



Commune du Département
de Seine et Marne

CHAMIGNY

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

Elles peuvent aussi porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles sont obligatoires dès lors que dans une zone AU (A Urbaniser) les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Que ce soit sur un secteur à enjeux, ou un quartier à mettre en valeur, ou sur une zone A Urbaniser, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent aussi comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Sur la commune de Chamigny le diagnostic a conduit à mettre en évidence trois secteurs à enjeux :

- le secteur à urbaniser sur le bourg,
- le secteur à urbaniser des Eclicharmes,
- la secteur à urbaniser des effaneaux.

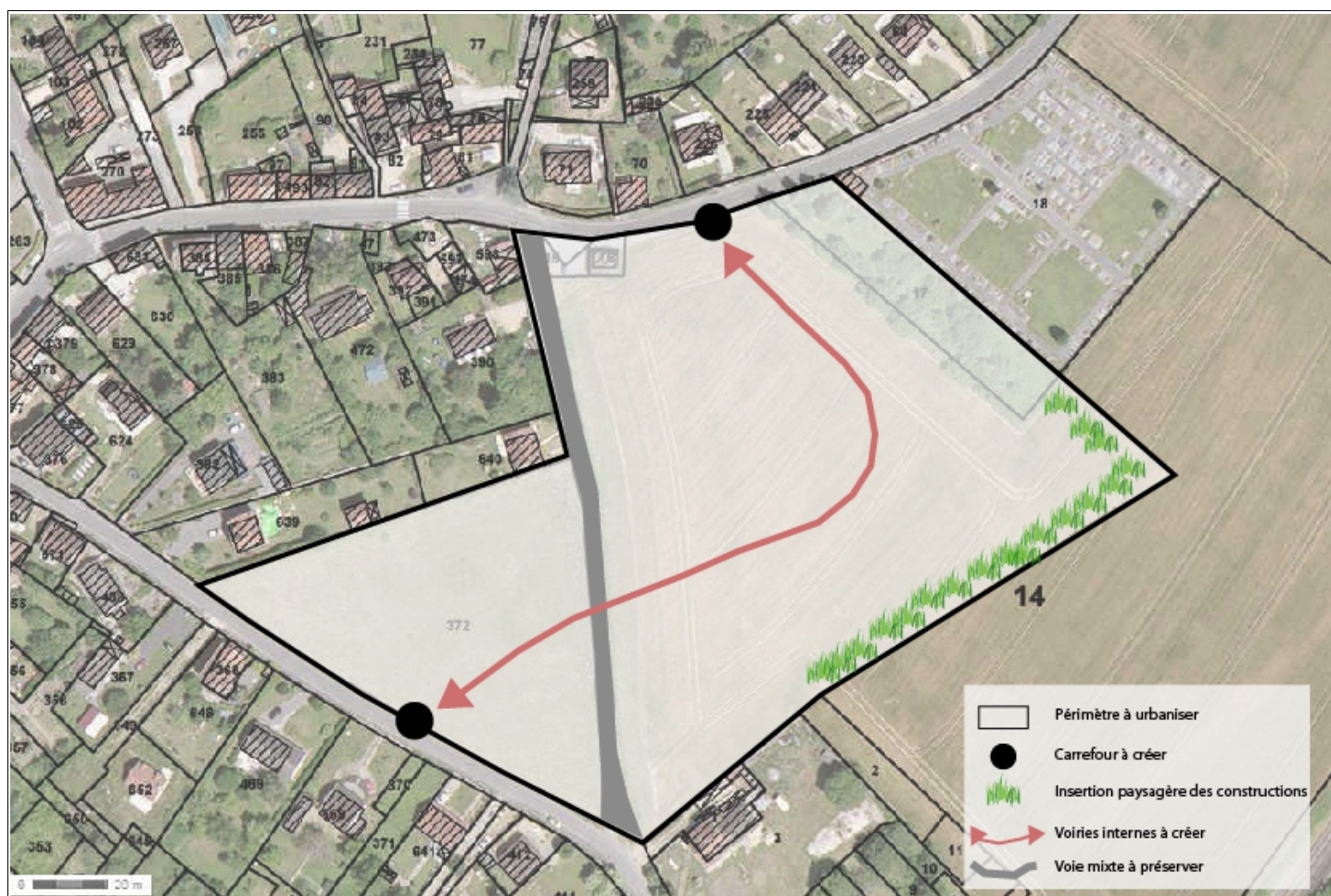
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des actions et des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les paysages et assurer le développement de la commune.

Ces diverses opérations d'aménagement peuvent se réaliser à plus ou moins long terme, et en plusieurs phases, en fonction :

- des initiatives publiques ou privées,
- de l'avancement de la maîtrise foncière,
- de la réalisation des équipements de desserte.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent préciser, par secteur, des échéances de réalisation, pour permettre une bonne insertion dans le bourg et pour tenir compte de la création ou de la saturation des équipements publics (réseaux écoles...).

Parfois, une partie seulement du projet pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble et de veiller, dans un rapport de compatibilité, au respect des prescriptions.



Cette zone d'urbanisation était déjà inscrite au P.O.S. Elle a fait l'objet d'une autorisation de lotir sous l'empire de ce document.

La présente OAP reprend donc le principe d'aménagement retenu et impose les éléments essentiels qu'il faut maintenir pour une bonne insertion de l'opération ayant pour objectif de permettre le développement de logements sur la commune.

Cette zone doit accueillir essentiellement de l'habitat.






Pour l'habitat individuel, la façade principale de la construction doit être orientée face à la voie de desserte privilégiant ainsi les jardins en fond de parcelle.

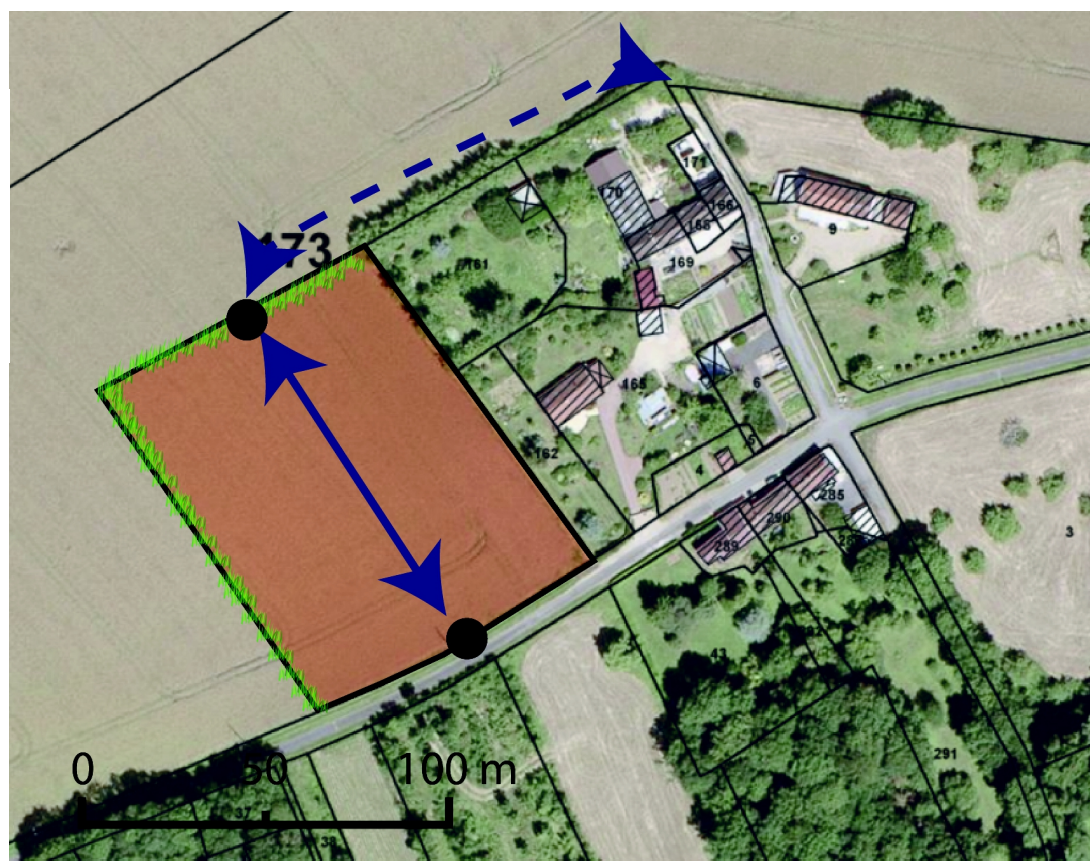
Les franges de l'opération en limite avec l'espace agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui peut se corréliser avec les jardins des parcelles privées.

Le réseau de voirie doit assurer le maillage entre la rue de la Marne et la rue de Roubineau et permettre de desservir les nouvelles constructions uniquement sur la nouvelle voirie créée.

Le chemin piéton de la Grande Maison qui est déjà présent sur le site doit rester en l'état de sa fonctionnalité actuelle. La nouvelle voirie en interne sera cependant autorisée à couper sur une portion le chemin pour pouvoir assurer la desserte correctement.

ZONE A URBANISER SUR LES ECLICHARMES

-  Périmètre à urbaniser
-  Lisière paysagère à prévoir
-  Entrées de voirie à prévoir
-  Voiries internes à créer
-  Voiries futures à prévoir

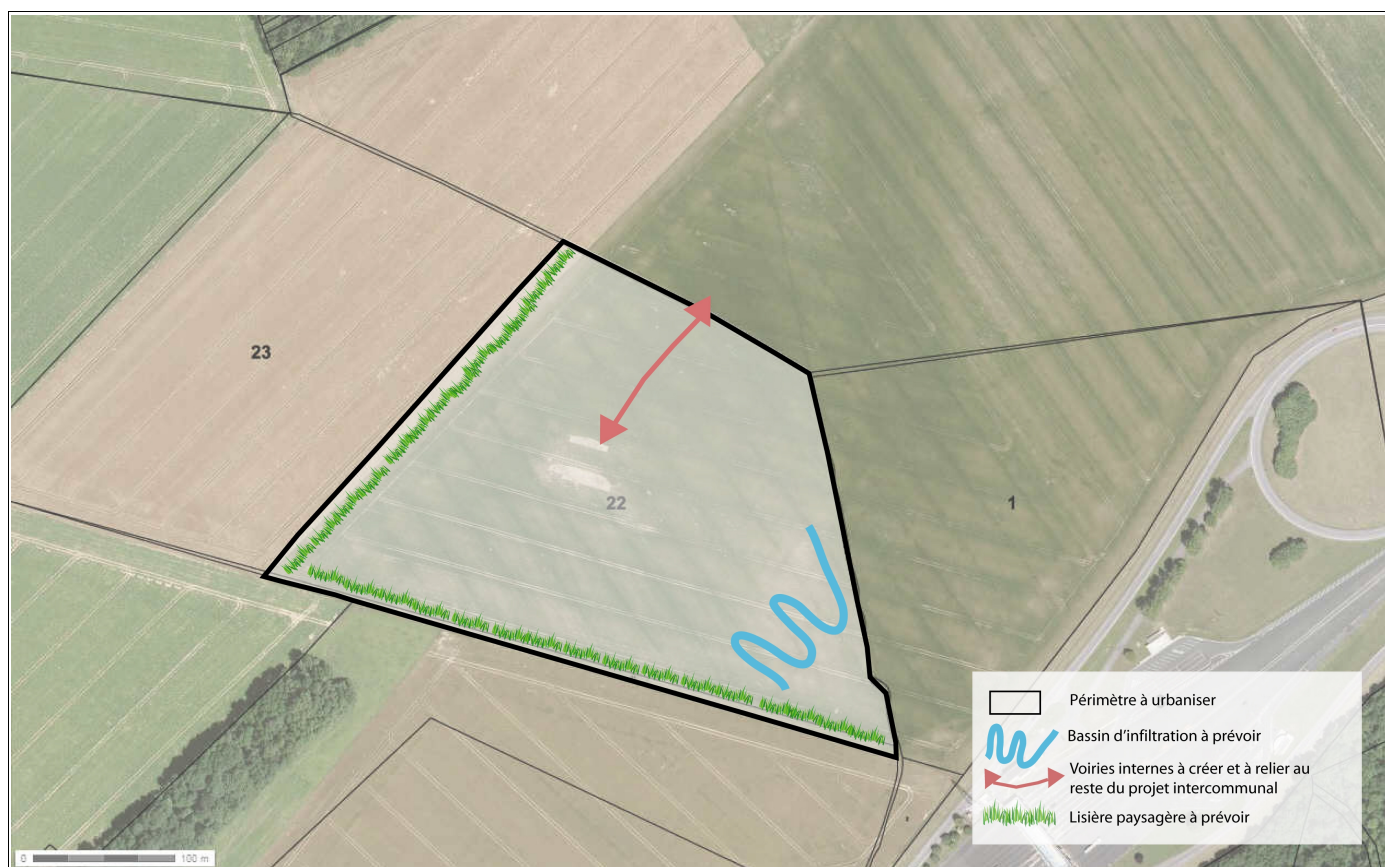


Cette zone doit accueillir essentiellement de l'habitat.

Le réseau de voirie doit assurer la bonne desserte de l'ensemble des capacités urbanisables du secteur, et permettre dans un éventuel second temps le maillage entre la route des Eclicharmes et la voie communale n°7 des Eclicharmes à la Maison des Bois pour permettre de desservir les nouvelles constructions uniquement sur la nouvelle voirie créée.

Les parcelles de la zone UB pourront éventuellement se desservir sur cette voie nouvelle.

Les franges de l'opération en limite avec l'espace agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui peut se corréliser avec les jardins des parcelles privées.



Cette zone participe à un développement économique à une échelle intercommunale. Elle n'est pas réalisable dans le cadre d'une opération qui porterait uniquement sur la commune.

La voirie ne peut être que le prolongement de celle qui est ou sera réalisée en continuité sur la commune de Dhuisy pour permettre une desserte vers A4 via la route départementale D401 sur laquelle un aménagement routier doit assurer la sécurité et la fluidité du trafic.

La vocation de cette opération est exclusivement économique.

Les limites avec l'espace agricole devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager.

L'ensemble du projet aura une gestion des eaux pluviales cohérente et structurée dans sa globalité.