



Commune du Département de  
Seine et Marne

# CHAMIGNY

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# SOMMAIRE

<b>AMENAGEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>6</b>
la protection et la préservation des ressources.....	6
Le paysage.....	7
La préservation et la remise en état des continuités écologiques.....	7
La prise en compte des risques et des nuisances.....	8
La prise en compte des pollutions et la limitation des gaz à effet de serre.....	9
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>10</b>
Urbanisme.....	10
Habitat.....	11
Économie.....	11
<b>EQUIPEMENTS.....</b>	<b>13</b>
Les équipements, Les services et les loisirs.....	13
Les transports et les déplacements.....	13
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b>	<b>14</b>

## *Conforter la ceinture naturelle de l'agglomération Fertoise*

La commune est située en limite de l'agglomération Fertoise et est caractérisée par sa ruralité et son patrimoine bâti et naturel. Sa priorité est de conserver cette qualité et d'affirmer son rôle de ceinture naturelle de l'agglomération.

## *Organiser l'aménagement du territoire en maintenant le caractère rural*

La proximité de l'agglomération Fertoise nécessite de satisfaire des besoins en logements tout en conservant un cadre de vie de qualité champêtre et en contenant une évolution démographique modérée.

Le village est composé d'une multitude de noyaux bâtis offrant une diversité architecturale mais qui à la fois ne doivent pas favoriser le mitage du territoire, mais qui doivent aussi pouvoir continuer à vivre hors les zones à risques ou les secteurs devant bénéficier de protections paysagères ou écologiques

Le devenir de chacun de ces noyaux urbains doit donc être mesuré à l'aune de leurs localisations et de leurs potentiels notamment bâtis, de la qualité de la végétation d'accompagnement, des risques, de leur insertion dans le paysage et de la préservation des espaces naturels de qualité.

## *Développer le territoire en maîtrisant l'étalement urbain*

Pour limiter les emprises sur les zones agricoles ou naturelles, le développement urbain nécessaire à la satisfaction en logements sera privilégié sur le village et une partie des hameaux, dans leur enveloppe ou en bordure et dans des proportions qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces agricoles ou naturels.

## *Organiser la reconversion du patrimoine local*

La commune dispose d'un exceptionnel patrimoine bâti dont il faut assurer la pérennité sans toutefois déséquilibrer le tissu urbain ni notablement augmenter le nombre d'habitants.

La conservation de ce patrimoine de châteaux, grandes maisons bourgeoises, fermes désaffectées, passe par une reconversion qui doit être adaptée à leur localisation. Les nuisances, les risques sont des critères essentiels pour cerner les potentiels de reconversion. La proximité des équipements publics et leur symbiose avec les espaces naturels sont aussi des composantes incontournables.

## *Maintenir une activité économiques diversifiée*

L'étendu et la diversité du territoire communal a conduit à ce que Chamigny accueille un panel étendu d'activités économiques, allant de l'industrie sur la zone d'activités économiques intercommunale en cours de réalisation au tourisme, en passant par les établissements para-médicaux et tout un tissu d'entreprises individuelles. Cette grande variété est un atout qu'il faut préserver, voir renforcer.



## AMÉNAGEMENT

La zone d'activités économiques intercommunale dite « des Effaneaux » doit trouver son essor dans le cadre de sa réalisation en cours. Les entreprises pourvoyeuses d'emplois ou celles mettant à profit la desserte sur A4 doivent y trouver place.



## LA PROTECTION ET LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES

### Donner toute sa place à l'agriculture

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces non urbain, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

### Maintenir l'outil agricole

Le maintien des terres agricoles passent par l'existence d'un outil agricole performant. Les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer pour abriter de manière rationnelle les outils et les personnes nécessaires à l'exploitation. A contrario les bâtiments qui ne sont plus adaptés aux engins contemporains ne doivent pas alourdir l'exploitation par une charge foncière inutile. Ils doivent donc être conservés au titre du patrimoine et être alors affectés à un usage autre qu'agricole ajusté en fonction de leur localisation.

### Maintenir l'activité équestre

Dans un territoire ponctué de très nombreuses fermes et où les prairies alternent avec les terres de culture, la diversification agricole s'impose. Elle passe notamment par l'activité équestre. Cette diversification de l'activité agricole doit être possible en ce qu'elle assure une utilisation des bâtiments, mais aussi en ce qu'elle satisfait une activité de loisir très présente sur le secteur.

### Préserver les ressources sylvicoles

D'importants massifs boisés couvrent le territoire communal. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès aux boisements pour les engins. Toutefois cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble, mais aussi et surtout en prenant en compte l'indispensable équilibre hydrométrique des argiles et les risques de coulées de boues sur les coteaux.

## LE PAYSAGE

### *Protéger les boisements*

Au delà de leur intérêt sylvicole, les boisements sont protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage en tant que réservoirs écologiques et biologiques. Ils constituent la trame verte à préserver.

Cette démarche est essentielle sur les boisements de coteaux dont l'impact paysager est majeur et la relation avec le site Natura 2000 est essentielle.

### *Maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation*

Les limites de l'enveloppe urbaine doivent conserver une végétalisation importante. Les franges végétales (jardins, vergers, potagers...) doivent être maintenues en tant qu'espaces de transition entre les parties bâties et les boisements limitrophes ou pour conserver un espace tampon entre les habitations et les terres de cultures.

### *Préserver le patrimoine des grands parcs*

La tradition des grands parcs se déclinant en accompagnement de châteaux ou belles demeures et dans lesquels des essences végétales exceptionnelles sont plantées depuis des siècles, impose une protection différente de celle du boisement. Indépendamment de toute considération sylvicole ou écologique, des moyens de nature à assurer leur maintien, leur préservation, leur mise en valeur, doivent être institués. Ces grands parcs doivent pour cela pouvoir évoluer et être restructurés soit dans un souci historique, soit pour s'adapter à la contemporanéité des lieux.

## LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### *Protéger les sites remarquables*

Le site « Les Boucles de la Marne » est qualifié en Natura 2000, par la protection de la directive « Oiseaux », du fait des espèces remarquables présentes qu'il convient de protéger. L'ensemble des espaces en corrélation avec ce site Natura 2000 devront être préservés et notamment les boisements des coteaux, la ripisylve ainsi que la mosaïque végétale du fond de vallée de la Marne.

### *Protéger lisières et clairières*

La forme des boisements générant de nombreuses clairières ou redents est particulièrement propice à un investissement de la faune en frange des bois. Les lisières des massifs, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, doivent donc être protégées.

## Maintenir la mosaïque de fond de vallée

Le fond de vallée de la Marne est ponctuée d'une végétation ripisylve alternant avec des prairies et des terres de culture. Cette imbrication favorise l'investissement de la faune au cœur des espaces agricoles en prolongement du site Natura 2000. Les déplacements de la faune entre les différents milieux seront donc encouragés.

## Maintenir les corridors écologiques du plateau

La grande couverture boisée au sein des espaces agricoles facilite le déplacement faunistique. Si les animaux aériens se satisfont du maintien des boisements, les animaux terrestres doivent voir leur corridor au sol préserver. Ceux-ci doivent donc être maintenus entre les boisements, surtout sur le plateau. Il convient aussi de progressivement restaurer les passages au travers des grandes infrastructures pour « recoudre » écologiquement les parties de territoire au Sud et au Nord de l'A4 et de la voie ferrée.

## Protéger les composantes de la trame bleue

Les milieux humides s'inscrivent dans les continuités écologiques et sont indispensables au bon fonctionnement des écosystèmes. Ils doivent donc être préservés voir restaurés.

Un vaste réseau hydrographique est dissimulé sous le couvert forestier. Les petits cours d'eau, plans d'eau et sources qui participent aux écosystèmes et à la biodiversité doivent être préservés.

# LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

## Préserver l'expansion des crues

La Marne est sujette aux débordements et une partie des zones inondables s'approche de noyaux urbains et de belles demeures. Les évolutions de ces secteurs doivent éviter tous développements qui conduiraient immédiatement ou à terme, à augmenter les personnes soumises au risque d'inondation.

## Prendre en compte les risques géologiques

La configuration géo morphologique génère deux types de risques à prendre en compte.

Le sous-sol argileux impose de limiter la constructibilité sur les secteurs connus pour les phénomènes de retrait gonflement.

Par ailleurs, ce sous-sol argileux qui restreint l'infiltration de l'impluvium conjugué à la pente des coteaux génère des risques de coulées de boues. Les secteurs en pied de coteau sont fortement exposés et le remplissage urbain de ces espaces devra s'organiser avec cette composante.

### LA PRISE EN COMPTE DES POLLUTIONS ET LA LIMITATION DES GAZ À EFFET DE SERRE

*Favoriser l'architecture bioclimatique*

Au sein d'un ensemble de bâtiments, l'émergence d'une architecture différente est toujours délicate.

Pourtant, il conviendra de la favoriser dès lors que celle-ci vise à l'édification de bâtiments qui limitent la production de gaz à effet de serre, soit de par la conception même du bâtiment soit de par l'utilisation de matériaux de constructions.

Cependant la volumétrie de ces bâtiments ne devront pas perturber la qualité du bâti ancestral et surtout son homogénéité.

## URBANISME

### *Contenir la croissance démographique*

La commune n'a pas pour objectif de rechercher un seuil de croissance défini, mais souhaite œuvrer pour un remplissage progressif et mesuré d'une partie des noyaux urbains. Ces évolutions devront se faire en conservant le caractère fortement planté du village et des hameaux. Recherchant un équilibre entre son attractivité et le maintien de son caractère rural, la commune souhaite d'une part contenir la croissance démographique mais aussi et surtout temporiser la pression qui risque de se produire suite au développement progressif du pôle d'emplois des Effaneaux, tout en satisfaisant une part légitime des besoins en logements qui s'expriment sur le secteur.

### *Adapter le renouvellement urbain à la forme urbaine existante*

Si la densification urbaine s'impose sur l'ensemble de la commune, elle ne peut s'exprimer partout de la même manière.

La forme urbaine traditionnelle est caractérisée par une multitude de noyaux qui doivent connaître des vocations et des évolutions potentielles différentes selon leur localisation et les contraintes.

Le village pourra offrir un remplissage et une extension urbaine susceptible d'accueillir des logements en nombre important, au travers du développement urbain et du ré-investissement du bâti traditionnel.

De même, les Eclicharmes par sa localisation stratégique pourra avoir une extension urbaine susceptible d'accueillir un des logements.

### *Limiter le remplissage urbain dans les zones à risques*

Deux hameaux et écarts ne devront pas connaître d'évolution notable :

- le domaine de Tanqueux où les nouvelles constructions principales doivent être fortement limitées au regard de l'instabilité du terrain et les boisements conservés dès lors qu'ils participent à la stabilité des sols.
- Le hameau de Larrue dans la mesure où son insertion dans le boisement de coteaux doit être préservée sans que de nouvelles constructions grignotent progressivement le massif et en excluant toute nouvelle construction dans des couloirs géo-morphologiques susceptibles de conduire des coulées de boues.

### *Permettre l'évolution des hameaux en préservant leurs qualités*

Les Eclicharmes, Rougets, Vaux, Tanqueux, pourront connaître des évolutions en conservant le rapport entre bâti et végétation, en favorisant la réhabilitation et le ré-investissement des constructions existantes, en assurant une bonne intégration architecturale des constructions neuves.

## *Contrôler la reconversion des bâtiments isolés*

Les bâtiments épars, isolés en plaine ou au sein de parc et qui n'ont pas ou plus de vocation agricole devront s'ouvrir à des potentiels de reconversion de nature à assurer leur pérennité. Toutefois ces reconversions ne devront pas favoriser une disparition progressive des coupures d'urbanisation entre les noyaux urbains, ni tendre à la création de noyau urbain nouveau, ni porter atteinte à l'environnement agricole, naturel ou paysager.

## *Maintenir la volumétrie de l'habitat individuel dominant*

### HABITAT

Le parcours résidentiel doit être satisfait dans le cadre de l'intercommunalité.

La commune a un fort caractère d'habitat individuel et offre une grande homogénéité dans sa forme et sa volumétrie bâtie, composante essentielle de son insertion dans le paysage.

Le patrimoine architectural tant exceptionnel que rural impose de faire évoluer le tissu urbain en conservant sa volumétrie et ses formes architecturales dominantes.

Dès lors, les constructions nouvelles devront s'apparenter aux constructions existantes au sein desquelles ces nouveaux édifices s'implantent.

## *Ouvrer pour la diversité des logements en réhabilitation des bâtisses existantes*

La diversité de l'habitat suppose que soit créés des appartements. La mixité des types d'habitat sera à rechercher dans une volumétrie proche de l'habitat individuel. Outre les quelques appartements qui peuvent se réaliser par la construction de « gros pavillons », c'est surtout par la réhabilitation des édifices existants que cette diversité doit être privilégiée. Dès lors que des constructions sont désaffectées dans ou en frange des noyaux urbains, et que ce renouvellement urbain ne conduit pas à un mitage de l'espace naturel ou agricole ou à la création d'un ensemble de logements isolés, il devra être examiné.

### ÉCONOMIE

## *Pérenniser l'activité agricole sous toutes ses formes*

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront aussi pouvoir connaître les diversifications indispensables à la prise en compte de l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture. Les activités équestres doivent donc être confortées voire renforcées.

## Conforter le pôle économique et d'emplois

La zone d'activités des Effaneaux va bénéficier à un large bassin de vie, rayonnant à l'échelle intercommunale. Elle doit pouvoir s'adapter aux évolutions économiques si tant est que ceci :

- vise à offrir des emplois aux habitants du secteur,
- satisfait des demandes en implantation d'entreprises qui ont besoin d'une bonne desserte routière,
- s'ouvre à des activités qui n'ont pas vocation à s'implanter dans les bourgs et les villes alentours.

## Conforter les équipements sanitaires

Sur le lieu-dit de « l'Ange Gardien » les équipements scolaires, sanitaires et sociaux doivent être maintenus car ils ont un double intérêt. Ils offrent :

- des emplois allant de postes diplômés à des tâches non qualifiées,
- des équipements pour des personnes qui ont besoin de calme et de soins dans un cadre serein.

## Consolider l'accueil touristique en appui des grandes demeures

L'un des pans de l'activité économique spécifique de la commune est l'accueil touristique au sein des grandes bâtisses patrimoniales.

Cette activité doit être confortée essentiellement, tant sur celles existantes qu'en renouvellement urbain des bâtiments désaffectés dans ou hors des noyaux urbains.

Ces activités touristiques doivent être l'occasion de réutiliser le bâti existant, mais peuvent aussi conduire à la création de nouvelles constructions en accompagnement des édifices existants lorsque les contraintes sanitaires, de sécurité, d'accessibilités ou de fonctionnement l'imposent.

## LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

*Satisfaire les besoins en commerces et services sur la ville centre*

La commune ne dispose pas de commerces et de services. L'éclatement de ses noyaux urbains ne permet pas d'imaginer la viabilité de tels services qui peuvent et doivent être satisfaits sur la ville de la Ferté-Sous-Jouarre.

*Offrir des activités de loisir dans le cadre de l'intercommunalité*

Par contre, la commune peut offrir à l'ensemble de l'agglomération Fertoise, et plus généralement à l'ensemble des touristes fréquentant l'Île-de-France, les activités de loisir : activités équestres, randonnées, découverte de la faune et de la flore, éco-musée, hôtellerie...

## LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

*Organiser les déplacements vers les pôles d'emplois à l'échelle intercommunale*

L'accueil de population nécessite de maintenir un réseau de transports collectifs performant à l'échelle intercommunale assurant le rabattement vers la gare Fertoise et une bonne desserte vers le futur pôle d'emplois des Effeneaux.

*Améliorer l'accessibilité à la gare*

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être intensifiés vers la gare en élargissant les plages horaires aussi en dehors des heures de pointes. A défaut, des aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour absorber le rabattement.

*Créer une bonne desserte en télécommunications numériques*

Un réel effort pour desservir la commune en télécommunication numérique est indispensable et attendu de l'intercommunalité et du département puisque n'étant pas de la compétence de la commune.

## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

*Prioriser le développement habitat, équipements et activités économiques villageoise dans le tissu bâti existant*

Les orientations retenues dans le P.A.D.D. tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels des nombreux noyaux urbains existants en favorisant :

- la constructibilité des terrains à l'intérieur du village,
- la constructibilité des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des hameaux sur les espaces qui ne sont ni soumis à des risques naturels, ni susceptibles de porter atteinte aux zones naturelles.

Le développement économique d'envergure à l'échelle intercommunale et en cours de réalisation sur le site dit « des Effaneaux » doit se poursuivre. Il consomme 9 hectares sur le territoire communal.

*Limiter les surfaces à urbaniser à la satisfaction de l'objectif démographique*

Les extensions urbaines à vocation d'habitat, activités et d'équipements communaux sont dimensionnées au regard des capacités constructibles du tissu.

Elles doivent être localisées essentiellement sur le village, en continuité directe avec le bâti existant.

La consommation de l'espace sur le territoire communal toutes vocations villageoises confondues, ne doit pas excéder 4 hectares.

