



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
à l'occasion de sa révision  
Chalifert (77)**

N°MRAe APPIF-2023-046  
en date du 06/04/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Chalifert, porté par la commune dans le cadre de sa révision et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, arrêté par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2022.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU révisé demeurent celles du PLU en vigueur, approuvé le 20 décembre 2018 :

- «*préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal ;*
- *assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit ;*
- *un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale ;*
- *des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous ».*

La révision du PLU engage une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 17,92 hectares<sup>1</sup>, soit 3,2 hectares supplémentaires par rapport à la consommation d'espaces prévue par le PLU en vigueur (14,7 hectares). Deux zones à urbaniser sont reconduites : la zone 1AUa (12,94 ha) à vocation d'activités (ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi en cours de réalisation) et la zone 1AUb (1,73 ha) à vocation d'habitat.

Trois zones d'urbanisation nouvelles sont introduites :

- une zone 1AUc (0,33 ha) à vocation de logements, commerces et équipement public en cœur de bourg, à laquelle correspond le périmètre d'une nouvelle OAP n°3 ;
- une zone 1AUc (1,13 ha) à vocation de résidence seniors au nord de la future zone d'activités à laquelle correspond le périmètre d'une nouvelle OAP n°4 ;
- une zone 2AU (1,79 ha), d'urbanisation à plus long terme (non associée à une OAP), jouxtant la future zone d'activités

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- les milieux naturels protégés ;
- l'espace boisé de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 et sa biodiversité ;
- le paysage du bourg ;
- le cadre de vie ;
- la qualité des sols.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- justifier la suppression des orientations graphiques relatives aux déplacements et au stationnement par rapport au PLU en vigueur
- décrire les évolutions du PLU révisé par rapport au PLU en vigueur, dans le rapport de présentation ;
- définir l'horizon temporel du projet de PLU révisé, l'objectif démographique visé et l'objectif global de création de logements traduisant ses intentions d'urbanisation ;
- justifier les choix retenus, notamment en matière d'évolution des besoins par rapport au PLU en vigueur ;
- mieux évaluer les besoins en logements, notamment au regard des possibilités de mobiliser ses logements vacants (en forte hausse), et ses capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;

---

1 La surface de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le PLU diffère entre la présentation du projet de PADD (p.11) totalisant 17,5 ha et le bilan réel des surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation (rapport de présentation, p.139) totalisant 17,92 ha décomposés (comme suit dans le corps de texte).

- développer des solutions de substitution raisonnables, véritables alternatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- justifier la compatibilité des dispositions prises par le projet de PLU révisé avec le PCAET de Marne et Gondoire ;
- remettre en question, au titre du respect de la compatibilité du PLU au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire, l'extension urbaine de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 sur un espace boisé non artificialisé ;
- analyser la compatibilité de l'extension urbaine à vocation d'habitat de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°4 avec l'état des sols en présence et garantir un cadre de vie optimal pour les futurs habitants, tenant compte de son environnement immédiat (future zones d'activités et centre de compostage) ;
- analyser les incidences sur l'environnement et la santé de futurs habitants de l'urbanisation de la zone 2AU et de prendre, le cas échéant, des mesures adaptées ;

La MRAe a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme révisé.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme révisé.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU révisé.....	13
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	13
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>13</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	13
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	15
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	16
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>18</b>
3.1. Milieux naturels protégés.....	18
3.2. Espace boisé de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 et biodiversité.....	19
3.3. Paysage du bourg.....	20
3.4. Cadre de vie.....	20
3.5. Qualité des sols.....	21
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>22</b>
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Chalifert pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chalifert (77) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation, arrêté par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2022.

Le plan local d'urbanisme de Chalifert est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 13 janvier 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 17 janvier 2023. Sa réponse du 13 février 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 6 avril 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chalifert à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

---

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

\* \* \*

#### ■ Liste des acronymes :

DOO : Document d'orientation et d'objectifs

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

MOS : mode d'occupation des sols

OAP : orientations d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PCAET : plan climat-air-énergie territorial

PDUIF : plan de déplacements urbains d'Île-de-France

PLU : plan local d'urbanisme

PPRI : plan de prévention du risque inondation

SCoT : schéma de cohérence territoriale

Sdrif : schéma directeur de la région Île-de-France

ZAC : zone d'aménagement concerté

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme révisé

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme révisé

#### ■ Contexte

La commune de Chalifert se situe dans la périphérie de l'agglomération parisienne, à environ 30 kilomètres à l'est de Paris, dans le département de Seine-et-Marne. Riveraine de la Marne, elle présente un port de plaisance au niveau duquel débouche le canal de Meaux à Chalifert.

Chalifert est limitrophe du secteur « Val d'Europe » de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et est à proximité de la gare d'interconnexion TGV / RER A, Marne-la-Vallée – Chessy à l'entrée des parcs de Disneyland Paris.

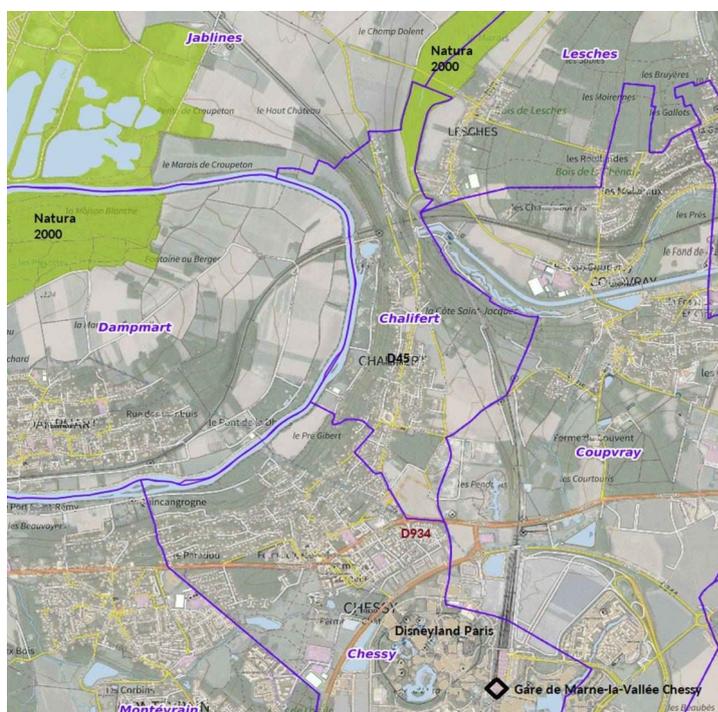


Figure 1: Situation de Chalifert et sites Natura 2000 – source : Géoportail



Figure 2: Forêts (vert foncé) et espaces agricoles (couleurs du registre parcellaire graphique) source : Géoportail

L'entité urbaine axée nord/sud est principalement desservie par les routes départementales D5 et D45, connectant la D934 et le secteur de Marne-la-Vallée, au sud, au secteur de Jablines, au nord.

Le territoire de Chalifert s'étend sur 242,1 hectares (ha), dont un tiers de bois et forêts (80,0 ha), un tiers d'autres espaces naturels et agricoles (63,3 ha d'espaces agricoles, 7,6 ha de milieux semi-naturels et 9,1 de surfaces en eau) et un dernier tiers d'espaces artificialisés (82, 1 ha, à dominante résidentielle)<sup>3</sup>.

L'extrême nord de Chalifert est partiellement couvert par une protection au titre d'un arrêté de biotope du 23 septembre 1987 (FR3800009, « Marais de Lesches ») et par un site Natura 2000<sup>4</sup> (FR112003, « Boucles de la Marne »), site qui s'étend au-delà dans le secteur de Jablines et au-delà. La désignation de ce site comme zone

3 Source : Institut Paris Région – Mode d'occupation du sol (MOS) 2021

de protection spéciale (ZPS) par arrêté du 12 avril 2006 est justifiée par la présence d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (directive n°79/409/CEE codifiée par la directive n°2009/147/CE).

A l'ouest de l'entité urbaine et selon le rapport de présentation (p.11) « *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.* ».

A l'est, « *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.* » L'est, l'ouest et le nord du territoire sont majoritairement occupés par des espaces forestiers. Les espaces agricoles, voués principalement à la culture céréalière, sont essentiellement localisés au sud-est du territoire.

Chalifert compte 1384 habitants<sup>5</sup>. Après une croissance démographique constante depuis les années 1960, le nombre d'habitants a tendance à se stabiliser depuis 2013, le solde naturel compensant un solde apparent des entrées et sorties négatif<sup>6</sup>. Chalifert est membre, depuis 2007, de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, qui regroupe 20 communes en 2023 et qui totalise 107 949 habitants<sup>7</sup>.

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de Chalifert a été approuvé (dernière révision) le 20 décembre 2018.

### ■ La révision du PLU et son projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La présente révision du PLU est arrêtée par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2022.

L'Autorité environnementale constate que les grands objectifs du PLU demeurent ceux du document en vigueur :

- « *préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal ;*
- *assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit ;*
- *un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale ;*
- *des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous* ».

Le texte des « *grandes orientations de développement* » (PADD, p.6-10) évolue à la marge.

Le PADD évolue cependant sur le plan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, donnant lieu à une nouvelle rédaction de la partie consacrée aux « *objectifs chiffrés de la modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (PADD, p.11).

Les orientations graphiques sont représentées sur deux schémas : un schéma « *Urbanisation* » (p.13) et un schéma « *Environnement et Paysage* » (p.14). Un troisième schéma qui était présent dans le PLU en vigueur, sur le thème des « *Déplacements et stationnement* » n'apparaît plus dans le projet de PLU révisé.

---

4 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

5 Source : INSEE, recensement de la population municipale 2020

6 Définitions INSEE : Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Le solde apparent des entrées sorties approche la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Source : INSEE, recensements de la population municipale 2013 et 2019 - Variation annuelle moyenne de la population de Chalifert de +0,1 % entre 2013 et 2019 dont une variation de +0,6 % due au solde naturel et une variation de -0,5 % due au solde apparent des entrées sorties

7 Source : INSEE, recensement de la population municipale 2019

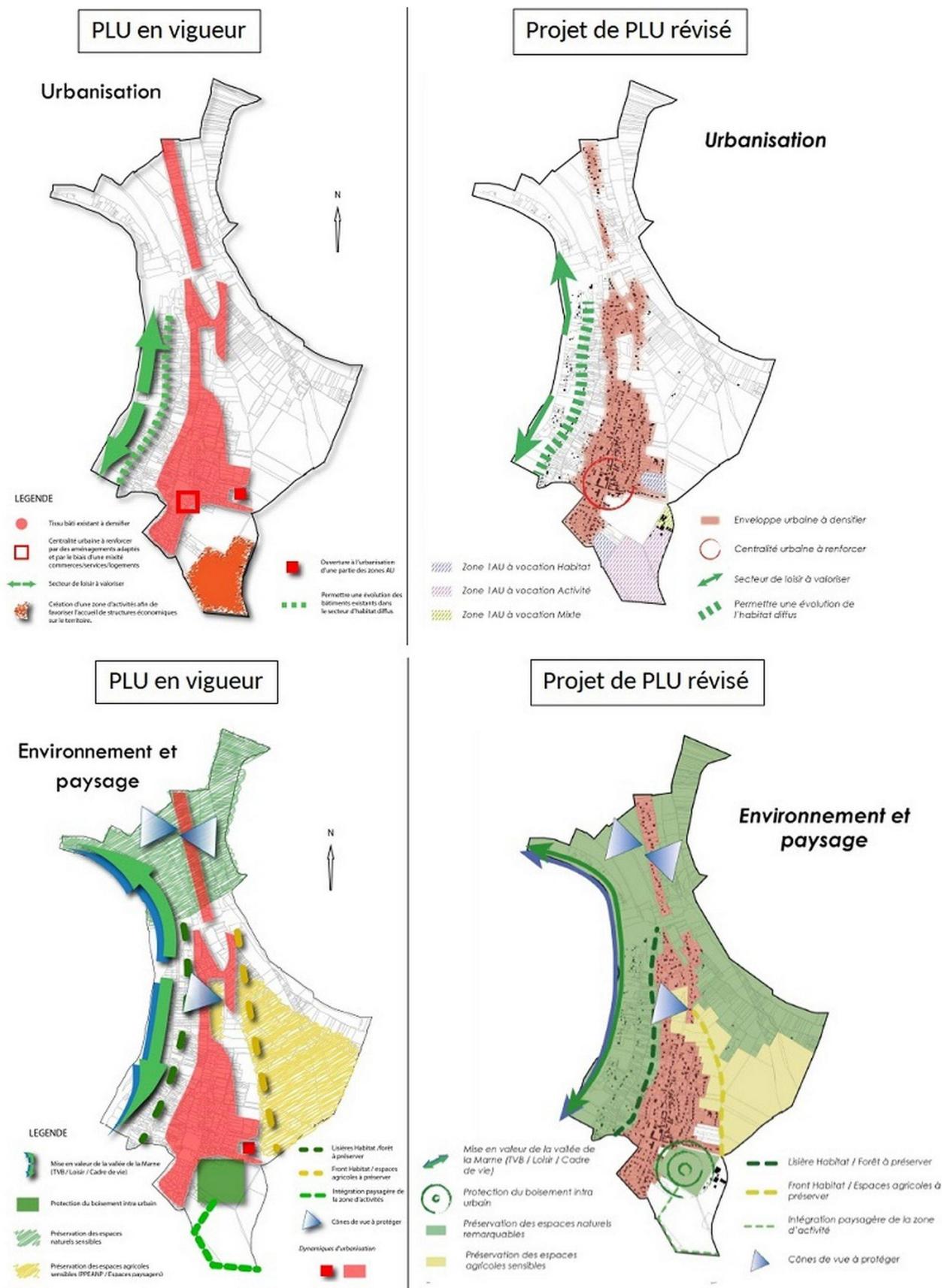


Figure 3: Comparaison des schémas d'orientations entre les PADD du PLU en vigueur et du projet de révision

L'Autorité environnementale remarque que :

- le schéma « *Urbanisation* » traduit les intentions d'urbaniser certaines zones en extension urbaine à vocation d'activité, d'habitat ou mixte, ne reportant cependant pas de symbole sur la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3, à vocation mixte à proximité du bourg ;
- le schéma « *Environnement et paysage* » partage une conception élargie de la « *préservation des espaces naturels remarquables* » par un aplat recouvrant la plupart des espaces naturels du territoire ;
- la suppression du schéma « *Déplacements et stationnement* » conduit notamment à ne pas reporter un « *principe de trames douces transversales à renforcer/créer* »

**(1) L'Autorité environnementale recommande de :**

- justifier la suppression des orientations graphiques relatives aux déplacements et au stationnement par rapport au PLU en vigueur dont la suppression des principes de trames douces transversales à renforcer et créer ;
- les reporter sur les nouveaux schémas.

#### ■ Les zones à urbaniser prévues dans le projet de PLU révisé

Si le projet de PADD présente une consommation de 17,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (à travers le tableau du PADD, p.11) l'Autorité environnementale relève que cette surface atteint 17,92 hectares selon le rapport de présentation (p.139) :

- deux zones à urbaniser sont reconduites : la zone 1AUa (12,94 ha) à vocation d'activités (ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi en cours de réalisation) et la zone 1AUb (1,73 ha) à vocation d'habitat ;
- trois nouvelles zones à urbaniser sont introduites : deux zones 1AUc (0,33 ha et 1,13 ha), respectivement à vocation mixte et d'habitat (cf suite : OAP n°3 et n°4), ainsi qu'une zone 2AU (urbanisation à plus long terme) à vocation d'habitat (1,79 ha).

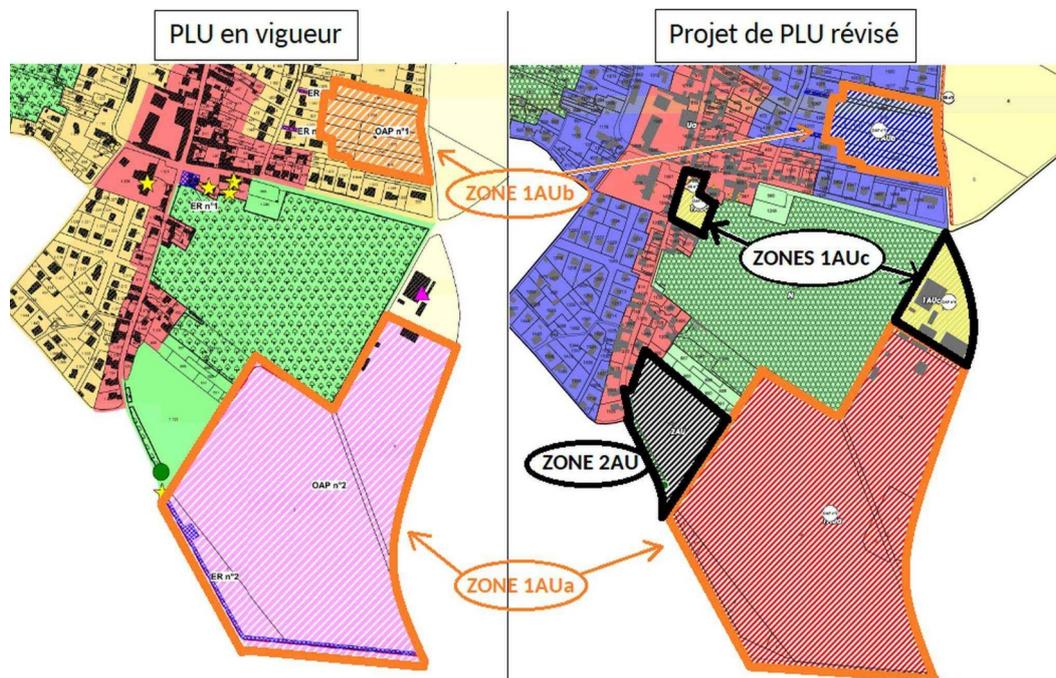


Figure 4: Comparaison des zones à urbaniser entre les zonages du PLU en vigueur et du projet de révision - source : MRAe d'après zonages (Zones 1AUa et 1AUb délimitées en orange - maintenues ; Zones 1AUc et 2AU délimitées en noir - introduites par la révision)

Au sein du plan local d'urbanisme (PLU), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur des secteurs du territoire ou bien sur des thématiques. En l'espèce, la révision du PLU de Chalifert porte quatre OAP dédiées aux secteurs que sont les zones à urbaniser susmentionnées, à l'exception de la zone 2AU, destinée à être urbanisée à plus long terme et qui devra faire l'objet d'une nouvelle OAP, une fois l'ouverture à l'urbanisation actée.

Les OAP n°1 et n°2 apparaissent inchangées par rapport au PLU en vigueur, telles que :

- l'OAP n°1 encadre la zone 1AUb (1,73 ha), en vue de l'aménagement, à l'est du bourg, d'un petit lotissement et d'un bâtiment collectif (programmation de 25 % de logements locatifs sociaux) ;
- l'OAP n°2 encadre la zone 1AUa (12,94 ha) dont la réalisation en tant que zone d'activités est aujourd'hui en cours sous forme d'opération de zone d'aménagement concerté : ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi.

Les OAP n°3 et n°4 sont nouvelles, et visent à encadrer les deux nouvelles zones à urbaniser 1AUc, telles que :

- l'OAP n°3 encadre une zone 1AUc (0,33 ha, parcelles B1249, B1037 et B1038) en cœur de bourg, pour y réaliser, sur un espace actuellement boisé, un bâtiment d'habitation présentant une cellule commerciale au rez-de-chaussée et un nouvel équipement public (gymnase), la programmation de logements n'est pas précisée ;
- l'OAP n°4 encadre une zone 1AUc (1,13 ha, parcelle ZI005) à l'est du territoire et au nord de la future zone d'activités, pour y implanter, sur un foncier actuellement occupé par un centre équestre en zone agricole, une résidence seniors de 130 logements (R+2+combles).

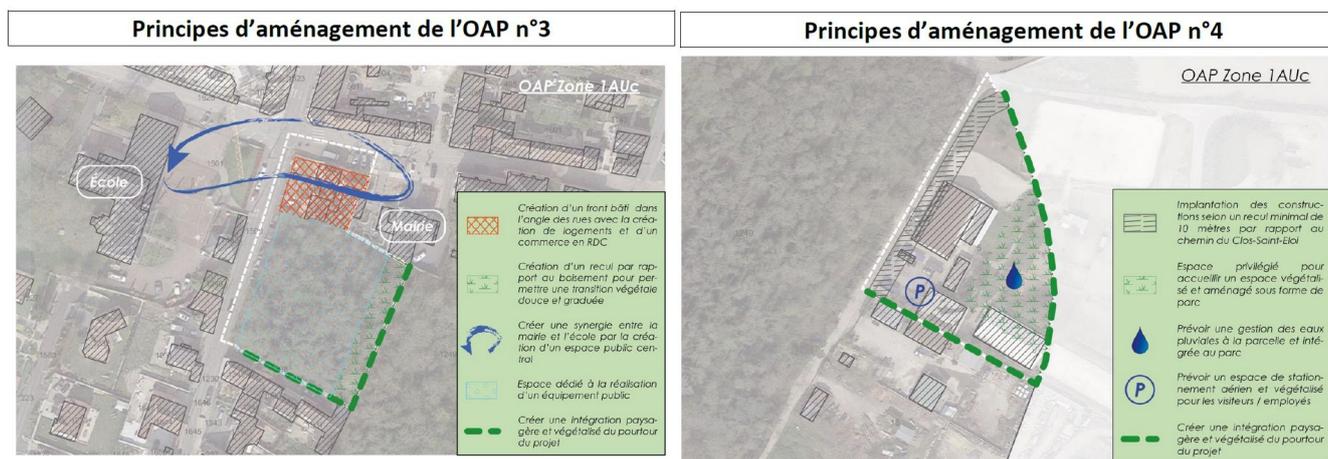


Figure 5: Extrait des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : OAP n°3 (à gauche) et OAP n°4 (à droite)

## ■ Objectif démographique et création de logements

Le scénario de développement démographique du PLU en vigueur, datant de 2018, repose, selon son projet d'aménagement et de développement durables (PADD, p.13), sur une hypothèse de « croissance démographique annuelle moyenne de 1,9 % pour 2033, soit 15 ans après l'approbation du PLU ». À ce titre le PLU en vigueur prévoit « la réalisation de 240 logements » sur la période 2018-2033, intégrant la nécessité de créer « 60 nouvelles résidences principales (...) pour maintenir la population du fait du desserrement des ménages » auxquels « il faut ajouter 180 logements pour accueillir 414 habitants supplémentaires afin de réaliser l'objectif démographique » (rapport de présentation du PLU en vigueur, p.95). Pour la réalisation de 240 logements à horizon 2033, le PLU en vigueur indique un potentiel de densification de 55 logements dans les zones urbaines, 145 logements en cours de réalisation et 40 logements nécessaires dans les espaces voués à l'urbanisation.

Cette projection était jugée « suffisante pour accueillir le projet démographique pour 2033 » (rapport de présentation du PLU en vigueur, p.96)

L'Autorité environnementale remarque que la présentation des objectifs démographiques et de création de logements dans le projet de PLU révisé (p.11) perd en clarté vis-à-vis de la présentation antérieure. En effet, le projet de PADD n'indique pas :

- si l'horizon temporel du PLU révisé demeure 2033 ou bien s'il est repoussé à une date ultérieure ;
- quel est le nouvel objectif démographique ou l'hypothèse de croissance retenue par le PLU révisé ;
- quel est le nouveau total de logements attendu ou estimé dans les différents espaces voués à l'urbanisation.

Or les trois nouvelles zones à urbaniser (deux zones 1AUc et une zone 2AU) ont chacune vocation à accueillir un potentiel de logements : 130 logements supplémentaires envisagés uniquement sur l'une d'entre elles (zone 1AUc encadrée par l'OAP n°4) et des potentiels non explicités s'agissant des deux autres (zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 et zone 2AU).

## (2) L'Autorité environnementale recommande de définir dans le PADD :

- l'horizon temporel du projet de PLU révisé ;
- l'objectif démographique visé et l'hypothèse de croissance moyenne annuelle retenue pour le projet ;
- l'objectif global de création de logements, traduisant les intentions d'urbanisation du projet.

### ■ Modifications du règlement

Tandis que la modification du règlement, « en vue d'en simplifier la lecture et l'utilisation », apparaît dans les motifs de la révision, les changements qui lui sont apportés ne font pas l'objet d'une présentation (voir chapitre « Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale »).

Le règlement des zones 1AUc est introduit.

Le règlement des zones Ua et Ub est adapté pour privilégier les constructions individuelles par rapport aux constructions collectives. En effet, la destination de logement y est désormais conditionnée (règlement, p.14) : « Les constructions et installations de la sous-destination Logement sont autorisées dans la limite d'une construction principale par unité foncière et sous réserve que chaque logement dispose d'un espace vert privatif ». L'Autorité environnementale note que ce choix relatif à la non densification de l'enveloppe urbaine n'est ni exposé, ni justifié dans le dossier et ce alors que le projet de PLU envisage de nouvelles ouvertures à l'urbanisation précisément pour permettre la réalisation de logements.

## (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix relatif à l'interdiction de construire de l'habitat collectif dans les zones Ua et Ub.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU révisé

Le dossier contient la délibération du conseil municipal du 17 mars 2022, dans laquelle ont été définies les modalités de la concertation. Celles-ci visaient notamment la mise à disposition du public d'un registre d'observations, la tenue d'une réunion publique et une information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune. D'après le tableau récapitulatif annexé à la délibération du 15 décembre 2022 tirant le bilan de cette concertation :

- aucune remarque n'a été renseignée dans le registre de concertation ;
- un flyer et une publication sur la page Facebook de la municipalité ont informé de la tenue de la réunion publique en date du 23 novembre 2022 ;
- des réponses ont été apportées aux habitants lors de la réunion publique.

Le compte-rendu des échanges en réunion publique n'a pas été communiqué à l'Autorité environnementale.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- les milieux naturels protégés ;
- l'espace boisé de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 et sa biodiversité ;
- le paysage du bourg ;
- le cadre de vie ;
- la qualité des sols.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

Le caractère itératif de la démarche vis-à-vis des choix d'aménagement n'est pas démontré dans le dossier.

L'évaluation environnementale répond, en termes de contenu, aux obligations prescrites par le code de l'urbanisme (article R.151-3) ; ce, à l'exception d'une étude des « solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ». Ce point fait l'objet d'un développement dans le présent avis (voir chapitre « Justification des choix retenus et solutions alternatives »).

L'Autorité environnementale observe que les évolutions des différentes pièces du PLU (par rapport au PLU en vigueur de 2018) ne font pas l'objet d'une description claire et exhaustive dans le rapport de présentation. En l'état, comme la mise en forme des documents est similaire, le seul moyen d'appréhender les évolutions est la comparaison entre les pièces du PLU en vigueur et les nouvelles pièces. Ceci ne facilite pas la compréhension du projet et ne permet pas d'en déduire avec précision les incidences sur l'environnement et la santé.

#### **(4) L'Autorité environnementale recommande de décrire de manière claire et exhaustive dans le rapport de présentation les évolutions du PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.**

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale, permettant de rendre accessible l'évaluation environnementale par le public, aurait intérêt à être présenté séparément et à contenir, au minimum, une synthèse de la description des évolutions du PLU, de leurs incidences sur l'environnement et des mesures associées. Or son contenu n'évolue pas depuis le PLU en vigueur de 2018.

#### **(5) L'Autorité environnementale recommande de synthétiser l'approche des évolutions du PLU dans un résumé non technique constituant un document distinct, afin de faciliter la compréhension du projet de révision par le public.**

L'Autorité environnementale note que l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et la santé et la présentation des mesures d'évitement, réduction et compensation associées, n'ont globalement pas évolué depuis le PLU en vigueur et sont relativement succinctes. Un chapitre, lui-même succinct, consacré aux incidences sur l'environnement des deux zones 1AUc est ajouté (rapport de présentation, p.180-182). Les incidences sur l'environnement et la santé liées à l'urbanisation envisagée de la zone 2AU ne sont pas appréciées.

**(6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences sur l'environnement et la santé des futurs habitants de l'urbanisation de la zone 2AU et de prendre, le cas échéant, des mesures visant à éviter ou réduire les pollutions auxquelles pourraient être exposés les nouveaux arrivants.**

La thématique du changement climatique (vulnérabilité du territoire, atténuation, adaptation, îlots de chaleur...) n'est développée ni dans l'état initial de l'environnement, ni dans l'analyse des incidences.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences et les mesures associées relatives à l'atténuation et à l'adaptation des projets au changement climatique.**

Le dispositif de suivi de l'évaluation environnementale doit permettre d'analyser, en cours d'application du PLU, le rôle joué par le document d'urbanisme dans les évolutions du territoire et d'apprécier si ses objectifs ont été atteints. Le dossier propose des indicateurs de suivi dans le rapport de présentation (p. 184-190). Ces indicateurs visent, en l'occurrence, à évaluer la réponse du PLU aux grands objectifs définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Ils sont associés à des valeurs de référence, à une fréquence d'actualisation et à des sources. L'Autorité environnementale constate que le projet de révision a repris strictement les mêmes indicateurs que dans le PLU en vigueur, sans actualiser leurs valeurs et les confronter aux valeurs de référence, alors même que la fréquence d'actualisation des indicateurs est définie, selon le cas, « *annuellement* », « *à chaque modification ou révision du document d'urbanisme* » ou autrement. Il convient donc de renseigner les indicateurs et de rendre ce dispositif de suivi utile à la définition des choix relatifs aux évolutions de PLU.

**(8) L'Autorité environnementale recommande :**

- de renseigner le dispositif de suivi par des indicateurs mis à jour pour le projet de révision ;
- de comparer les valeurs des indicateurs à jour par rapport aux valeurs de référence ;
- de rendre cette comparaison utile à la prise de décisions, et notamment à la prise de mesures correctrices en faveur de l'environnement et de la santé.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer le projet de PLU dans son contexte et en garantir la cohérence et la compatibilité (absence de contrariété). Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle est présentée dans la partie « *XV. Justification de la compatibilité avec les documents supra-communaux* » du rapport de présentation (p.143-160) et porte sur les documents suivants :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire,
- le programme local de l'habitat de la CA Marne et Gondoire,
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF),
- le plan local de déplacements des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée et des communes environnantes,
- le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI).

### ■ Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Marne et Gondoire

Conformément à l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement (...)* ».

Depuis le 15 mars 2021, la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, à laquelle appartient la commune de Chalifert, dispose d'un plan climat-air-énergie territorial approuvé. L'Autorité environnementale sou-

ligne l'absence de toute mention du PCAET de Marne et Gondoire dans le projet de révision du PLU de Chalifert. Il convient pourtant de démontrer la compatibilité de celui-ci avec le PCAET.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de justifier la compatibilité des dispositions prises par le projet de PLU révisé avec le PCAET de Marne et Gondoire, et le cas échéant d'adapter le PLU en vue d'optimiser la mise en œuvre des actions du PCAET en matière d'aménagement.**

#### ■ Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire

Approuvé en conseil communautaire du 7 décembre 2020 et exécutoire depuis le 9 février 2021, le SCoT de Marne et Gondoire définit les grandes orientations d'aménagement du territoire de Marne et Gondoire. Le PLU doit être compatible aux orientations de ce document cadre.

Ainsi que le prévoit le code de l'urbanisme, le SCoT a vocation à être intégrateur vis-à-vis du PLU, de la compatibilité d'un certain nombre de documents de rang supérieur au titre desquels figure notamment le PGRI. La présentation de la compatibilité au PGRI (rapport de présentation p.160) n'est donc plus d'actualité, étant donné par ailleurs que les orientations du PLU s'inscrivent en compatibilité avec les celles du SCoT en matière de prévention du risque inondation sur le territoire.

En matière d'extensions urbaines, les possibilités offertes aux territoires sont reportées sur la carte 2 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT qui précise (p.10) qu'« aucune extension urbaine ne sera permise en dehors des 242 ha localisés sur la carte 2 du DOO. »

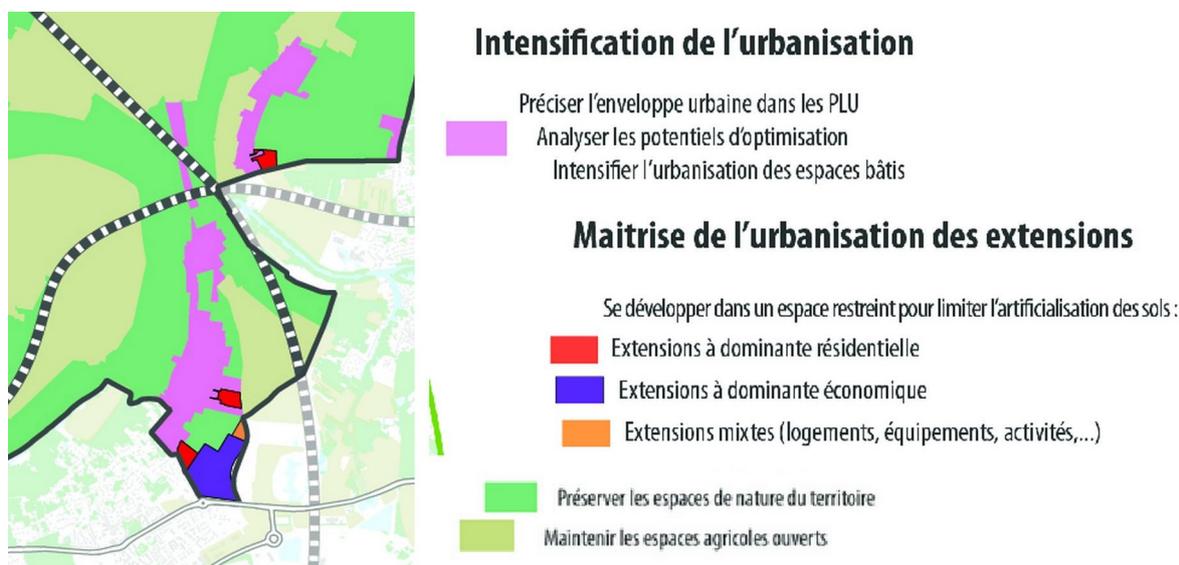


Figure 6: Extrait de la carte 2 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT

Si le PLU, dans son rapport de présentation (p.119) qualifie la zone 1AUc de cœur de bourg, encadrée par l'OAP n°3, d'« opération de densification et de recyclage de l'existant », il s'avère que cette zone recouvre en grande partie un espace boisé non artificialisé au-delà de l'enveloppe urbaine de Chalifert, celui-ci étant en continuité avec les « espaces de nature du territoire » du sud de Chalifert identifiés dans la carte 2 du DOO. Elle en constitue donc une extension non cartographiée, et donc, a priori, non permise.

Le SCoT, (DOO, p.9) indique en outre, que : « les PLU devront justifier l'ouverture à l'urbanisation de tout secteur en extension à l'impossibilité de se saisir du potentiel et des capacités de densification des espaces urbanisés ». Or le PLU ne fait pas le lien entre les potentiels de créations de logement des différents secteurs en extension (puisque n'étant pas quantifiés au global, notamment concernant la zone 2AU) et les capacités de densification du tissu urbain.

(10) L'Autorité environnementale recommande de remettre en question, au titre du respect de la compatibilité du PLU au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire, l'extension urbaine de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 sur un espace boisé non artificialisé.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

### ■ Justification des choix retenus

Comme exposé précédemment, le choix d'artificialiser pour créer de nouveaux logements ne semble pas justifié au regard de l'émergence d'une nouvelle trajectoire démographique ou de nouveaux besoins par rapport au PLU en vigueur. Celui-ci projetait en 2018 de répondre aux besoins de la commune à horizon 2033, sur la base d'une croissance annuelle de 1,9 % et grâce à l'urbanisation unique de la zone 1AUB pour créer 40 logements.

L'Autorité environnementale s'interroge sur la nature du constat motivant l'ouverture à l'urbanisation à l'aune des données démographiques récentes (Insee 2020). Lorsque le rapport de présentation expose (p.79), sur la base d'« une croissance démographique régulière et soutenue depuis de nombreuses années » observée jusqu'en 2012, un « dynamisme » qui « ne va pas cesser », il justifie une « ouverture modérée des zones AU définitives au PLU », « en réponse à une pression démographique importante ». Or la révision du PLU n'actualise pas une donnée de 2012, tandis qu'on observe, en réalité, que la population de Chalifert a tendance à se stabiliser sur les huit ans qui ont suivi (1288 habitants en 2019, 1280 en 2013).

L'Autorité environnementale pointe donc un paradoxe entre, d'une part, l'approche d'une revalorisation à la hausse des objectifs démographiques et de création de logements par rapport au PLU en vigueur - revalorisation non quantifiée mais illustrée par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser vectrices de nouveaux logements - et d'autre part, le constat selon lequel la « pression démographique » diminue sur la commune.

(11) L'Autorité environnementale recommande :

- de démontrer la bonne adéquation entre les objectifs démographiques et de création de logements retenus sur la base des dernières données INSEE disponibles ;
- de justifier l'évolution à la hausse ou à la baisse des objectifs par rapport au PLU en vigueur ;
- de justifier les choix retenus en matière d'urbanisation pour créer des logements supplémentaires au titre des trois nouvelles zones à urbaniser présentées, notamment en matière d'évolution des besoins par rapport au PLU en vigueur.

L'Autorité environnementale observe enfin que si l'objectif de création de logements est revu, il convient d'y intégrer une évaluation des besoins en logements à population constante dépendant d'hypothèses renouvelées sur la base des dernières données Insee disponibles. Le calcul de cette dernière peut intégrer une estimation du renouvellement du parc de logements, du desserrement éventuel et de la variation du nombre de résidences principales. Il peut s'approcher, non seulement en observant les tendances passées mais également sur la base de la volonté politique de la collectivité de remettre des logements vacants sur le marché.

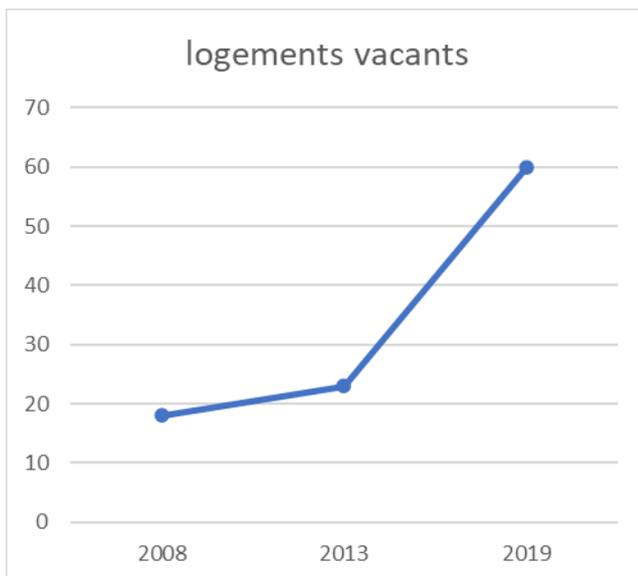


Figure 7: évolution de la vacance des logements à Chalifert depuis 2008 (source Insee)

Or si le rapport de présentation évoque 22 logements en 2012 et un taux de vacance « *relativement stable* » à 4 % (p.70), le constat de 2012 est encore une fois daté, puisqu'on observe, en réalité, que le taux de logements vacants a fortement augmenté sur les huit ans qui ont suivi, atteignant 10,4 % des logements (60 logements vacants pour 579 logements au total en 2019<sup>8</sup>). Le rapport de présentation ne permet donc pas à la commune de proposer une évaluation des besoins en logements cohérente. Avant l'engagement d'une nouvelle consommation d'espace, il revient aux acteurs publics de mobiliser avant tout le potentiel représenté par les logements existants. C'est après avoir examiné, selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* » que le PLU doit envisager de nouvelles extensions urbaines. L'ouverture de trois nouvelles zones à urbaniser sur des espaces en grande partie non artificialisés doit donc pleinement être justifié après avoir procédé à ces recherches préalables d'évitement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

**(12) L'Autorité environnementale recommande de mieux évaluer les besoins en logements, notamment au regard des capacités de la collectivité à mobiliser ses logements vacants et après un examen de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.**

#### ■ Un scénario de référence et des solutions de substitution raisonnables à inclure

L'Autorité environnementale observe qu'il manque dans l'évaluation environnementale :

- l'identification d'un scénario de référence, appréhendant l'évolution du territoire en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU ;
- une étude des « *solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan* » (article R151-3 du code de l'urbanisme).

L'analyse des solutions de substitution raisonnables permettrait :

- d'envisager différents scénarios pour atteindre les objectifs qui auront été fixés par le projet de PLU en intégrant les capacités de densification et de renouvellement urbain ;
- de retenir un scénario préférentiel limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

<sup>8</sup> Source : INSEE, recensement de la population 2019

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir un scénario de référence en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU révisé ;
- compléter l'évaluation environnementale par une étude des solutions de substitution raisonnables constituant des alternatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Milieux naturels protégés

Le rapport de présentation spécifie (p.77) : « Les sensibilités environnementales sont localisées sur des sites précis (...) : il s'agit particulièrement de la zone Natura 2000 au nord-est du territoire, espace concerné également par un arrêté de protection de biotope. Le territoire est largement boisé, jouant un rôle de corridor de faible envergure, à préserver proportionnellement à son rôle et au contexte urbain dominant. »

Le rapport de présentation (p.18) mentionne l'existence d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP), adopté le 14 mars 2014 par la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire. Il s'agit d'un « outil de protection permettant de sécuriser certaines zones particulièrement menacées du territoire » et pour lequel, « toute modification de son périmètre ayant pour effet de retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret ». La pérennisation des espaces identifiés au PPEANP est reprise dans le schéma de cohérence territorial (SCot) de Marne et Gondoire du 7 décembre 2020.

Le rapport de présentation (p.18) explique que le classement en zones agricoles (A) ou naturelles (N) des espaces protégés par le PPEANP est obligatoire compte-tenu de l'interdiction d'y urbaniser. L'Autorité environnementale constate, à travers la lecture du règlement graphique, que le classement en zones A ou N est respecté et que les zones à urbaniser n'affectent aucun de ces espaces.

Les zones à urbaniser n'affectent pas non plus les zones inondables identifiées par le PPRi (rapport de présentation, p.82) classées en zone naturelle inondable (Ni).

Les règles concernant les milieux naturels intégrés à la trame verte et bleue, en particulier les règles de la zone N et de ses sous-secteurs, ne sont pas modifiées entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.

### 3.2. Espace boisé de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 et biodiversité

La zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 (voir figure 5) permet la réalisation d'une place publique (emplacement réservé à destination de la commune), venant « compléter les différents aménagements réalisés auparavant » et constitutive d'« une véritable polarité urbaine » (rapport de présentation, p.94). Un bâtiment d'habitation présentant une cellule commerciale au rez-de-chaussée et un nouvel équipement public (gymnase) sont prévus par ailleurs. Cette zone est actuellement occupée par

- des parcelles bâties au nord (B1037 et B1038),
- un espace boisé au sud (B1249).



Figure 8: Périmètre de la zone 1AUc - OAP n°3 (en rouge) – MRae, Géoportail, Google Earth et Vue Google Street View (2022) depuis la rue Louis Pasteur

La consommation de l'espace boisé intervient dans un contexte de protection du boisement intra-urbain cartographié sur l'un des schémas du PADD (voir figure 3). Il n'existe pas de discontinuité entre l'espace consommé et ce boisement intra-urbain étendu et susceptible de constituer un réservoir de biodiversité. L'Autorité environnementale constate que le niveau d'enjeu du site en matière de biodiversité n'est pas développé dans le cadre d'un diagnostic écologique. L'analyse des incidences liées n'est pas appréhendée dans le rapport de présentation.

**(14) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du défrichement et de l'urbanisation sur le boisement de la zone 1AUc (encadrée par l'OAP n°3) en matière de biodiversité, et de prendre, en conséquence, toutes les mesures nécessaires en vue de conserver le cas échéant la biodiversité et les continuités écologiques présentes.**

### 3.3. Paysage du bourg

L'analyse de l'état initial de l'environnement (rapport de présentation, p.62, dans la partie VII. dédiée à l'« Approche paysagère ») partage un focus sur la « végétation autour et dans le village ». Le rapport de présentation souligne (p.78) : « 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. » La mise en valeur du caractère végétal historique du bourg s'illustre comme l'une des orientations de développement (PADD, p.6). Or le boisement affecté par la zone 1AUc (encadrée par l'OAP n°3) participe pleinement au caractère végétal historique du bourg puisqu'il se situe face au château, derrière la mairie, à côté de l'école et le long d'une rue de cœur de bourg.

**(15) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de l'urbanisation de la zone 1AUc (encadrée par l'OAP n°3) en matière d'approche paysagère au sein du bourg, et de prendre, en conséquence, toutes les mesures nécessaires en vue de conserver le caractère végétal historique du bourg, en cohérence avec les grandes orientations du projet communal.**

### 3.4. Cadre de vie

Le rapport de présentation (p.181) indique que l'espace voué à accueillir la résidence seniors de 130 logements, est voisin d'un centre de compostage.



Figure 9: Périmètre de la zone 1AUc - OAP n°4 (en rouge) et centre de compostage à droite - MRAe, Google Earth

Le rapport de présentation (p.124) précise que le site « a été choisi pour la proximité avec le centre-ville, mais également avec la future zone d'activités qui proposera un certain nombre de commerces et services ». Il suggère par ailleurs « un travail important en termes d'intégration dans le grand paysage » et prévoit à ce titre, un recul côté ouest, des hauteurs limitées et un parc côté est, pour les résidents, permettant « de limiter l'impact du projet sur le grand paysage » (rapport de présentation, p.181). En revanche, les incidences éventuelles du voisinage de la future zone d'activités et du centre de compostage (nuisances sonores, olfactives, visuelles...) pour les futurs habitants (personnes âgées) ne sont pas développées. Le PLU ne précise pas les éventuelles pollutions des sols constatés sur les terrains susceptibles de recevoir l'établissement pour seniors.

**(16) L'Autorité environnementale recommande de :**

- analyser les incidences du voisinage de la future zone d'activités et du centre de compostage sur la santé et le cadre de vie des futurs habitants de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°4 ;
- évaluer des nuisances générées par les activités situées à proximité ;
- examiner les incidences de la réalisation de l'OAP n°4, afin de ne pas exposer ses futurs habitants à un environnement dégradé.

### 3.5. Qualité des sols

Le rapport de présentation ne mentionne pas l'enjeu de la qualité des sols notamment lors de la présentation de l'état initial de l'environnement. Or un site pollué (inventaire de la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services - CASIAS) est situé à proximité du centre équestre qui fait l'objet du projet de résidence seniors (zone 1AUc encadrée par l'OAP n°4). Ce site est intégré au périmètre de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi. Il s'agit d'une ancienne décharge d'ordures ménagères, démantèlement d'épaves et de récupération de matières métalliques recyclables. Lors de la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols, il en est ressorti une pollution aux métaux lourds généralisée avec pour certains des teneurs particulièrement élevées<sup>9</sup> ainsi qu'aux hydrocarbures totaux<sup>10</sup>, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), polychlorobiphényles (PCB) et des traces de composés organo-halogénés volatils (COHV).

L'étude d'impact actualisée de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi doit être en mesure d'informer la commune sur ses choix d'urbaniser les zones 1AUc et 2AU, à vocation d'habitat, situées à proximité, et la compatibilité de l'état des milieux en présence avec les usages futurs est à démontrer.

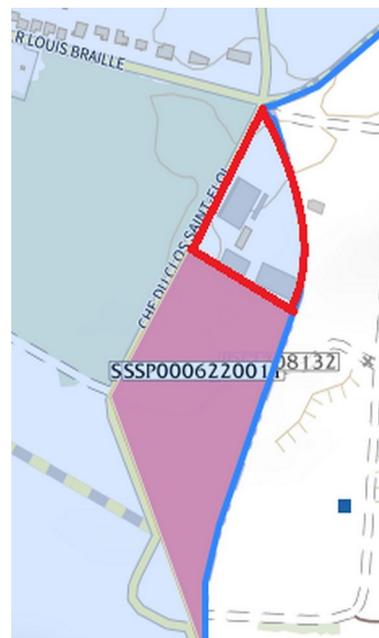


Figure 10: Site potentiellement pollué au sud de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°4 (Géorisques)

**(17) L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec la vocation d'habitat attachée aux zones à urbaniser, eu égard notamment à la proximité d'un site pollué.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Chalifert envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

<sup>9</sup> 250 mg/kg pour le cuivre, 240 mg/kg pour le plomb ou 910 mg/kg pour le zinc (source géorisques).

<sup>10</sup> La teneur maximale constatée est de 290 mg/kg (source géorisques).

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 06/04/2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN,**

**Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la suppression des orientations graphiques relatives aux déplacements et au stationnement par rapport au PLU en vigueur dont la suppression des principes de trames douces transversales à renforcer et créer ; - les reporter sur les nouveaux schémas.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de définir dans le PADD : - l'horizon temporel du projet de PLU révisé ; - l'objectif démographique visé et l'hypothèse de croissance moyenne annuelle retenue pour le projet ; - l'objectif global de création de logements, traduisant les intentions d'urbanisation du projet.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix relatif à l'interdiction de construire de l'habitat collectif dans les zones Ua et Ub.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de décrire de manière claire et exhaustive dans le rapport de présentation les évolutions du PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de synthétiser l'approche des évolutions du PLU dans un résumé non technique constituant un document distinct, afin de faciliter la compréhension du projet de révision par le public.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences sur l'environnement et la santé des futurs habitants de l'urbanisation de la zone 2AU et de prendre, le cas échéant, des mesures visant à éviter ou réduire les pollutions auxquelles pourraient être exposés les nouveaux arrivants.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences et les mesures associées relatives à l'atténuation et à l'adaptation des projets au changement climatique.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande : - de renseigner le dispositif de suivi par des indicateurs mis à jour pour le projet de révision ; - de comparer les valeurs des indicateurs à jour par rapport aux valeurs de référence ; - de rendre cette comparaison utile à la prise de décisions, et notamment à la prise de mesures correctrices en faveur de l'environnement et de la santé.....15
- (9) L'Autorité environnementale recommande de justifier la compatibilité des dispositions prises par le projet de PLU révisé avec le PCAET de Marne et Gondoire, et le cas échéant d'adapter le PLU en vue d'optimiser la mise en œuvre des actions du PCAET en matière d'aménagement.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande de remettre en question, au titre du respect de la compatibilité du PLU au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire, l'extension urbaine de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°3 sur un espace boisé non artificialisé.....16
- (11) L'Autorité environnementale recommande : - de démontrer la bonne adéquation entre les objectifs démographiques et de création de logements retenus sur la base des dernières données INSEE disponibles ; - de justifier l'évolution à la hausse ou à la baisse des objectifs par rapport au PLU en vigueur ; - de justifier les choix retenus en matière d'urbanisation pour créer des logements

supplémentaires au titre des trois nouvelles zones à urbaniser présentées, notamment en matière d'évolution des besoins par rapport au PLU en vigueur.....17

(12) L'Autorité environnementale recommande de mieux évaluer les besoins en logements, notamment au regard des capacités de la collectivité à mobiliser ses logements vacants et après un examen de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....18

(13) L'Autorité environnementale recommande de : - définir un scénario de référence en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU révisé ; - compléter l'évaluation environnementale par une étude des solutions de substitution raisonnables constituant des alternatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.....18

(14) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du défrichement et de l'urbanisation sur le boisement de la zone 1AUc (encadrée par l'OAP n°3) en matière de biodiversité, et de prendre, en conséquence, toutes les mesures nécessaires en vue de conserver le cas échéant la biodiversité et les continuités écologiques présentes.....20

(15) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de l'urbanisation de la zone 1AUc (encadrée par l'OAP n°3) en matière d'approche paysagère au sein du bourg, et de prendre, en conséquence, toutes les mesures nécessaires en vue de conserver le caractère végétal historique du bourg, en cohérence avec les grandes orientations du projet communal.....20

(16) L'Autorité environnementale recommande de : - analyser les incidences du voisinage de la future zone d'activités et du centre de compostage sur la santé et le cadre de vie des futurs habitants de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°4 ; - évaluer des nuisances générées par les activités situées à proximité ; - examiner les incidences de la réalisation de l'OAP n°4, afin de ne pas exposer ses futurs habitants à un environnement dégradé.....21

(17) L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec la vocation d'habitat attachée aux zones à urbaniser, eu égard notamment à la proximité d'un site pollué.....21