

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce n°2



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHALIFERT

POS approuvé :	4 avril 1995	Vu pour être annexé à la délibération en date du 23/01/2018 :
PLU approuvé :	10 janvier 2008	
PLU mis en révision :	1er octobre 2015	
PLU arrêté :	23 janvier 2018	
PLU approuvé :		

SOMMAIRE

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES	3
1. ART. L151-2	3
2. ART. L151-5	3
B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE	4
C. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	6
1. PRESERVER LES QUALITES ET LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL	6
2. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	8
3. UN TISSU ECONOMIQUE A DEVELOPPER EN COHERENCE AVEC LA PLACE DE CHALIFERT DANS L'ECONOMIE LOCALE	10
4. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS	11
D. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
E. SCHEMAS	14

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. ART. L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

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

2. ART. L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

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

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

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

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

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

En réponse à une pression démographique importante, la commune doit engager une démarche progressive d'ouverture des zones AU définies au PLU en vigueur ainsi que celle d'autres secteurs ciblés.

➤ 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.

➤ **Le réseau routier de la commune pose un grave problème de fonctionnement et crée de réelles nuisances.**

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.

C. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1. PRESERVER LES QUALITES ET LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL

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

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

Cela peut se traduire par l'identification comme véritables réservoirs écologiques et composantes paysagères intra urbaines des formations boisées principales. Les franges boisées sont pour la plupart occupées par une urbanisation de maisons individuelles, et une limitation des possibilités d'urbanisation doit y être pratiquée. Cela peut se traduire par 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.

❖ ...et accompagner son développement

Cette orientation doit passer par la mise en place de projets d'aménagements respectueux du cadre naturel dans lequel s'inscrit Chalifert, village de Seine-et-Marne en transition urbaine importante.

Orientations d'aménagement et de programmation et règlement pourront ainsi anticiper le développement de cette trame verte mêlée aux futurs quartiers d'habitation par exemple.

La mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts suffisamment dimensionnées doit permettre également de limiter l'imperméabilisation et donc les ruissellements pluviaux.

❖ 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.

❖ Poursuivre la valorisation des bords de Marne

La localisation à l'écart de l'urbanisation dense et la mixité fonctionnelle des bords de Marne en font les principaux espaces de loisirs de la commune. Leur valorisation est donc un enjeu majeur qui doit accompagner l'augmentation du nombre d'habitants et donc de leur fréquentation.

En limitant le développement de l'urbanisation sur ces secteurs (en partie inondables) et en mettant en valeur les cheminements (chemin de halage,...) et les équipements existants, la commune prolonge sa logique de valorisation de l'espace.

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

La commune est localisée à cheval sur un bourrelet en contre-haut de la vallée de la Marne, offrant des fenêtres visuelles multiples, en particulier vers l'Ouest.

Ces cônes de vue sont à préserver de toute urbanisation en cohérence avec le SCoT.

2. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT

La commune connaît une pression foncière certaine et développe son urbanisation régulièrement et de manière maîtrisée. Le projet démographique s'organise autour des dynamiques passées en prenant en compte l'évolution de la demande. L'objectif est aujourd'hui de permettre l'accueil progressif d'habitants sur le territoire communal à moyen terme (15 ans environ) et d'anticiper les dynamiques d'extension urbaine de la région.

- ❖ *Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique,...préserver les espaces naturels et agricoles majeurs*

En 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).

De plus l'ouverture de secteurs agricoles précis, non impactés par le PPEANP ou par des sensibilités paysagères importantes doivent compléter ce potentiel.

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.

- ❖ *Mettre en place un habitat diversifié*

Répondre à la demande en logements ne suffit pas. Les communes doivent prendre en compte la diversité du public et de ses besoins.

La définition d'un pourcentage minimal de 25% de logements sociaux dans le projet urbain en cours de développement permettra de garantir une offre diversifiée de logements et de rester dans l'esprit de la loi SRU.

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

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.

❖ Favoriser des aménagements de qualité environnementale

De manière générale et en parallèle des autres orientations, tous les projets et aménagements devront veiller à prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales,...

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

❖ Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire

La localisation préférentielle des terrains situés au sud du territoire communal en 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.

❖ 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.

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

Les espaces agricoles les plus sensibles seront classés en zone inconstructible.

De plus les projets urbains successifs devront s'assurer du maintien de la bonne accessibilité de ces espaces aux exploitants et à tout le matériel leur étant nécessaire.

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

Ces technologies indispensables à la plupart des activités domestiques le sont aussi au développement de la quasi-totalité des activités économiques. Les opérations d'aménagement devront assurer dans le prolongement de l'existant l'équipement des parties communes et des parcelles privées en moyens de communication et d'information.

La mise en place de la fibre doit s'imposer comme base pour toutes les opérations d'aménagement à venir.

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

Si la commune est peu touristique en elle-même, elle n'en reste pas moins impactée par les dynamiques locales.

La qualité des sites et du cadre de vie font du territoire un espace de promenade et de loisir. De plus la place de Chalifert au cœur du réseau de déplacement régional en fait un passage obligé pour un grand nombre de véhicules reliant Roissy au Val d'Europe.

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

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

Chalifert est un « village rue » dont l'axe principal s'est formé le long des 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.

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

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 maîtriser 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.

Développer le maillage de cheminements doux

En parallèle d'une adaptation de la trame viaire et de la maîtrise des flux, un encouragement des modes de déplacement doux est indispensable.

Concernant les déplacements quotidiens « pratiques », la trame sera mise en valeur et renforcée par l'identification de cheminements et la définition d'emplacements réservés si nécessaire afin de garantir la continuité du circuit notamment en direction des équipements et services (transports collectifs par exemple).

Sur les secteurs à aménager les OAP pourront localiser les accroches avec les secteurs limitrophes.

❖ Valoriser le centre bourg, notamment la place publique

Suite aux récents aménagements le carrefour des RD5 et RD45 affirme un peu plus la centralité du bourg. Cependant cette place centrale peut encore être mise en valeur en poursuivant l'aménagement de l'espace public, l'amélioration du stationnement,...

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

Les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics et de pouvoir les orienter vers d'autres usages.

Le projet urbain devra garantir des espaces de stationnement adaptés en nombre et en localisation aux besoins d'une commune comme Chalifert, au tissu dense et en développement permanent.

L'accompagnement du stationnement privé par des places sur l'espace public sur les secteurs à enjeux (centre bourg et opérations à venir) est un parallèle indispensable à faire avec le développement des commerces en cœur de bourg notamment.

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

La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables en facilitant l'utilisation des équipements énergétiques correspondants et celle du mobilier urbain écologique (éclairage autonome,...).

Les réseaux, qui peuvent impacter le cadre de vie parfois fortement, seront à enfouir dans certains secteurs de la commune.

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

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

1. Le projet communal 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. Ainsi, afin de chiffrer la consommation d'espace, il est pris comme référence une croissance démographique annuelle moyenne de 2,5% pour 2033, soit 15 ans après l'approbation du PLU. En prenant en compte un desserrement des ménages, **le PLU doit prévoir la réalisation de 393 logements.**

2. Conformément au SCoT, le développement se concentre en priorité dans les espaces urbanisés.

3. Toutefois ils ne sont pas suffisants pour accueillir le projet démographique. Le PLU prévoit donc un classement en zone AU pour les 8,5 hectares d'espaces voués à l'urbanisation repérés par le SCoT afin de réaliser environ 193 logements, nécessaires pour réaliser le projet démographique. L'urbanisation de ces espaces est régi par des orientations d'aménagement et de programmation et comprend notamment des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain. A noter que 7,7 hectares étaient déjà constructibles dans le PLU en vigueur, 8000 m² sont réellement ouverts à l'urbanisation, ce qui est nécessaire pour réaliser l'ambition de développement communale.

4. Le PLU comprend la conservation de la zone d'activités avec une consommation d'espace de 13 hectares. Cette zone, qui comprend actuellement une Zone d'Aménagement Concertée, est programmée par le SCoT et constitue donc un enjeu intercommunal.

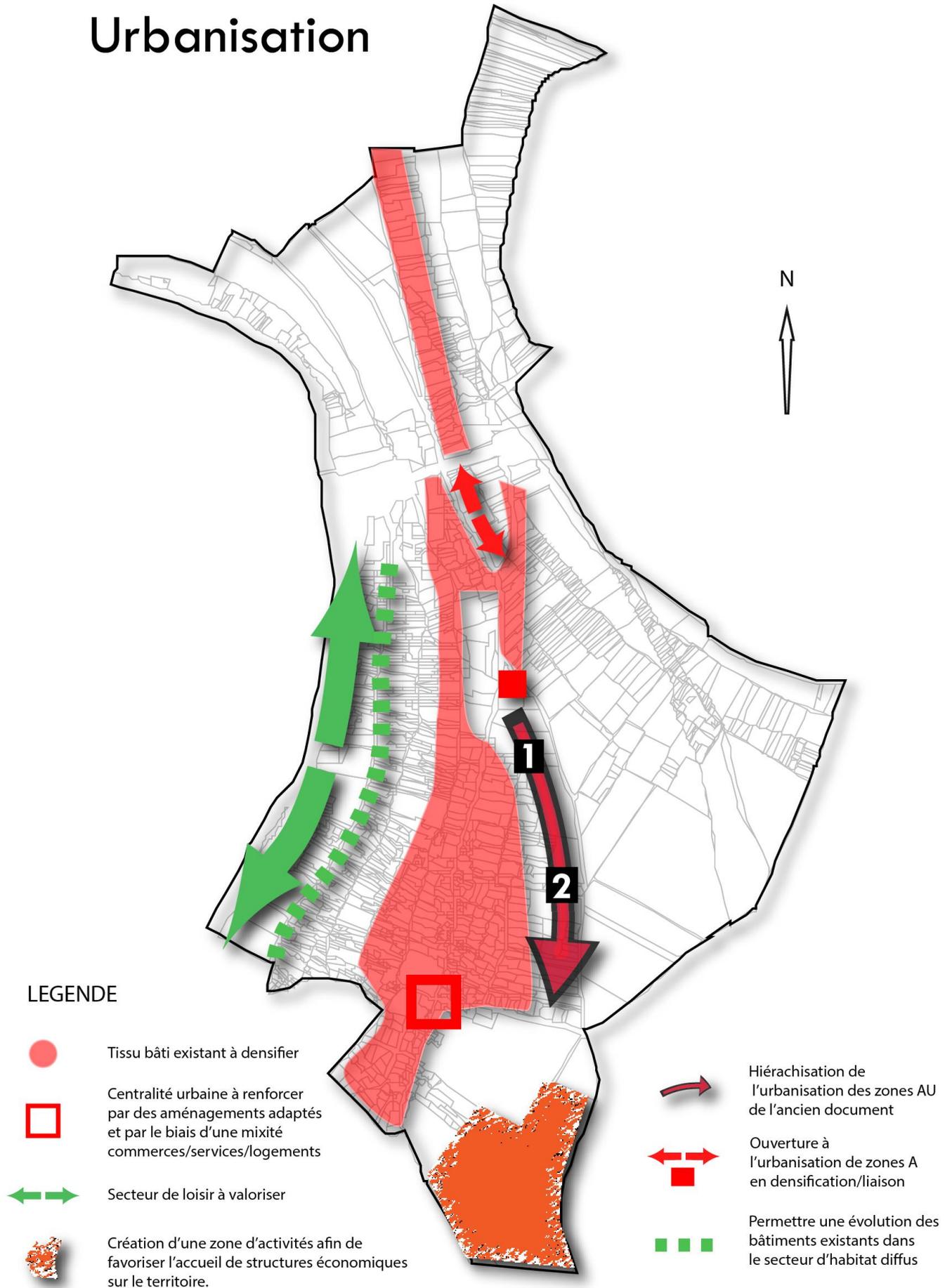
Consommation de l'espace prévue par le PLU	21,5 hectares
✓ Dont pour l'activité économique	13 hectares
✓ Dont pour l'habitat	8,5 hectares
✓ Dont espaces non repérés comme voués à l'urbanisation au SCoT	/
✓ Dont espaces inclus dans le PPEANP	/
✓ Dont espaces non constructibles dans le PLU approuvé en 2008	0,8 hectare

E. SCHEMAS

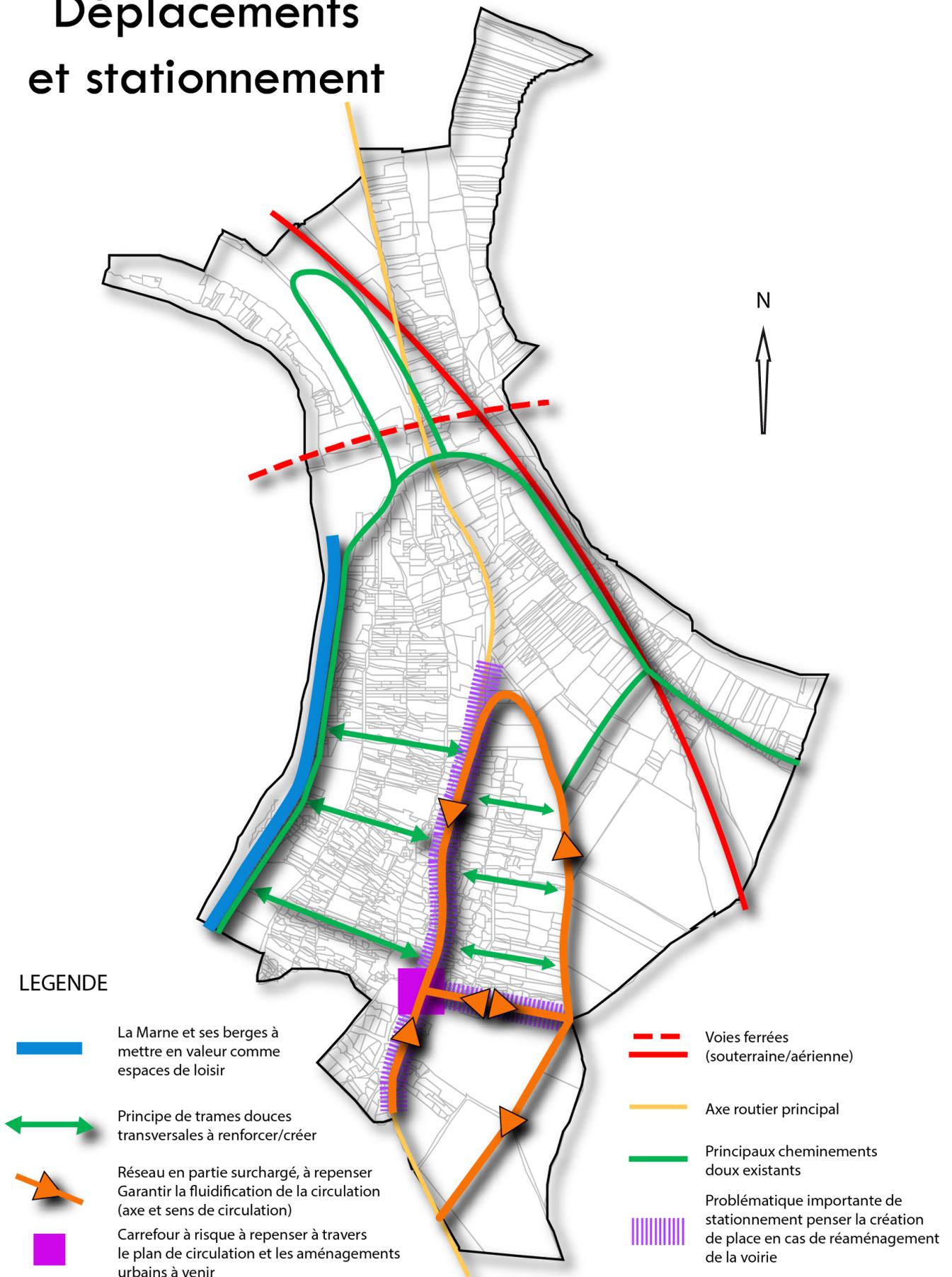
Les schémas ci-dessous permettent d'accompagner et de traduire certains éléments présentés dans les précédentes parties. Ils ne constituent donc pas une traduction graphique exhaustive et sont à considérer comme aide de compréhension de certaines orientations.

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

Urbanisation



Déplacements et stationnement



Environnement et paysage



LEGENDE



Mise en valeur de la vallée de la Marne (TVB / Loisir / Cadre de vie)



Protection du boisement intra urbain



Préservation des espaces naturels sensibles



Préservation des espaces agricoles sensibles (PPEANP / Espaces paysagers)



Lisières Habitat /forêt à préserver



Front Habitat / espaces agricoles à préserver



Intégration paysagère de la zone d'activités



Cônes de vue à protéger

Dynamiques d'urbanisation

