RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°1

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHALIFERT

POS approuvé :	**4 avril 1995**	Vu pour être annexé à la délibération en date du 20/12/2018 :
PLU approuvé :	**10 janvier 2008**	
PLU mis en révision :	**1er octobre 2015**	
PLU arrêté :	**23 janvier 2018**	
PLU approuvé :	**20 décembre 2018**	

de l 'habitat au développement local

CDHU

SOMMAIRE

PARTIE 1 : CONTEXTE GENERAL 3

PARTIE 2 : TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE 8

I. EVOLUTION DE L'URBANISATION 9
II. LA TRAME URBAINE 19
III. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE 23
IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 27

PARTIE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 36

V. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL 37
VI. LE MILLIEU NATUREL 43
VII. APPROCHE PAYSAGERE 60

PARTIE 4 : CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE 65

VIII. DEMOGRAPHIE : UNE CROISSANCE RAPIDE LIEE A DES FLUX MIGRATOIRES IMPORTANTS 66
IX. LE LOGEMENT 69
X. L'ECONOMIE 72

PARTIE 5 : ANALYSE DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 75

XI. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 76
XII. JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD 78
XIII. JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE 95
XIV. MOTIVATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES, REGLES ET ORIENTATIONS APPLICABLES 97
XV. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 138

PARTIE 6 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 167

XVI. INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE 168
XVII. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 172
XVIII. INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU 187
XIX. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 194

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.

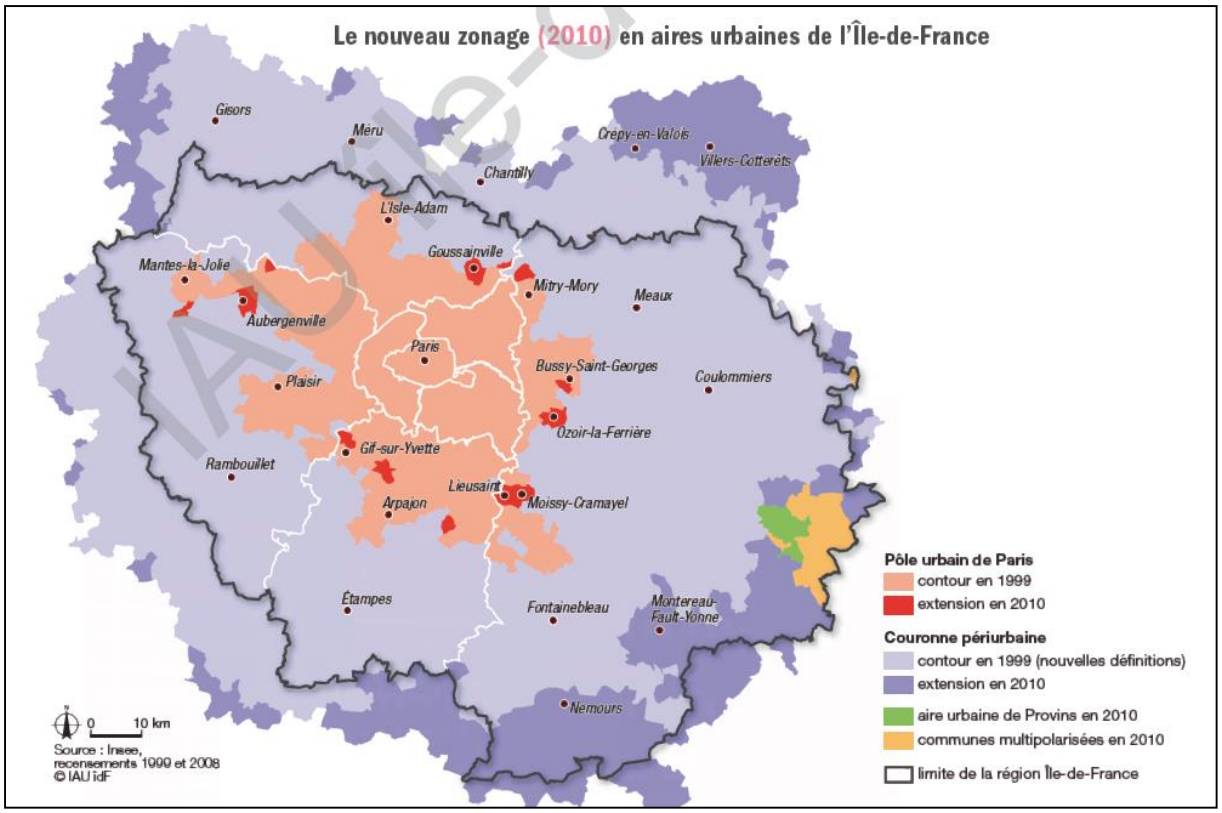
Le fait que Chalifert ait été intégrée à l'agglomération parisienne en 1999 mais aussi que le secteur de Jablines ait été intégré à la trame verte de l'agglomération parisienne souligne à quel point la tension entre urbanisation et préservation de l'environnement et du paysage est forte.

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 oeuvre dans les secteurs les plus proches, d'un point de vue démographique, économique et touristique.

1. 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 oeuvre 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).
- ✓ A l'est, l'aire urbaine de Meaux, dont la ville centre est considérée comme un pôle de centralité à renforcer par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) joue un rôle structurant marqué.



2. Le cadre administratif de Chalifert et du PLU

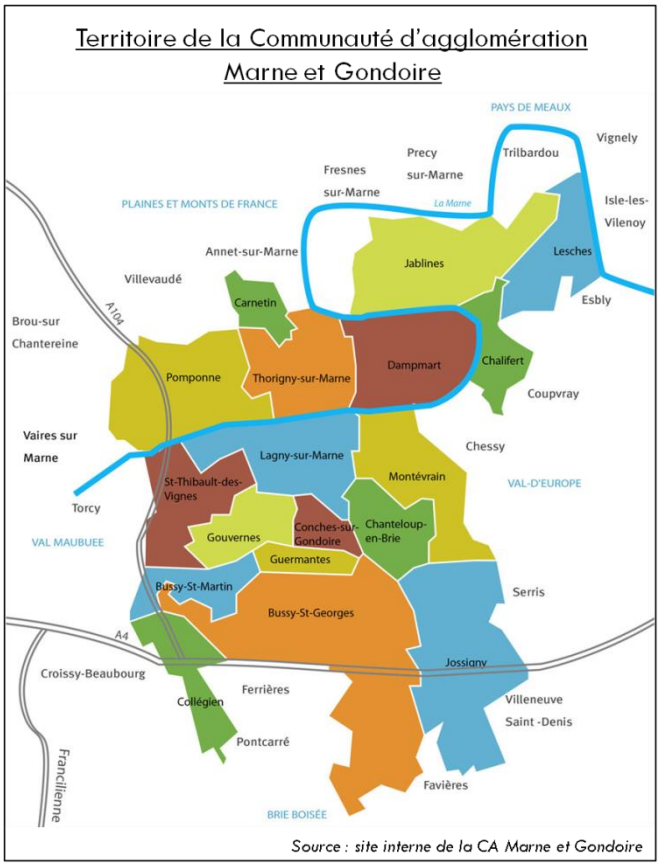
La Communauté d'agglomération Marne et Gondoire

La commune de Chalifert fait partie de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire dont le siège est localisé à Bussy-St-Martin. Marne et Gondoire regroupe 20 communes et 103 359 habitants. 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 Georges
- Bussy-Saint-Martin
- Carnetin
- Chalifert
- Chanteloup-en-Brie
- Collégien
- Conches-sur-Gondoire
- Dampmart
- Gouvernes
- Ferrières-en-Brie
- Guermantes
- Jablines
- Jossigny
- Lagny-sur-Marne
- Lesches
- Montévrain
- Pomponne
- Saint-Thibault-des-Vignes
- Thorigny-sur-Marne
- Pontcarré

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 3 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-Geordes.

Enfin, au 1er janvier 2017, Ferrières-en-Brie et Pontcarré intègrent l'intercommunalité qui regroupe désormais 20 communes et 103 359 habitants.

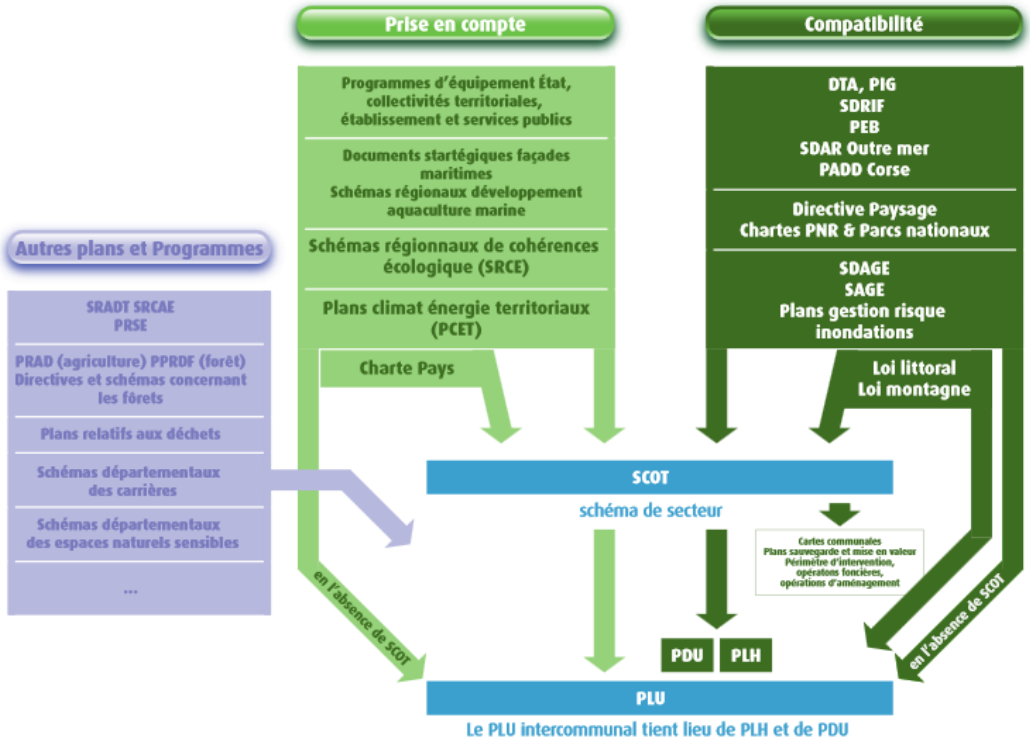
Le SCoT Marne, Brosse et Gondoire

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 que 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, Brosse et Gondoire définit quatre grandes orientations :

- ✓ Pérenniser et valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- ✓ Donner un cadre à l'urbanisation ;
- ✓ Faciliter les déplacements ;
- ✓ Développer le rayonnement du territoire (en matière culturelle et touristique notamment).

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



DTA	*Directive territoriale d'aménagement*	*PNR*	*Parc naturel régional*
PADD	*Plan d'aménagement et de développement durable*	*SAR*	*Schéma d'aménagement régional*
PCET	*Plan climat énergie territorial*	*SAGE*	*Schéma d'aménagement et de gestion des eaux*
PDU	*Plan de déplacements urbains*	*SDAGE*	*Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*
PEB	*Plan d'exposition au bruit aérodrome*		
PIG	*Projet d'intérêt général*	*SDRIF*	*Schéma directeur de la région d'Île-de-France*
PLH	*Plan local de l'habitat*	*SRCE*	*Schéma régional de cohérence écologique*

PARTIE 2
TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE

I. EVOLUTION DE L'URBANISATION

Evolution 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 Ile de France, mis au point et géré par l'IAURIF.

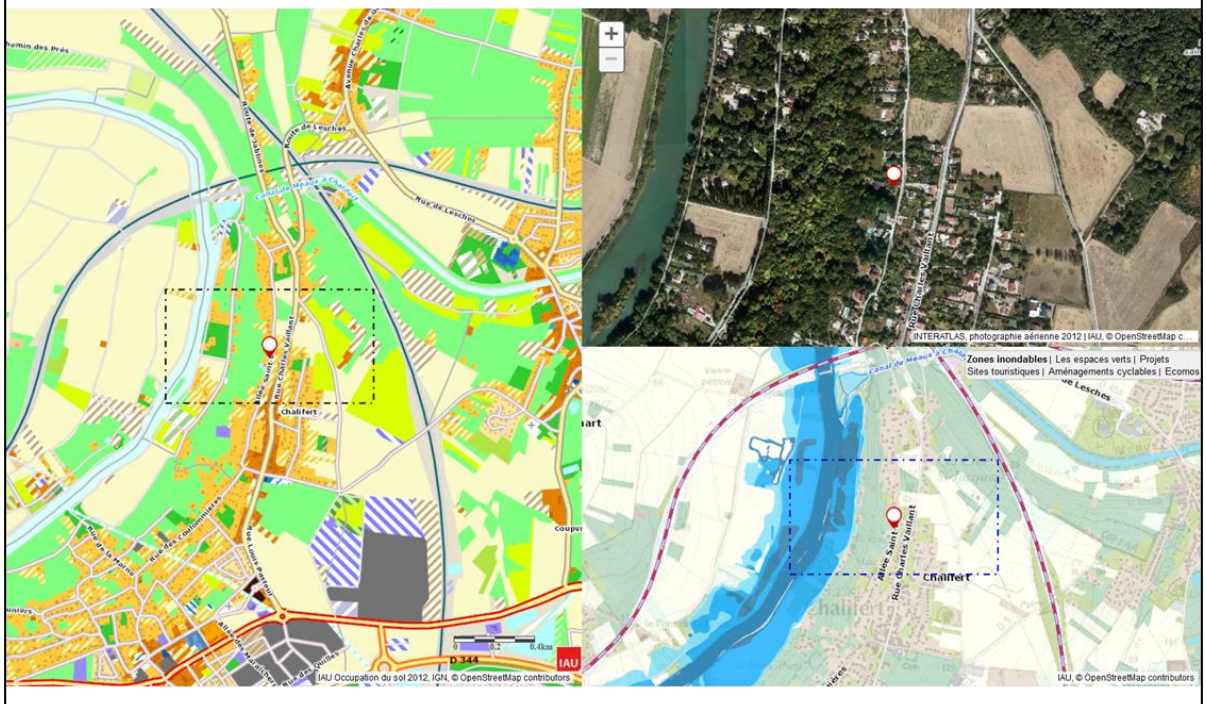
Aujourd'hui, en effet, c'est davantage par rapport à son territoire que l'on définit le patrimoine bâti en privilégiant deux critères essentiels : les matériaux et les formes urbaines, cette dernière notion faisant appel à des paramètres tels que la qualité de l'espace public, la composition urbaine, 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 d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF) depuis environ 40 ans, constitue un atlas informatique permanent de l'occupation du sol de l'Ile-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'Ile 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'IAURIF (cartes du MOS 1982-2012), 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 2008, date de la dernière approbation comme le code de l'urbanisme l'impose.

I.1. OCCUPATION DU SOL ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

Occupation des sols détaillée



Source : MOS, IAURIF, 2014

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 2012.** Notons que cela était déjà le cas en 1999, signe d'une capacité à éviter la consommation d'espaces agricoles à travers l'urbanisation.

Trois types d'espaces sont recensés dans le MOS et apparaissent clairement sur le territoire communal : espaces construits artificialisés, espaces urbains ouverts et espaces agricoles, forestiers et naturels.

A 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 ont constitué un second rideau par rapport à la RD45.
- ✓ 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.

> Notons que les espaces naturels d'Ile de France remplissent des fonctions multiples. Ils assurent la production agricole, la protection des ressources naturelles, jouent un rôle urbanistique et paysager afin de rendre lisible l'organisation urbaine. Ils constituent également des lieux de détente pour les habitants.
>
> La forêt constitue ainsi un lieu de loisirs, d'accès gratuit, de plus en plus prisé par les franciliens. A ce titre, une enquête du CREDOC/AEV de 1999 sur la fréquentation des forêts franciliennes révèle que 80% des franciliens (visiteurs adultes) disent aimer aller en forêt et près de la moitié estiment y aller souvent. Le nombre de visites en forêt varie entre 6 et 10 millions par mois. Les sorties se font principalement le week-end (63%) et plus particulièrement le dimanche.

- ✓ 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, tandis que le Sud-Est du territoire est destiné à conserver sa vocation agricole.
- ✓ 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.

I.2. Regard sur l'évolution passée

Comme le souligne le chapitre 1, la commune est inclue 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.

Cependant, contrairement à la période 1994-1999, durant laquelle l'urbanisation a largement consommé les espaces naturels et agricoles (+16,51ha, soit une moyenne annuelle de 3 à 3,5ha), la période 2008-2012 se limite à une augmentation de 1,8ha (soit une moyenne annuelle de 0,45ha).

❖ *L'espace urbain construit*

« L'habitat continu bas », qui regroupe d'après la définition de l'IAURIF les noyaux anciens des villes de première et deuxième couronnes, est souvent implanté en ordre continu, en bordure de voirie. A 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 l'espace urbain construit à très peu évolué depuis 2008, avec quelques constructions seulement hors PAU, sur le secteur Est de la trame bâtie.

Cela doit être considéré en parallèle de la reprise de plusieurs résidences secondaires en résidences principales, phénomène permettant l'accueil de nouveaux habitants en limitant l'étalement urbain.

❖ *Les espaces ouverts artificialisés et les espaces naturels et agricoles*

Logiquement ces espaces affichent une régression de leurs superficies avec respectivement une baisse de 0,55ha et 1,24ha.

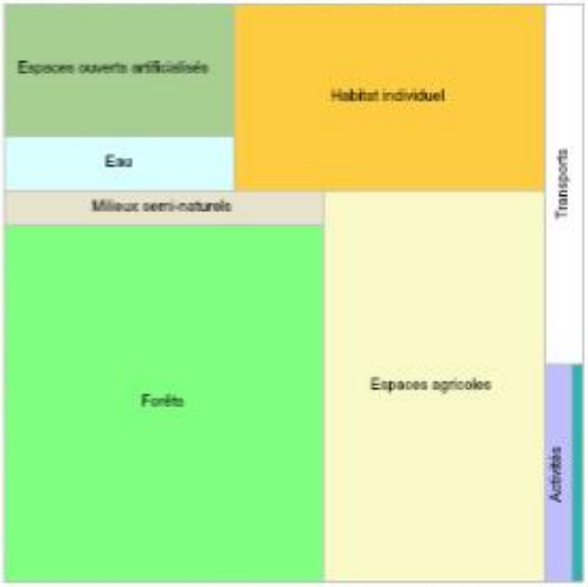
En conclusion, et pour prolonger la lecture du Mode d'Occupation du Sol établie dans le précédent diagnostic territorial, il s'avère que :

- ✓ Chalifert s'efforce en effet de maîtriser son urbanisation, avec en moyenne la construction de 4 maisons individuelles par an.
- ✓ L'avenir des espaces qualifiés par l'IAURIF comme « Espaces ouverts artificialisés » est aujourd'hui mieux défini au vu des prescriptions du SCoT et de leur traduction graphique dans le PLU.

Evolution de l'urbanisation depuis 2008

Source : CDHU

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE EN 2012
Chalifert 77075



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	82,18	-0,66	0,42	81,94	-0,23
2 Milieux semi-naturels	17,52	-10,11	0,27	7,67	-9,85
3 Espaces agricoles	54,09	-0,35	9,19	62,92	8,83
4 Eau	9,08	0,00	0,00	9,08	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**162,86**	**-1,24**	**0,00**	**161,61**	**-1,24**
5 Espaces ouverts artificialisés	22,94	-0,55	0,00	22,38	-0,55
Espaces ouverts artificialisés	**22,94**	**-0,55**	**0,00**	**22,38**	**-0,55**
6 Habitat individuel	41,35	0,00	1,14	42,49	1,14
7 Habitat collectif	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00
8 Activités	3,32	-0,06	0,57	3,82	0,50
9 Equipements	1,51	0,00	0,15	1,66	0,15
10 Transports	9,84	0,00	0,00	9,84	0,00
11 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaces construits artificialisés	**56,29**	**0,00**	**1,80**	**58,09**	**1,80**
Total	**242,09**	**-1,80**	**1,80**	**242,09**	**0**

2008-2012 : principales mutations

Occupation du sol majoritaire

23.99 % | 9.25 % | **66.76 %**

Chiffres clés

1 212 habitants

242,09 hectares

5,01 habitants par hectare

Sources :
Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012)
Population : Insee (RGP 2010)

I.3. Regard sur l'évolution à venir par rapport aux possibilités laissées par le SCoT

Carte n°1 du SCoT : Orientations et objectifs en faveur d'une organisation de l'espace équilibrée autour des trames verte, jaune et bleue pérennisées :

Analyse des espaces urbanisés à optimiser : les projets en cours

Il est à noter qu'au moment de l'élaboration du PLU plusieurs projets sont en cours permettant une optimisation des espaces urbanisés, c'est notamment le cas de **la réhabilitation de l'ancienne ferme** localisée à l'intersection de la rue Charles Vaillant et de l'Allée Jean de la Fontaine. **Le projet est de grande importance pour l'avenir de Chalifert puisque 140 logements sont en cours de réalisation sur ce secteur. Au total 145 logements sont en cours de réalisation.**

Analyse des espaces urbanisés à optimiser : étude du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine

En dehors des espaces en projet, les espaces qui pourraient accueillir des constructions dans les 15 prochaines années ont été étudiés.

Deux types d'espaces sont recensés :

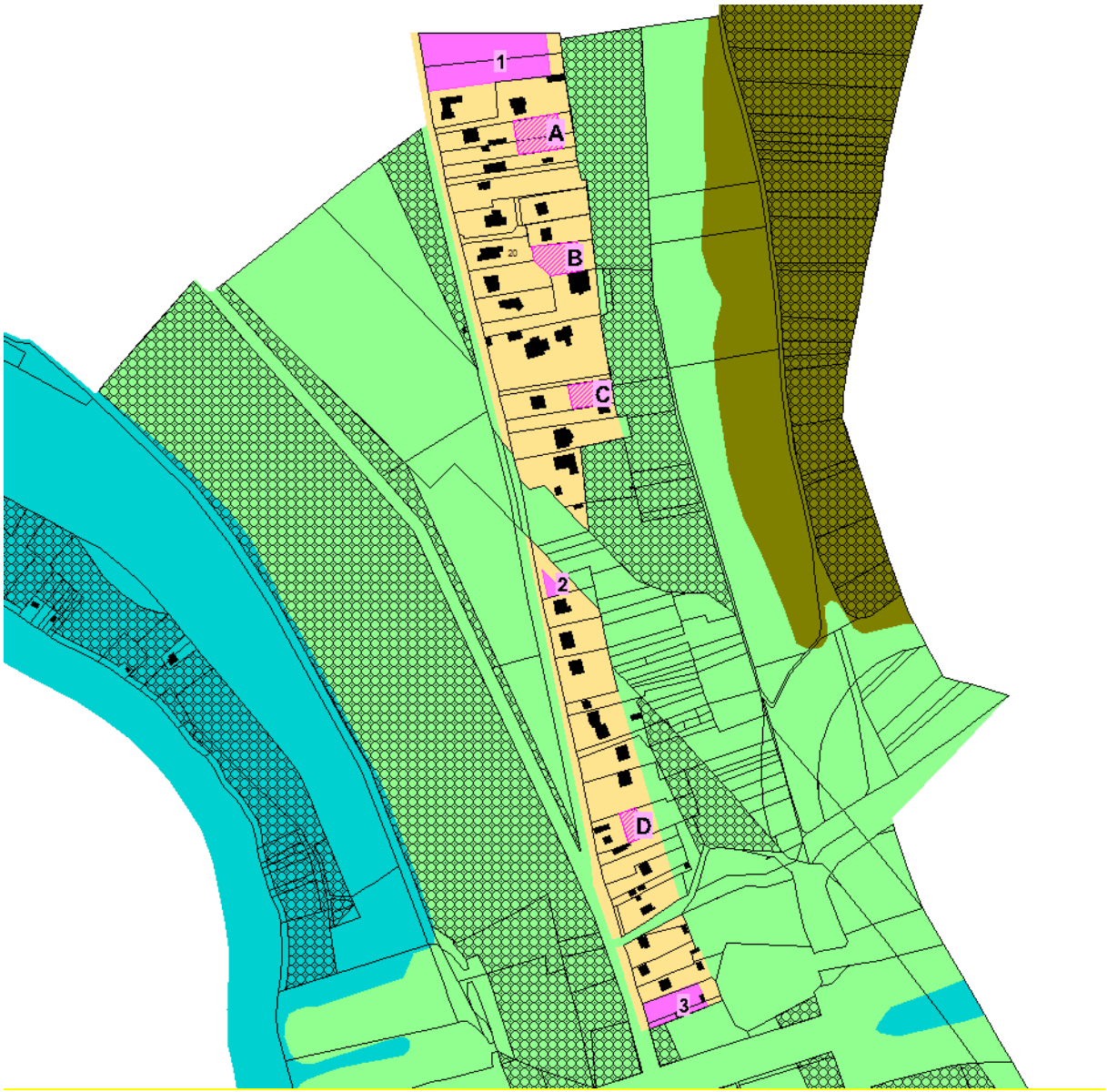
- ✓ **Les potentiels de densification** qui correspondent aux espaces libres dans l'enveloppe urbaine » ou aux « dents creuses ». Ce sont généralement les propriétés non bâties situées dans les zones urbaines, donc dans les « espaces urbanisés à optimiser » identifiés par le SCoT. Le potentiel dans ces espaces est de 2,9 hectares. Une rétention foncière continuera d'exister sur ces secteurs dans les 15 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, 45 logements possibles ont été recensés si les propriétaires souhaitaient les diviser. 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 13 logements.

Au total, le potentiel de densification des zones Urbaines est de 55 logements.

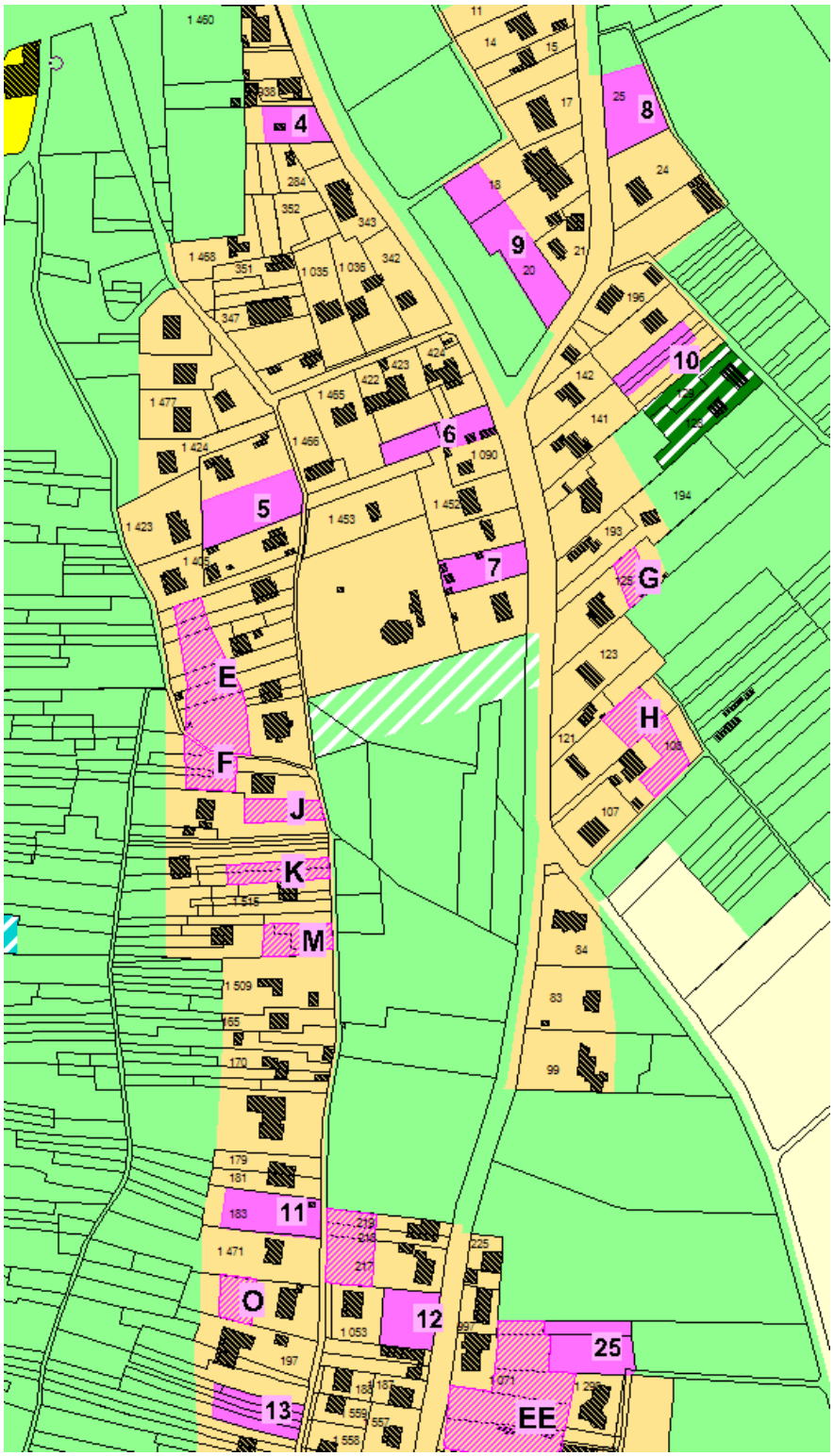
Partie nord des zones Urbaines :

(Les « espaces libres dans l'enveloppe urbaine » ou « dents creuses » en rose intégrale et numérotés 1,2 … les propriétés qui pourraient être divisés en rose avec rayure et numérotés A,B,C …EE).



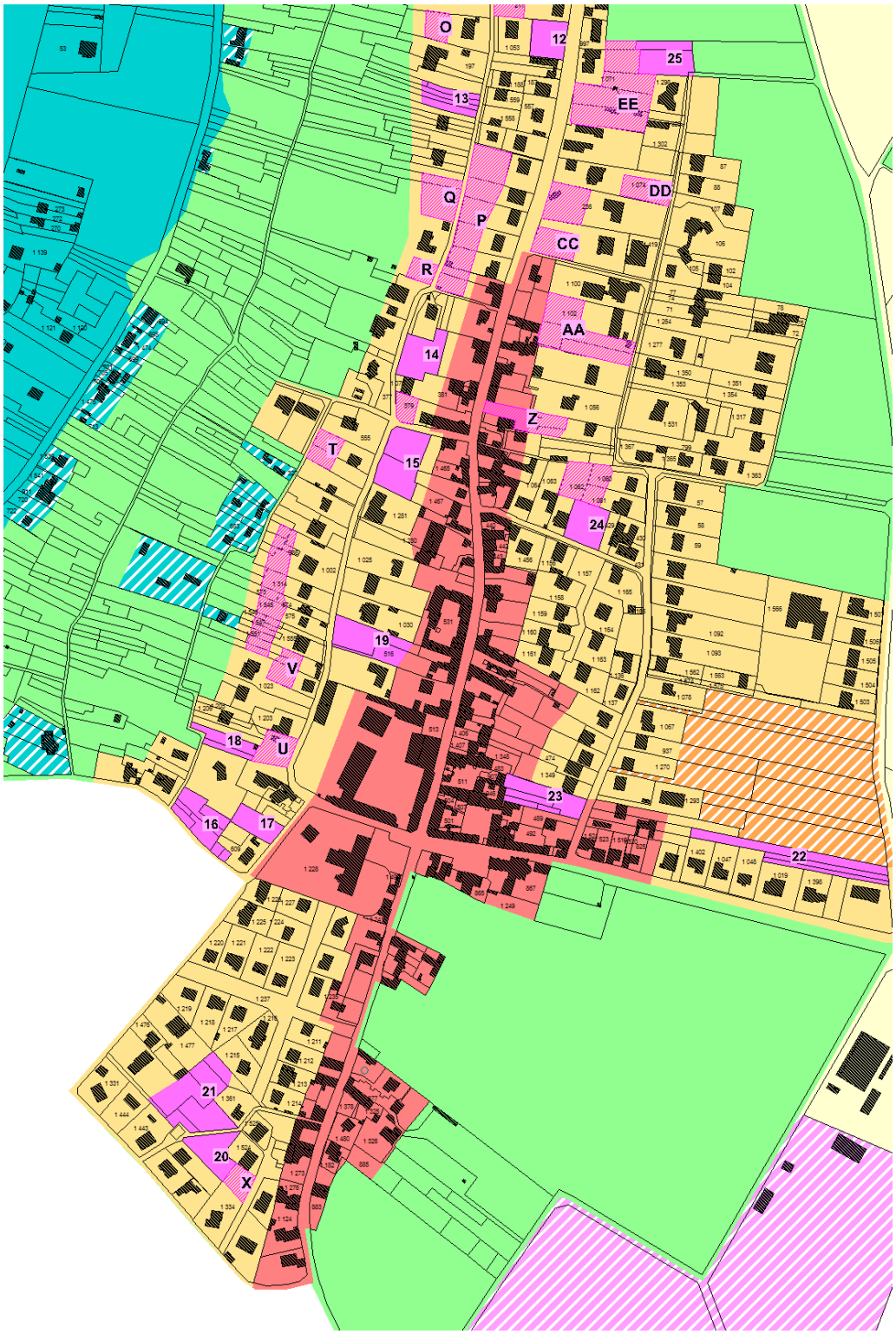
Partie centrale des zones Urbaines :

(Les « espaces libres dans l'enveloppe urbaine » ou « dents creuses » en rose intégrale et numérotés 1,2 … les propriétés qui pourraient être divisés en rose avec rayure et numérotés A,B,C …EE).



Partie sud des zones Urbaines :

(Les « espaces libres dans l'enveloppe urbaine » ou « dents creuses » en rose intégrale et numérotés 1,2 … les propriétés qui pourraient être divisés en rose avec rayure et numérotés A,B,C …EE).



Analyse des espaces voués à l'urbanisation

L'orientation n°1 de l'axe 1 du SCoT a pour objet « un développement économe, organisé autour des TVJB ». Deux prescriptions encadrent tout projet urbain :

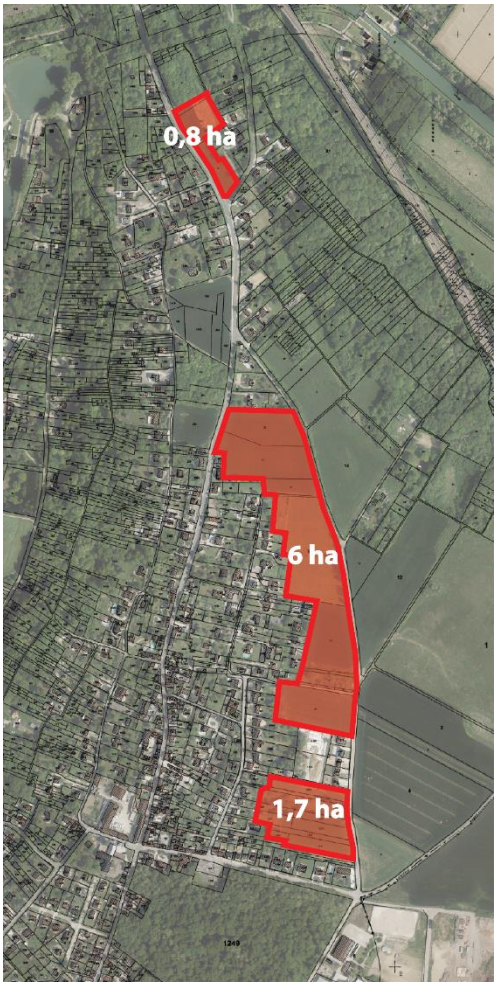
- ✓ **Le développement de l'urbanisation se fera en priorité en renouvellement urbain dans les secteurs urbanisés à optimiser**. Ainsi c'est seulement l'insuffisance de ces espaces pour répondre au projet communal qui permettront l'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines identifiées par le SCoT. Dans le cas de Chalifert cette insuffisance est démontrée au Chapitre XIII.
- ✓ **Les extensions urbaines se limiteront aux secteurs voués à l'urbanisation identifiés sur la carte n°1.**

Les secteurs voués à l'urbanisation identifiés par le SCoT :

A Chalifert ces extensions sont principalement localisées à l'est du bourg et comblent l'espace libre entre le bourg et le Chemin de la Haillette qui a pour objet, affirmé dans le SCoT, de constituer la limite entre urbanisation et espaces agricoles. Ces espaces représentent 7,7 hectares auxquels s'ajoutent 8000 m² situé le long de la route de Jablines au nord du bourg.

Toutefois le SDRIF n'autorise l'ouverture à l'urbanisation que de la partie sud (1,7 ha). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est justifiée au chapitre XII du présent document.

Le secteur voué à l'urbanisation identifié au sud de la commune a pour vocation principale les activités économiques (cf Chapitre X).

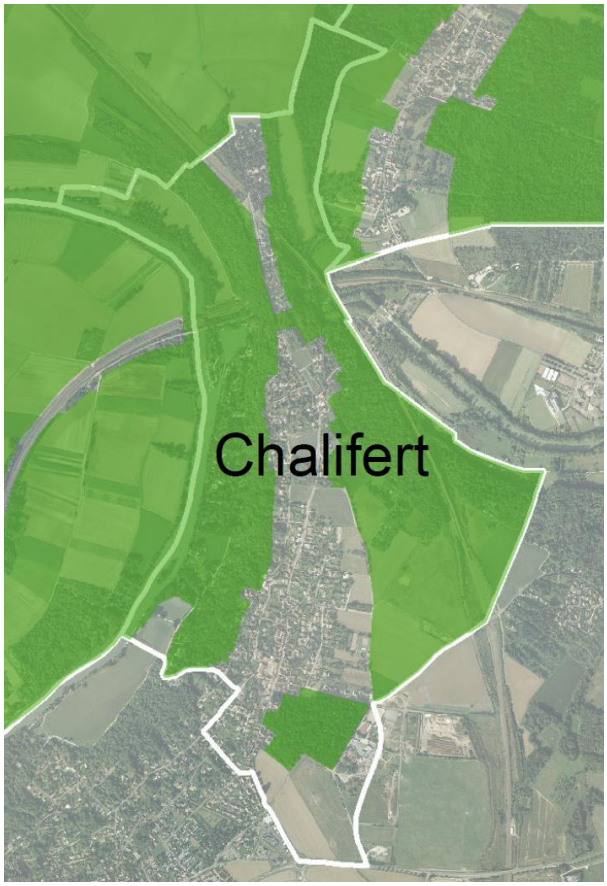


Le PPEANP

Face aux enjeux liés aux pressions exercées sur les espaces ouverts et agricoles, la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire (CAMG), le Département et l'Agence des Espaces Verts (AEV) ont souhaité initier ensemble la création d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) sur le territoire de Marne-et-Gondoire.

Le PPEANP constitue un outil de protection permettant de sécuriser certaines zones particulièrement menacées du territoire. Il est un moyen de protection renforcé par rapport au seul classement des terrains en zone A ou N du PLU. En effet, une fois le PPEANP approuvé par délibération du Conseil général, toute modification de son périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret.

Ainsi le PPEANP de Marne-et-Gondoire a été adopté le 14 mars 2014, il détermine une grande partie des espaces de la commune de Chalifert (en vert sur le plan ci-dessous) qui ne peuvent être urbanisés et doivent obligatoirement être classés en zones Naturelles ou Agricoles dans le PLU. A noter que les secteurs définis par le SCoT ne sont pas concernés.



II. LA TRAME URBAINE

L'urbanisation s'organiser autour du village dont l'existence est la plus ancienne. Son architecture a très peu évolué depuis les années 1950.

Autour de ce centre bourg, caractérisé par un habitat continu bas, s'est développée l'urbanisation sous forme de lotissements de taille modeste et d'habitat individuel diffus sur le coteau et en bord de Marne.

II.1. 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 Louis Braille (vers Coupvray) à flanc de coteau. Ces voies distribuaient originellement un parcellaire en lanière, perpendiculaire aux courbes de niveaux. 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 autre 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

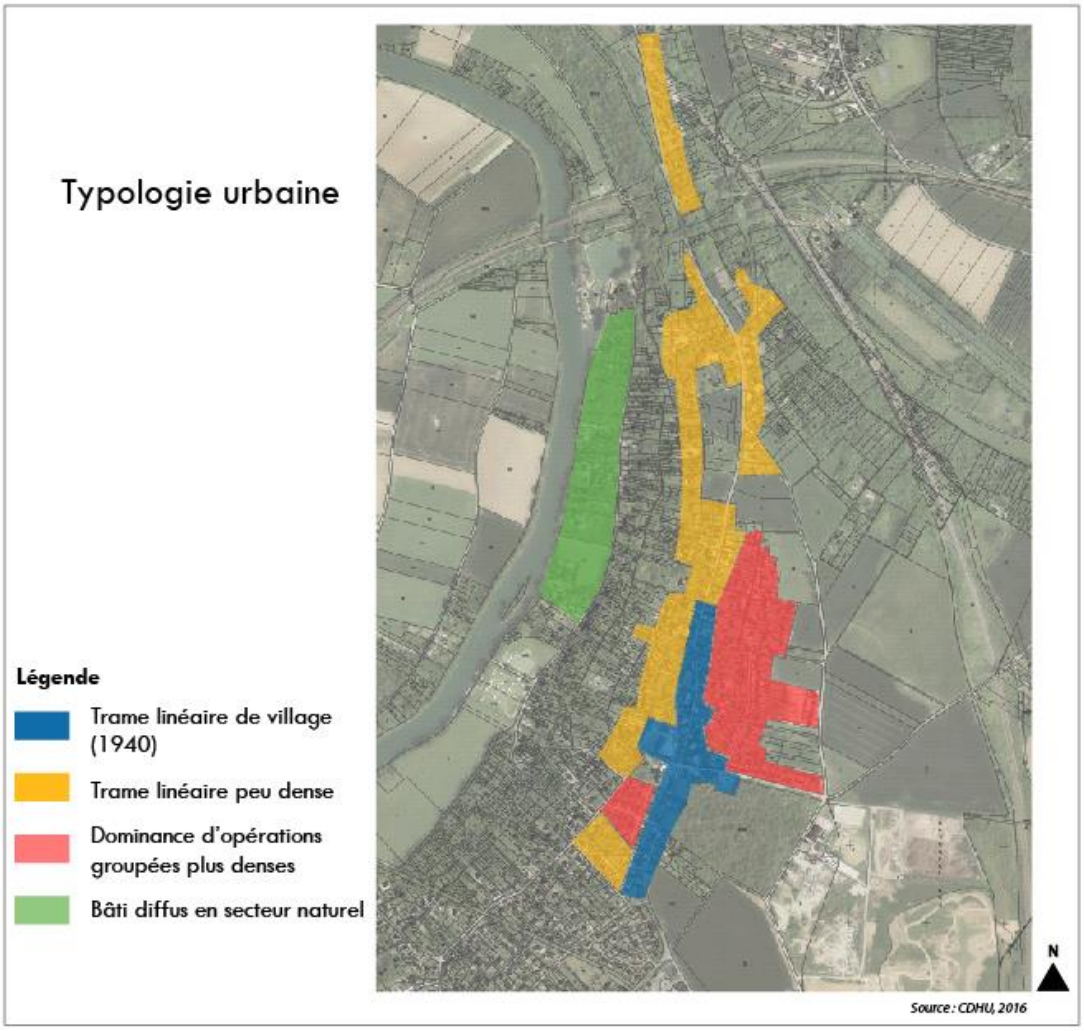
Allée Saint-Eloi

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 un réseau circulatoire. Les trottoirs sont de petite taille voire inexistants, créant une forte discontinuité du réseau d'accessibilité.



II.2. 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.

III. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

III.1. 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 réduits, 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. A 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'Haussmann.

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 dominent 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

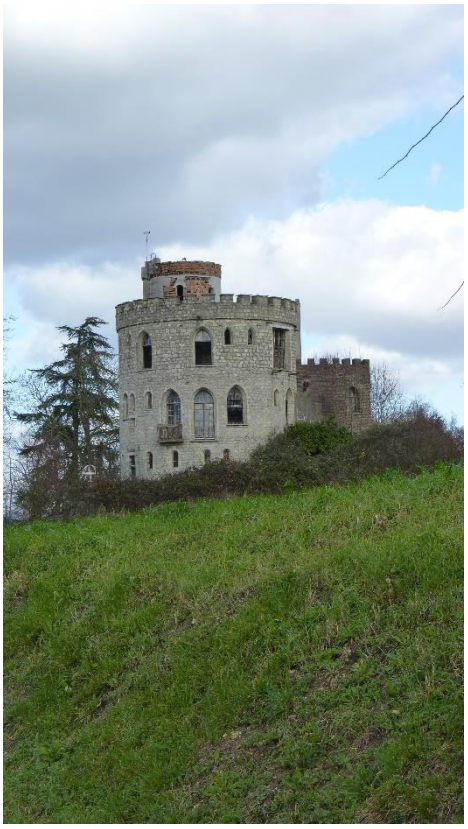
- ✓ Le constat est fait d'une urbanisation progressive et de caractéristiques architecturales variées organisées sur le territoire selon les périodes de création. L'ensemble est hétérogène en termes de gabarits, de formes, de couleurs… et présente cependant une qualité visuelle certaine participant au 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 maitriser, il semble que la souplesse actuelle du règlement convienne et ne remette pas en cause la qualité de l'environnement urbain de Chalifert.**

C2. 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 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.

IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

IV.1. Equipements 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 loisir et d'un restaurant scolaire. De plus la commune accueille de plus 5 assistantes maternelles.

Ces équipement 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 résident d'ailleurs en Seine et Marne.

IV.2. 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 m3.

Assainissement et eaux pluviales

L'assainissement fait également parti 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 transportées 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 m³ /j	**Charge MES kg/j**	**Charge DCO kg/j**	**Charge DBO5 kg/j**	**Charge NTK kg/j**	**Charge Ptot kg/j**
Nominal par temps sec	70 000	21 000	41 000	21 000	3 900	950
Nominal par temps de pluie	80 000	24 000	46 800	24 000	4 480	1 100
Etat 2015	35 540	13 340	24 750	11 430	2 610	290

Cependant, au vu d'une augmentation importante pouvant être prévue avec la mise en place du projet urbain, une étude sera réalisée par la Communauté d'Agglomération concernant le renforcement du réseau.

Elimination 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 information de communication.

IV.3. Les déplacements à chalifert

Le Plan de déplacement urbain d'ile 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

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 connait 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.

La compatibilité du PLD avec le PLU est démontré au Chapitre XV du présent document.

Le réseau de desserte principal

Les routes départementales superposent le trafic local et intercommunal, augmentant le trafic (et donc les risques et l'insécurité) **dans les rues Pasteur et Vaillant.** Cela s'explique principalement compte tenu du faible nombre de sites de traversée de la Marne entre Lagny et Esbly mais aussi du fait du tracé rectiligne favorable à la vitesse de ces rues. De faible dimension, ces axes supportent un trafic qui ne contribue pas à la valorisation du centre bourg.

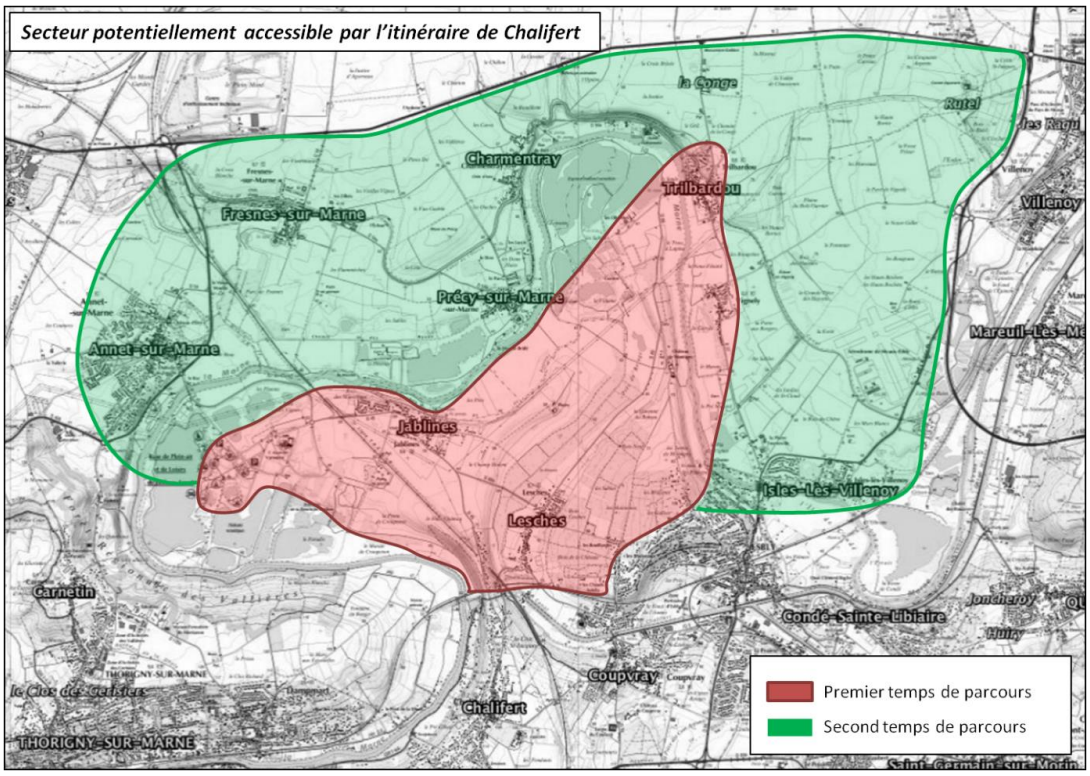
Le réseau routier drainant de la commune est constitué :

- ✓ 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'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 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 les secteurs tel que le « Pont en X », surchargés en permanence.

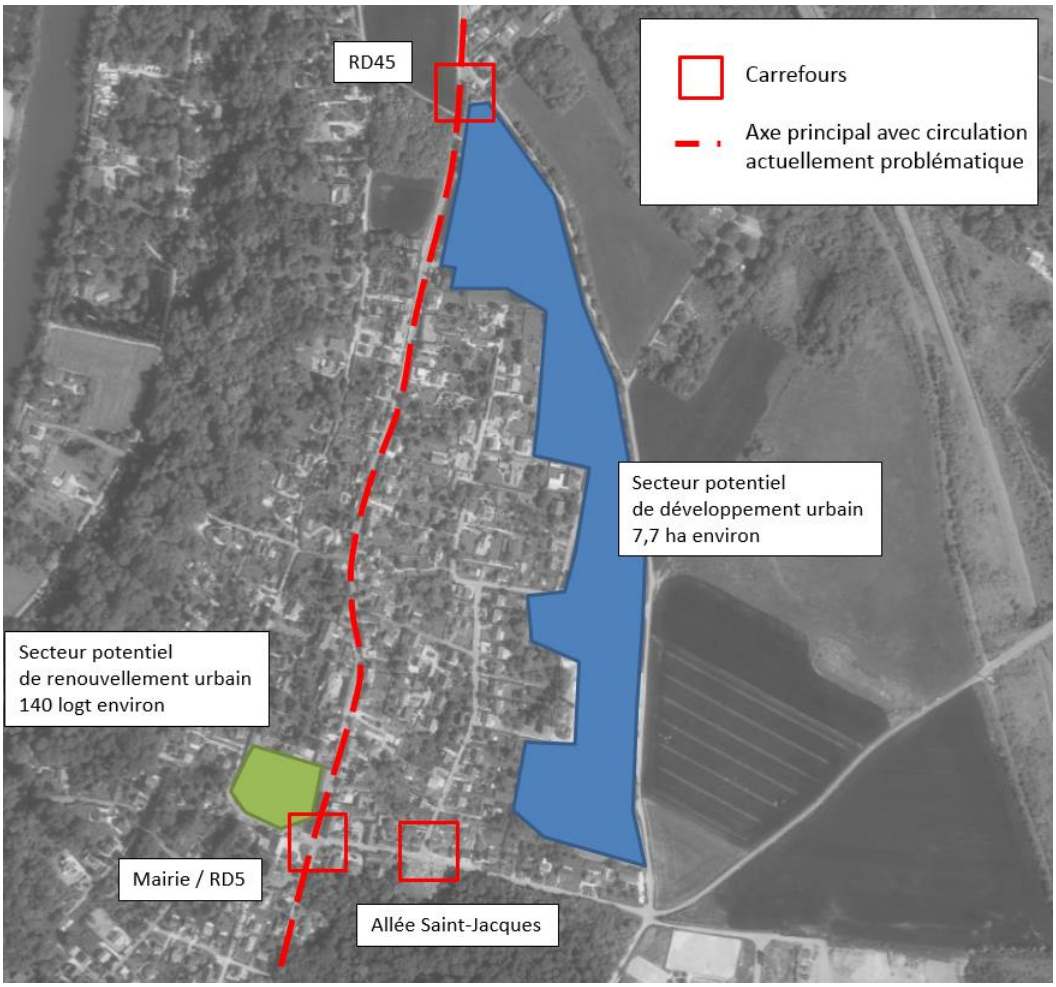


Les axes parallèles de faible dimension ne permettent pas eux non plus de résoudre le problème de circulation.

D'après l'INSEE, en 2012, sur 674 actifs habitant la commune, seuls 64 travaillent sur place, tandis que 240 travaillent dans le même département et 370 en région Ile-de-France, statistiques illustrant l'importance des déplacements domicile/travail et les problèmes que cela peut impliquer le matin et le soir.

A noter que une étude d'opportunité du contournement de Chalifert a été réalisée en 2012 par le Département et a permis d'identifier un tracé Est qui se pique, au Sud, au carrefour RD934/voie d'accès au boulevard circulaire et, au nord du territoire communal, sur la RD45.

Schéma résumant le problème routier et son devenir (réalisation CDHU) :

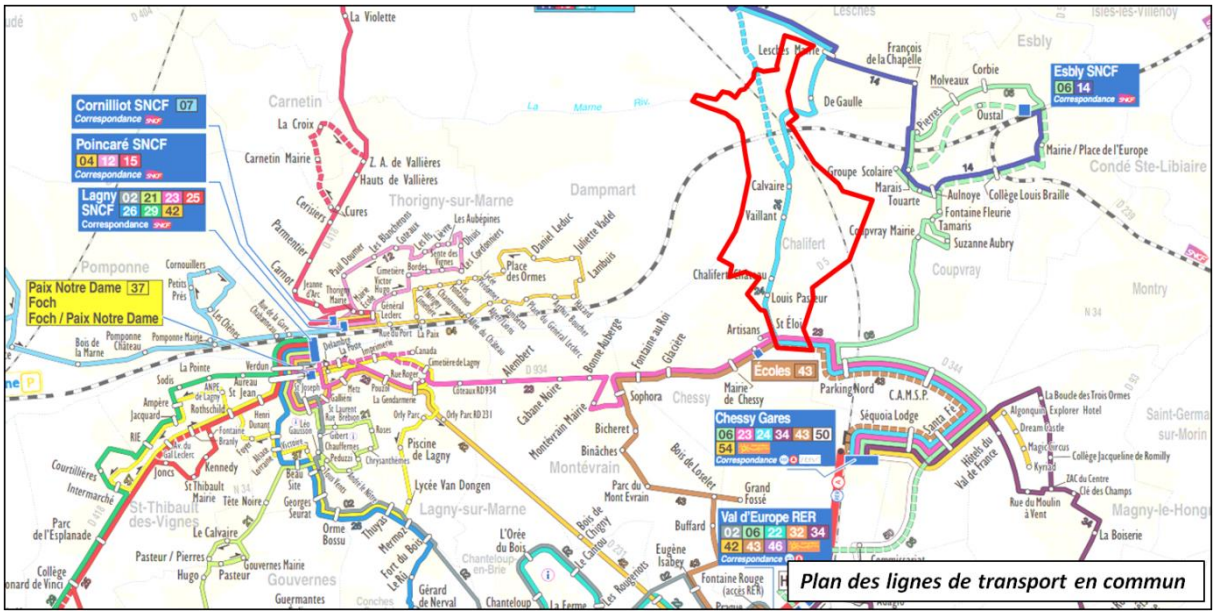


Un plan de circulation doit être mis en place pour repenser les modalités de déplacement au cœur du bourg, en amont de l'urbanisation à venir et de l'augmentation de population.

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.



A l'échelle régionale, voire nationale, Chalifert profite nécessairement de sa proximité avec le RER et la gare TGV de Chessy. 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.

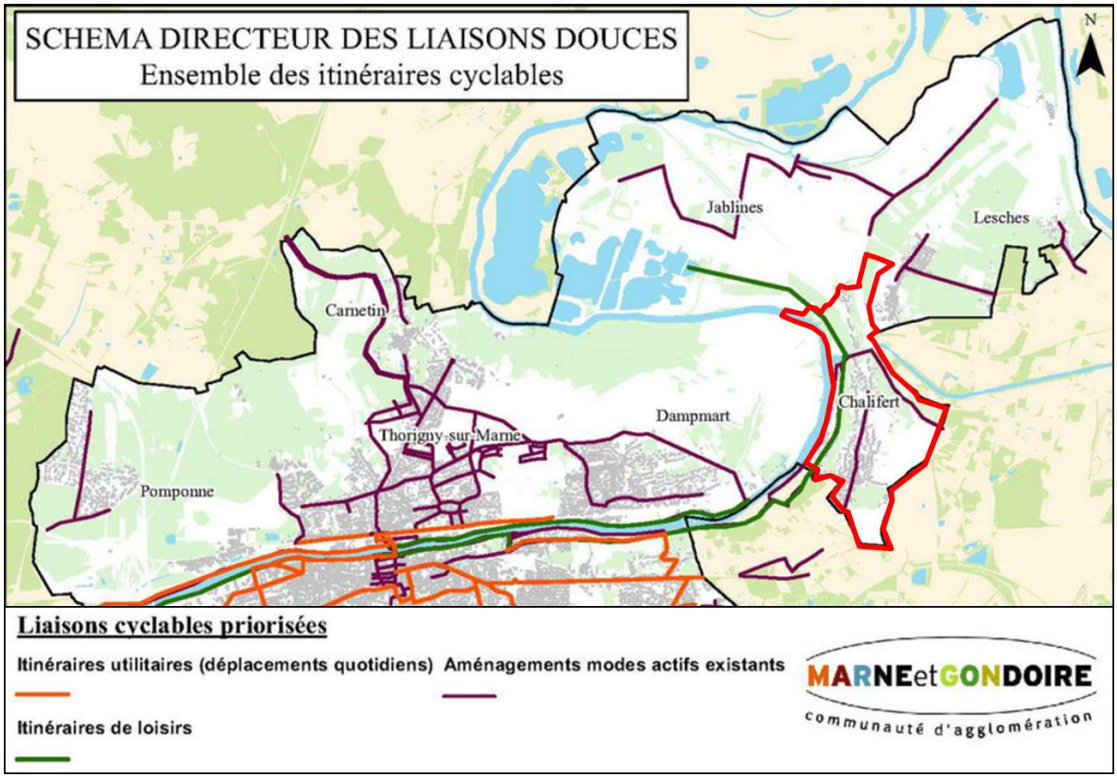
Déplacements doux

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 Chalifert est intégré dans ce schéma des liaisons douces par l'itinéraire qui passe dans les bords de Marne.



A noter également un chemin inscrit au PDIPR par délibération communale datant de 2010.

Les déplacements doux sont rendus compliqués dans les parties centrales du village. En cause le réseau viaire inadapté, de largeur réduite et dédiée à la voiture. Les trottoirs sont parfois trop étroits, encombrés de voitures ou tout simplement inexistants.

Le réseau de Chalifert permet de rejoindre le sud du territoire seulement en empruntant le réseau de loisir en bord de Marne, qui n'est pas adapté à un déplacement quotidien (travail, courses…).

En effet le réseau de voirie local ne dispose pas de parcours cyclables aménagés. Il faut souligner que les fortes pentes rencontrées localement et dues aux coteaux de la Marne sont plutôt dissuasives pour un usage quotidien des deux-roues.

Un sentier de Grande Randonnée (GR 14A) suit la Marne, traverse l'isthme de Chalifert puis longe le canal de Meaux à Chalifert.

Enfin, de nombreux chemins ruraux (sur les coteaux, côte Saint Jacques Clos de la Fontaine, du Mur au Prieur, l'Arpent de Rome) et fluviaux (chemin de halage, chemin de berge) sillonnent le territoire communal.

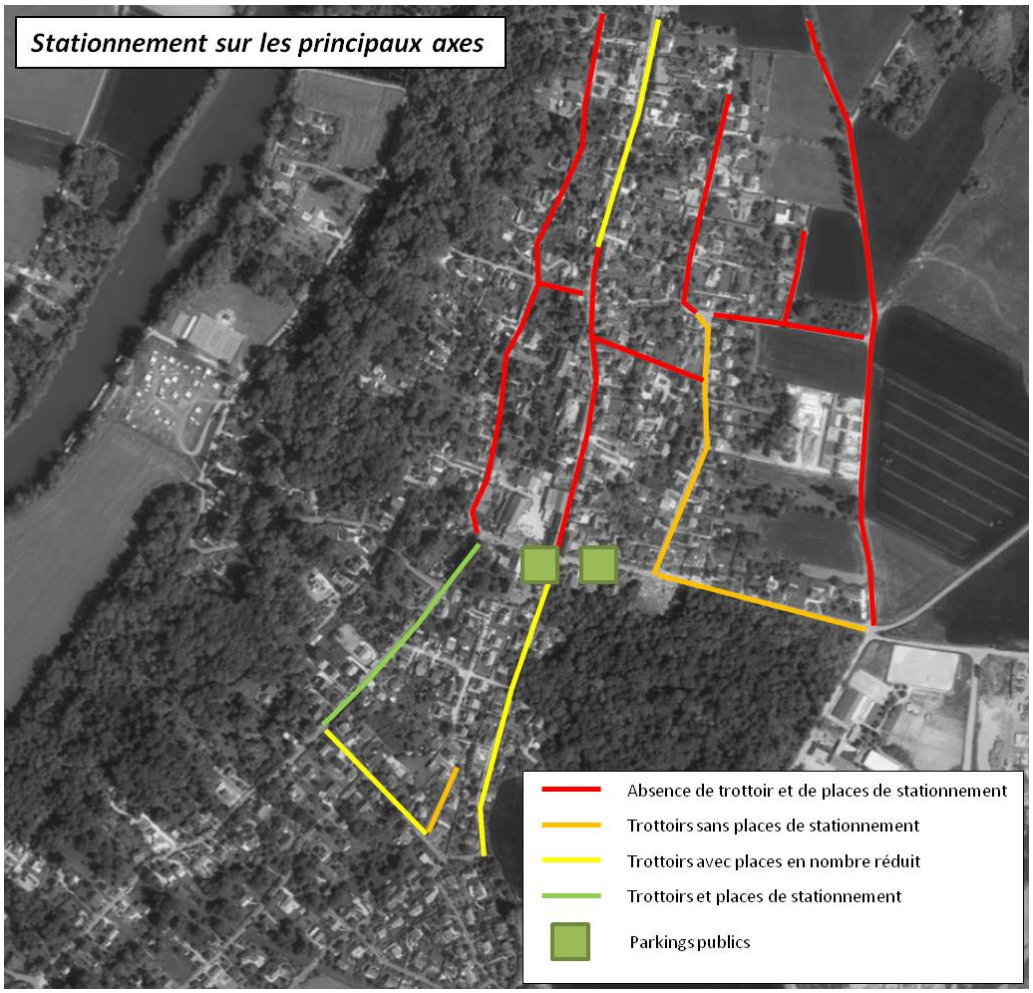
La morphologie du tissu existant rend complexe l'adaptation, qui ne peut se faire qu'en revoyant le plan de circulation de la commune. En effet la création de sens uniques permettrait de donner plus de place au déplacement doux, et d'optimiser l'accessibilité de manière générale pour les personnes à mobilité réduite.

Le stationnement

Le stationnement est une question problématique à Chalifert, les places manquent induisant les problèmes de circulation motorisée et/ou douce. En effet, de nombreuses rues n'ont pas de trottoir, et celles qui sont équipées n'ont pas toujours de places prévues. Il résulte de cela que le stationnement peut être invasif sur certains secteurs.

Problématique majeure dans le cas d'une commune en développement important, les opérations à venir devront anticiper les besoins afin de ne pas aggraver l'état actuel, soit en garantissant la création de places sur le domaine public soit en imposant la création de places sur les parcelles privées (bien que cette seconde solution ne garantisse pas l'usage desdites places).

Environ 45 places sont disponibles dans le parc de stationnement public.



Il n'y a pas de site dédié au stationnement des véhicules hybrides ou électriques, ni de parc à vélos.

PARTIE 3
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

V. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

V.1. 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) dues 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).

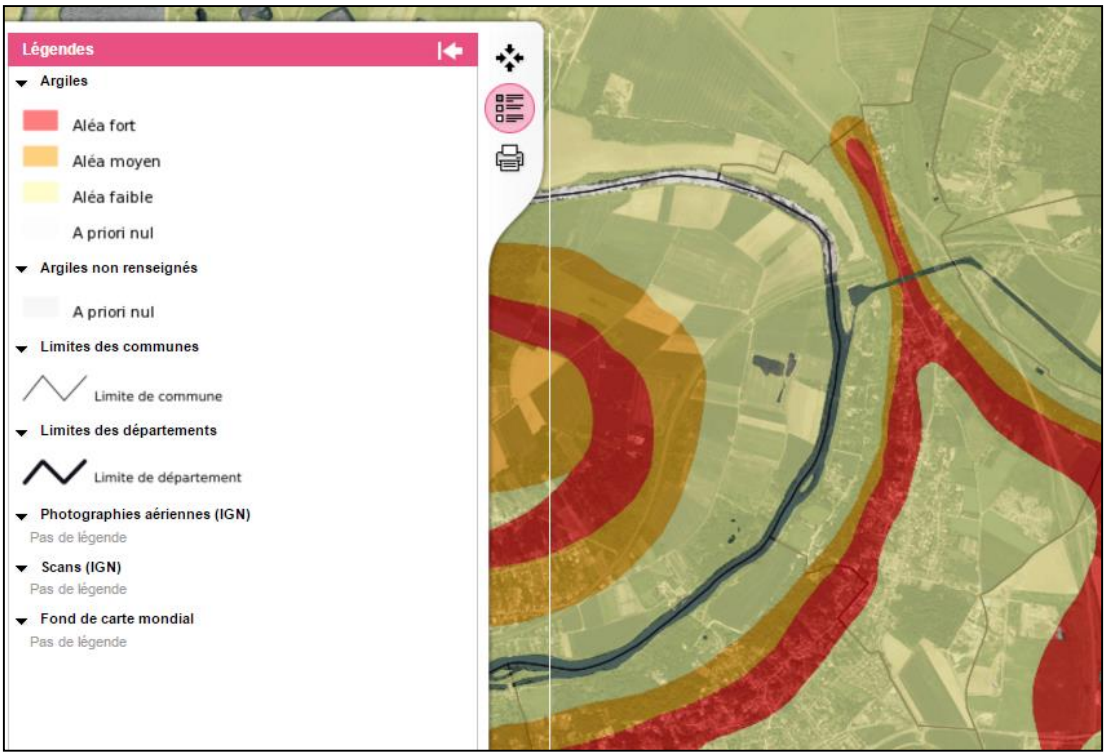
Mouvements de terrain

(Source : Géorisques)

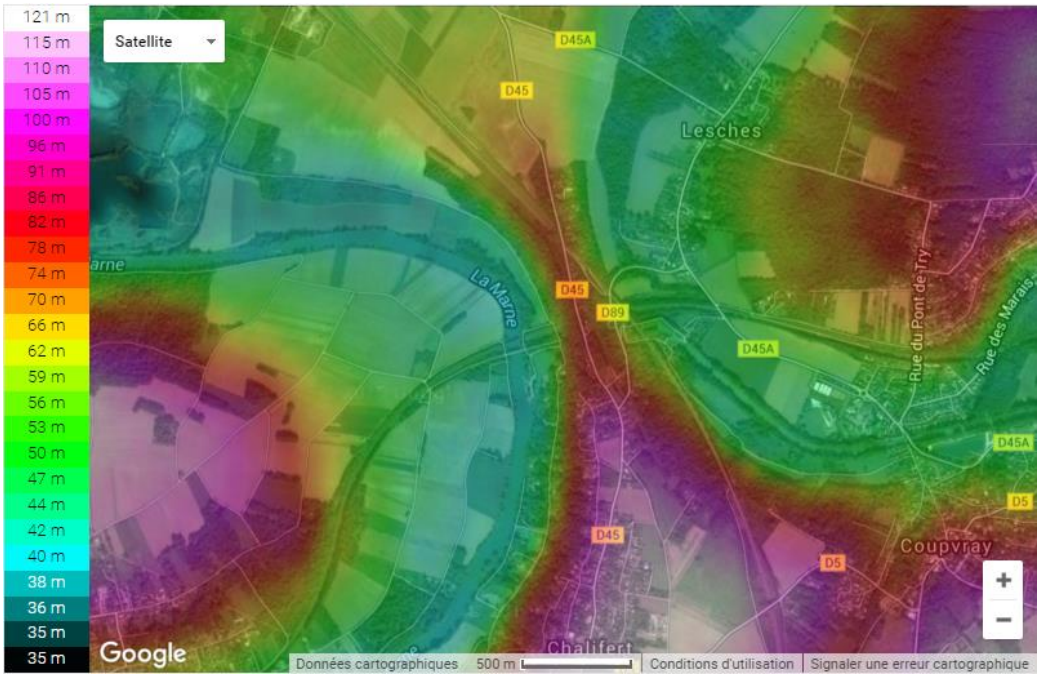
La commune n'est pas concernée par le risque de glissement de terrain ou encore celui d'éboulement.

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.**

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



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



V.2. La ressource « eau »

Les eaux de surface

A Chalifert seuls le canal et la Marne constituent le réseau hydrographique.

La Marne participe à la vie quotidienne en offrant un véritable espace de loisir, directement avec les activités nautique 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 SDAGE Seine Normandie

Depuis la loi de transposition de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'avril 2004, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les cartes communales (CC) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux »

Le SDAGE affiche 8 défis détaillés en orientations et en dispositions. Toutes ne sont pas maitrisables par les documents d'urbanisme :

Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.

Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.

Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants.

Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral.

Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.

Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.

Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau.

Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le PPRi

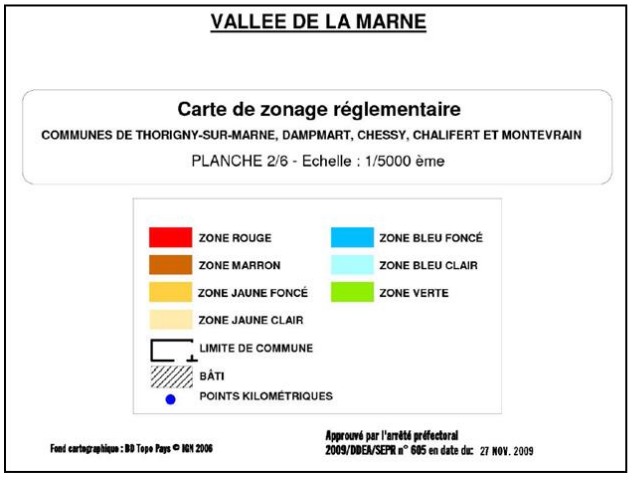
Le territoire national est particulièrement soumis aux risques d'inondation : environ une commune française sur trois est susceptible d'être inondée, en partie ou en totalité.

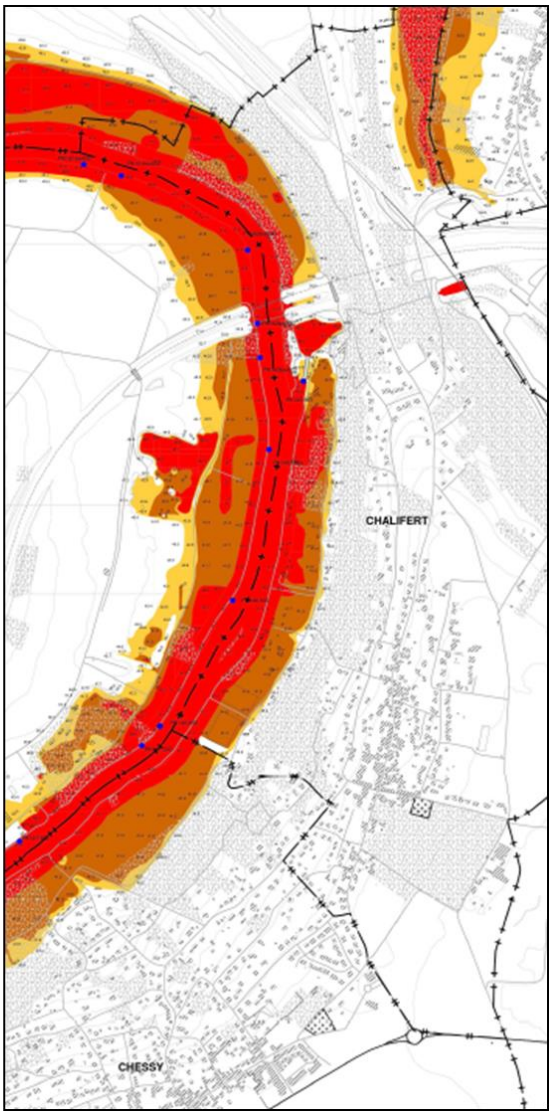
Une inondation se traduit par une submersion plus ou moins rapide d'une zone par des hauteurs d'eau variables. Elle peut se traduire par :

- ✓ 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.





La commune est concernée par les zones rouge, marron et jaune foncé du PPRi.

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'eaux, 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.

V.3. La ressource « 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.

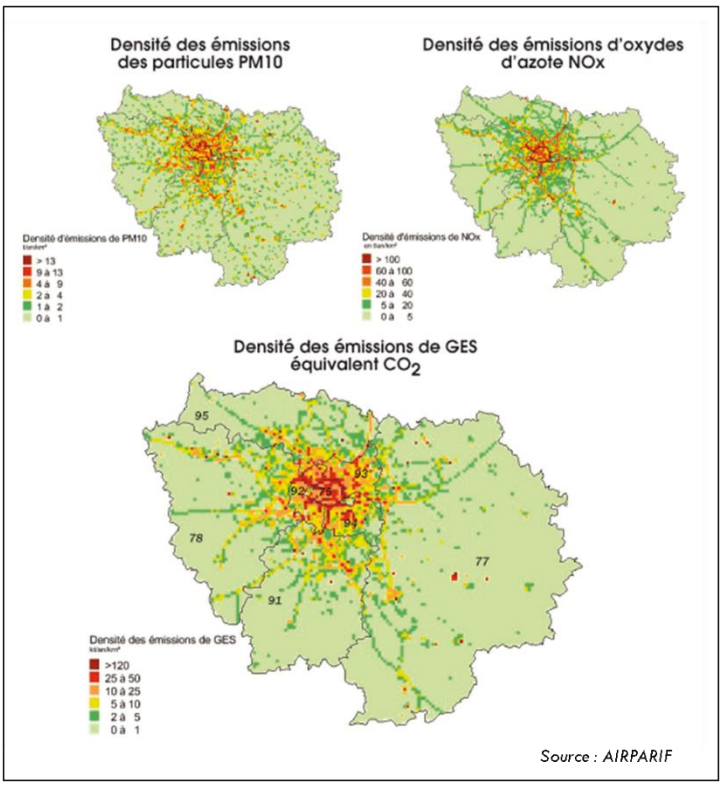
Cet inventaire des émissions est un outil précieux pour identifier les sources de polluants sur lesquelles des actions auraient le plus d'efficacité et pour tester des scenarii de réduction prenant en compte ces deux problématiques.

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).

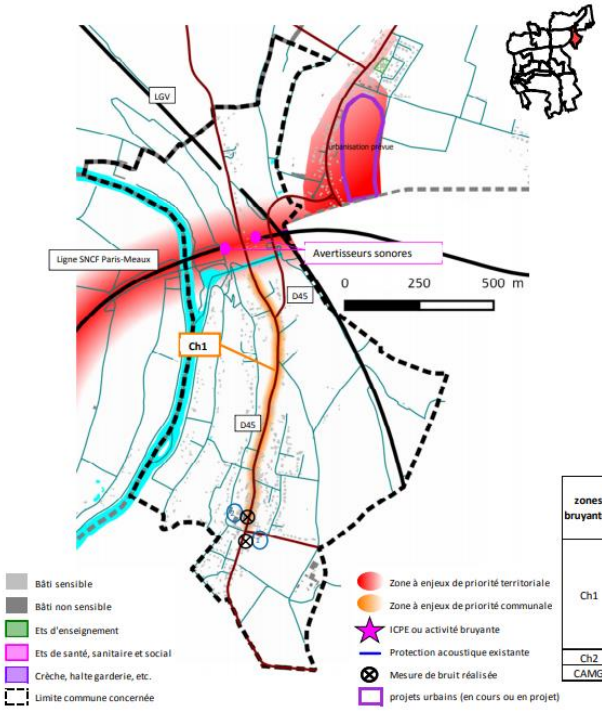
Pour le CO2, ces trois secteurs totalisent près de 90 % des émissions.

La commune de Chalifert est en bordure de zone orange, le secteur est mal placé en termes de densité d'émissions (particules et CO2). 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.



V.4. Le bruit

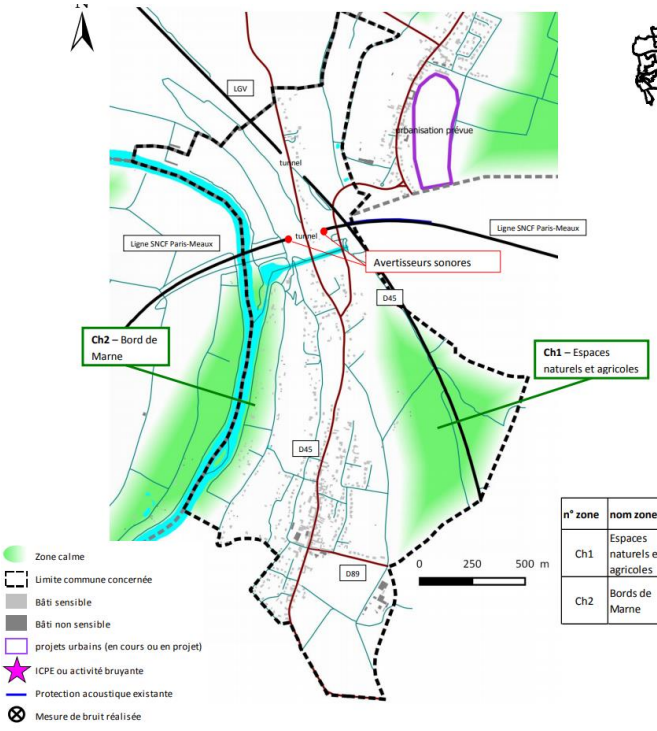
L'enjeu du bruit est étudié dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Marne et Gondoire dont voici la synthèse concernant Chalifert. D'abord les zones bruyantes :



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	RD5/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	RD5/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	territoriale
CAMG	circulations aériennes	quelques survols d'avions	existant	territoriale

Puis les zones calmes :



Ch1

Ch2

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, écluse et tunnel de Chalifert	environnement sonore calme	

VI. LE MILLIEU NATUREL

VI.1. La trame verte et bleue

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'Etat ; le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat 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…).

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 rétréci 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 châblis 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, Loriot, Grèbe castagneux…) et les poissons (frayère).

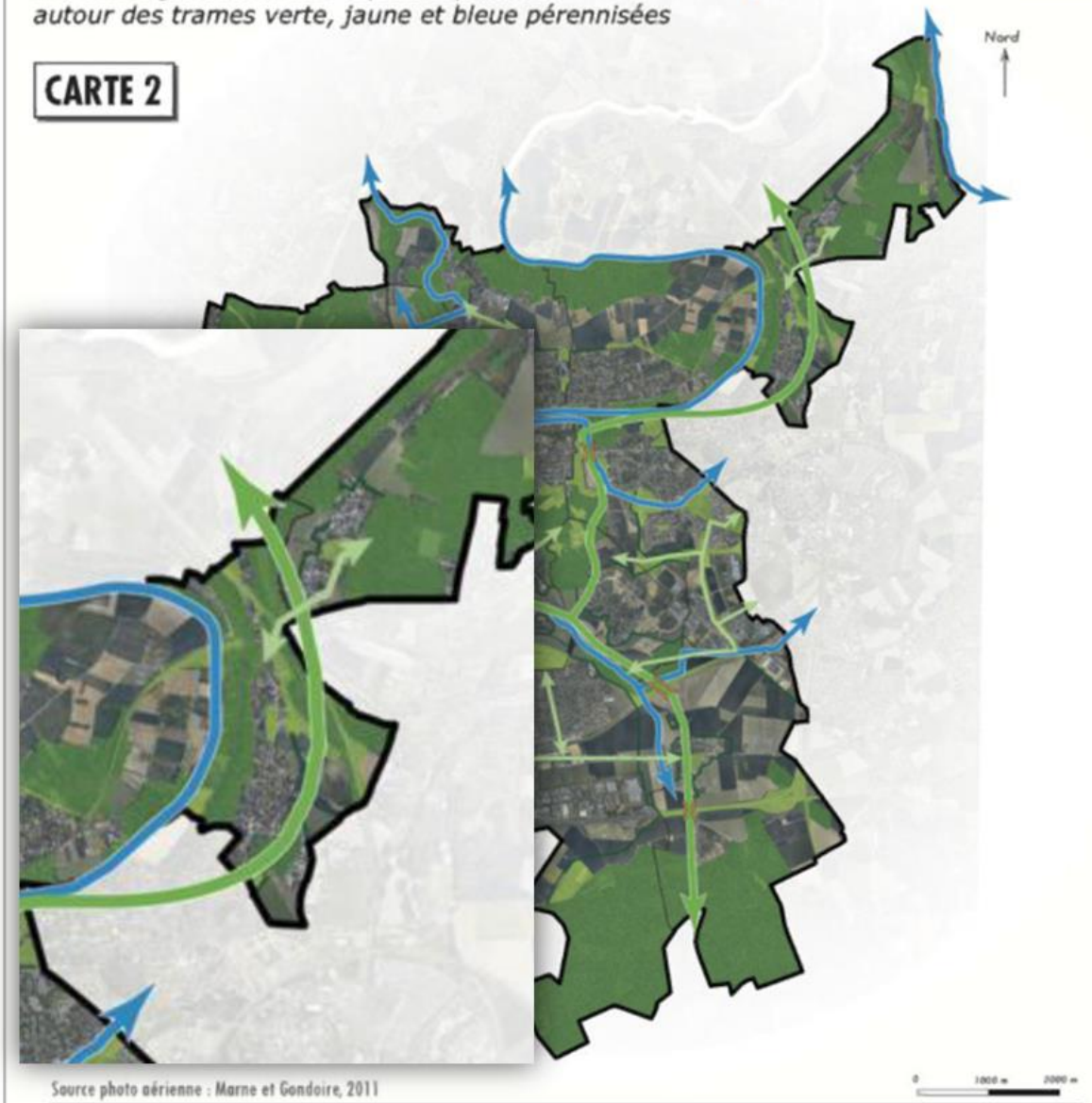
1. Un équilibre stratégique entre pérennisation des trames verte, jaune et bleue et développement territorial

Orientations et objectifs en faveur...

...d'une organisation de l'espace équilibrée autour des trames verte, jaune et bleue pérennisées

SCoT Marne, Brosse et Gondoire — CITADIA

CARTE 2

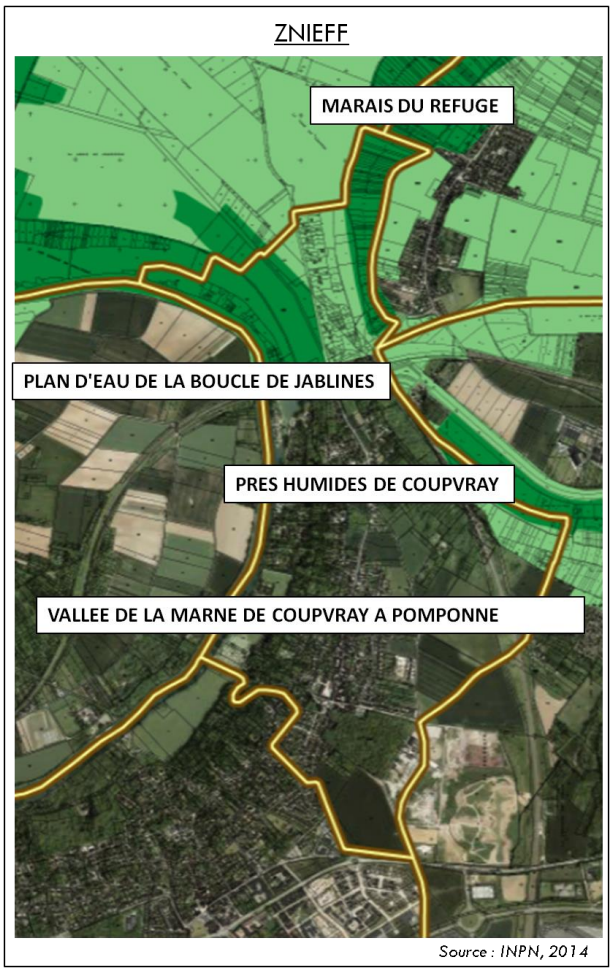


Citadia - SCoT Marne, Brosse et Gondoire - DOO - Février 2013

VI.2. Les espaces naturels sensibles

Deux Espaces Naturels Sensibles concernent le territoire : le marais du Refuge et la Côte Saint Jacques.

IV.3. Les ZNIEFF



Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sont établies par le muséum national d'histoire naturelle. Elles correspondent à des inventaires scientifiques. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire. Toutefois, en tant qu'élément d'expertise, elles doivent être prises en compte dans la définition des politiques d'aménagement du territoire dans la mesure où elles signifient l'existence d'enjeux environnementaux. Il doit notamment être tenu compte de la présence éventuelle d'espèces protégées révélées par l'inventaire, et des obligations réglementaires de protection qui peuvent en découler (cf. notamment articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).
Il existe en effet deux types de ZNIEFF :

ZNIEFF de Type 1 : Les ZNIEFF de type I : elles correspondent à des petits secteurs d'intérêt biologique remarquables par la présence d'espèces et de milieux rares. Ces zones définissent des secteurs à haute valeur patrimoniale et abritent au moins une espèce ou un habitat remarquable, rare ou protégé, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que le milieu environnant.

ZNIEFF de type II : elles réunissent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant 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 inclues 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).

IV.4. Zone Natura 2000 et arrêté de biotope : les marais de Lesches

Natura 2000 et arrêté de biotope

Source : INPN, 2014

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.

Natura 2000 en Seine-et-Marne (source www.natura2000.fr)

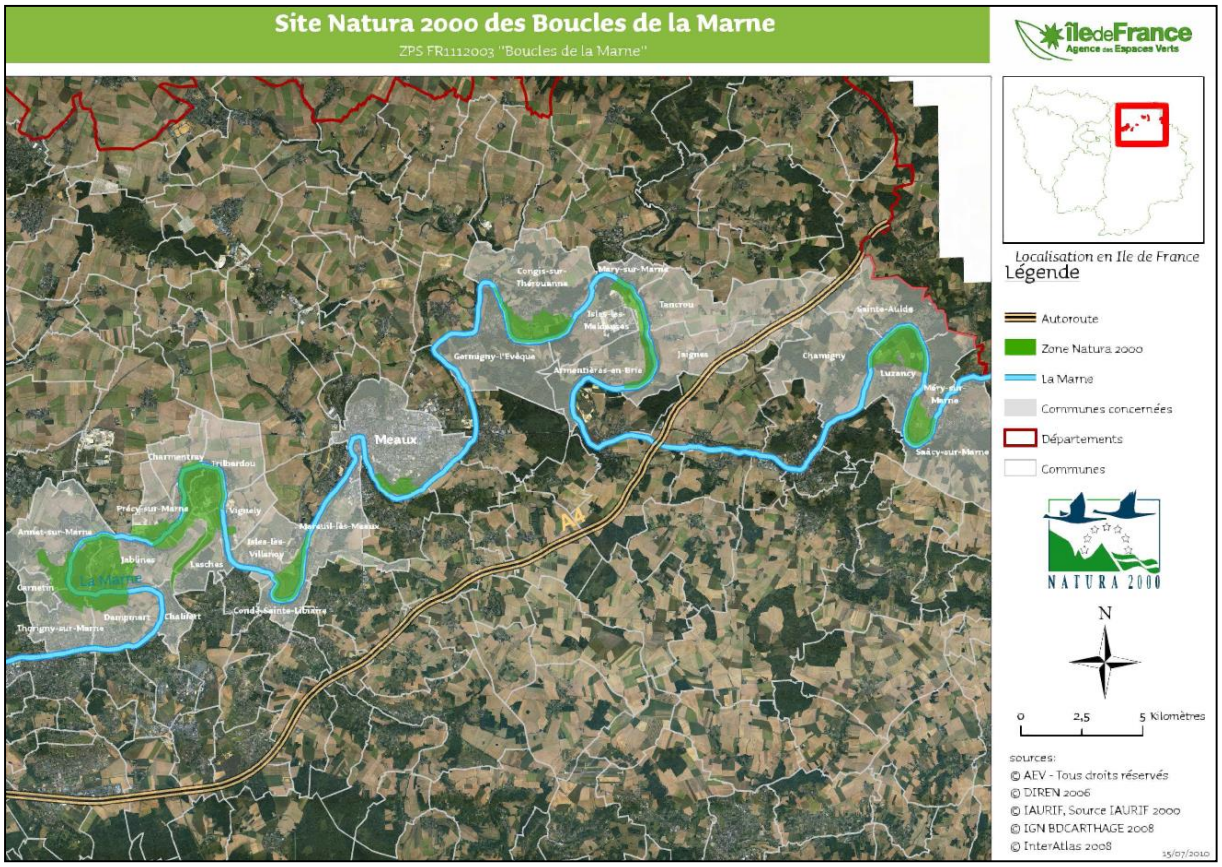
Détail des sites Natura 2000 en Seine-et-Marne	surface en ha	Classement
Boucles de la Marne	2 641	zps
Bassée et plaines adjacentes	27 643	zps
Massif de Fontainebleau	28 102	zps
Massif de Villefermoy	4 790	zps
SOUS TOTAL	**63 176**	**4 ZPS**
La Bassée	1 404	sic
Massif de Fontainebleau	28 102	zsc
L'Yerres 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
TOTAL	**31 445**	**14 SIC/ZSC**

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 Ile-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 augmente 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 (Jablines, Meaux) qui jouent alors un rôle récréatif important. A 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 part 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 toute 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).

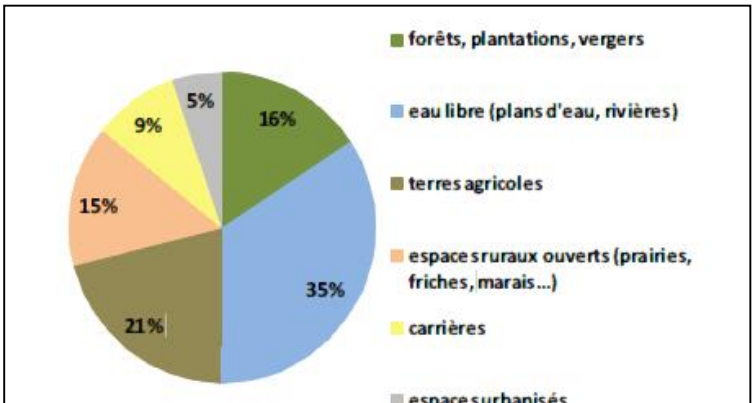
Les cortèges d'oiseaux forestiers varient beaucoup selon l'âge et la superficie des boisements. Les parties les mieux structurés de la Forêt des Vallières hébergent 4 espèces de pics. Les boisements matures sont aussi l'habitat de reproduction de nombreux rapaces qui vont chasser dans les espaces ouverts. 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'enfrîchement 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) ;



Occupation du sol au sein de la ZPS (source : IAURIF)[2]

- ✓ 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	*Ixobrychus minutus*	A022	5-10 couples	Reproduction (Mai à Septembre) Migrateur	Fort	Moyen	Régression des zones de nidification (roselières) / Dérangement
Mouette mélanocéphale	*Ichthyaetus melanocephalus*	A176	40-50 couples estimés *	Reproduction (Mars à Septembre)Principalement migratrice	Fort	Défavorable	Dérangement / envahissement des îlots par la végétation
Oedicnème criard	*Burhinus oedicnemus*	A133	Une dizaine de couples contactés	Reproduction (Mars à fin Octobre)	Fort	Bon	Fermeture des pelouses et friches pionnières / Dérangement / Pesticides
Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*	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	*Botaurus stellaris*	A021	2-5 individus*	Hivernage	Fort	Moyen	Régression des habitats d'hivernage (roselières)
Gorgebleue à miroir	*Luscinia svecica*	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	*Milvus migrans*	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	*Lanius collurio*	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 *	*Circus aeruginosus*	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	*Pernis apivorus*	A072	0-2 couples*	Fréquentation Reproduction potentielle	Faible	Favorable	Dérangement par la fréquentation / menace à long terme = disparition des insectes à cause des insecticides
Pic noir	*Dryocopus martius*	A236	5 couples potentiels (1 avéré)*	Alimentation Reproduction (Mars à Juin)	Faible	Favorable	Populations non dépendantes de mesures conservatoires particulières
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	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:

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

Gorgebleue à miroir 	une partie des « Olivettes » et des « Sables » représente un habitat favorable à protéger. 3-6 couples observés dans secteur en 2013	Travaux de restauration / Entretien de roselières / Marais / Rives d'étangs et lacs
Butor étoilé 	Maintien des habitats d'hivernage potentiels -> une partie des « Olivettes » et des « Sables »	Travaux de restauration / Entretien de roselières
Milan noir 	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)	Préservation des vieux arbres du marais et des ripisylves / Protection des aires
Oedicnème criard 	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	Mise en défens / Préservation des zones de pelouses rases et de friches pionnières / Maintien des cultures tardives / Limiter les pesticides

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

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 identifiés 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 purifie, 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
Milieux Humides (cours d'eau, plans d'eau et leurs berges, marais)	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
		Informer 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.

L'arrêté de biotope stipule notamment que :

« Sont interdits :

- ✓ *tous les travaux publics ou prives 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. »*

IV.4. Un réseau de zones humides

Les zones humides en chiffre

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

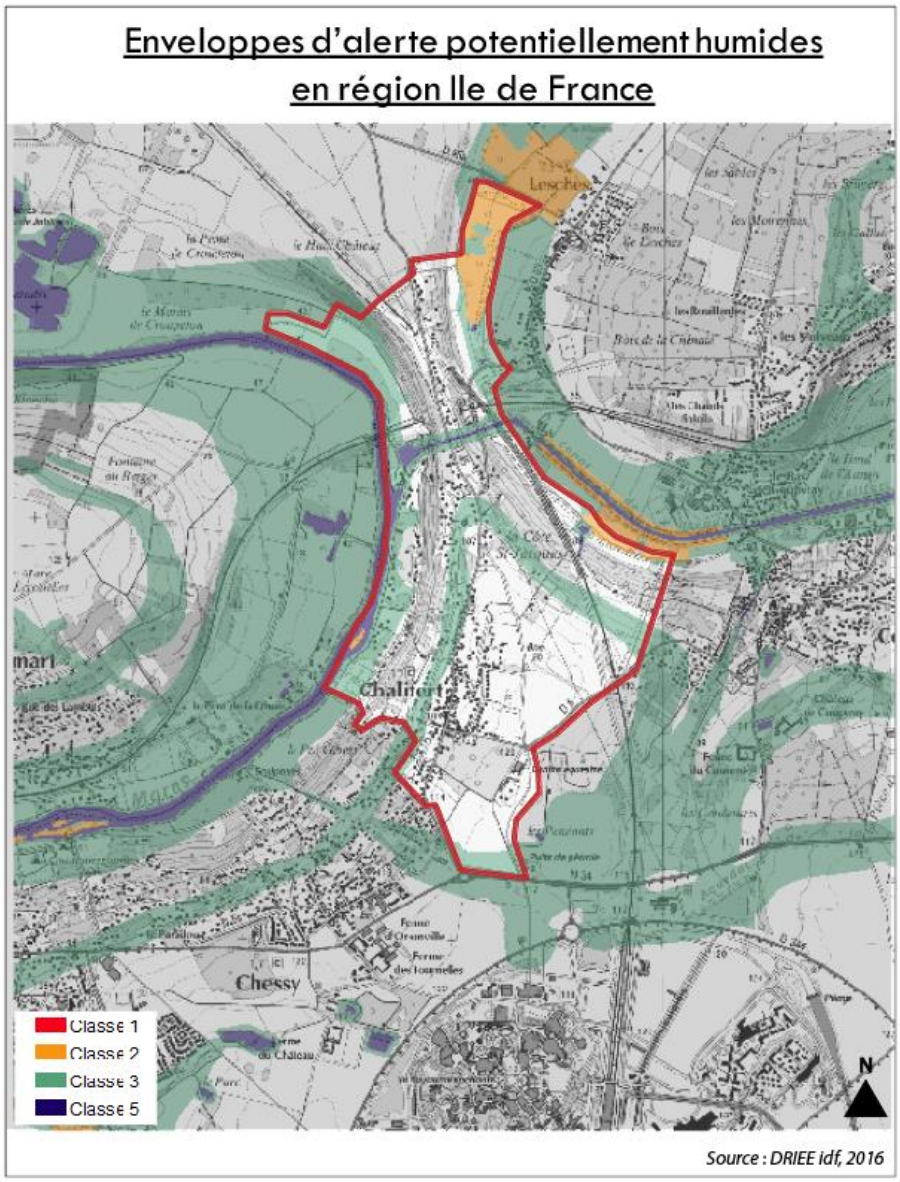
Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières… Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur 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'Ile-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.

Le tableau ci-dessous donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes. Pour plus de détail, vous pouvez consulter le rapport d'étude et le dictionnaire des données associé.

Classe	Type d'information	Surface (km2)	% de l'Ile-de-France
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié	1	0,01 %
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté	227	1,9 %
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.	2 439	20,1 %
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.	9 280	76,5 %
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides	182	1,5%
Total		12 129	100 %



La commune comprend plusieurs zones à caractère humide localisées en deux secteurs. D'une part en haut des coteaux (zone potentiellement humide), et d'autre part en bas de coteaux le long de la Marne et sur les marais de Lesches.

Les hauts de coteaux sont concernés par une urbanisation existante à l'ouest, globalement contemporaine, et accueillent encore aujourd'hui quelques constructions au coup par coup. A l'ouest par contre le terrain identifié est en secteur naturel.

Ces zones sont de deux types :

Les classes 2 sont des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute, une attention particulière doit donc être portée à ces zones.

Les classes 3 sont des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide. Une étude zone humide devra être réalisée dès qu'il y aura une volonté de créer des infrastructures ou des surfaces imperméabilisées de plus de 1000 m² en surface cumulée.

VII. APPROCHE PAYSAGERE

VII.1. L'atlas des paysage

Le territoire est mentionné sur les entités « Boucles d'Esbly » 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 vaste 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'intègre à un ensemble bien plus vaste et lointain au relief équilibré et doux.

VII.2. Zoom sur le territoire : des entités diverses construites autour de composantes naturelles multiples

La vallée de la Marne

A 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 part sa situation basse, d'une grande tranquillité. A 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.

A 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 piquenique, 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 néolitique 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.

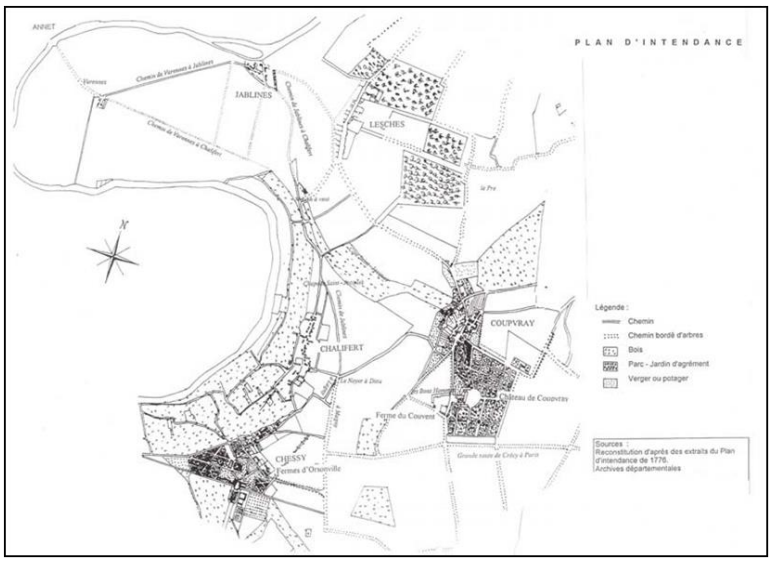
Les eaux pluviales du bourg évacuées dans la Marne transitent actuellement par une canalisation parallèle au collecteur « eaux usées » rejoignant à travers bois la station d'épuration située au chemin de la ruelle Canet.

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 partie 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.

VII.3. 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-Libiaire…) 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.

VII.4. 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 visuelles.

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

Carte n°4 du SCoT : Orientations et objectifs en faveur d'une maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain :

En rouge sur la carte ci-dessous les points de vue prioritaire où la préservation est exigée. Les espaces identifiés devront être protégés des constructions qui pourraient créer un masque visuel. **C'est particulièrement le cas pour le cône de vue sur la rue Charles Vaillant à la sortie nord du village, près de la tour Taratte.**

En bleu c'est un point de vue secondaire, il donne sur les espaces agricoles cultivés qui devront conserver ce caractère.

PARTIE 4
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

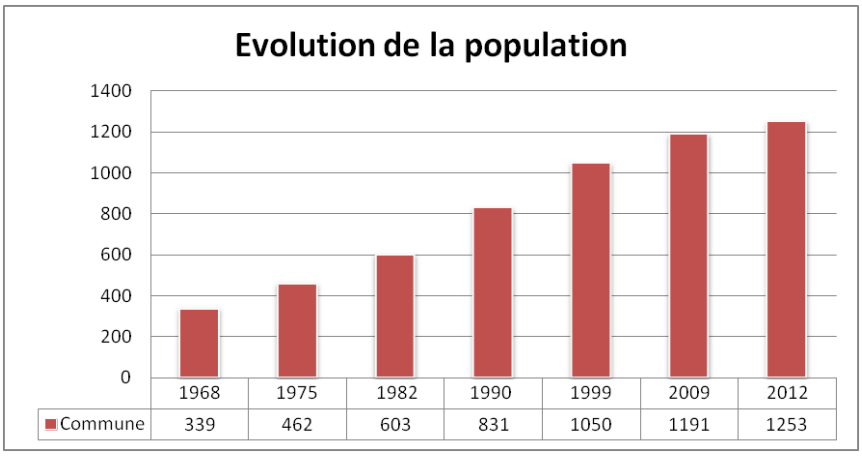
La commune de Chalifert, située dans un environnement attractif et en pleine mutation a subi de profonds changements depuis plus de 20 ans. La comparaison des données issues des différents recensements de la population, par l'INSEE, met clairement en évidence l'importance de ces changements qu'ils soient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

VIII. DEMOGRAPHIE : UNE CROISSANCE RAPIDE LIEE A DES FLUX MIGRATOIRES IMPORTANTS

VII.1. Evolution démographique

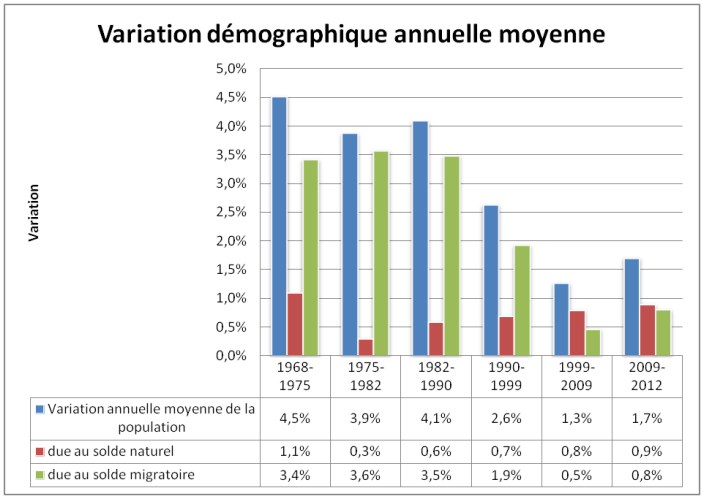
La commune de Chalifert enregistre une croissance démographique régulière et soutenue depuis de nombreuses années : de 339 habitants en 1968, la commune atteint 462 habitants en 1975, 603 en 1982, 831 en 1990 et 1255 habitants en 2012. **Située dans un secteur de forte croissance, Chalifert a donc connu 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.**

Entre 1982 et 2009, cette évolution ralentie légèrement en volume par période intercensitaire. Mais cette tendance pourrait être inversée selon la politique à venir et les projets d'ouverture à l'urbanisation mis en œuvre. Bien qu'il faille attendre 2019 (date permettant une observation sur 10 ans) avant d'en être certain, il semble plus que probable que le diagramme démographique affiche à court terme une hausse du rythme.



A noter que la population est de 1285 habitants en 2015.

L'augmentation est liée à l'arrivée sur le territoire communal de nombreux nouveaux ménages (solde migratoire positif). De par ce flux d'arrivants plutôt jeunes et accédants à la propriété, le solde naturel demeure positif, et s'impose depuis 1999-2009 comme source première de gain de population. Phénomène positif pour un territoire, ce solde est en augmentation constante depuis 1975.

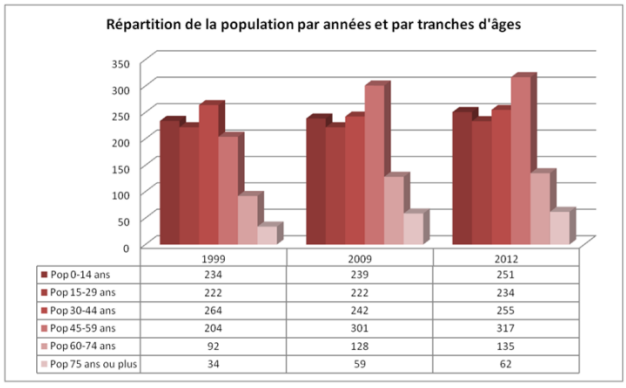


	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2012
Variation annuelle moyenne de la population	4,5%	3,9%	4,1%	2,6%	1,3%	1,7%
due au solde naturel	1,1%	0,3%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%
due au solde migratoire	3,4%	3,6%	3,5%	1,9%	0,5%	0,8%

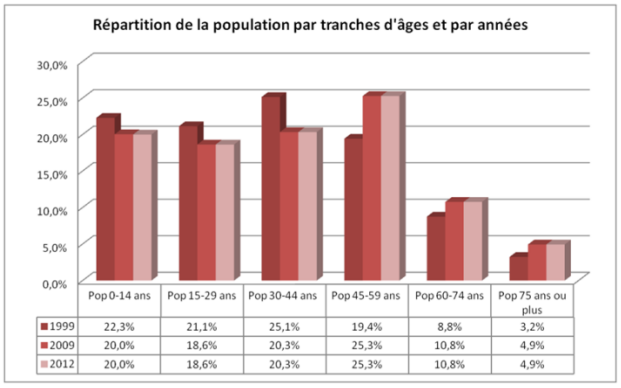
VII.2. Profil générationnel de la population et présentation des ménages

Le profil générationnel affiche néanmoins un certain vieillissement de la population. Les trois tranches d'âges les plus jeunes perdent toutes des habitants (faiblement) et occupent une part de moins en moins importante au sein de la population. A l'inverse, les trois autres tranches d'âges augmentent avec une dominance des 45-59 ans. Ce phénomène peut être mis en lien avec la taille des logements, généralement importante à Chalifert (cf chapitre suivant).

Attention cependant, ceci est une tendance et les moins de 44 ans représentent encore aujourd'hui 58,9% de la population.

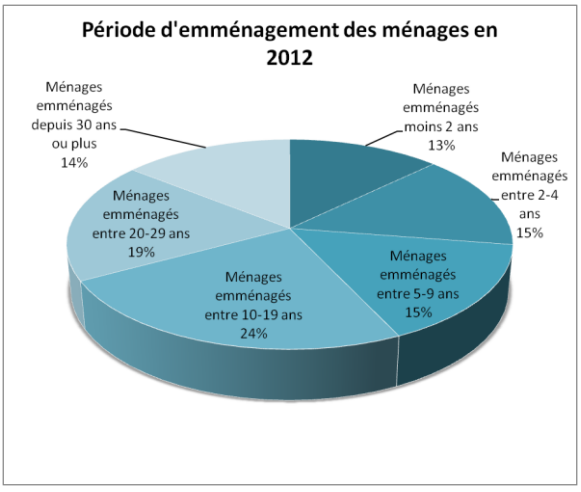


	1999	2009	2012
Pop 0-14 ans	234	239	251
Pop 15-29 ans	222	222	234
Pop 30-44 ans	264	242	255
Pop 45-59 ans	204	301	317
Pop 60-74 ans	92	128	135
Pop 75 ans ou plus	34	59	62

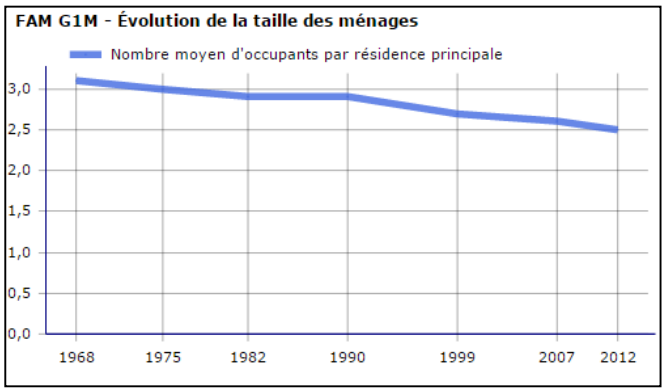


	Pop 0-14 ans	Pop 15-29 ans	Pop 30-44 ans	Pop 45-59 ans	Pop 60-74 ans	Pop 75 ans ou plus
1999	22,3%	21,1%	25,1%	19,4%	8,8%	3,2%
2009	20,0%	18,6%	20,3%	25,3%	10,8%	4,9%
2012	20,0%	18,6%	20,3%	25,3%	10,8%	4,9%

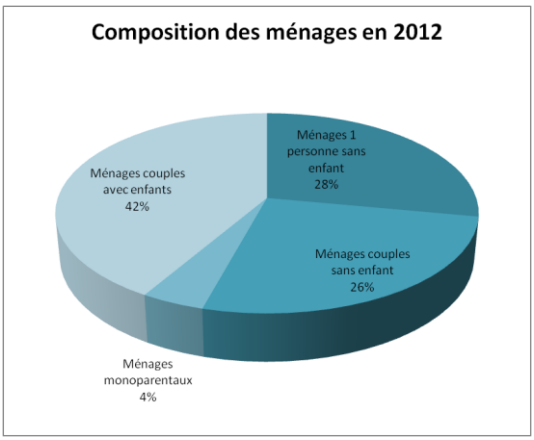
En parallèle, nous constatons que la majorité des ménages sont installés depuis longtemps sur la commune. En effet, Chalifert compte 57% de ménages arrivés depuis plus de 10 ans contre 47% dans le département. Les enfants ont grandis et ont quitté le foyer.



La taille des ménages diminue sur le territoire à l'instar de nombreux autres secteurs (phénomène national), mais reste relativement élevée, signe du maintien de familles nombreuses (en moyenne 2,5 personnes par ménage sur la commune contre 2,3 en moyenne en France).



De même le nombre de ménages avec enfants reste encore presque équivalent à celui de l'échelle départementale (46% à Chalifert contre 48% en Seine-et-Marne).



IX. LE LOGEMENT

IX.1. Le PLH Marne et Gondoire

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire a été adopté en mars 2011 et fixe les orientations stratégiques, le scénario d'évolution ainsi que le programme d'actions de l'intercommunalité pour la période 2011-2017.

Il détermine cinq orientations :

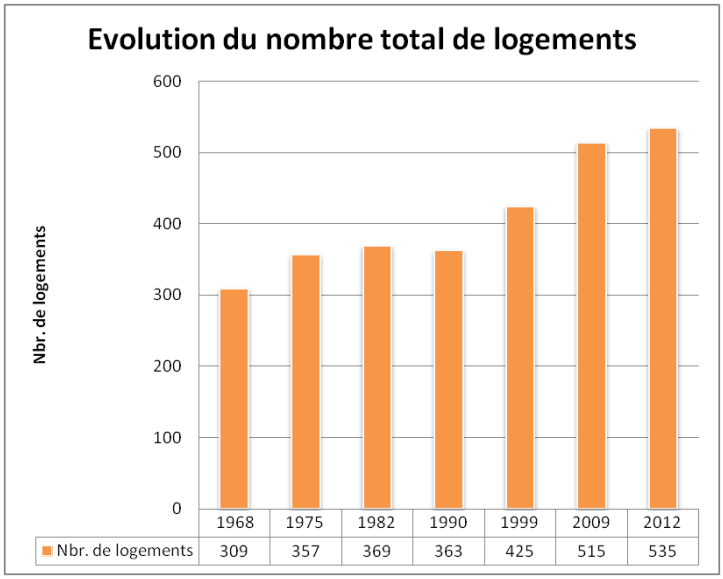
- ✓ Orientation n°1 : Mieux répondre aux besoins insuffisamment satisfaits, notamment des jeunes familles et des ménages les plus fragiles ;
- ✓ Orientation n°2 : Améliorer le parc existant en ciblant les poches de difficulté ;
- ✓ Orientation n°3 : Répondre aux populations ayant des besoins spécifiques ;
- ✓ Orientations n°4 : Maîtriser le développement de l'habitat à l'échelle communautaire : préserver voire renforcer la qualité urbaine ;
- ✓ Orientation n°5 : Organiser et renforcer la gouvernance du PLH.

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

IX.2. Structure et évolution du parc de logements

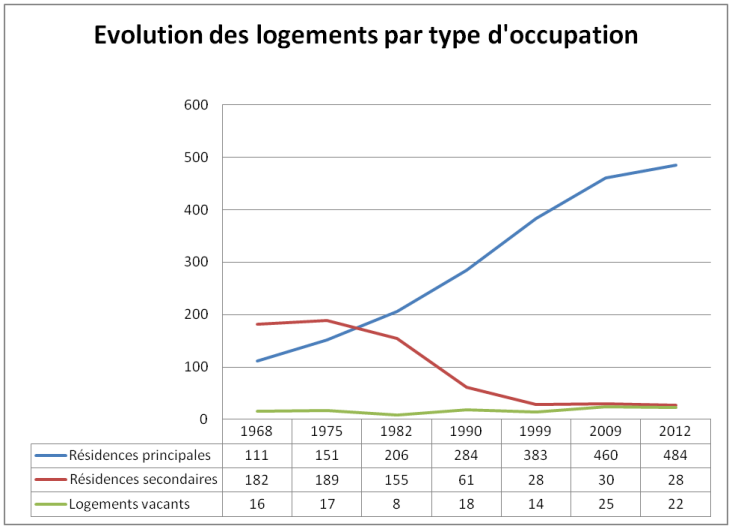
La croissance démographique s'accompagne d'une augmentation notable du parc des résidences principales, celle-ci revêtant une double forme :

- ✓ **La construction de logements neufs** (48 logements construits entre 1968 et 1974, 12 entre 1975 et 1981, 62 entre 1990 et 1999 (dont pour la première fois un important parc collectif) et 110 entre 1999 et 2012) ;



- ✓ **La transformation de résidences secondaires en résidences principales.** Alors que le pourcentage de résidences secondaires au sein du parc des logements reste élevé jusqu'en 1982 (40% du parc logement contre 60% en 1968), il chute brutalement en 1990 (17% du parc) pour devenir marginal en 2012 (5%). La dynamique du secteur, notamment avec le

secteur 4 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, mais aussi l'évolution des moyens de transport, ont repoussé les logements secondaires plus loin de l'agglomération parisienne. Cette importante réduction du parc des résidences secondaires a participé à la forte croissance démographique enregistrée entre 1982 et 1990.



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
Résidences principales	111	151	206	284	383	460	484
Résidences secondaires	182	189	155	61	28	30	28
Logements vacants	16	17	8	18	14	25	22

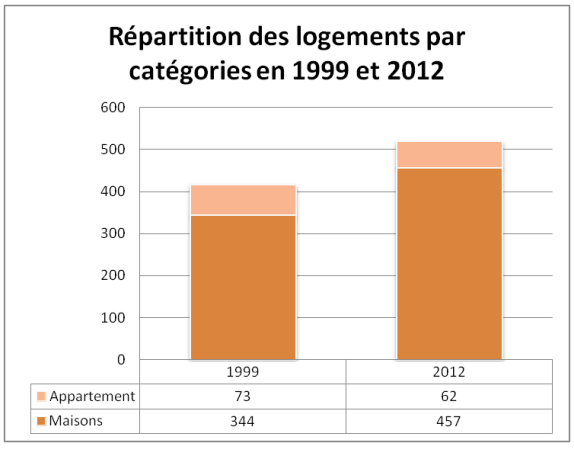
Le taux de vacance est relativement stable et atteint aujourd'hui environ 4% des logements, ce qui ne pose aucun problème au sein d'un parc des logements.

IX.3. Caractéristiques des résidences principales

En 2012, la commune compte un parc de 535 logements, soit une croissance de 26% au cours de la période 1999 – 2012, croissance principalement liée à la production de logements neufs (110 logements construits). Contrairement à la période 1990-1999, les résidences secondaires ont cessé de venir enrichir le nombre de résidences principales, et se sont stabilisées à 28 unités environ.

Le parc de logement chaliférois est donc occupé de manière optimale, puisque 9 logements sur 10 sont des résidences principales et que le parc vacant est réduit à une base très « correcte » (22 logements soit 4% de taux de vacance).

L'habitat individuel est la forme dominante (88% du parc, soit 457 logements pour 62 collectifs). La construction de pavillons individuels est plus réduite entre 1990 et 1999 qu'au cours des périodes intercensitaires précédentes mais bien plus importante depuis 1999.



	1999	2012
Appartement	73	62
Maisons	344	457

In fine, **le parc de logement chaliférois est un parc vieillissant**, puisque quasiment 70% des logements ont plus de 25 ans, dont une centaine de logements datant d'avant 1946.

IX.4. Le statut d'occupation des résidences principales

Les corollaires de la prédominance du pavillonnaire : faible diversité de la typologie du parc et des statuts d'occupation

❖ *Un parc de grands logements et une stagnation des petits logements*

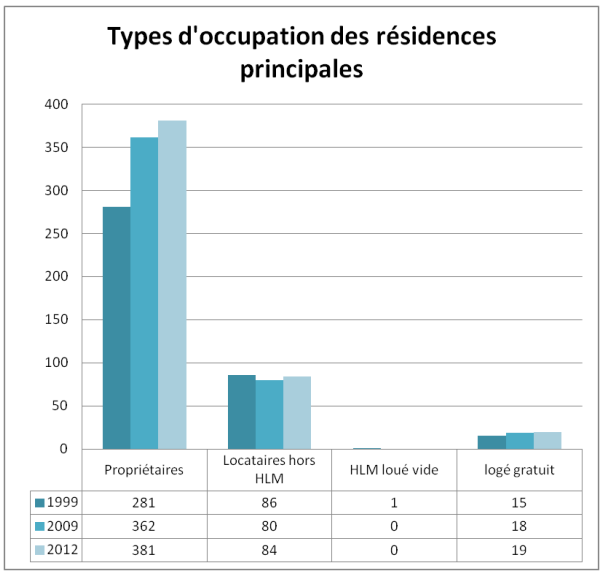
Le nombre moyen de pièces par logement s'établit à 3,92, traduction de la **présence de très grands pavillons** (45% du parc compte 5 pièces ou plus). **Les logements de 1 pièce datent quasiment tous des années 1990.** En effet, sur les 63 logements collectifs construits entre 1990 et 1999, on compte 52 T1, 10 T2 et 1 T3. **Les logements de 2 et 3 pièces sont peu représentés.**

❖ *Prépondérance du parc occupé en propriété et stagnation du parc locatif.*

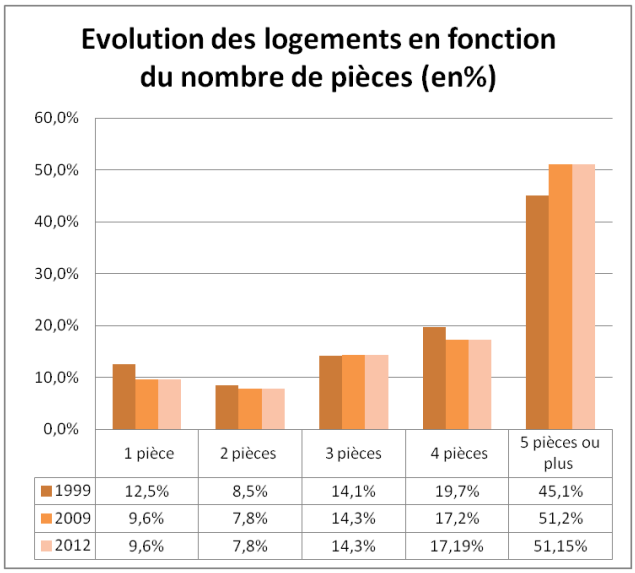
Près des ¾ des résidences principales sont occupées en propriété (pour une moyenne départementale de 62%). Le parc locatif, corrélativement réduit est composé exclusivement de logements locatifs privés (17,4% pour une moyenne départementale de 35,3%) et les logements occupés à titre gratuit représentent 4% du parc. De même que pour les petits logements, la période d'augmentation connue entre 1982 et 1999 s'est stoppée depuis.

En terme de parc locatif, notons **l'absence totale de logement social sur le territoire communal. Or la loi impose aujourd'hui en Ile 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.



	Propriétaires	Locataires hors HLM	HLM loué vide	logé gratuit
1999	281	86	1	15
2009	362	80	0	18
2012	381	84	0	19



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
1999	12,5%	8,5%	14,1%	19,7%	45,1%
2009	9,6%	7,8%	14,3%	17,2%	51,2%
2012	9,6%	7,8%	14,3%	17,19%	51,15%

X. L'ECONOMIE

X.1. L'économie communale

Le nombre d'emplois offerts dans la commune est extrêmement faible, puisque le recensement de 2009 fait état de 116 emplois, dont 61 occupés par des actifs résidant à Chalifert. Les fiches profil de l'INSEE et les renseignements fournis par la commune permettent de préciser la nature de ces emplois. D'après le répertoire SIRENE au 31 décembre 2013, la commune comptait 86 entreprises (siège social) dont 3 relevant du secteur de l'industrie, 16 de la construction, 59 du secteur « commerce et réparations » et 7 des services (domaine de la santé de l'éducation et de l'action sociale). Les entreprises les plus importantes sont dans le domaine de la construction et du service public.

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	**86**	**100,0**	**70**	**14**	**2**	**0**	**0**
Agriculture, sylviculture et pêche	1	1,2	1	0	0	0	0
Industrie	3	3,5	0	3	0	0	0
Construction	16	18,6	11	4	1	0	0
Commerce, transports, services divers	59	68,6	53	6	0	0	0
dont commerce et réparation automobile	14	16,3	14	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	8,1	5	1	1	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	**61**	**100,0**	**26**	**35**	**0**	**0**	**0**
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0,0	0	0	0	0	0
Industrie	7	11,5	7	0	0	0	0
Construction	24	39,3	6	18	0	0	0
Commerce, transports, services divers	8	13,1	8	0	0	0	0
dont commerce et réparation automobile							
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	22	36,1	5	17	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

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.

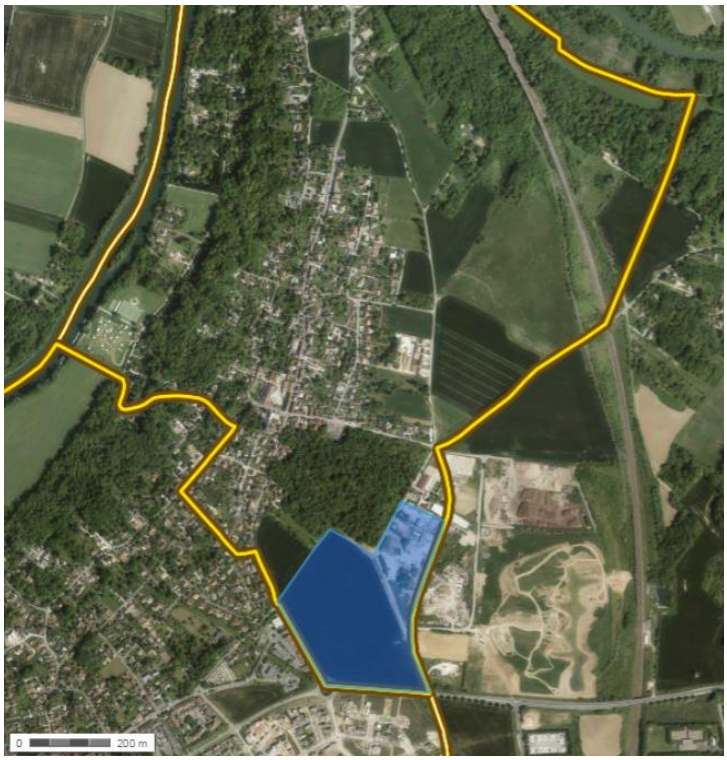
Deux pôles sont identifiés, et ont deux fonctions différentes :

- ✓ 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.

X.2. Les capacités de développement en termes d'espace

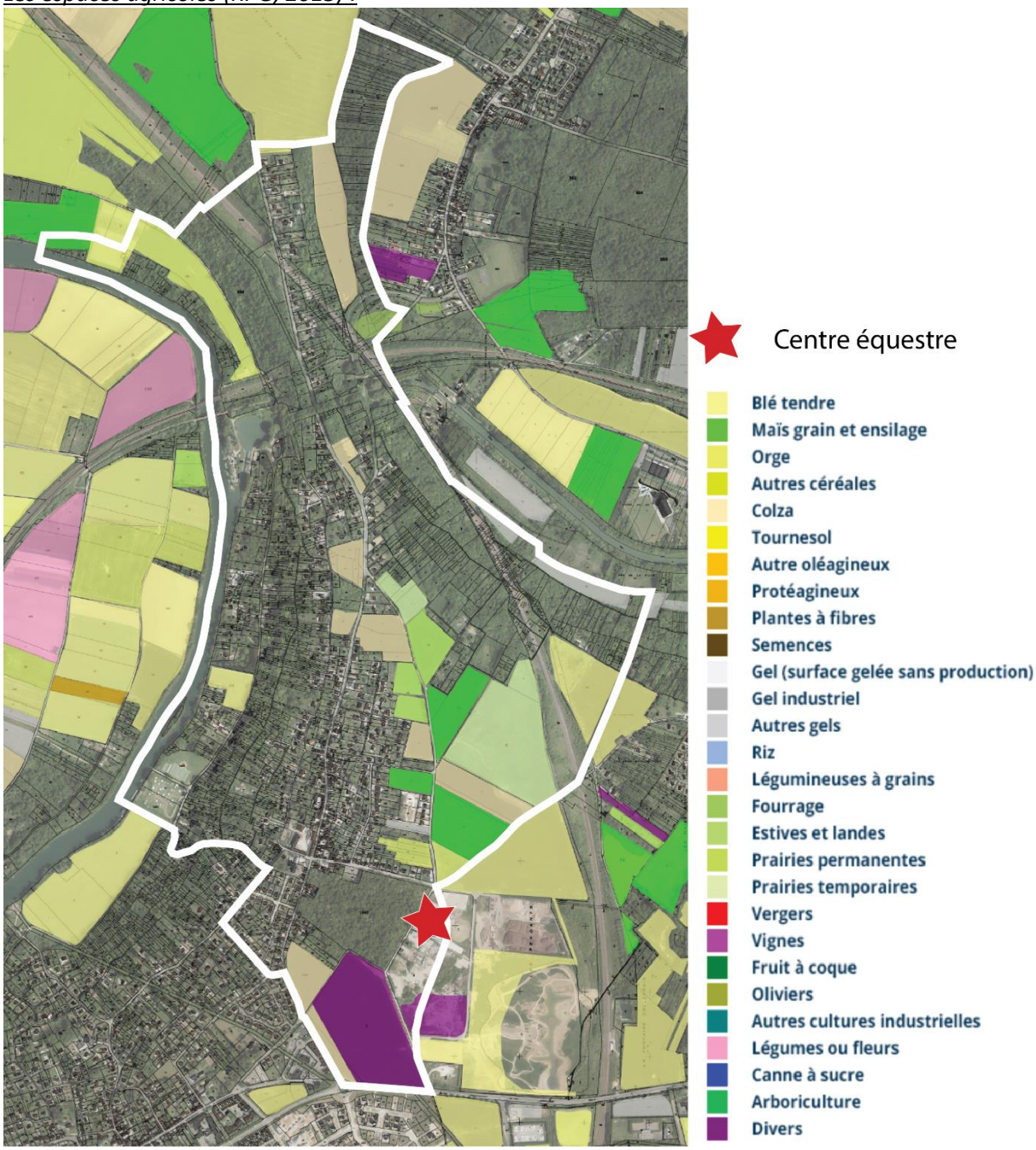
Le zonage et le règlement actuels permettent un développement au cœur du tissu bâti ainsi que sur zone dédiée. **En effet le SCoT identifie un espace préférentiel pour le développement des zones d'activité, il s'agit donc d'un besoin déterminé à l'échelle intercommunale.** Cette zone d'activités, déjà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



X.3. L'économie agricole

Le territoire communal ne comprend plus qu'une seule exploitation agricole : le centre équestre, identifié sur le plan page suivante. L'activité n'est pas nécessairement pérenne pour les dix prochaines années, le PLU doit donc prendre en compte des possibilités d'évolution.
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.

Les espaces agricoles (RPG, 2013) :



PARTIE 5
ANALYSE DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

XI. 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 et 1255 habitants en 2012.
- ✓ 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 secteurs (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 peu diversifié. Absence de logements sociaux. La commune devant dépasser les 1500 habitants prochainement, elle devra atteindre 25% de logement social au sein du parc.

❖ ***Economie et agriculture :***

- ✓ Les emplois sont peu 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.

❖ ***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 apparait 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.

XII. JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

XII.1. 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. En effet 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 associées 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, la commune atteint 462 habitants en 1975, 603 en 1982, 831 en 1990 et 1255 habitants en 2012.

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.

Enfin un enjeu majeur dans la définition du projet communal concernant le réseau routier de la commune et le grave problème de fonctionnement causé par ce dernier. En effet, 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'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 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 ».

Il est 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. 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 en parallèle du paysage ;**
- ✓ **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.**

XII.2. Orientation 1 : Préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal en parallèle du paysage.

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 CARACTERE VEGETAL HISTORIQUE DU BOURG …ET ACCOMPAGNER SON DEVELOPPEMENT
Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic
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. Globalement la commune de Chalifert est très boisée, on le retrouve notamment sur les propriétés. Les franges entre espaces boisés et espaces urbanisés sont nombreuses et sont marquées par une diminution des espaces boisés. 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.

Orientations du PADD
<u>Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg …</u> 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 l'obligation d'un recul entre les constructions et les formations boisées, une évolution modérée des constructions existantes en secteurs diffus,… 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. <u>… et accompagner son développement :</u> 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 les ruissellements pluviaux.
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. L'obligation de recul entre les zones Urbaines et la zone Naturelle est conservée. Ainsi le point 2.1.c. du règlement de la zone Ub stipule que les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la zone Naturelle. Cela concerne surtout la protection des boisements à l'ouest du bourg. 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 que 50% 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.

PRESERVER LES SECTEURS NATURELS SENSIBLES

Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

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.

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 2, c'est-à-dire avec certitude de la présence des zones humides.

Orientation du PADD

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 Znieff.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Le marais de Lesches est protégé par la création d'une zone spécifique (zone Naturelle humide et inondable – Nhi), 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.

L'emprise des ZNIEFF de type I sont classés 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. A 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.

Les zones inondables identifiées par le PPRI sont classées en zone Naturelle inondable (Ni). Dans ces zones les prescriptions du PPRI s'appliquent.

POURSUIVRE LA VALORISATION DES BORDS DE MARNE

Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Les abords de la Marne sont caractérisés par un mitage de l'urbanisation.

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.

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…).

Orientations du PADD

Poursuivre la valorisation des bords de Marne :

La localisation à l'écart de l'urbanisation dense et la mixité fonctionnelle des bords de Marnes 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.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Il n'y a pas de développement de l'urbanisation des bords de Marne. Seules sont autorisées les annexes et extensions des habitations existantes (et non situées en zone inondable), limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol (règlement de la zone N, point 1.1.b.) ainsi que l'extension du restaurant (Nt), également limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation (point 1.1.d. du règlement de la zone N).

Toutefois, dans les bords de la Marne, les règlements des zones Naturelle (N) et Naturelle inondable (Ni) autorisent 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 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 QUALITES PAYSAGERES, EN PARTIE IDENTIFIEES 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 visuelles. 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.
Orientations 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 cônes de vue prioritaires identifiés par le SCoT sont classés en zone Naturelle pour être protégés. Cela concerne également les espaces cultivés afin de préserver ces espaces de constructions agricoles qui porteraient atteinte aux cônes de vue.

XII.3. Orientation 2 : Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit

La commune connait une pression foncière certaine et développe son urbanisation régulièrement et de manière maitrisée. 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 REPONDRE A LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE … PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES MAJEURS

Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

8,17 hectares étaient classés en zone A Urbaniser pour réaliser du logement dans le PLU approuvé en 2008. Ces secteurs sont identifiés par le SCoT comme étant des espaces voués à l'urbanisation. Le SCoT classe dans le même cas un secteur situé en zone Agricole au précédent PLU mais qui est enclavé par l'urbanisation, ce qui rend l'exploitation agricole de ce terrain compliquée. Toutefois la compatibilité avec le SDRIF ne permet d'ouvrir à l'urbanisation que la partie sud du territoire.

Le SCoT impose, dans ses prescriptions, de combler en priorité les espaces urbanisés existant avant de pouvoir s'étendre sur des espaces agricoles identifiés comme espaces voués à l'urbanisation. Ainsi le chapitre XIII du présent document démontre que les espaces libres dans cette enveloppe urbaine ne sont pas suffisants pour réaliser le projet de développement de la commune.

Orientation du PADD

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

En poursuivant le projet d'urbanisation des zones AU identifiées au précédent document le projet doit permettre de répondre partiellement, à l'échelle locale, en garantissant ainsi la mise en place d'opérations d'aménagement conséquentes. Cela passe par l'évolution et l'organisation du projet identifié au précédent document sur la frange Est de la trame bâtie (dont le chemin de la Haillette devra être une limite claire). Toutefois, dans le cadre de ce PLU, seulement la partie sud pourra être ouverte à l'urbanisation en raison de la compatibilité nécessaire avec le SDRIF.

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.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Du fait de la compatibilité avec le SDRIF, seulement la partie la plus au sud est ouverte à l'urbanisation : zone 1AUb régit par l'OAP n°1.

Dans le projet communal, le Chemin de la Haillette constitue bien la limite de l'urbanisation, les espaces à l'est étant classés en zone Agricole.

Conformément au PADD, le projet d'urbanisation prévoit de classer les parties du bourg en zone constructible, permettant ainsi une densification des espaces bâtis où, depuis la loi ALUR, le Coefficient d'Occupation du Sol ne s'applique plus. Le centre-bourg est en effet particulièrement concerné, toutefois le PADD visait particulièrement la réhabilitation de l'ancienne ferme (situées à

l'angle de l'allée Jean de la Fontaine et de la rue Charles Vaillant) en logements et commerces, or ce projet est déjà en cours de réalisation au moment de l'arrêt du PLU. La requalification des espaces publics centraux est matérialisée par la volonté communale d'acquérir du foncier sur ce secteur, volonté qui se manifeste à travers un emplacement réservé.

METTRE EN PLACE UN HABITAT DIVERSIFIE

Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

L'habitat individuel est dominant (88%) tout comme les grands logements. Les petits logements stagnent depuis le début du XXIe siècle tout comme les logements locatifs. La commune compte très peu de 2 ou 3 pièces. Il n'y a pas de logements sociaux alors que la commune va dépasser les 1500 habitants et devra répondre aux obligations de la loi SRU en la matière, c'est-à-dire avoir 25% de logements sociaux.

Orientation du PADD

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.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

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.

La commune a fait le choix d'aller plus loin dans la mise en place règlementaire de cet objectif puisque les règlements des zones Ua et Ub prévoient qu'en cas de réalisation de nouveaux bâtiments entrainant 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).

PRESERVER 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 :

Le règlement graphique actuel divise le territoire en de très nombreuses zones et complexifie dans certains cas la lecture. Tout en simplifiant le zonage il s'agit de préserver les caractéristiques des bâtiments existants dans le bourg centre. Cela peut se traduire par l'identification respective du plateau et du centre bourg en tant qu'entités cohérentes et par le maintien d'un caractère d'habitat diffus sur le secteur des bords de Marne.

Le document règlementaire doit donc prendre en compte la nécessité de lier la préservation du cadre architectural traditionnel et la souplesse règlementaire pour les zones d'urbanisation et les projets les plus récents.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

La simplification des règles par la diminution du nombre de zones urbaines (Ua regroupant les zones UAa et UAb et Ub comprenant les zones UBa, UBb et UD) n'empêche pas le règlement de ces deux zones de mettre des prescriptions permettant de préserver les caractéristiques architecturales, et notamment d'implantation, des secteurs. 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.

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.

FAVORISER DES AMENAGEMENTS DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Orientation du PADD
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,…
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
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. Des principes de liaisons douces sont imposés sur l'OAP n°1 (avec notamment des emplacements réservés) 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.

XII.4. Orientation 3 : un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale

FAVORISER L'ACCUEIL DE STRUCTURES ECONOMIQUES 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. Le secteur était déjà classé comme zone À Urbaniser pour réaliser une zone d'activités (1AUa) dans le PLU en vigueur, et il comprend une ZAC destinée à réaliser cette zone.
Orientation du PADD
Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire : La localisation préférentielle des terrains situés au sud du territoire communal en font un secteur propice au développement économique et à la création d'une zone d'activités tel que cela était prévu dans le document actuel. Une hiérarchisation en terme de possibilités d'installation des entreprises, notamment selon leur taille et les nuisances qu'elles peuvent engendrer est envisagée.
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
La zone 1AUa 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.

ACCOMPAGNER L'INSTALLATION DE COMMERCES DE PROXIMITE

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, devrait entrainer la réalisation de plusieurs nouveaux commerces.

Le stationnement est problématique dans le centre du village, c'est pourtant un élément important pour la vitalité des commerces.

Orientation du PADD

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, en termes de hauteurs par exemple

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

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. Toutefois l'objectif du PADD visait surtout la création de commerces dans le projet de réhabilitation de l'ancienne ferme, or ce projet est actuellement en cours au moment de l'arrêt du dossier, il n'y a donc pas d'application règlementaire dans ce sens dans le PLU.

PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES IDENTIFIES 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. L'activité n'est pas nécessairement pérenne pour les dix prochaines années, le PLU doit donc prendre en compte des possibilités d'évolution. Les espaces agricoles sont principalement localisés au sud-est du territoire. Il s'agit principalement de cultures céréalières.
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'EQUIPEMENT 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 information 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 DIFFERENTS ANGLES S'IMPOSANT A 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
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.
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).

XII.5. 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 RD 5 et RD45. Ces axes étroits connaissent des problèmes de circulation et de stationnement très importants.

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.

ACCESSIBILITE ET CIRCULATION ADAPTEES A LA FONCTION ET AUX USAGES DU SITE : AMELIORER LES CIRCULATIONS AVEC LA CREATION D'UN PLAN DE DEPLACEMENT STRUCTURE

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.

Orientation du PADD

Améliorer les circulations avec la création d'un plan de déplacement structuré :

Afin de s'adapter à l'augmentation démographique prévue, la commune doit anticiper la réhabilitation des espaces circulatoires qui posent aujourd'hui déjà de nombreux problèmes. Pour pallier ces difficultés un plan de circulation sera mis en place à travers la partie centrale du bourg et ses abords et se prolongera sur les zones d'urbanisation future. Il permettra de maitriser l'ensemble des déplacements qui passent par Chalifert et qui concernent une échelle bien plus grande.

Les voies auront des caractéristiques très urbaines répondant aux différents usages et redonnant sa place au piéton dans le respect des normes d'accessibilité. Des sens uniques pourront être définis afin de limiter le nombre de véhicules par jour et par tronçon de route.

Au sud l'accès principal devra être sur la RD 934, un accès sur la RD 5 devant être soit secondaire, soit temporaire.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Le projet urbain de la commune s'organise en effet à travers un plan de déplacement structuré explicité dans les schémas du PADD. Les principes d'aménagement des OAP n°1 et 2 entrent dans le cadre de ce projet en développant un nouvel itinéraire routier via le Chemin de la Haillette. Ces OAP comprennent des prescriptions d'aménagement pour les voies à réaliser afin qu'elles répondent aux différents usages et redonnent sa place au piéton, c'est notamment le cas de l'OAP n°2.

L'OAP n°2 reprend également les objectifs d'accès du PADD.

ACCESSIBILITE ET CIRCULATION ADAPTEES A LA FONCTION ET AUX USAGES DU SITE : DEVELOPPER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX

Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Les déplacements de détente et de loisirs se font principalement par les bords de Marne et ce dans un cadre intercommunal. A noter que le GR14A suit la Marne, traverse l'isthme de Chalifert puis longe le canal de Meaux à Chalifert.

Les déplacements utilitaires, quotidiens sont rendus compliqués dans les parties centrales du village en cause du réseau viaire inadapté, de largeur réduite et dédiée à la voiture. Les trottoirs sont parfois trop étroits, encombrés de voitures ou tout simplement inexistants.

Orientation du PADD

Développer le maillage de cheminements doux :

En parallèle d'une adaptation de la trame viaire et de la maitrise 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)

Le nouvel itinéraire routier permettra une circulation en sens unique dans le bourg et donc de laisser plus de place aux mobilités douces.

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.

VALORISER LE CENTRE BOURG, NOTAMMENT LA PLACE PUBLIQUE

Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

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 va redonner sa place à ce secteur. Il s'agit d'un enjeu de fonctionnement urbain de renforcement de la centralité du village en travaillant sur le bâti mais aussi sur les espaces publics.

Orientation du PADD

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,…

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Cette volonté se traduit à travers les emplacements réservés permettant de réaliser une place publique.

Il était également question d'aménager ce secteur via un projet sur l'ancienne ferme, or un projet est en cours au moment de l'arrêt du projet de PLU, il n'y a donc aucune prescription règlementaire dans ce sens.

REPARTIR L'OFFRE EN STATIONNEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET L'ESPACE PRIVE

Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Le stationnement est problématique à Chalifert, notamment dans le centre du village. Les places manquent et le stationnement devient invasif sur certain trottoir, il entraine 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'Ile-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, l'OAP n°1 prévoit 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 devrait permettre de libérer des espaces nécessaires pour le stationnement dans le village.

GARANTIR LA MISE EN PLACE D'UN RESEAU D'ENERGIE ADAPTE ET ADAPTABLE AUX BESOINS, ET S'ASSURER DE LA CAPACITE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT A GERER 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 sont en assainissement individuel.
Orientation du PADD
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.
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
Le projet ne s'oppose nullement à la 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.

XIII. JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

XIII.1. Le scénario 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 était supérieure à 4% entre 1968 et 1990, qu'elle fut de 2,7% en moyenne dans les années 1990 mais que depuis le début du XXIe siècle elle est de 1,2/1,4%, ce qui s'explique par le fait qu'aucune nouvelle zone fut ouvert à l'urbanisation. En effet la proximité de Disneyland Paris mais surtout des infrastructures de transport (gares TGV et RER, axes routiers…) rend le secteur toujours attractif avec une demande importante. La création d'une zone d'activités au sud du territoire communal va également créer des emplois et il serait intéressant de pouvoir loger les personnes bénéficiant de ces emplois sur le territoire communal (diminution des déplacements).

Ainsi le projet de Chalifert inscrit dans le PADD prévoit l'accueil progressif d'habitants sur le territoire communal à moyen terme (15 ans environ) et d'anticiper les dynamiques d'extension urbaine des environs. Le souhait communal est que la croissance soit plus importante dans les prochaines années sans pour autant atteindre les taux d'avant 1990.

Ainsi, pour 2033, soit 15 ans après l'approbation du PLU, le scénario de développement démographique souhaité est d'avoir une croissance annuelle moyenne de 1,9 %, ce qui devrait augmenter la population d'environ 414 habitants en 2033.

Le scénario prend en compte le desserrement des ménages. En effet la taille des ménages devrait diminuer à Chalifert comme elle le fait de façon générale (vieillissement la population, familles monoparentales…), cela risque notamment de s'accentuer avec la création de logements collectifs et peut-être aussi de logements sociaux. Ainsi l'hypothèse fixe une diminution de 0,2 point pour 2033, ce qui correspond à la diminution des 15 dernières années. La taille moyenne des ménages devrait donc être de 2,3 personnes en 2033 à Chalifert.

Ainsi 60 nouvelles résidences principales sont nécessaires pour maintenir la population du fait du desserrement des ménages. Il faut y ajouter 180 logements pour accueillir les 414 habitants supplémentaires afin de réaliser l'objectif démographique.

Le PLU doit donc prévoir la possibilité de réaliser 240 logements.

XIII.2. 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 au Chapitre I.

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 dans les 15 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, 45 logements possibles ont été recensés si les propriétaires souhaitaient les diviser. 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 13 logements.

Au total, le potentiel de densification des zones Urbaines est de 55 logements.

Il s'agit également **de prendre en compte les logements en cours de réalisation : 145 sont concernés**, dont 140 concernent le projet de réhabilitation de l'ancienne ferme à l'intersection de l'allée Jean de la Fontaine et de la rue Charles Vaillant.

(*) La référence de 18 log/ha est ambitieuse puisque la densité actuelle des espaces urbanisés de Chalifert est située entre 10 et 11 log/ha, toutefois une certaine densification est notée sur les récents projets en zone pavillonnaire (ce qui concerne les espaces recensés), et 18 log/ha semble correspondre à la moyenne pratiquée.

XIII.3. Les extensions nécessaires

Les potentiels dans l'espace urbanisé à optimiser ne sont pas suffisants pour accueillir le projet démographique communal. Ainsi le PADD prévoit de poursuivre le projet d'urbanisation des espaces voués à l'urbanisation désignés par le SCoT tout en restant compatible avec le SDRIF.

Pour le logement, cela concerne 1,7 hectare. Sur ces derniers, le SCoT impose une densité de 30 logements par hectare mais le calcul exclut les parcs, les voiries principales … Ce calcul sera appliqué au cas par cas lors du projet (il est imposé par l'OAP), toutefois afin de prendre en compte le potentiel sur ces secteurs 20 % de l'emprise est déduite de la superficie totale afin de réaliser les espaces verts, voirie… ainsi **le potentiel sur les espaces voués à l'urbanisation désignés par le SCoT et compatible avec le SDRIF est de 40 logements, ce qui est suffisant pour accueillir le projet démographique pour 2033.**

Logements nécessaires pour 2033 afin de réaliser l'objectif démographique :	240 logements
Potentiel de densification dans les zones U :	55 logements
Logements en cours de réalisation :	145 logements
Logements nécessaires dans les espaces voués à l'urbanisation :	**40 logements**
Potentiel dans les espaces urbanisés :	**200 logements**

Ainsi 1,7 hectare sont classés en zone à urbaniser dès l'approbation du PLU soit un potentiel de 40 logements.

XIII.4. 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 le dossier de réalisation est annexé au PLU.

XIV. MOTIVATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES, REGLES ET ORIENTATIONS APPLICABLES

XIV.1. La zone Ua

Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Ua

La zone Ua (cf. zone de couleur rouge sur l'extrait de plan ci-dessous) **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.

Zonage Ua : Cette zone compte 8,07 hectares au total soit 3,3% du territoire communal

La zone Ua (sur fond de plan cadastral)

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. Le zonage proposé de la zone ne permet aucune extension.

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 ou 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).

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 congés 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 nuisantes 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.

A 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 ou à l'acrotère. 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. 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. A 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 technique. 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 identifiées. Le règlement impose ainsi que soient conservés leurs caractéristiques architecturales principales et leurs aspects extérieurs (en plus des éléments ou bâtiment en tant que tel).

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,…) 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 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 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 règlementées 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 existant 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. A noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-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 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 Ua.3 – Equipement 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.

XIV.2. La zone Ub

Caractéristiques 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 (cf. zone de couleur jaune sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage Ub : Cette zone compte 39,47 hectares au total soit 16,4 % du territoire communal.

La zone Ub (sur fond de plan cadastral)

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. Le zonage proposé de la zone ne permet aucune extension.

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 règlementaire : 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 ou 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).

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 congés 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 nuisantes 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 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.

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).

Afin de répondre à l'objectif du PADD de préserver les franges boisées et de limiter les possibilités d'urbanisation dans ces endroits, le règlement de la zone Ub impose un recul de 10 mètres par rapport à la zone Naturelle pour toutes les constructions.

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 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. A 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 technique. 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.

<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u>

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 marquant 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 bâtiment en tant que tel).

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,…) 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 existant 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 35% de l'unité foncière soit traité en espaces verts, sachant que les stationnements et toitures végétalisés 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. A noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-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 – Equipement 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…).

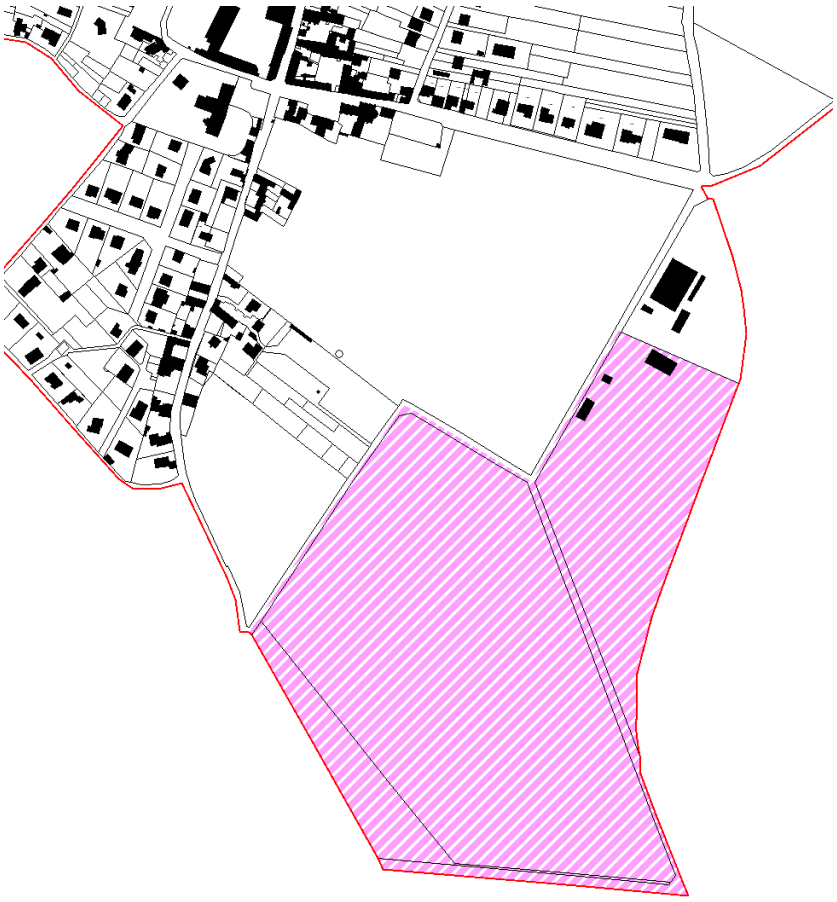
La zone n'étant pas intégralement située en assainissement collectif d'après le schéma d'assainissement, le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement mais prévoit toutefois, qu'à défaut de réseau public, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la règlementation en vigueur. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

XIV.3. La zone 1AUa

Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone 1AUa

La zone 1AUa est une zone ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à recevoir des activités (cf. zone rayée de couleur rose sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage 1AUa : Cette zone compte 13 hectares au total soit 5,4 % du territoire communal



Les secteurs de la zone 1AUa (sur fond de plan cadastral)

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.

Traduction règlementaire : 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 m² de surface de plancher et les surfaces commerciales liées à la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont limitées à 1000 m². Ces limitations permettent de limiter le poids commercial sur cette zone dont ce n'est pas la vocation principale.
- ✓ « Equipement 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 m² 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 garantir à la fois un traitement qualitatif et le développement des mobilités douces, un emplacement réservé permet une extension du domaine public sur au moins 5 mètres (cela est également indiqué dans l'OAP).

Par rapport à la RD 934, afin d'imposer un retrait important des constructions par rapport au RD934 (au moins 25 mètres) mais aussi par rapport à cette extension du domaine public, le règlement impose un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'extension du domaine public. 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 technique. 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 végétalisés 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. A noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-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.

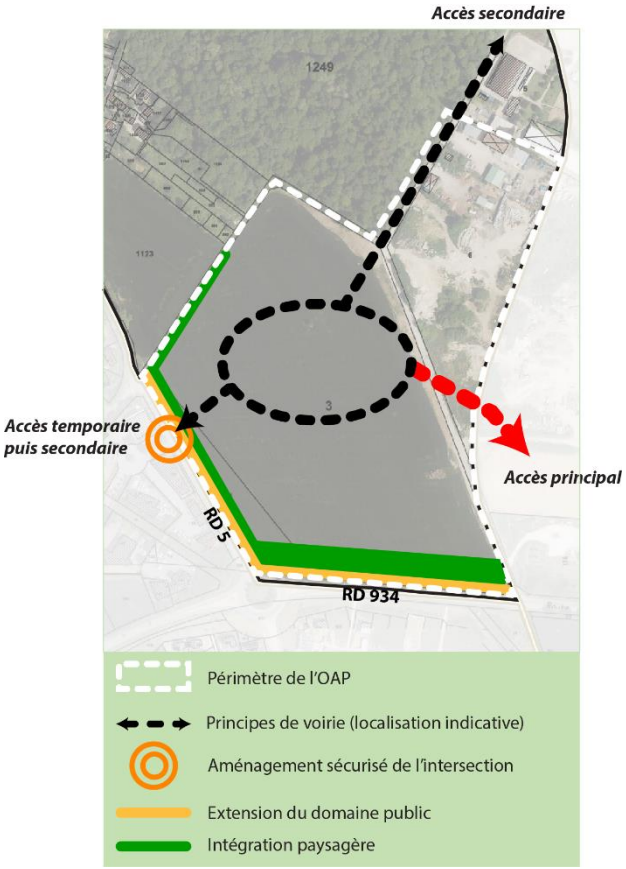
❖ Chapitre 1AUa.3 – Equipement et réseaux

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 règlementaire : présentation de l'Orientation 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, voirie et liaisons douces

La première orientation d'aménagement concerne l'accès qui devra se faire sur le RD 934 via l'aménagement de la ZAC limitrophe sur la commune de Coupvray. Toutefois, en attendant la réalisation de cette ZAC, l'accès principal pourra être temporairement sur le RD5, ce qui nécessite la réalisation d'un aménagement sécurisé. Cet accès pourra, par la suite, être un accès secondaire à la zone. Enfin la zone doit également être raccordée à la RD5 au nord via le chemin du Clos des Haies Saint-Eloi.

❖ Aménagement par rapport aux RD 5 et RD 934

Une attention particulière est également portée sur l'intégration paysagère par rapport aux RD 5 et 934 puisque la zone se situe en entrée de bourg. Ainsi, sur ce secteur, l'OAP impose d'abord une extension de domaine public de 5 mètres afin d'y réaliser une intégration paysagère. Cet espace devra également permettre de développer des liaisons douces. L'OAP reprend également la règle comprise à l'article 1AUa.2.1. du règlement qui impose un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'extension du domaine public vis-à-vis de la RD 934. Par rapport aux deux RD, l'intégration paysagère sera complétée par une obligation de réaliser une intégration sur la parcelle dans la bande de recul

de 20 mètres pour la RD 934 et d'au moins 5 mètres pour la RD 5. L'OAP rappelle les dispositions du règlement en la matière : cette intégration paysagère devra être au minimum engazonnée et plantée à raison d'au minimum 4 arbres de haute ou demi-tige pour 10 mètres de façade ce qui permet d'intégrer la zone dans son environnement sans pour autant créer un rideau végétal trop dense qui ne permettrait pas la visibilité des enseignes des entreprises de la zone.

❖ Traitement des voiries et liaisons internes

Afin de favoriser les modes doux et les alternatives à l'automobiles, l'OAP indique également que toutes les voiries devront comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos, un principe de voirie est notamment déterminé pour les voiries principales. Le réseau cyclable devra permettre de rejoindre la rue Louis Braille au nord depuis la RD5. Pour encourager les transports en commun, les orientations d'aménagement imposent qu'une liaison piétonne structurante soit aménagée entre l'arrêt de bus le plus proche et le parc d'activités.

❖ Autres intégrations paysagères

L'OAP insiste sur l'importance du végétal pour qualifier et intégrer le parc d'activités dans son environnement et impose notamment que les voiries soient plantées.

XIV.4. 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. Elle correspond à l'extension de l'urbanisation justifiée au Chapitre XIII. Ce secteur est lié principalement à l'activité résidentielle, il constitue le futur quartier d'habitation de Chalifert (cf. zone rayée de couleur orange sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage 1AUb : Cette zone compte 1,7 hectare au total soit 0,7 % du territoire communal

Les secteurs de la zone 1AUb (sur fond de plan cadastral)

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. Toutefois seulement 1,7 hectare, les plus au sud, peuvent être ouverts à l'urbanisation en compatibilité avec le SDRIF.

L'ouverture de cette zone d'urbanisation est justifiée au Chapitre XIII, il y est démontré que cette zone est nécessaire pour réaliser l'objectif démographique de la commune.

Traduction règlementaire : 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 liens 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 réalisée 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. A 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 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.

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. A 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 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.

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 végétalisés 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. A noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-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 1AUb.3 – Equipement et réseaux

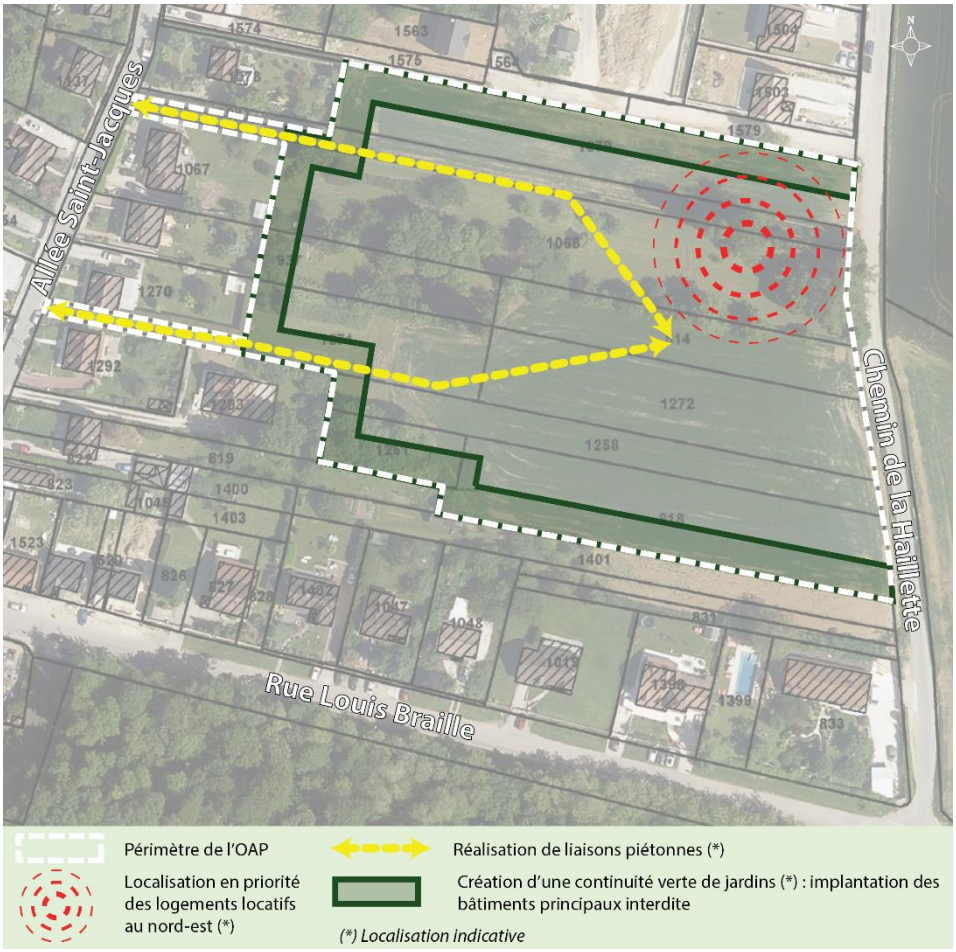
La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc…).

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 règlementaire : 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.

Principes d'aménagement de l'OAP n°2 :



❖ 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.

XIV.6. 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. (cf. zone verte sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage A : Cette zone compte 30,79 hectares au total soit 12,7% du territoire communal

Les secteurs de la zone A (sur fond de plan cadastral)

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 parties :

- ✓ du projet d'urbanisation de la commune (et donc identifiées au SCoT comme des espaces voués à l'urbanisation),
- ✓ des espaces inondables classés en zone Ni (cf XIV.7),
- ✓ des espaces naturels et forestiers à préserver identifiés au SCoT et donc classés en zone Naturelle, notamment pour protéger les cônes de vue.

Cette zone comprend les bâtiments liés à une activité agricole : un centre équestre. Ne pouvant assurer la pérennité sur les dix prochaines années, la commune a fait le choix d'autoriser les changements de destination sur ces bâtiments.

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 reprit 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.
- ✓ Du changement de destination vers le commerce et activités de services ou vers d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire pour les ensembles de constructions identifiés sur le document graphique par un triangle rose, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme et en compatibilité avec le SCoT (qui interdit notamment le changement de destination vers l'habitation dans le cas présent).

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 technique. 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.

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 technique. 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 :

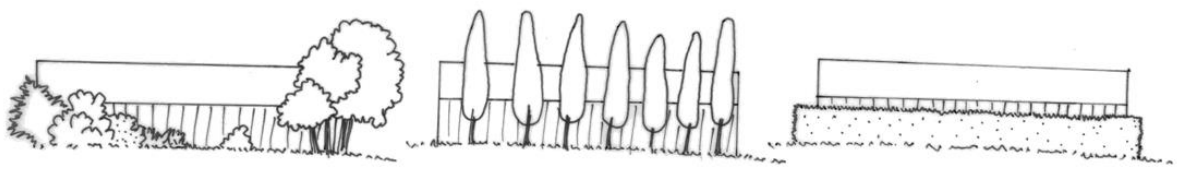
Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant.

Afin de porter une attention particulière à ce qui pourrait se réaliser dans cette zone, la commune a souhaité règlementer 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 existant doivent être conservés et qu'ils peuvent être prolongés.

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

Plutôt que de règlementer 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 :



Oui Non Non

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. A noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-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 – Equipement et réseaux

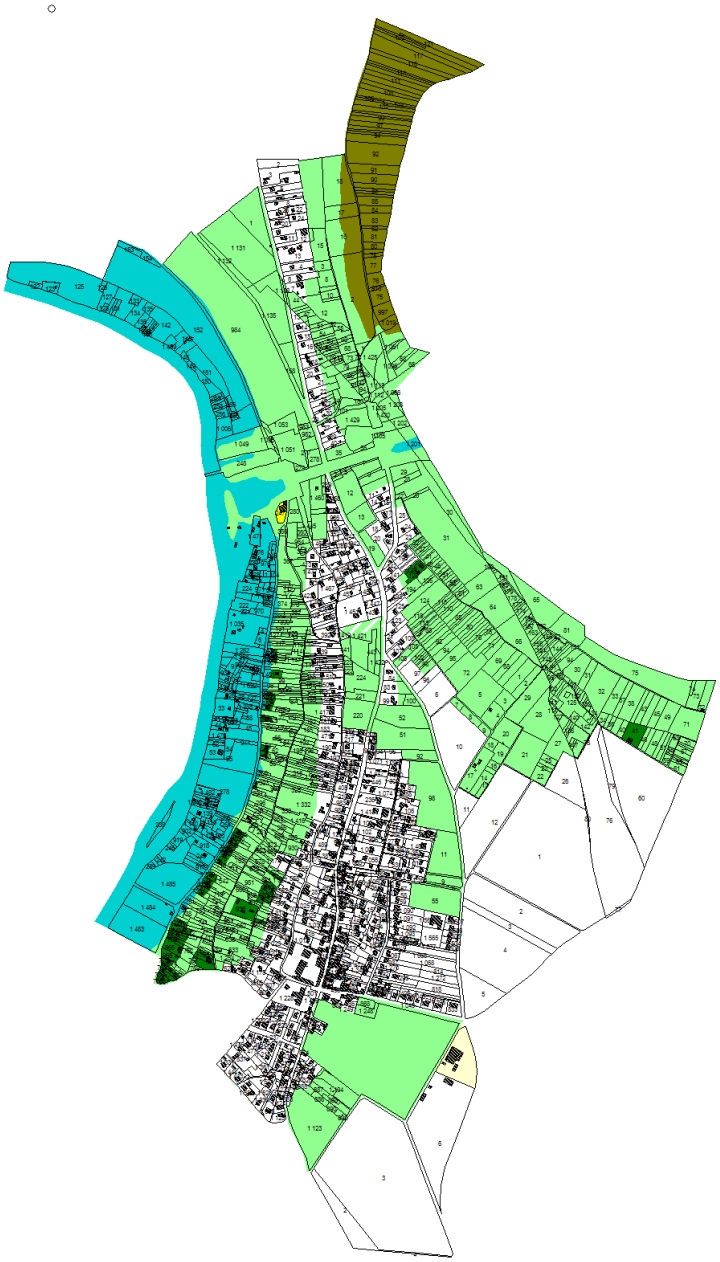
La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc…).

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 règlementation en vigueur. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

XIV.7. Les zones N

Le PLU prévoit six zones Naturelles différentes, chacune répondant à des objectifs distincts et des règles spécifiques.

Zonage N : L'ensemble de ces zones compte 148,44 hectares au total soit 61,47 % du territoire communal

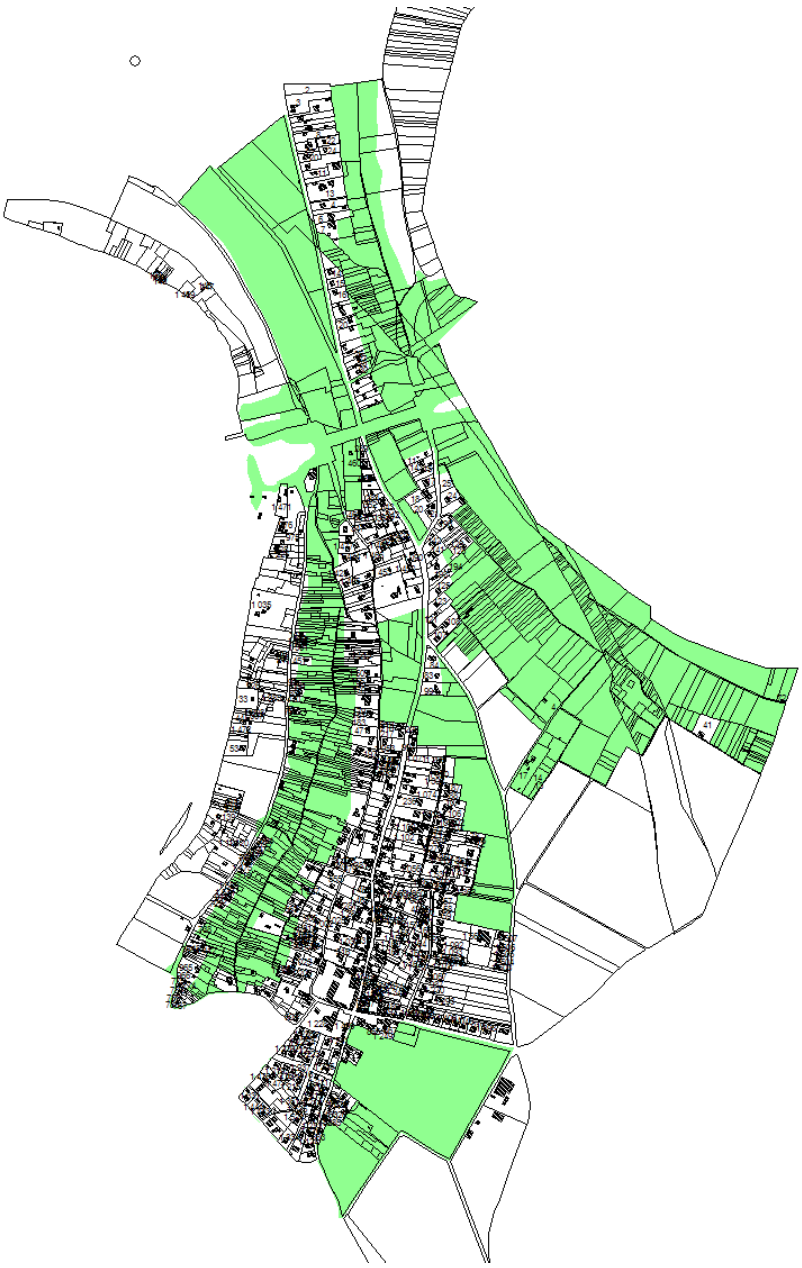


Les zones Naturelles (sud fond de plan cadastral)

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. (cf. zone verte sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage N : Cette zone compte 97,37 hectares au total soit 40,33 % du territoire communal



La zone N (sur fond de plan cadastral)

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 également quelques espaces agricoles identifiés comme des espaces naturels et forestiers à préserver dans le SCoT, c'est particulièrement le cas pour les espaces identifiés comme des points de vue prioritaires.**

Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Ni

La zone Ni 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. Toutefois, contrairement à la zone N, elle correspond également aux espaces inondables identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. (cf. zone bleue sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage Ni : Cette zone compte 35,78 hectares au total soit 14,82 % du territoire communal

La zone Ni (sur fond de plan cadastral)

Ces espaces correspondent aux caractéristiques de la zone Naturelle stricte, toutefois ils ont la particularité d'être classés en zone inondable par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ainsi la création de cette zone particulière permet d'informer sur les espaces inondables, le PPRI est également annexé au PLU.

Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Nzhi

La zone Nzhi correspond aux zones humides du marais de Lesches où aucune occupation du sol n'est autorisée (cf. zone marron sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage Nzhi : Cette zone compte 12,03 hectares au total soit 5 % du territoire communal

La zone Nzhi (sud fond de plan cadastral)

L'objectif de cette zone est de répondre à l'objectif de préservation des secteurs naturels sensibles inscrit dans le PADD, ainsi elle comprend :

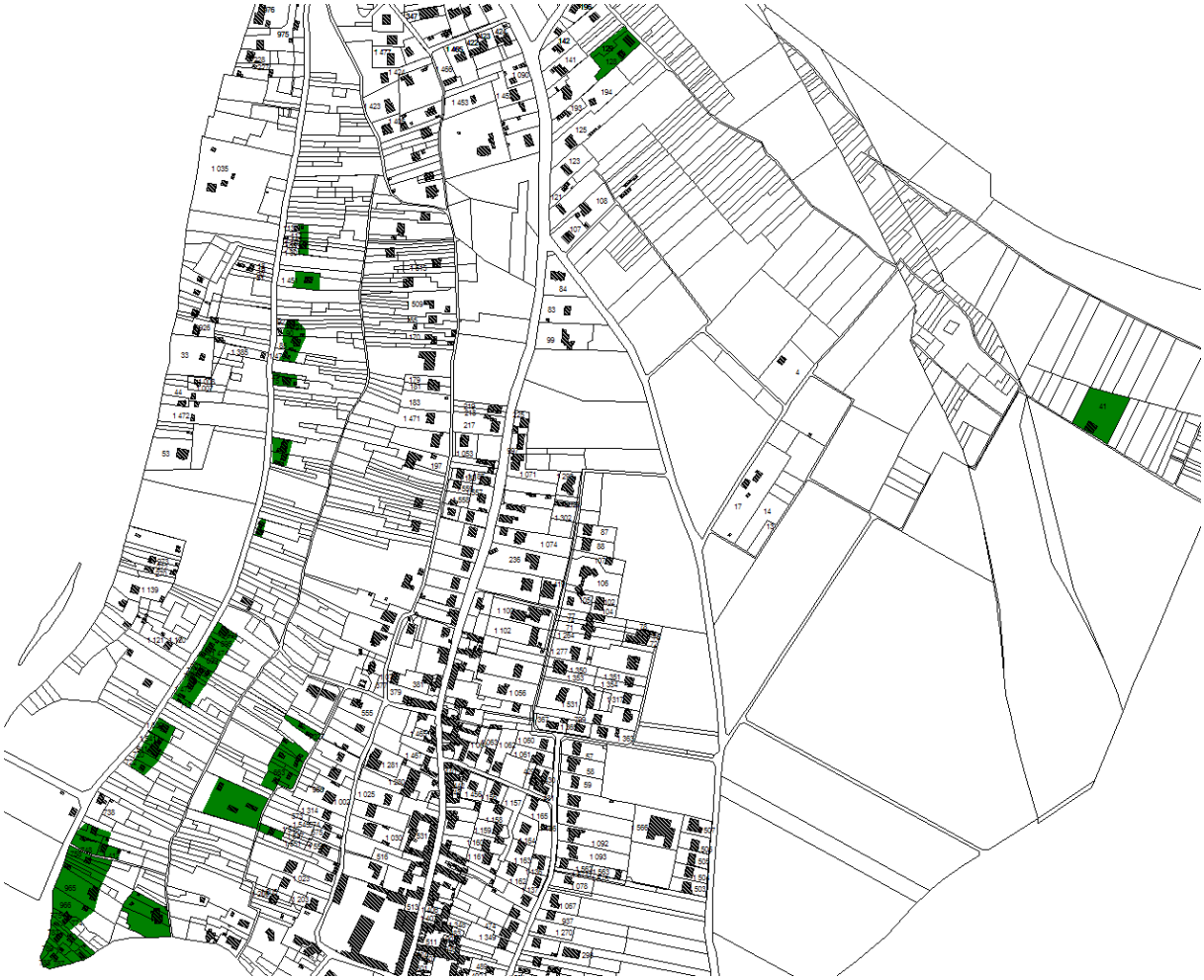
- ✓ La partie de la zone Natura 2000 qui s'étend sur Chalifert ;
- ✓ Le périmètre de l'arrêté de protection de biotope des Marais de Lesches qui s'étend sur Chalifert ;
- ✓ Des espaces inondables identifiés au PPRI ;
- ✓ Une zone humide de classe 2.

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. A noter qu'une zone spécifique existait déjà dans le PLU approuvé en 2008.

Caractéristiques et justifications de la délimitation des secteurs Nr

Les secteurs Nr comprennent les habitations situées dans ces zones (N et Ni) pour leur permettre d'évoluer (cf. zones vertes sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage Nr : Cette zone compte 2,77 hectares au total soit 1,15 % du territoire communal



Les secteurs Nr (fond de plan cadastral)

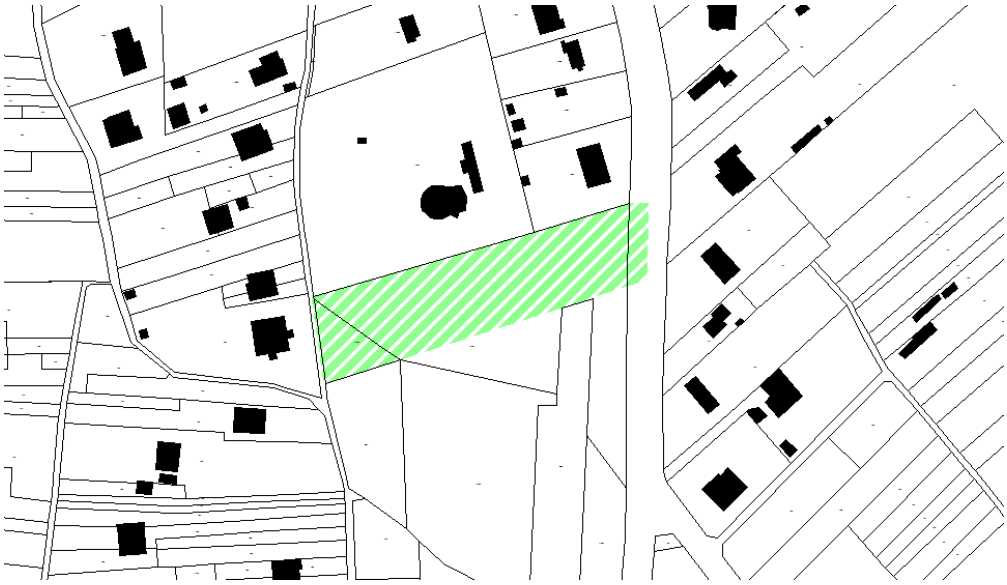
Le PADD prévoit le maintien du caractère diffus de l'urbanisation située sur les bords de Marne, ces espaces ne sont pas classés dans la zone constructible, ce que ne permet de toute façon pas la compatibilité avec le SCoT. Toutefois la commune souhaite laisser la possibilité aux habitations existantes 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. (cf. zone verte rayée sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage Ne : Ce secteur compte 0,36 hectare au total soit 0,2 % du territoire communal



Le secteur Ne (sur fond de plan cadastral)

Ce secteur entre dans le cadre d'une prise en compte du tourisme dans le projet communal. En effet la commune souhaite valoriser la tour Taratte et pourrait, pour ce faire, réaliser sur le secteur Ne des aménagements dans ce sens : stationnement, accueil…

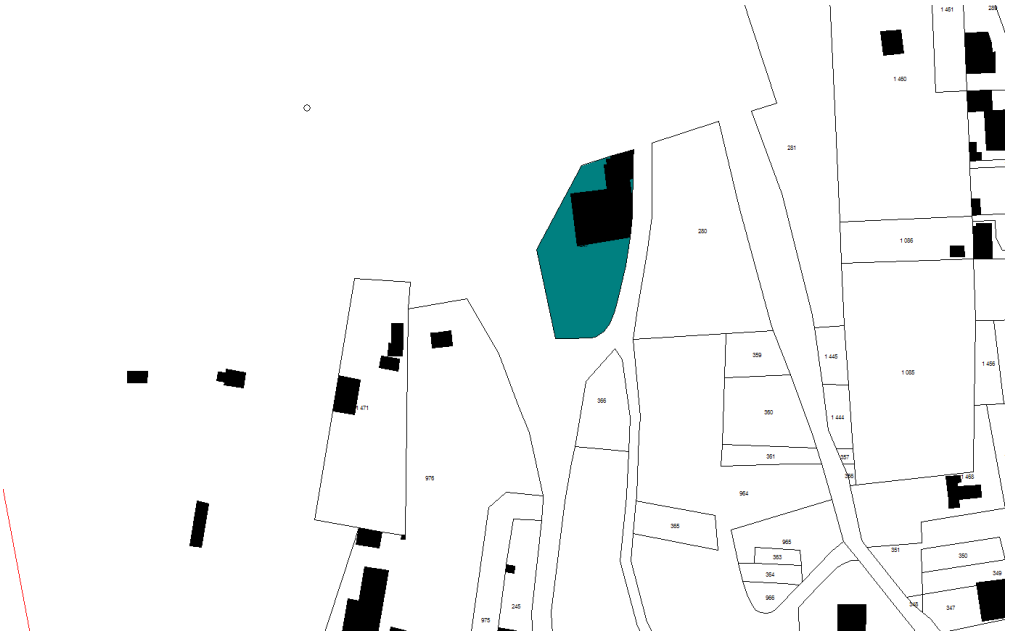
Ainsi le règlement s'appuie sur l'article L151-13, le secteur Ne est donc un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Conformément à cet article, le règlement :

- ✓ 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 doit permettre de pérenniser une activité de restauration. (cf. zone bleue sur l'extrait de plan ci-dessous).

Zonage Nt : Ce secteur compte 0,12 hectares au total soit 0,1 % du territoire communal



Les secteurs de la zone Nt (sud fond de plan cadastral)

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, 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 règlementaire : 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 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 Nzhi, 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 la zone Ni et les secteurs Nr 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 m² d'emprise au sol.

A noter que toutes les constructions et installations sont donc interdites dans la zone Nzhi 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 Nzhi 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. A 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 technique. 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 bâtiment en tant que tel).

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 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 règlementer 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 existant 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. A noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

❖ Chapitre N.3 – Equipement 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 règlementation en vigueur. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

XIV.8. Bilan des surfaces des zones

Le tableau ci-dessous permet de présenter les surfaces du zonage du PLU.

ZONES		SUPERFICIE (en ha)	
LES ZONES URBAINES	Ua	8,07	47,54
	Ub	39,47	
LES ZONES A URBANISER	1AUa	13,00	14,70
	1AUb	1,70	
LES ZONES AGRICOLES	A	30,79	30,79
LES ZONES NATURELLES	N	97,37	148,44
	Ni	35,78	
	Nzhi	12,03	
	Nr	2,77	
	Nt	0,12	
	Ne	0,36	

Constats :

- ✓ 47,54 hectares de zones urbaines soit 19,7 % du territoire communal,
- ✓ 14,70 hectares de zones à urbaniser soit 6,1 % du territoire communal,
- ✓ 30,79 hectares d'espaces agricoles soit 12,7 % du territoire communal,
- ✓ 148,44 hectares d'espaces naturelles, soit 61,5 % 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			PLU		EVOLUTION
ZONE	SUPERFICIE (rapport de présentation)	SUPERFICIE réelle	ZONE	SUPERFICIE	
UAa	5,14	4,64	Ua	8,07	+ 0,60 ha
UAb	3,12	3,11			
UBa	1,53	2,00	Ub	39,47	
UBb	16,61	16,72			
UD	20,29	20,47			
TOTAL U	46,68	46,94	TOTAL U	47,54	

AUa	12,75	12,70	1AUa	13,00	-6,17 ha
AUb	8,26	8,17	1AUb	1,70	
TOTAL AU	21,02	20,87	TOTAL AU	14,70	

A	28,52	28,46	A	30,79	+2,33 ha
TOTAL A	28,52	28,46	TOTAL A	30,79	

N	1112,67	97,42	N	97,37	+ 3,25 ha
			Nr	2,77	
			Nt	0,12	
			Ne	0,36	
Nh	9,56	9,48	Nzhi	12,03	
Ni	26,76	38,30	Ni	35,78	
TOTAL N	140,00	145,20	TOTAL N	148,44	

TOTAL	245,21	241,47	TOTAL	241,47	/

L'évolution est minime. Toutefois à noter que les espaces agricoles et naturels augmentent par rapport aux zones à urbaniser.

XIV.9. Les prescriptions

Le document graphique comprend plusieurs prescriptions :

- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), celles-ci sont présentées, expliquées et justifiées dans le développement XIV.4 pour les OAP n°1, 2 et 3 (avec la présentation de la zone 1AUb) et dans le développement XIV.3 pour l'OAP n°4 (avec la présentation de la zone 1AUa).
- ✓ Celles concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et 151-23 CU. Il s'agit de prescription règlementaire particulière concernant des bâtiments, des monuments ou un arbre. Cela est justifié avec le règlement des zones concernées (Ua, Ub et N). Idem en ce qui concerne le bâtiment repéré pour y autoriser le changement de destination, cela est expliqué et justifié avec le règlement de la zone A.
- ✓ Un emplacement réservé.
- ✓ Des espaces boisés classés (EBC).

L'emplacement réservé :

Le projet prévoit 4 emplacements réservés :

- N°1 : afin de prévoir la réalisation d'une place publique, un emplacement réservé de 465 m² 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.
- N°2 : afin de réaliser l'extension du domaine public par rapport aux RD 5 et 934 dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUa ainsi que le raccordement sécurisé au RD 5, un emplacement réservé de 1010 m² est établi.
- N°3 et 4 : dans le cadre de l'OAP n°1, deux emplacements réservés permettent de réaliser une ou plusieurs liaisons douces entre la future zone et l'allée Saint-Jacques. L'emplacement réservé n°3 fait 196 m² et le n°4 122 m².

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 Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour

l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. » (Article L113-2 du Code de l'Urbanisme).

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 71,70 hectares.

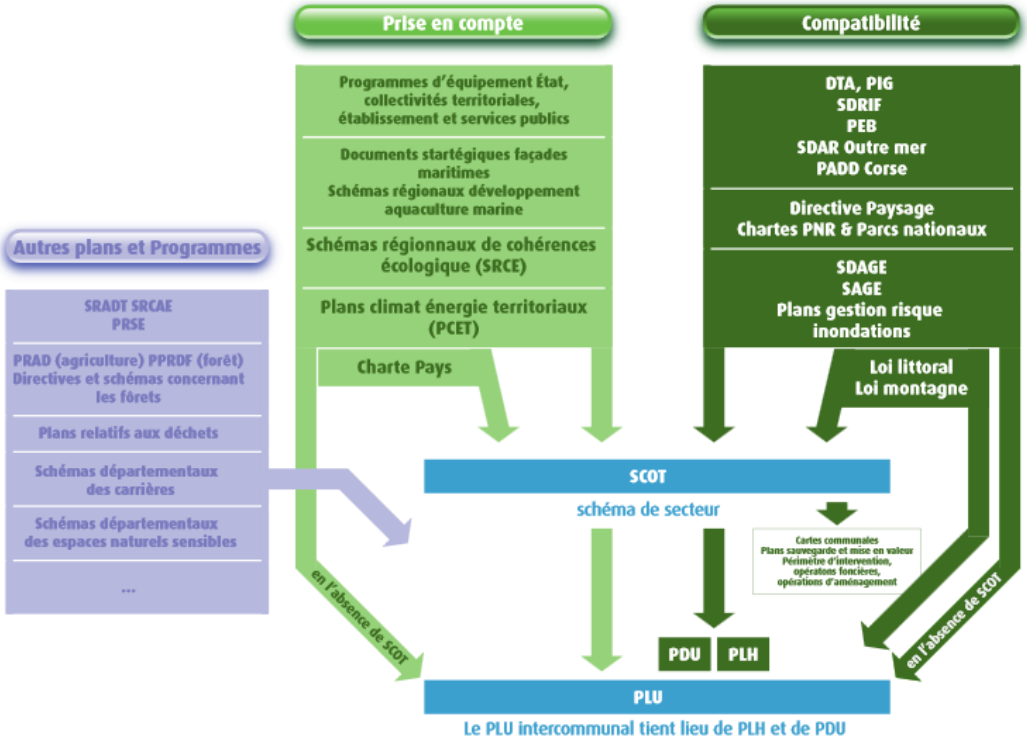
Les EBC du PLU ne correspondent pas tout à fait à ceux du précédent document d'urbanisme puisqu'il a été décidé de reprendre précisément l'emprise des boisements existants sur le territoire communal.

Les espaces boisés classés (EBC) :

XV. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'article L131-4 et suivants 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.



DTA	Directive territoriale d'aménagement	PNR	Parc naturel régional
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable	SAR	Schéma d'aménagement régional
PCET	Plan climat énergie territorial	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PDU	Plan de déplacements urbains	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
PEB	Plan d'exposition au bruit aérodrome	SDRIF	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
PIG	Projet d'intérêt général	SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
PLH	Plan local de l'habitat		

XV.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial de Marne, Brosse 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 que 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, Brosse et Gondoire définit quatre grandes orientations :

- ✓ Pérenniser et valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- ✓ Donner un cadre à l'urbanisation ;
- ✓ Faciliter les déplacements ;
- ✓ Développer le rayonnement du territoire (en matière culturelle et touristique notamment).

Dispositions du SCoT		***Compatibilité du PLU***
Un équilibre stratégique entre pérennisation des trames verte, jaune et bleue et développement territorial		
Orientation 1 : un développement économe, organisé autour des TVJB (densité, formes urbaines)	Préserver les fronts verts (limite formée par les espaces naturels et agricoles à l'urbanisation).	***Le PLU porte une attention particulière aux franges entre les espaces naturels et agricoles. C'est en premier lieu un objectif du PADD (cf C.1. 1er paragraphe), notamment en ce qui concerne la limitation des possibilités d'urbanisation en limite des espaces boisés. Dans un second temps cet objectif trouve une application réglementaire dans le règlement de la zone Ub (principale zone concernée par le « front vert ») puisque les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la zone Naturelle.*** ***Le « front vert » avec la zone agricole est matérialisé par le chemin de la Haillette.***
	Les hameaux ou tout autre groupement de constructions hors de l'enveloppe urbaine principale des communes ne peuvent s'étendre au-delà des limites existantes. Le PLU doit définir les conditions strictes d'extension des	***Le PLU délimite l'enveloppe urbaine principale en s'appuyant principalement sur l'existant mais également sur le document antérieur ainsi que sur « les espaces urbanisés à optimiser » identifiés par la Carte 1 du SCoT.***

	constructions existantes dans les hameaux.	***Chalifert comprend quelques bâtiments en dehors de cette enveloppe urbaine, notamment sur les bords de Marne, ces constructions sont classées en zone Naturelle, dans la zone Nr pour les habitations et dans le secteur Nt pour le restaurant (celles situées dans la zone inondable reste en Ni). Les conditions d'extension des constructions existantes sont encadrées par le chapitre N.1 du règlement (limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans les deux cas et, en plus pour les extensions des habitations, limitées à 40 m² d'emprise au sol).***
	Dans les zones agricoles à pérenniser : ❖ seules les constructions destinées à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. ❖ Dans certains espaces agricoles aux sensibilités paysagères fortes, les constructions agricoles pourront être interdites. ❖ La vocation des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activités et qui présentent un intérêt patrimonial devra pouvoir évoluer si cela ne porte pas atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole environnante. S'ils sont situés hors de l'enveloppe urbaine principale de la commune, le changement ne pourra se faire à destination de logements. ❖ les constructions existantes et non destinées à l'exploitation seront identifiées dans les documents d'urbanisme par le biais d'un zonage spécifique. Elles peuvent faire l'objet de travaux	***Les espaces agricoles à pérenniser identifiés sur la Carte 1 sont classés en zone Agricole où ne sont autorisées que les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs (sous certaines conditions).*** ***Les espaces agricoles à pérenniser identifiés sur la Carte 1 ne comprennent pas de point de vue prioritaire, toutefois un cône de vue secondaire est identifié. Ainsi le règlement de la zone agricole prévoit des mesures d'intégration paysagère des futurs bâtiments (cf article A.2.3.a) ou une limitation de la hauteur des bâtiments (cf article A.2.1.d).*** ***Le règlement de la zone agricole identifie un ensemble de constructions dont le caractère agricole n'est pas nécessairement pérenne et y autorise exceptionnellement le changement de destinations. Cet ensemble de bâtiments étant situé hors de l'enveloppe urbaine, le changement de destinations vers l'habitat n'est pas autorisé. Toutefois il faut noter que cet ensemble de***

	d'extension (dans la limite d'une seule extension possible), à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT.	***bâtiments n'est pas classé comme « espace agricole à pérenniser » dans la Carte 1 du SCoT.*** ***Dans la zone agricole il n'y a pas de constructions existantes non destinées à l'exploitation.***
	Dans les espaces naturels et forestiers à préserver : ❖ les zones naturelles identifiées dans le SCoT sont inconstructibles en dehors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la valorisation des espaces naturels ou à l'exploitation énergétique des ressources. ❖ les constructions existantes seront identifiées dans les documents d'urbanisme par le biais d'un zonage spécifique. Elles peuvent faire l'objet de travaux d'extension (dans la limite d'une seule extension possible), à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT.	***Les espaces naturels et forestiers à préserver sont classés dans une des zones Naturelles.*** ***Conformément au SCoT, le chapitre N.1 du règlement n'autorise que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous certaines conditions.*** ***Les constructions existantes sont identifiées dans des zonages particuliers permettant :*** - ***aux habitations (zone Nr) de réaliser des annexes ou des extensions limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol ;*** - ***et au restaurant (secteur Nt) de réaliser une extension également limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.***
	Le développement de l'urbanisation se fera en priorité en renouvellement urbain dans les secteurs urbanisés à optimiser.	***Les possibilités de développement de l'urbanisation en renouvellement urbain sont identifiées, toutefois elles sont insuffisantes pour accueillir les constructions nécessaires au projet communal. Ce n'est que cette insuffisance qui justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb.***
	Les extensions urbaines se limiteront aux secteurs voués à l'urbanisation (carte n°1 du DOO). Le développement économe de l'espace ne doit s'opérer qu'à l'intérieur de ces enveloppes foncières aux limites durables.	***Ainsi ces extensions urbaines, qu'elles soient liées à l'habitat (1AUb) ou à l'activité (1AUa), sont comprises dans les espaces voués à l'urbanisation identifiés sur la Carte 1 du SCoT.***

Orientation 2 : La mise en œuvre d'un véritable projet agricole	Intégrer au diagnostic territorial l'étude du fonctionnement agricole du territoire et l'analyse des besoins.	***Le diagnostic comprend une partie réservée à l'activité agricole (cf X.3).***
	Protéger fortement les espaces agricoles propres à garantir le maintien d'une activité agricole viable par leur identification sur la base de la cartographie du DOO et leur classement en zone naturelle (zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels) ou agricole (zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol).	***Les espaces agricoles identifiés dans le diagnostic et classés par le SCoT comme « espace naturel et forestier à préserver » ou surtout comme « espace agricole à pérenniser » sont protégés du développement de l'urbanisation. Ceux qui sont concernés par le classement « espace agricole à préserver » sont classés dans la zone Agricole. Les autres sont classés en zone Naturelle car ils sont soit inondables (inclus dans le PPRI), soit à protéger en raison des paysages (points de vue prioritaires identifiés sur la Carte 4 du SCoT).***
	Autoriser les constructions liées à l'exploitation agricole dans les espaces agricoles à pérenniser tout en préservant strictement les points de vue prioritaires et dans la mesure du possible les points de vue secondaires : possibilité de limitation des règles de construction ou d'interdiction des constructions dans certains secteurs sous réserve de justification paysagère.	***Le chapitre A.1 du règlement indique que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole). Les espaces agricoles concernés par un cône de vue prioritaire sont classés dans la zone Naturelle où ces constructions ne sont pas admises afin de protéger le point de vue.***
	Intégrer la question de la réglementation des constructions liées à la diversification agricole dans les espaces agricoles à pérenniser : constructions liées à la vente, espaces de stationnement, équipements et mobilier d'accueil et de loisirs, hébergements marchands, etc.	***Le règlement de la zone Agricole ne s'appose pas à la réalisation de constructions liées à la diversification agricole.***
	Intégrer la question de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti agricole.	***Le territoire de Chalifert n'est pas concerné.***

	Prendre en compte les besoins liés à la circulation des engins agricoles afin de ne pas augmenter les obstacles ou le cas échéant, prévoir des mesures compensatoires.	***La mise en place d'un nouvel itinéraire routier, et notamment la mise en sens unique du Chemin de la Haillette, risque d'impacter les déplacements agricoles. Toutefois la mise en sens unique de la traversée du bourg facilitera les déplacements agricoles sur ce secteur.***
	Identifier les secteurs éventuels de conflits d'usages entre développement de l'urbanisation et exploitation agricole.	***Il n'y a pas de secteurs concernés puisque le Chemin de la Haillette forme une limite entre les principaux espaces du développement urbain et les principaux espaces agricoles.***
Orientation 3 : Des trames verte et bleue restaurées > biodiversité	**<u>Protéger les espaces naturels de la pression foncière :</u>** Les espaces naturels les plus remarquables et les grands massifs boisés sont préservés de toute urbanisation nouvelle (habitats, exploitations agricoles). Sont notamment concernés les ZNIEFF, les sites Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, Arrêtés de Protection de Biotope, mais aussi certaines zones inondables.	***Les espaces concernés sont classés dans les zones Naturelles où les constructions et installations sont interdites en dehors de quelques exceptions (constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs). La plupart de ces espaces sont également protégés par un classement en espace boisé classé. Enfin une zone spécifique, la zone Nzhi, concerne le secteur le plus sensible (zone Natura 2000, zone humide de classe 2…). Dans cette zone toutes les constructions et installations sont interdites sauf quelques installations de mise en valeur.***
	Les espaces naturels plus ordinaires, mais qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique sur le territoire bénéficient d'un niveau de protection adaptée. Ces espaces peuvent faire l'objet d'aménagements, de constructions ou d'extensions ponctuels, en relation directe avec l'usage actuel du site ou la valorisation des ressources naturelles qu'ils recèlent, ou d'intérêt général. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation de cultures et/ou produit forestiers à vocation énergétique sont également acceptées. La surface	***Les espaces concernés sont classés dans les zones Naturelles où les constructions et installations sont interdites en dehors de quelques exceptions (constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs).***

	imperméabilisée des constructions neuves ne doit pas excéder 5% de la surface totale de la parcelle.	
	<u>Protéger et gérer les corridors écologiques :</u> Dans les secteurs concernés par les principes de « Continuités arborées à maintenir ou créer » : Classer les alignements d'arbres, les haies, fossés ruraux ou bosquets qui jouent un rôle de corridor écologique en Espaces Boisés Classés ou en éléments de patrimoine (Article L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme)	***Sur l'ensemble du territoire les principaux éléments des corridors écologiques sont classés en espace boisé classé, notamment les espaces boisés. Cela concerne particulièrement l'est du territoire et le sud du bourg, identifiés comme formant une continuité arborée à maintenir ou à créer.***
	Reconquérir les berges de la Marne dans la partie centrale du territoire, très minérale.	***Chalifert n'est pas concernée. Toutefois les abords de la Marne sont classés en zone Naturelle.***
	Protéger les zones humides (classement en zone N)	***Conformément aux recommandations du Département en matière de protection des zones humides, une zone Naturelle spécifique Nzhi a été créée pour interdire toutes les constructions et installations et limiter les usages et affectations des sols.***
	Protéger, gérer et valoriser la trame verte urbaine. Les interconnexions entre trame verte urbaine et espaces naturels d'envergure sont à rechercher. Les documents d'urbanisme définissent les règles pour permettre ces interconnexions et plus particulièrement la pénétration de la nature dans l'urbanisation.	***Le PADD comprend l'objectif de « mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg » et d' « accompagner son développement ». Cela se traduit par des objectifs de recul pour les constructions par rapport aux zones naturelles, par la création de continuités vertes de jardins dans l'OAP n°1, par la mise en place d'un coefficient de biotope…***
	Les cheminements piétons et cycles en site propre, déconnectés de la voirie, feront l'objet d'un traitement paysager végétal dominé par les essences arborées.	***Les OAP prévoient des coupes de voirie qui imposent généralement des voiries arborées.***

LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE URBANISATION ACTIVE ET SOLIDAIRE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT		
Orientation 1 : La mise en œuvre d'une politique de l'habitat diversifiée, plus solidaire	Conforter les communes rurales tout en préservant le cadre de vie : accueillir 3 % de la construction neuve de logements dans le pôle rural de respiration. Pour la période 2018-2023, l'objectif de construction de 1335 logements par an sur le territoire du SCoT est reconduit, sans engagement sur sa répartition territoriale.	***Le projet démographique communal prévoit une croissance démographique annuelle d'environ 1,9 % pour 2033, soit environ 240 logements supplémentaires (en comptant ceux en cours de réalisation).***
	Avant toute ouverture à l'urbanisation des « secteurs voués à l'urbanisation » ou des « espaces de constructibilité limitée », le PLU devra justifier du potentiel et des capacités de redensification et de réorganisation des espaces urbanisés à optimiser.	***Le rapport de présentation a analysé les capacités de densification et de mutation possible sur le tissu urbain bâti.***
	Dans les nouveaux secteurs d'urbanisation la densité minimale est fixée à 30 logs/ha.	***L'OAP n°1 impose cette densité minimale.***
	Les secteurs voués à l'urbanisation et les espaces de constructibilité limitée (extension) seront repris dans le PLU et leurs aménagements feront l'objet de procédures d'aménagement d'ensemble ou, à minima, pour les zones AU des PLU, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) reprenant les objectifs de densité et définissant les conditions de l'aménagement.	***Les zones à urbaniser (AU) sont toutes concernées par des orientations d'aménagement et de programmation. Celle vouée à l'habitat (OAP n°1) comprend des principes de densité minimale et impose un aménagement d'ensemble.***
	Pour les communes du pôle rural de respiration (dont Chalifert) à minima 20% des logements neufs construits doivent être réservés pour du logement social. Augmenter la part des logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes, développer l'offre sociale dans le parc privé existant. Prévoir le développement d'une offre de logements	***Le PADD comprend l'objectif de réaliser au moins 25% de logements sociaux dans le projet urbain.***

	« intermédiaires » à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants. Rééquilibrer l'offre de logements en augmentant la part des logements de petite taille.	
Orientation 2 : La diversité des fonctions urbaines dans tous les projets	<u>Organiser la ville des courtes distances, le renforcement des quartiers :</u> Permettre les activités compatibles avec l'habitat en secteur résidentiel. Identifier les centralités existantes, à préserver ou à créer dans les documents d'urbanisme et permettre leur desserte en liaisons douces vers l'ensemble des secteurs résidentiels sous influence.	***Le règlement des zones UA et UB autorise une mixité fonctionnelle puisque les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration… sont autorisées. C'est également le cas des futures zones d'urbanisation liées à l'habitat (1AUb) où les activités de services sont autorisées tout comme les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif et services publics.*** ***Le centre bourg de Chalifert pourrait à l'avenir avoir ce rôle. Les liaisons douces sont étudiées, l'OAP n°1 couplée avec deux emplacements réservés prévoit également d'en créer de nouvelles afin de permettre à ce futur secteur d'habitat de relier le centre du village.***
	Etudier les besoins en équipements de proximité liés à l'arrivée de nouvelles populations et réserver des emplacements spécifiques pour l'implantation de ces nouveaux équipements.	***Les besoins en équipements de proximité sont étudiés et les principaux projets d'aménagement font l'objet d'un PUP permettant de financer la mise à niveau des équipements communaux, notamment de l'école.***
	Etudier les besoins de stationnement automobile pour chaque type de zone et prévoir des règles modulées en fonction de la desserte en transports collectifs.	***Le rapport de présentation analyse les besoins en stationnement automobile de la commune.*** ***Le règlement fixe un nombre de places de stationnement nécessaires par rapport aux destinations.*** ***Les OAP intègrent des principes d'aménagement en matière de stationnement, notamment en ce qui concerne la création d'un parc public pour les visiteurs sur l'OAP n°1.***

	Définir des règles minimales de stationnement des véhicules non motorisés dans l'ensemble des zones des documents d'urbanisme et prévoir des emplacements sécurisés dans l'ensemble des projets.	***Le règlement impose des règles de stationnement des vélos.***
Orientation 3 : Les moyens d'un développement économique innovant	**<u>Gérer le foncier à vocation économique :</u>** Densification de l'existant ; requalification de l'existant.	***Sans objet***
	<u>Développement durable du foncier nouveau à vocation économique :</u> Maximiser l'accessibilité par les transports en commun ; Créer de nouveaux espaces dédiés aux activités économiques.	***Le PLU conserve la future zone d'activités qui comprend notamment une ZAC. L'OAP n°2, qui fixe des orientations d'aménagement sur ce secteur, impose que la zone soit raccordée à un arrêt de bus.***
	<u>Organiser l'occupation des sols dans les zones d'activités :</u> La zone de Chalifert est destinée à l'économie de proximité : commerce de gros, artisanat, PME-PMI dans le domaine des services et de l'industrie.	***Les destinations autorisées dans la zone 1AUa répondent à cet objectif.***
	Les commerces de moins de 400m² de surface utile sont libres d'implantation dans les espaces urbanisés à optimiser et les secteurs voués à l'urbanisation.	***Ils sont autorisés en zones Ua et Ub. Dans ces espaces, il est impossible que des commerces de plus de 400 m² de surface utile s'installent.***
	Ne pas entraver l'implantation des commerces de moins de 400m² de surface utile en fixant dans les PLU des normes de stationnement visiteur ou de livraison trop contraignantes et qui pourraient empêcher l'implantation de ce type de commerce.	***Les règles de toutes les zones intègrent ces dispositions.***
	Les commerces compris entre 400 et 1000 m² de surface utile peuvent être autorisés dans les secteurs à optimiser et les secteurs voués à l'urbanisation.	***Ces commerces sont autorisés dans la zone d'activités prévue (zone 1AUa).***
	Les commerces de plus de 1000 m² sont autorisés uniquement dans les ZACom.	***Il n'y a pas de ZACom identifiée sur Chalifert.***

	<u>Garantir la qualité des entrées de ville : une exigence indispensable</u> Exiger un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités économiques et les zones d'aménagement commercial le long des linéaires de façade sur les axes routiers magistraux et secondaires. Imposer une insertion architecturale et paysagère des zones d'activités économiques et des zones d'aménagement commercial en entrée de ville.	***Le règlement de la zone 1AUa comprend des règles architecturales mais c'est surtout l'OAP n°2 qui permet l'intégration dans le paysage de la zone future zone d'activités qui sera située en entrée de ville.***
	<u>Conjuguer développement économique et qualité environnementale, architecturale et paysagère</u>	***Le règlement impose des règles en ce qui concerne l'architecture des bâtiments et les enseignes mais aussi sur la création d'une structure végétale (voirie plantée, coefficient de biotope, principe d'engazonnement des marges de recul qui devront également être plantées…).***
Orientation 4 : La réduction des pressions de l'urbanisation sur l'environnement	Réduire les consommations énergétiques du territoire. Valoriser les énergies renouvelables propres.	***Le règlement des zones Ua, Ub et 1AUb recommande de « prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie », de « privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire) » et « Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ». Dans les zones Ub et 1AUb, les bâtiments à énergie positive bénéficient d'une emprise au sol maximale plus importante afin d'inciter à la mise en place de ce principe.*** ***Globalement les dispositifs permettant les énergies renouvelables propres ne sont pas interdits.***

	L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation.	***La réglementation de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle.***
	Développer le territoire hors de toute zone de risque majeur.	***Les risques et nuisances détectés lors du diagnostic ont été pris en compte dans le développement de l'urbanisation et notamment le risque inondation avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).***
	Protéger des nuisances sonores.	***Sont annexés au PLU les arrêtés classant les infrastructures terrestres par rapport aux bruits. Dans une bande par rapport à ces infrastructures, les constructions doivent avoir des normes acoustiques particulières, ce qui est rappelé par le règlement.***
Orientation 5 : La maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain	Requalifier les sites d'entrées de ville peu qualitatifs.	***La commune de Chalifert n'est pas concernée par ce classement, d'après les cartographies du SCoT. Toutefois l'entrée de ville de la future zone d'activités est traitée de façon qualitative par les dispositions du règlement et de l'OAP n°2.***
	Développer une intégration paysagère des espaces paysagers sensibles du territoire (existants ou futures).	***La partie sud du territoire, comprenant notamment la future zone d'activités est concernée. Cette dernière sera intégrée dans le paysage et reprendra les prescriptions du SCoT en matière de végétalisation des bandes de recul, … Sur cet espace les boisements existants sont protégés par un classement en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé, notamment la haie en entrée de bourg. Un arbre remarquable est identifié au titre de l'article L151-23.***
	Faire des franges paysagères des secteurs de transitions qualitatives entre espace urbain et agricole ou naturel. Identifier tous les secteurs de franges susceptibles de participer aux échanges entre espaces naturels et	***Les franges identifiées concernent :*** - ***le chemin de la Haillette entre espaces urbains et agricoles.*** - ***La limite entre le bourg et la zone Naturelle à***

	agricoles.	***l'ouest du village. Le traitement de cette limite est un enjeu du PADD pour limiter l'urbanisation en limite des franges boisées. Le règlement interdit l'implantation des constructions dans une bande de 10 mètres par rapport à cette limite.***
	Règlementer l'aménagement des clôtures et assurer l'accompagnement végétal des espaces construits.	***Le règlement de toutes les zones fixe des règles en matière de composition des clôtures en fonction du contexte de chaque zone. Ainsi en zone Naturelle ne sont autorisées que les haies champêtres doublées ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement.***
	Des paysages urbains diversifiés : morphologie urbaine et architecture : Encourager les projets privilégiant la diversité architecturale et des formes urbaines afin de limiter les effets masses liés à l'augmentation de la densité dans les secteurs de projets.	***Le règlement de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser répond à ces dispositions et différencie les différentes zones et typologies du bâti présent sur le tissu urbain.***
	Imposer un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre favorisant l'intégration paysagère des éléments construits, le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain et favorisant les échanges et liens sociaux.	***La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols (emprise au sol et coefficient de biotope).*** ***Dans le projet de zone d'activités, le règlement et l'OAP n°2 délimitent un engazonnement et des plantations minimales à réaliser sur les espaces de recul.***
STRUCTURER UNE MOBILITE DURABLE		
Orientation 1 : Assurer la cohérence entre armature urbaine et transports collectifs	Appliquer et actualiser les actions du PLD en fonction des projets urbains futurs.	***Cf justification de compatibilité avec le PLD.***
Orientation 2 : Développer l'attractivité des modes actifs		***Le PLU répond à cet objectif : les OAP qui fixent les principes d'aménagement des principales zones constituant la continuité de l'urbanisation comprennent***

		des principes de création de liaisons douces allant vers le centre du village ainsi que vers les arrêts de bus. De plus, ces OAP intègrent parfois des coupes de voirie qui imposent la réalisation de trottoirs et parfois de pistes cyclables afin de développer l'attractivité des modes actifs.
Orientation 3 : Améliorer le maillage du réseau viaire et inventer des solutions pour le transport de marchandises	Désenclaver le nord-est du territoire par la création de la déviation de Chalifert-Jablines.	***La commune souhaite la réalisation de ce projet auquel le PLU, évidemment, ne s'oppose pas.***
	Assurer la cohérence entre urbanisme et besoins en déplacement.	***L'un des axes forts du projet de PLU et notamment du PADD est la mise en place, à travers le projet urbain, d'un nouvel itinéraire routier. Les OAP comprennent des principes qui permettent d'assurer le raccordement des futurs secteurs urbains à la trame viaire, notamment l'OAP n°2.***
LES AMBITIONS DE L'EST FRANCILIEN : ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE REGIONALE		
Orientation 3 : La valorisation touristique d'un poumon vert régional	Protéger les éléments du petit patrimoine identitaire (anciens et contemporains).	***Les éléments identitaires ont été identifiés au plan de zonage par des étoiles jaunes au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et comprennent des dispositions règlementaires spécifiques.***
	Affirmer la Marne comme un élément de rayonnement touristique national.	***Les dispositions permettent à l'activité touristique (un restaurant) située en bord de Marne de pouvoir étendre son activité.***

XV.2. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire prévoit des scénarii d'évolution et d'objectifs quantitatifs pour la période 2011-2017, or le PLU ayant pour objet de régler l'urbanisme pour la période 2018-2030, il n'est pas concerné par ces objectifs**. Toutefois le PLU est élaboré en compatibilité avec les orientations stratégiques du PLH**, comme le démontre le tableau suivant :

Dispositions du PLH		*Compatibilité du PLU*
Orientation n°1 : Mieux répondre aux besoins insuffisamment satisfaits notamment des jeunes familles et des ménages les plus fragiles	Engager un effort significatif en matière de construction sur le territoire.	***Le projet de PLU prévoit la réalisation 240 logements d'ici 2033, ce qui permet de répondre à cet objectif.***
	Accroître le nombre de logements sociaux en veillant à leur diversité (taille et type de financement) et à leur qualité (énergétique et intégration urbaine).	***Le PADD comprend l'objectif de « mettre en place un habitat diversifié » et notamment qu'au moins 25% des logements réalisés dans le projet urbain soient des logements sociaux.***
	Développer une offre de logements "intermédiaires" à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants (accession à coût maîtrisée, locatif intermédiaire...).	***La densité et la typologie de logements imposés sur l'OAP n°1 permettront le développement d'une offre de logements dits « intermédiaires »***
Orientation n°2 : Améliorer le parc existant et ciblant les poches de difficulté	Améliorer la connaissance et l'image du parc social existant	***Le logement social est recensé dans le diagnostic.***
	Poursuivre et étendre la lutte contre l'habitat indigne, les propriétaires indélicats et la précarité énergétique dans l'ensemble des secteurs repérés sur la communauté d'agglomération	***Sans objet dans le PLU.***
Répondre aux populations ayant des besoins spécifiques	Favoriser le développement de produits à destination des ménages les plus modestes en veillant à la solidarité territoriale.	***Au moins 25% des logements réalisés dans le projet urbain devront être des logements sociaux, c'est l'objectif du PADD repris dans les dispositions règlementaires.***
	Mettre en œuvre la politique à destination des gens du voyage.	***La commune ne met pas en œuvre de politique particulière à destination des gens du voyage. Le règlement écrit ne fait pas obstacle à cette disposition.***
	Diversifier les réponses apportées aux personnes âgées.	***Au moins 25% des logements réalisés dans le projet urbain devront être des logements sociaux, c'est l'objectif du***
	Améliorer et diversifier l'offre de logements à destination	

	des jeunes.	***PADD repris dans le projet règlementaire.***
Maîtriser le développement de l'habitat à l'échelle communautaire : préserver voire renforcer la qualité urbaine	Continuer à valoriser les tissus et le patrimoine urbain ancien et renforcer les centres urbains.	***Une zone UA a été identifiée afin de valoriser le patrimoine ancien et sauvegarder la typologie du tissu bâti ancien.***
	Développer une offre de logements de qualité innovante et attractive favorisant de nouvelles formes urbaines.	***Le règlement et l'OAP n°1 permettent le développement d'une offre de logements de qualité innovante et attractive, favorisant de nouvelles formes urbaines.***

XV.3. Compatibilité avec le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014, le PLU doit être compatible avec les dispositions de ce document. Ci-dessous la justification de cette compatibilité :

Dispositions du PDUIF		Compatibilité du PLU
Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs		
Action 1-1 : agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	⇨ Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie. ⇨ Intégrer dans le PADD les recommandations sur les principes d'intensification urbaine et sur les itinéraires pour les modes actifs. ⇨ Traduire les orientations du PADD dans le zonage et le règlement. Une attention particulière dans la rédaction du règlement pour les articles suivants est demandée : ❖ l'article 3/OAP permet d'intégrer des dispositions pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant des largeurs d'emprise de voirie suffisantes ainsi qu'un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo ; ❖ les articles 6, 7, 9, 10 et 14 permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière.	***Cette analyse est incluse dans le Chapitre IV du présent document.*** ***Le projet prévoit d'abord une intensification des espaces urbains. Une centaine de logements sont notamment en cours de réalisation dans le centre du village. Le PADD prévoit également des objectifs pour développer le maillage de cheminements doux.*** ***L'article 3 et les principes de voirie des OAP comprennent des règles permettant des voies assez larges pour permettre la circulation des transports collectifs et faciliter les déplacements en vélo.*** ***Le règlement encourage des formes urbaines plus denses et donc favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière.***
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo		
Action 4-2 : favoriser le stationnement des vélos	Intégrer dans le règlement des zones U et AU du PLU les normes minimales proposées : ⇨ habitat : 1,5 m² par logement minimum et un local de	***Le règlement intègre ces dispositions pour toutes les zones dans la partie 2.4 relative au stationnement.***

	10 m² minimum, cette norme ne s'applique qu'aux opérations de logement de plus de 400m² de SHON ; ⇨ bureaux : 1 m² pour 100 m² de SHON ; ⇨ activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : 1 place pour 10 employés minimum et prévoir également le stationnement des visiteurs ; ⇨ établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves modulé suivant le type d'établissement ; ⇨ l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ; ⇨ cet espace doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 % ; ⇨ les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ; ⇨ des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.	
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés		
Action 5-3 : encadrer le développement du stationnement privé	⇨ Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements. La valeur de la norme ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages au dernier recensement INSEE, inclut le stationnement des deux-roues motorisés. ⇨ Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux, 1 place maximum pour 45 m² de SHON.	***Le règlement intègre ces dispositions pour toutes les zones dans la partie 2.4 relative au stationnement.***

	⇨ Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.	
Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train		
Action 7-4 : contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison	Il est recommandé de retenir à minima les normes suivantes : ⇨ commerces : une aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,2 m de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 m². ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ; ⇨ bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de SHON.	***Le règlement intègre ces dispositions pour toutes les zones dans la partie 2.4 relative au stationnement.***

XV.4. Compatibilité avec 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. **Le PLD sous pilotage du Syndicat Intercommunal des Transports de Marne la Vallée et des communes environnantes a été approuvé en février 2008. Le PLU doit être compatible avec ce document**, ce qui est démontré par le tableau ci-dessous :

Dispositions du PLD		*Compatibilité du PLU*
Objectif n°1 : Faire des transports publics une véritable priorité	⇨ Rendre les transports publics plus attractifs. ⇨ Réaliser des projets permettant d'améliorer la performance des bus.	***Le PLU n'entrave pas ces objectifs.***
Objectif n°2 : Développer l'usage des modes alternatifs à la voiture	⇨ Développer l'usage quotidien de la marche et du vélo.	***Le PLU prévoit un développement du maillage de cheminement doux, objectif du PADD qui se traduit par la mise en place de connexions douces dans les secteurs concernés par des OAP.***
Objectif n°3 : Adapter la voirie aux usages voulus et limier les nuisances	⇨ En partageant l'espace viaire. ⇨ En limiter les nuisances liées au trafic routier.	***Le PLU permet la mise en place d'un nouvel itinéraire routier qui permettra de limiter les nuisances liées au trafic routier dans le bourg et, en mettant cet axe principal en sens unique, de mieux partager l'espace viaire entre les différentes mobilités. A noter que l'OAP n°2 comprend un principe de voirie qui permettent de partager l'espace viaire entre chaussée et trottoir, voire même en intégrant des espaces cyclables.***
Objectif n°4 : Assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et de voirie et le PLD.	⇨ Assurer un développement cohérent de l'urbanisme et des transports. ⇨ Produire des projets de qualité intégrant tous les modes de déplacements.	***La mise en place du projet urbain de Chalifert doit permettre la réalisation d'un nouvel itinéraire routier et donc de répondre à un enjeu de transport. Le projet est ainsi cohérent dans le développement de l'urbanisme et des transports. Les zones à urbaniser comprennent des principes d'aménagement qui intègrent les enjeux liés au transport, notamment les mobilités douces ou la connexion aux transports en commun pour la zone d'activités.***

XV.5. Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SCoT étant, au moment de l'élaboration du PLU, en cours de révision, le tableau ci-dessous s'attache à justifier de la compatibilité du document avec le SDRIF.

Dispositions du SDRIF		*Compatibilité du PLU*
Relier et structurer		
Les infrastructures de transport	❖ Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement. Ils doivent relier les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. Ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts et équipements de loisirs. ❖ Eviter la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport.	***Cet objectif est repris dans le PADD puis dans l'application règlementaire : les OAP n°1 et 2 comprennent des principes de liaisons douces que des emplacements réservés complètent.*** ***Le PLU ne comprend aucun projet allant à l'encontre de cette disposition.***
Les réseaux et les équipements liés aux ressources	❖ Conserver l'emprise des terrains affectés aux équipements de services urbains. ❖ Maintenir les accès et pérenniser un voisinage compatible avec les équipements de services urbains. ❖ Prévoir les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'accroitre les performances des équipements de services urbains. ❖ Réserver des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets dans les espaces où leur création peut être autorisée et à proximité des activités concernées.	***Les terrains affectés aux équipements de services urbains appartiennent à la commune. La capacité de ces réseaux et équipements est au cœur du projet communal.*** ***A noter qu'un emplacement réservé doit permettre la réalisation d'une place centrale.***

Polariser et équilibrer

Orientations communes	❖ Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines. ❖ Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines.	***L'ensemble du tissu urbain fait l'objet d'un classement en zone Ua ou Ub permettant la mobilisation du foncier encore disponible.*** ***Il ne reste plus d'espaces importants permettant une grande opération.***
	❖ Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.	***Le projet urbain cible le centre-ville, la zone d'extension en est à proximité immédiate et vise à faciliter la mobilité vers ce centre-ville via notamment des liaisons douces.***
	❖ Prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle pour les nouvelles formes urbaines.	***Le projet de PLU préserve les caractéristiques paysagères et patrimoniales à travers des préservations (boisements classés en EBC, protection au titre de l'article L151-19 CU, etc.) et les prescriptions règlementaires qui visent à une bonne intégration des futures constructions.***
	❖ Coordonner densification et possibilité d'alimentation par les réseaux et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs. ❖ Réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques des nouveaux aménagements et du renouvellement urbain. ❖ Limiter la surface et la continuité des espaces imperméabilisés. ❖ Faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.	***Le chapitre 3 du règlement de chaque zone est attentif à ce point.*** ***Le projet de PLU prend en compte les risques et notamment le risque inondation.*** ***En plus d'une limitation du foncier constructible, le règlement comprend un coefficient de biotope permettant de limiter les surfaces imperméabilisées.***

	❖ Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement (toiture végétale, récupération, noues). ❖ Privilégier l'infiltration et la rétention de l'eau à la source (la gestion des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte. Le débit de fuite gravitaire est limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale.	***Le règlement des diverses zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle.***
	❖ Préserver l'accès aux ressources en matériaux, y compris celles des gisements franciliens de matériaux de substitution aux granulats et leur exploitation future.	***Pas de cas à Chalifert.***
	❖ Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social et participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales. ❖ Développer l'offre locative sociale et intermédiaire et l'offre d'habitat spécifique (logements étudiants, personnes âgées …).	***Le projet urbain comprend un objectif de 25 % de logements sociaux parmi les nouveaux logements.***
	❖ Privilégier la densification des zones d'activités existante par rapport à des extensions nouvelles.	***Il n'y a pas de zone d'activités existante.***
	❖ Rechercher une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale pour la localisation des espaces de construction de bureaux.	***Les bureaux sont autorisés dans toutes les zones urbaines.***
	❖ Privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale pour la localisation de nouvelles zones	***La nouvelle zone d'activité bénéficie d'une desserte***

	d'activités. Celles-ci doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager. ❖ Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité apte à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. ❖ Privilégier la densification des équipements et de services à la population existants (commerce, culture, éducation…) par rapport à des extensions nouvelles. ❖ Effectuer prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces les nouvelles implantations d'équipements et de services à la population. ❖ Créer, maintenir et développer dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit, les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens. ❖ Éviter les implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers. ❖ Enrayer la multiplication des zones commerciales.	***multimodale que va amplifier le projet d'aménagement sur celle-ci.*** ***Le règlement des zones Ua et Ub autorise plusieurs destinations, notamment pour les entreprises artisanales et de services, permettant de favoriser la mixité fonctionnelle.*** ***Pas de cas dans le PLU.*** ***Le règlement vise à favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg, que ça soit avec les destinations autorisées ou par les règles de stationnement.***
Les espaces urbanisés *Chalifert est classée comme « espace urbanisé à optimiser »*	❖ **Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine.** Suivant le référentiel du SDRIF, la densité humaine était de 22,40 hab+emp/ha en 2013, cela correspond porter la densité humaine à 24,64 hab+emp/ha	***Deux calculs sont proposés avec deux références pour les espaces urbanisés : pour la méthode 1 il s'agit d'ajouter les espaces urbanisés ou qui doivent l'être dans le PLU par rapport au chiffre de 2012 (soit 61,60 ha + 14,7 ha de zone AU = 76,3 ha), pour la méthode 2 nous prenons en compte***

	❖ **Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat.** Suivant le référentiel du SDRIF, la densité des espaces d'habitat était de 10,10 logs/ha en 2013, cela correspond porter la densité à 11,11 log/ha	***les zones U et AU qui correspondent logiquement aux espaces urbanisés (soit 62,24 ha).*** ***Méthode 1 : il faut 1880 hab+emplois en 2030, soit environ 500 de plus qu'en 2012/2013.*** ***Méthode 2 : il faut 1533 hab+emplois en 2030, soit environ 155 de plus qu'en 2012/2013.*** ***Or le projet prévoit 414 habitants supplémentaires auxquels il faut ajouter au moins 150 emplois dans la zone d'activités permettant d'augmenter la densité humaine de plus de 10%.*** ***Deux calculs sont proposés avec deux références pour les espaces d'habitat : pour la méthode 1 il s'agit d'ajouter les espaces d'habitats ou qui doivent l'être dans le PLU par rapport au chiffre de 2012 (soit 54,20 ha + 1,7 ha de zone AUb = 55,9 ha), pour la méthode 2 nous prenons en compte les zones U et AU destinées principalement à l'habitat (soit 49,24 ha).*** ***Méthode 1 : il faut 620 logements en 2030, soit environ 75 de plus qu'en 2012/2013.*** ***Méthode 2 : il faut 620 logements en 546, soit autant qu'en 2012/2013…*** ***Or le projet prévoit 240 logements supplémentaires permettant d'augmenter de bien plus de 10 % la densité d'habitat.***

Les nouveaux espaces d'urbanisation	Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. **A l'horizon 2030, l'extension de l'urbanisation peut-être de 21,43 ha (par rapport à 2012).** - **13 ha au titre des secteurs d'urbanisation préférentielle** - **1,91 ha au titre des secteurs de développement à proximité des gares.**	***Le projet d'urbanisation prévoit, au maximum, une extension de l'urbanisation de :*** - ***13 hectares pour la zone d'activités (ce qui correspond aux 13 hectares autorisés par le secteur d'urbanisation préférentielle)*** - ***1,7 hectare pour l'habitat (ce qui correspond à une partie des 1,91 hectare autorisé au titre des secteurs de développement à proximité des gares.*** ***Ces extensions sont en continuité de l'espace urbanisé.***

Préserver et valoriser

Les espaces agricoles	❖ Préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes. ❖ Dans les espaces agricoles, hors capacités d'urbanisation non cartographiées, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois être autorisés sous condition : ❖ les installations nécessaires au captage d'eau potable ; ❖ les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors de ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ; ❖ le passage des infrastructures, à condition	***Les espaces agricoles sont classés en zone Agricole ou Naturelle (s'ils sont identifiés comme « espace naturel et forestier à préserver » au SCoT).*** ***La règlementation des zones A et N répond à cette disposition.***

	qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; ❖ l'exploitation de carrière sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local, le retour à une vocation agricole des sols concernés ; ❖ à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (les installations photovoltaïques sont interdites au sol). ❖ Maintenir les continuités entre les espaces et assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières. ❖ Identifier et préserver les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole.	
Les espaces boisés et les espaces naturels	❖ Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Peuvent toutefois être autorisés : ❖ le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; ❖ l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés. ❖ En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion	***Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale sont préservés par un classement en zone N et par un règlement limitant fortement les possibilités de réaliser de nouvelles constructions.***

	des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.	***Le PLU ne va pas à l'encontre de cette disposition.***
Les espaces verts et les espaces de loisirs	❖ Pérenniser et optimiser la vocation des espaces verts publics existants. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous compensation. Le PLU doit permettre : ❖ de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ; ❖ d'aménager les bases de plein air et de loisirs ; ❖ de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection. ❖ Améliorer l'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics).	***Chalifert n'est pas concerné.***
Le fleuve et les espaces en eau	❖ Impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau. ❖ Respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et permettre la réouverture des rivières urbaines en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.	***La zone naturelles et les prescriptions associées doivent permettent une préservation de la Marne et de ses abords.***

	❖ Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions. ❖ Préserver les berges non imperméabilisées des cours d'eau.	

XV.6. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Seine-Normandie

Le SCoT étant, au moment de l'élaboration du PLU, en cours de révision, le développement ci-dessous s'attache à justifier de la compatibilité du document avec le PGRI (2016-2021).

Objectif 1 : réduire la vulnérabilité des territoires :

- Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des PLU : le rapport de présentation présente le risque inondation et notamment le PPRI. Le parti d'aménagement de la commune vise à limiter les risques, les zones identifiées comme inondables sont toutes classées en zone naturelle et notamment dans des zones spécifiques (Ni, Nzhi) ayant pour objet d'intensifier le rappel au règlement du PPRI, de mieux informer et plus généralement de limiter les occupations du sol autorisées.
- Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme : ces espaces sont classés en zone Ni.
- Maîtriser l'urbanisation en zone inondable : le PPRI est annexé au PLU et le règlement (écrit comme graphique) limite très fortement les possibilités d'urbanisation en zone inondable.

Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages : les zones identifiées comme inondables sont toutes classées en zone naturelle et notamment dans des zones spécifiques (Ni, Nzhi) ayant pour objet d'intensifier le rappel au règlement du PPRI, de mieux informer et plus généralement de limiter les occupations du sol autorisées.

Objectif 3 : Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés : ne concerne pas le PLU.

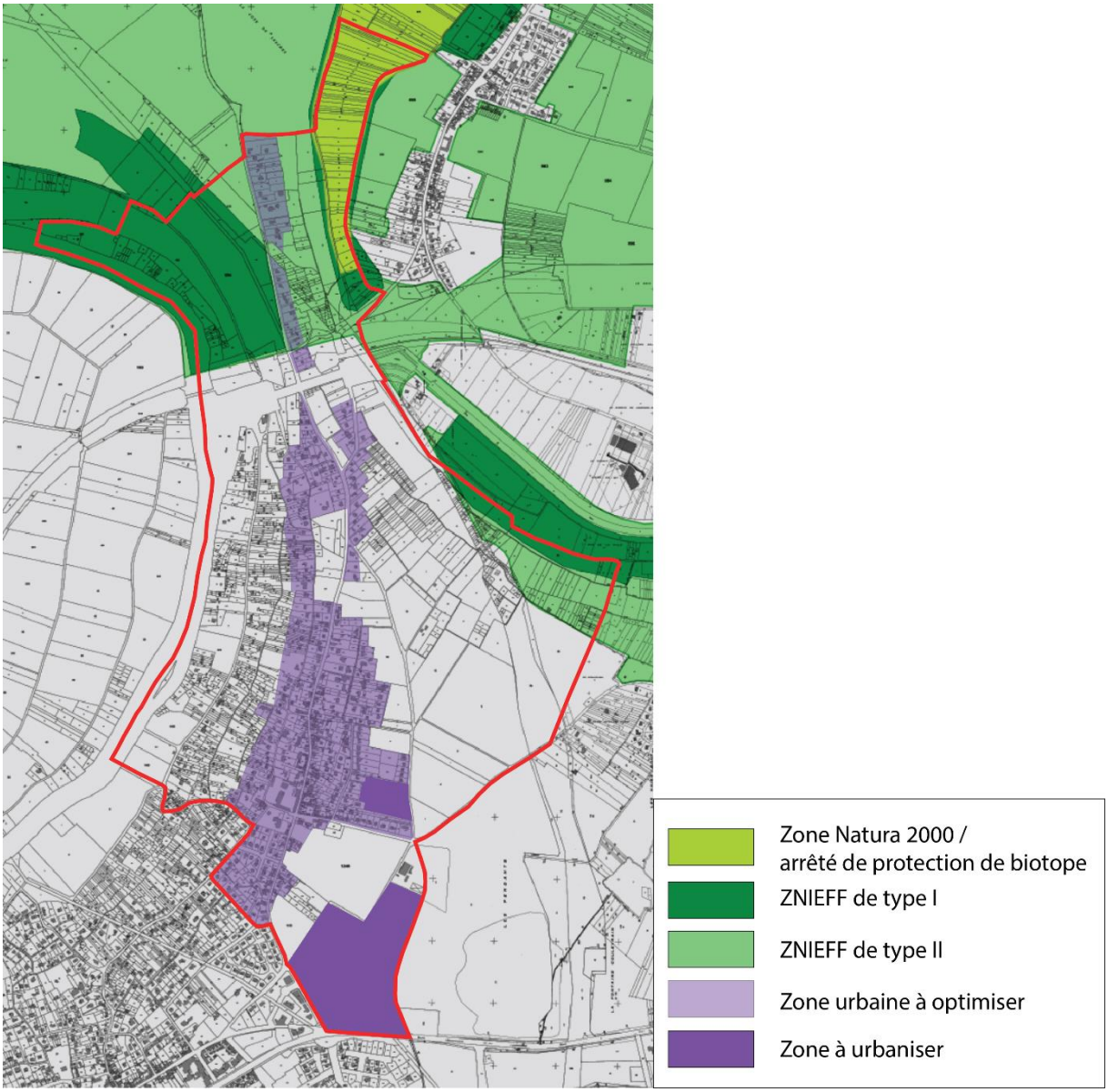
Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque : ne concerne pas le PLU.

PARTIE 6
ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

XVI. INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE

L'état initial de l'environnement, dans la partie 3 du présent document, 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.



Carte : les espaces urbains ou à urbaniser par rapport aux réservoirs de biodiversité :

XVI.1. 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 (Larusmelanocephalus), 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 Râle 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 (lxobrychus 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.

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 biologiques des zones humides. A noter que ces mesures se

cumulent avec les interdictions comprises dans l'arrêté préfectoral de protection du biotope annexé au PLU.

A 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 règlementaire particulier adapté à la préservation de ces espaces et aux espèces associées.

XVI.2. 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 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.

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.

XVII. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

XIX.1. Le parti d'aménagement

Comme en témoigne le titre du premier des objectifs du PADD « préservation les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal », le pari 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 la 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.

XVII.2. Incidences des orientations du PADD sur l'environnement

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**	✓ Préservation des réservoirs écologiques et composantes paysagères intra urbaine des formations boisées principales. ✓ Préserver les franges boisées. ✓ Mise en place de projets d'aménagement respectueux du cadre naturel dans lequel s'inscrit Chalifert. ✓ Mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts suffisamment dimensionnées pour limiter l'imperméabilisation et donc le ruissellement.	/
	Préserver les secteurs naturels sensibles	✓ Interdire le 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	✓ Limiter le développement de l'urbanisation sur ces secteurs.	✓ La valorisation de cet espace de loisirs peut comprendre des incidences négatives. Le règlement comprend donc des mesures d'évitement en règlementant strictement les constructions et installations nécessaires à des équipements publics autorisées puisqu'elles doivent ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages mais aussi être compatibles

			avec le règlement du PPRI.
	Maintenir les qualités paysagères, en partie identifiées par le SCoT	✓ Préservation des cônes de vue.	/
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.**	✓ Réduction de la consommation foncière par rapport au PLU approuvé en 2008. Des espaces classés AU sont reclassés en zone N.	✓ Poursuivre le projet d'urbanisation des zones AU. Mesure de réduction : cela est modéré (forte réduction par rapport au PLU adopté en 2008) et n'impacte pas les secteurs identifiés par le PPEANP ou les secteurs identifiés au SCoT comme naturels à préserver et agricoles à pérenniser. L'aménagement de l'espace concerné sera exemplaire en matière de consommation foncière. Ainsi l'OAP prévoit une densité minimale sur la zone réservée à la création de logements afin d'optimiser le foncier. ✓ Développer l'urbanisation dans le tissu existant. Mesure de réduction : cela concerne en priorité le centre du bourg qui devrait avoir des commerces à l'avenir et ainsi limiter les déplacements. De plus le règlement prévoit une limitation de l'emprise au sol et la mise en place de coefficients de biotope pour limiter les espaces perméables et conserver des espaces verts dans l'enveloppe urbaine.
	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.**	/	✓ Création d'une zone d'activités au sud donc consommation foncière d'espaces valorisés par l'agriculture. Mesure de réduction : l'aménagement de cette zone sera exemplaire, l'OAP impose des principes d'intégration paysagère, de conservation d'espaces verts (qui seront obligatoirement engazonnées et plantés)… Il est également question de favoriser d'autres mobilités (piétonnes, cyclistes mais aussi de raccorder la zone au réseau de transport en commun.
	Accompagner l'installation de commerces de proximité.	✓ L'installation de commerces dans le bourg va limiter les déplacements motorisés.	/
	Préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et de leur exploitation.	✓ Les espaces agricoles les plus sensibles sont classés en zones inconstructibles.	/
	Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de	✓ Ces installations peuvent favoriser le télétravail et donc entrainer la diminution des déplacements domicile-travail, notamment des déplacements	/

	communication.	motorisés.	
	Aborder le tourisme sous différents angles s'imposant à Chalifert.	/	/
Orientation 4 : des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessible à tous	**Améliorer les circulations avec la création d'un plan de déplacement structuré.**	✓ La mise en place d'un plan de circulation permettra de réduire le trafic dans le centre bourg (diminution de la pollution ainsi que des impacts du bruit du fait de la diminution du trafic directement mais aussi d'une circulation plus douce et régulière grâce au sens unique). ✓ Les voies auront des caractéristiques très urbaines répondant aux différents usagers et redonnant sa place au piéton.	/
	Développer le maillage de cheminement doux.	✓ Encouragement des modes de déplacement doux : identification de cheminements, identification d'accroches sur les secteurs à aménager.	/
	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.	✓ La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables.	/

XVII.3. Incidences des dispositions PLU sur l'environnement

Thématiques	Incidences de la mise en place du PLU (Mesures d'évitement)	Mesures de réduction ou de compensation
La biodiversité et les milieux naturels ***(complément du Chapitre précédent)*** **Objectif :** Préserver la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions de reproduction	Globalement, le classement en zones N des milieux naturels identifiés assure la protection des classements recensés sur le territoire communal relatifs 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 Nzhi avec un règlement qui protège cet espace.	*Mesures de réduction :* *Une petite 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. Toutefois cela ne concerne pas les espaces spécifiques de la ZNIEFF (plans d'eau et boisements) et le règlement comprend des mesures de réduction : frange de 10 mètres inconstructible par rapport à la zone Naturelle, coefficient de biotope…*
	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.	*Néant.*
	Le PLU garantit la protection de la Marne et de ses abords.	
	Les OAP des secteurs en extension comprennent des principes de développement de biodiversité et de milieu naturel au sein de son projet (continuités vertes de jardin, voiries plantées…), notamment l'OAP n°1.	*Néant.*
	Le projet de zonage du PLU n'implique pas d'urbanisation sur des zones humides. Celles de classe 2 sont classées dans une zone spécifique (Nzhi). **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.**	*Néant.*
Thématiques	**Incidences de la mise en place du PLU (Mesures d'évitement)**	**Mesures de réduction ou de compensation**

<u>Les pollutions et la qualité de l'air</u> **Objectif :** Minimiser les rejets dans les milieux et adapter les rejets aux capacités de ces milieux	Globalement, l'augmentation des zones urbanisées va forcément entrainer une augmentation des rejets dans le milieu naturel. En effet, le PLU prévoit, pour 2033, environ 414 habitants supplémentaires. 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 au trafic journalier actuel, notamment en transit par Chalifert).	*<u>Mesures de réduction :</u>* *Toutefois, la réalisation du projet sur l'ancienne ferme doit permettre la création de commerces sur la commune et donc une diminution des déplacements à cet effet. Cet objectif est complété par la création de logements dans le centre du village, par la densification des espaces déjà urbains, et par la réalisation des principales zones d'extension à proximité du centre bourg (avec des connexions douces au centre et donc aux futurs commerces). Ces futurs logements auront, pour la plupart, accès aux commerces du village sans avoir besoin de déplacements automobiles.* *De plus la création d'emplois sur le territoire communal (avec la zone d'activités) pourrait limiter les déplacements domicile-travail des habitants actuels et surtout des futurs habitants.*
	Il est en est de même pour les activités économiques qui vont venir s'implanter sur le territoire du fait de la création de la zone d'activités et qui vont faire venir des emplois sur le territoire.	*<u>Mesures de réduction :</u>* *Ce développement du nombre d'emplois sera également en lien avec le développement des logements sur la commune. On peut ainsi anticiper une diminution des déplacements domicile-travail sur le territoire (peut-être plus en pourcentage qu'en nombre dans un premier temps). De plus la zone d'activités sera implantée dans un secteur avec une desserte en transport en commun.*

	Par ailleurs, cette augmentation de la population va entrainer une augmentation des rejets (eaux usées…).	*<u>Mesures de réduction :</u>* *Le règlement impose que les nouvelles constructions soient raccordées au réseau d'assainissement, ce qui garantit des rejets d'eau « propre » dans le milieu naturel. Le règlement précise également qu'à défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, ce qui permet d'éviter les rejets dans le milieu naturel.*

Thématiques	Incidences de la mise en place du PLU (Mesures d'évitement)	Mesures de réduction ou de compensation
<u>Les ressources naturelles</u> **Objectif** : Assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles physiques (eau, sol, énergie, espace...) en les préservant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement	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.	*Néant.*
	Du point de vue de l'agriculture, les zones agricoles recensées à la PAC sont placées en zones A ou en N (quand elles sont inondables ou classées en espaces naturels au SCoT). Ce classement assurant ainsi leur préservation. Toutefois près de 14,7 hectares actuellement valorisés par l'agriculture sont conservés en zone A Urbaniser, pour réaliser des logements (1,7 hectare) mais surtout pour la création d'une zone d'activités (13 hectares).	*<u>Mesure de réduction :</u>* *L'aménagement de ces espaces sera exemplaire en matière de consommation foncière. Ainsi une densité minimale importante est imposée sur la zone réservées à la création de logements afin d'optimiser le foncier utilisé.* *<u>Mesure de compensation :</u>* *le PLU garantit la pérennité de l'usage agricole et naturel des sols en affichant clairement ses objectifs d'urbanisation à l'horizon 2033. Cela réduit fortement les pressions que le développement de l'urbanisation fait peser sur ces milieux.*
	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 une moindre dépense énergétique. Ainsi, le PLU encourage, à travers le règlement, un renforcement de la qualité environnementale des constructions avec des encouragements à privilégier les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables, à privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables… Dans les zones Ub et 1AUb, les bâtiments à énergie positive bénéficient d'une majoration de l'emprise au sol maximale afin d'encourager la réalisation de ces bâtiments.	*Néant.*

Thématiques	Incidences de la mise en place du PLU (Mesures d'évitement)	Mesures de réduction ou de compensation
<u>Les risques</u> **Objectif** : Minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et aux espèces vivantes	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 règlemente les espaces concernés, il est annexé au PLU. Une zone Naturelle spécifique (Ni) est appliquée aux espaces concernés.	*Néant.*
	Il convient toutefois de préciser que l'urbanisation prévue va entrainer, à terme, des imperméabilisations de l'ordre de 14,7 hectares et donc une augmentation du potentiel de ruissellement.	*Au fur et à mesure de l'urbanisation des différentes zones, il conviendra de prévoir des aménagements hydrauliques adaptés aux enjeux de chaque zone. Le règlement de chacune des zones du PLU intègre une gestion des eaux à la parcelle et un rejet régulé dans le réseau.* *Le règlement de certaines zones du règlement impose qu'un minimum de surface reste en espace vert (35% en Ub et 1AUb, 30% en 1AUa).*
	Le territoire communal n'est concerné par aucun autre risque naturel ou technologique, et la mise en place du PLU et des projets d'urbanisation ne remet aucunement en question cet état de fait.	*Néant.*

Thématiques	Incidences de la mise en place du PLU (Mesures d'évitement)	Mesures de réduction ou de compensation
Le cadre de vie **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...)	Le projet de PLU aura globalement pour effet d'améliorer le cadre de vie des habitants puisqu'il a été conçu afin de respecter au maximum les principes du développement durable.	*Néant.*
	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.	*Néant.*
	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.	*Néant.*
	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.	*Néant.*
	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.	*Néant*

Thématiques	Incidences de la mise en place du PLU (Mesures d'évitement)	Mesures de réduction ou de compensation
<u>Le patrimoine naturel et culturel</u> **Objectif :** Conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine biologique, paysager ou culturel	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.	*Néant.*
	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.	*Néant.*
	Le PLU encadre les transitions entre espaces urbains et les espaces naturels par une règle spéciale qui interdit l'implantation des constructions dans une bande de 10 mètres par rapport à la zone Naturelle.	*Néant.*
	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.	*<u>Mesure de réduction :</u>* *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.*
	Le PLU recommande le recours aux essences locales pour limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes. Les	*Néant.*

	espèces locales sont annexées au règlement.	
	Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisés dans certains espaces classés en zone N, ce qui pourrait contribuer au mitage de ces milieux.	Mesure de réduction : Le règlement limite la taille des bâtiments, leur emprise au sol par rapport à l'unité foncière, mais aussi leur hauteur, leur implantation…

XIX.4. Incidences sur l'environnement de la zone AUa

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 part 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 connus sur ce site. Les milieux naturels et espèces faunistiques relevés sur le site sont communs à très communs en région Ile-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 : artificialisation du sol et 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.

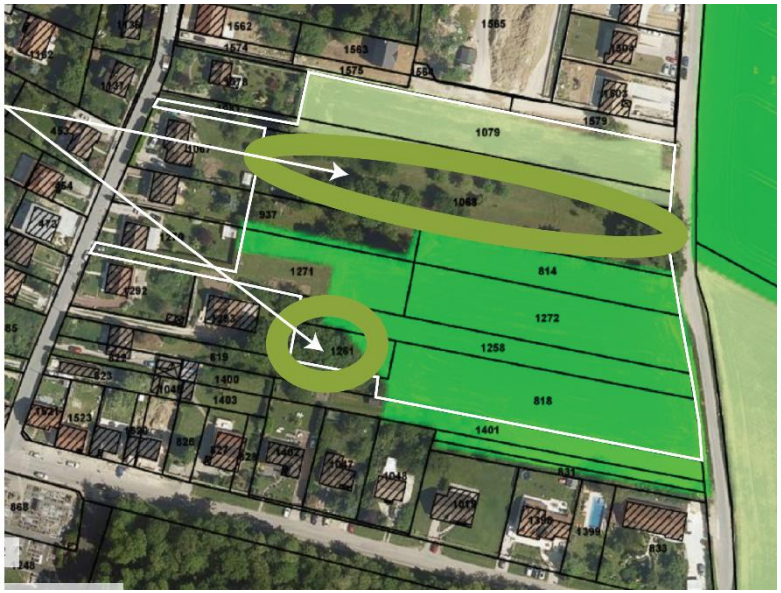
XIX.5. Incidences sur l'environnement de la zone AUb

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. Absence de zone humide.

Impacts négatifs du projet : artificialisation du sol, diminution des espaces agricoles, disparition partielle des petits boisements.

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 :

Petits vergers



- 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.

XIX.6. 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.
- ✓ La mise en place d'un plan de circulation permettra de réduire le trafic dans le centre bourg.

Principales **incidences négatives** sur les espaces naturels et la biodiversité :

- ✓ Une zone AU pour l'habitat va entrainer 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 de l'espace concerné 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 entrainer 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…).

XVIII. INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION 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**	1253 habitants en 2014	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation
Le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé	**Superficie des zones U du présent PLU**	47,54 hectares	A 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 PLU	0	**Annuelle**	Permis de construire / Municipalité
	Superficie des zones AU du présent PLU	14,7 hectares	A 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	484 en 2014	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation
	Nombre de résidences secondaires	28 en 2014	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation

	Nombre de logements vacants	22 en 2012	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation
La revitalisation des centres urbains et ruraux	**Nombre de commerces**	0	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation
	Nombre de logements vacants remis sur le marché	0	**Annuelle**	Permis de construire / Municipalité
Une utilisation économe des espaces naturels	**Superficie des zones N du présent PLU**	148,44 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Une utilisation économe des espaces agricoles	**Superficie des zones A du présent PLU**	30,79 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Une utilisation économe des espaces forestiers	**Superficie des EBC du présent PLU**	71,70 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Protection des sites, des milieux et paysages naturels	**Densité de la consommation des espaces naturels et agricoles**	30 logements/ha (calcul du SCoT)	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document OAP / Rapport de présentation
	Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	1	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel	**Nombre d'éléments inscrits au patrimoine historique**	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation
	Nombre de classements au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	6	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation

Les besoins en matière de mobilité	**Nombre d'emplacements réservés pour la création de voiries et/ou cheminements doux**	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
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	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Nombre de pièces des logements	1 pièce : 9,6 % 2 pièces : 7,8 % 3 pièces : 14,3 % 4 pièces : 17,19 % 5 pièces et plus : 51,15 %	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation
	Type d'habitat (individuel/collectif)	Individuel : 457 Collectif : 62	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation
	Type d'occupants (propriétaire/locataire)	Propriétaires : 381 Locataires : 84 Logés gratuitement : 19	**Annuelle**	INSEE2012 / Rapport de présentation
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins économiques	**Nombre d'emplois**	116	**Annuelle**	INSEE2009
	Nombre d'entreprises	86	**Annuelle**	INSEE2013
	Nombre d'activités implantées sur la zone d'activités	0	**Annuelle**	Permis de construire / Municipalité
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 culturels et d'intérêt général existants**			
Améliorer les performances énergétiques	**Nombre de bâtiment à énergie positive**	0	**A chaque permis de construire**	Permis de construire / Municipalité
Développer les communications électroniques	**Nombre d'habitations connectées à la fibre optique**		**Annuelle**	
Diminution des obligations de déplacement motorisés et développement des transports alternatifs à la voiture individuelle	**Linéaire de chemins piétons créés**	Valeur de référence : 0	**A chaque réalisation d'un chemin piéton**	
	Linéaire de pistes cyclables créées	Valeur de référence : 0	**A chaque réalisation d'une piste cyclable**	
	Nombre d'aires de covoiturage et de parkings relais	Valeur de référence : 0	**A chaque réalisation de parkings relais**	
La salubrité publique	**Nombre de logements réhabilités**	0	**A 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.	A 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.	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation

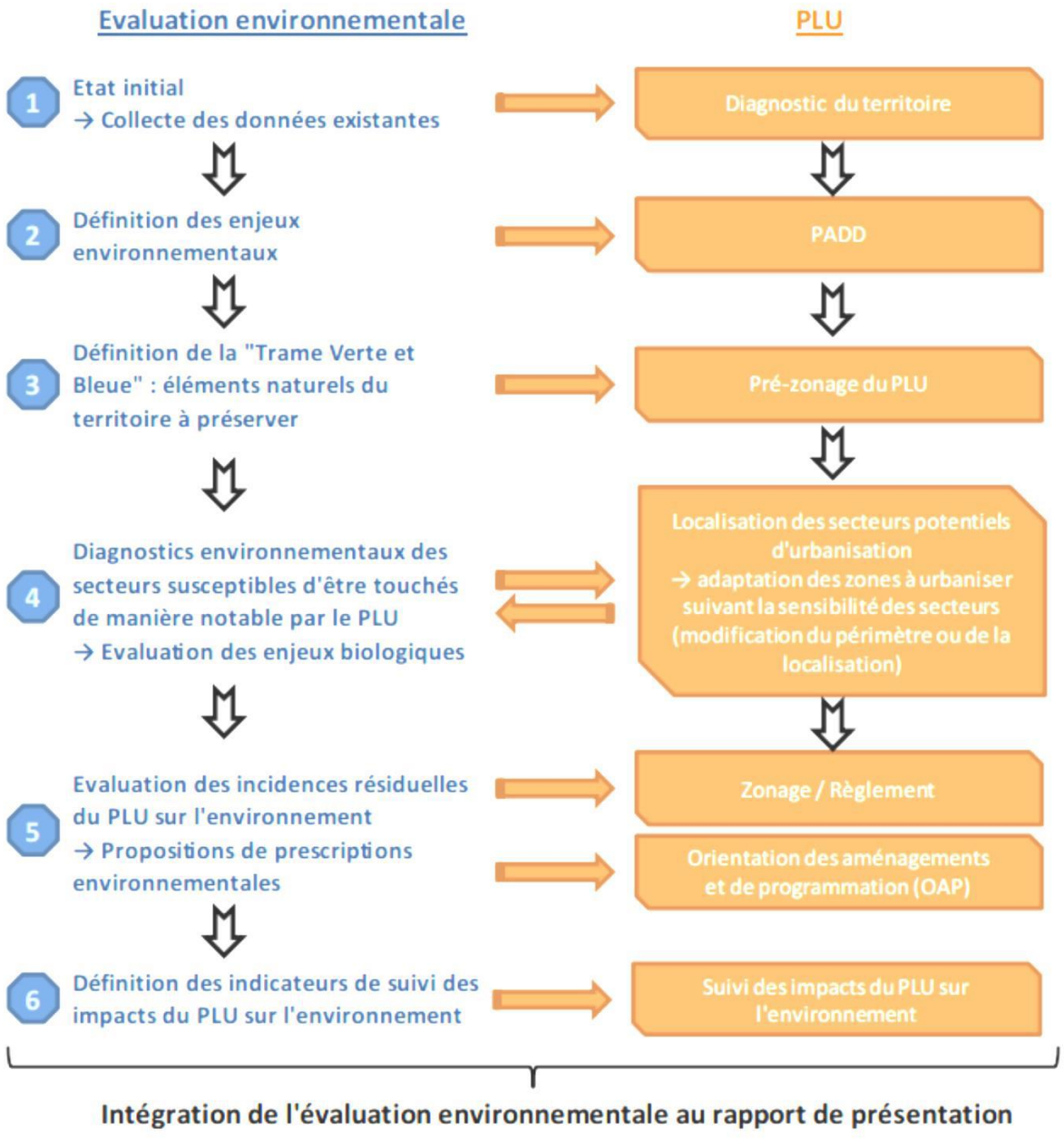
	Catastrophes naturelles étant survenues	Les arrêtés ministériels de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle : - "inondations et coulées de boue" (11/01/1983 ; 16/05/1983 ; 20/07/1983 ; 12/04/1994 ; 21/02/1995 ; 18/08/1995) - « risque mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse (4/12/1991 ; 27/05/1994 ; 28/07/1995) - « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation (15/07/1995 ; 25/08/2004) - « inondation, coulées de boue et mouvement de terrain (29/12/1999)	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Municipalité / Rapport de présentation
	Nombre de nouvelles constructions concernées par un risque	**0**	**A chaque permis de construire**	Permis de construire / Municipalité
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'Energie et de la Mer /

				Rapport de présentation
	Nombre de risques industriels autres	0	**Annuelle**	
	Nombre d'ICPE	0	**Annuelle**	
Nuisances	**Nuisances sonores**	Infrastructures classées : - RD934 (cat 3 ; couloir de 100 mètres) - SNCF Noisy le Sec à Strasbourg (cat 1 ; couloir de 300 mètres) - TGV Interconnexion (cat 2 ; 250 mètres)	A 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	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Superficie des EBC (article L.113-1)	71,70 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Superficie de la zone Nzhi	12,03 hectares	A 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, …)**	148,44 hectares	A 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	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	Superficie d'espaces verts consommés par l'urbanisation	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage

XIX. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

XIX.1. Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée



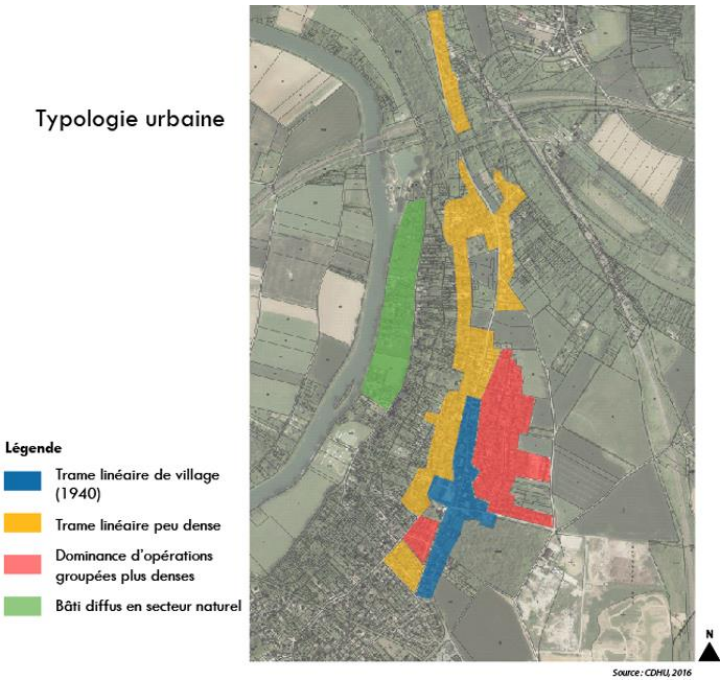
XIX.2. Résumé du contexte territorial

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.



L'urbanisation future sera elle déterminée par les orientations du SCoT qui définit :

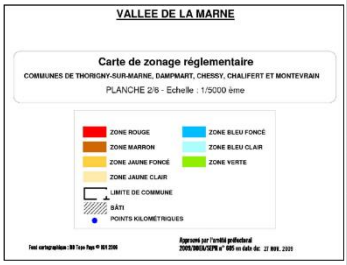
- ✓ des espaces urbanisés à optimiser, ce qui correspond à l'enveloppe urbaine ;
- ✓ des espaces voués à l'urbanisation : les extensions de l'enveloppe urbaine ;
- ✓ les espaces naturels et forestiers à préserver ;
- ✓ les espaces agricoles à pérenniser.

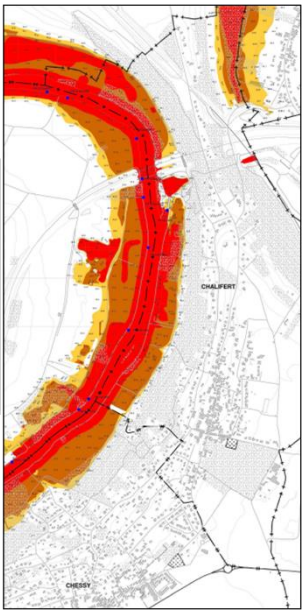
Il faut également prendre en compte le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) qui détermine des espaces devant obligatoirement être classés en zones Naturelles ou Agricoles dans le PLU.

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.

A 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.

XIX.3. 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. Un autre enjeu majeur dans la définition du projet communal concerne le réseau routier de la commune et le grave problème de fonctionnement causé par ce dernier.

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 en parallèle du paysage :**
  - 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.

- ✓ **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 : améliorer les circulations avec la création d'un plan de déplacement structuré ;
  - 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 orientation d'aménagement et de programmation.
- ✓ **La zone A** pour préserver les espaces agricoles situés au sud-est du territoire.
- ✓ **Les zones N :**
  - Zone Ni : espaces inondables concernés par le PPRI ;
  - Zone Nzhi 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 ainsi que des zones inondables.
  - Zone 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 :

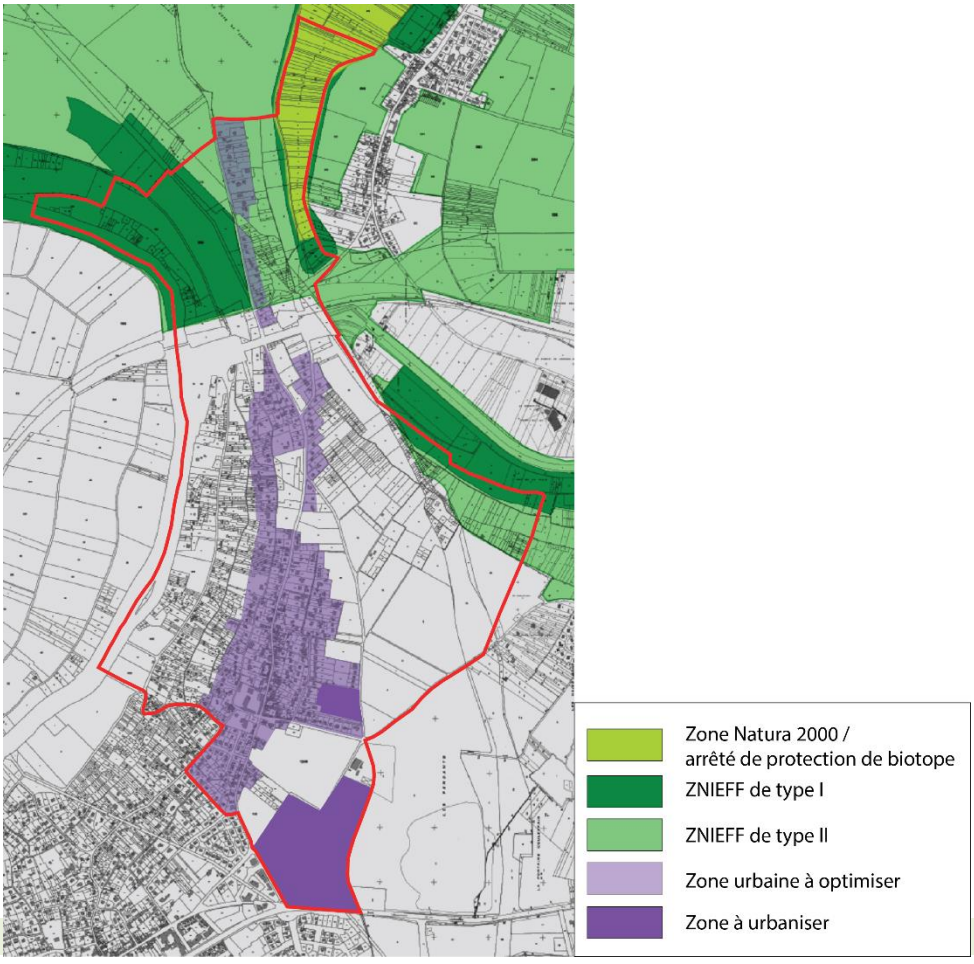
- ✓ Des emplacements réservés pour : réaliser une place publique dans le centre du bourg, créer des liaisons douces et pour étendre le domaine public afin de créer une intégration paysagère de la zone d'activités et de favoriser les déplacements doux.
- ✓ Des espaces boisés classés pour préserver les boisements existants.

Le PLU est compatible avec :

- ✓ Le Schéma de Cohérence Territorial de Marne, Brosse et Gondoire,
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire,
- ✓ Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France,
- ✓ Le Plan Local de Déplacement du Syndicat Intercommunal des Transports de Marne la Vallée et des communes environnantes,
- ✓ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

XIX.4. 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 règlementaire 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.
- ✓ Réduction des espaces constructibles, notamment des zones à urbaniser.
- ✓ 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.
- ✓ La mise en place d'un plan de circulation permettra de réduire le trafic dans le centre 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 :

- ✓ Une zone AU pour l'habitat va entrainer 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 de l'espace concerné 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 entrainer 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…).