



Commune du Département de
Seine et Marne

CHAMIGNY

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION **Modification simplifiée n° 1**

Vu pour être annexé à la
délibération du :

19 JUIN 2019

approuvant la modification
simplifiée n° 1

Cachet de la communauté
d'agglomération
Signature du Président

U. P. caud

6 LES BESOINS ET POTENTIELS

6.1 LES BESOINS ET POTENTIELS

L'appréciation des besoins est une notion difficile à cerner. Elle comprend sans nul doute une estimation des demandes. Mais le territoire est essentiellement sollicité pour les types de logements qu'il est susceptible de proposer.

L'appréciation des besoins ne saurait donc se limiter à l'analyse de la demande et doit aussi intégrer les besoins que la Commune se doit de satisfaire du fait de sa localisation des équipements et services.

La demande en logements porte essentiellement sur de la maison individuelle, si possible sur un terrain suffisamment grand pour pouvoir profiter d'un jardin. La plupart des personnes souhaitant habiter en ville s'installe à La Ferté-sous-Jouarre. Pour autant une petite offre en logements de petites tailles pourrait trouver preneur.

6.2 LES PARAMÈTRE DU S.CO.T MARNE OURCQ

Chamigny fait partie des bourgs et villages du S.Co.T. De Marne Ourcq Ce document se fonde sur des paramètres issus du S.D.R.I.F.

621 LA DENSITÉ HUMAINE

La densité humaine est un des indicateurs utilisés par le S.D.R.I.F. et repris par le S.Co.T. Elle est définie comme la somme de la population et des emplois rapportés à la superficie des espaces urbanisés.

Le référentiel S.D.R.I.F estime cette densité à 20,9 emplois + habitants à l'hectare.

622 LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT

La densité des espaces d'habitat est un des indicateurs utilisés par le S.D.R.I.F. et repris par le S.Co.T. Il correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie des enveloppes urbaines essentiellement dévolues à l'habitat, aux équipements et aux activités économiques enserrées dans cette enveloppe.

Le référentiel S.D.R.I.F estime cette densité à 7,8 logements par hectare en 2013.

623 LA SUPERFICIE DES ESPACES URBANISÉS

Chamigny n'entre pas dans le processus de mutualisation du S.Co.T et conserve donc la totalité du potentiel octroyé par le S.D.R.I.F et repris au S.Co.T.

Le « référentiel S.D.R.I.F » qui se fonde sur un outil dénommé « MOS » qui inventorie les superficies de chaque grande catégorie d'espace présente les données suivantes concernant le territoire de Chamigny :

- espace urbanisé au sens strict : 79,10ha,
- espace urbanisé des espaces essentiellement dévolus à l'habitat : 69,10ha.

6.3 LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS

Le S.Co.T préconise une étude approfondie des potentiels offerts par le tissu urbain existant.

Ils se répartissent entre :

- le village qui offre environ une douzaine de potentiels de constructions
- le hameau de Tanqueux qui n'offre quasiment aucun potentiel de constructions, sauf éventuellement par division des quelques grands terrains en pied de coteau.
- le Domaine de Tanqueux qui est composé de grandes parcelles avec une implantation systématique des maisons en milieu de terrains. L'ensemble des parcelles sont construites. Cette forme urbaine limite fortement les possibilités de remplissage. De plus, les habitants du Domaine de Tanqueux sont très attachés à l'homogénéité de cet ensemble et la rétention foncière y est forte. Enfin, la nature instable du terrain limite la constructibilité. Aucun potentiel n'y est repéré.
- le hameau de Vaux offre 5 à 6 possibilités.
- le hameau les Eclicarmes offre environ 4 à 5 potentiels.



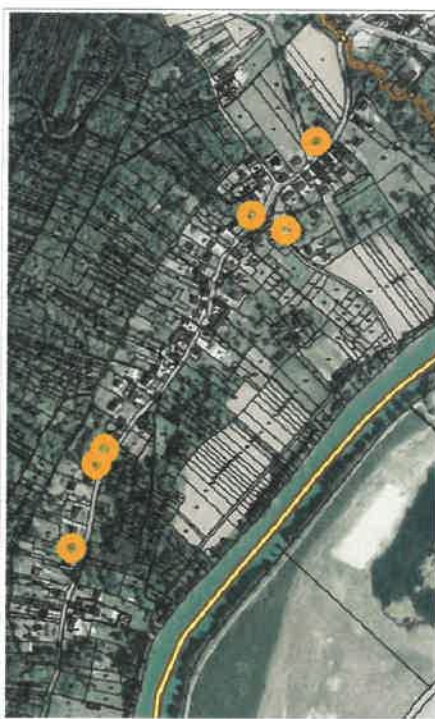
Potentiels dans le village



Potential au hameau de Tanqueux



Potentiels au hameau des Eclicarmes



Potentiels au hameau de Vaux



Potential au domaine de Tanqueux

La situation du tissu urbain à la fin 2017 offre une quarantaine de terrains constructibles. Parmi ces potentiels,

- Dans le village, le terrain de 6300 m² en enclave au Sud du village où il a été inventorié une capacité d'une demi-douzaine de constructions, appartient à la copropriété pavillonnaire limitrophe qui l'entretient et qui tient à conserver cet espace. Son statut d'espace vert pourrait donc perdurer et il convient donc de supprimer, au moins à échéance du présent P.L.U., la demi-douzaine de potentiels qu'il offre.
- Les potentiels dans le village et les hameaux font l'objet d'une très forte rétention foncière. Ils sont constructibles depuis plusieurs décennies et aucun élément nouveau ne semble de nature à lever cette rétention. Une rétention foncière de l'ordre de 1/4 à 1/3 doit donc être prise en compte.

Ce sont donc 20 terrains qui pourraient être urbanisés à échéance d'environ 8 à 10 ans.

- La Commune atteste d'un marché immobilier tendu du fait de cette très forte rétention foncière,
- La part des logements sous-occupés n'est que de 10% et seuls 6,6% des logements étaient déclarés vacants en 2011. Ce sont donc moins de 7 à 8 logements qui excèdent les 5% de vacances conjoncturelles et il est donc raisonnable de n'escompter qu'une petite moitié, soit 3 logements au plus, susceptibles d'être réinvestis.

Par ailleurs, à cette date la Commune ne comptait déjà plus que 3,5% de résidences secondaires, ne dégageant plus aucune capacité en reconversion vers du logement principal.

Il convient aussi de prendre en compte l'opération sur la zone d'extension du P.O.S d'environ 2,5 ha (en orange sur la carte ci-contre).

Des autorisations de lotir ont été délivrées.

Les fouilles archéologiques préventives ont mises en évidence la nécessité d'opérer des investigations archéologiques plus complètes ce qui retarde la construction d'une trentaine de logements.

Cette zone bien qu'inscrite au P.O.S. est une consommation d'espace agricole après 2013.

La réceptivité totale est donc de 50 à 55 logements intégrant l'opération d'urbanisation en cours.



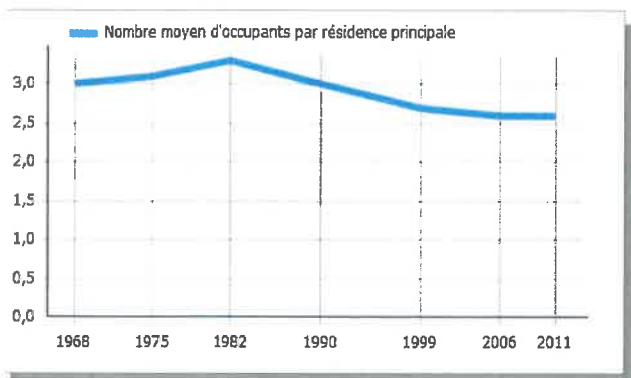
6.4 LA DÉCOHABITATION ET LE POINT MORT

Le vieillissement des ménages habitant ou investissant les logements, ajouté à des phénomènes nationaux de baisse de natalité et de multiplication des foyers monoparentaux, conduit en général à une baisse du taux de cohabitation considérée comme inexorable.

Sur Chamigny, celle-ci s'est effectivement constatée à la fin du XXème siècle mais reste remarquablement stable depuis 2000.

Cependant, le vieillissement amorcé pourrait conduire à une baisse du nombre de personnes par foyer (décohabitation).

La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une



mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène socio démographique plus global par le fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir les générations autrefois cohabitantes vivre de plus en plus souvent séparément. Attribuée à l'individualisme croissant des sociétés occidentales, la décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une crise du logement.

Ces tendances lourdes doivent donc être anticipées. Aussi, en projetant une baisse continue du taux de desserrement des ménages, on peut d'ores et déjà calculer le nombre de foyers à accueillir pour simplement maintenir le nombre d'habitants de 2011. C'est le calcul du point mort.

Il correspond au seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal de 2011, c'est-à-dire pour ne pas perdre de population.

Cet indice prend en compte :

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations ;
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés ;
- les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

En supposant que le nombre d'habitants moyen par foyer passe de 2,6 à 2,5, voire 2,4, le point mort démographique est estimé entre 20 et 30 logements.

À l'horizon 2023, il est donc probable que faute, soit de créer 20 logements en résidence principale supplémentaires, soit de diversifier l'offre en logements, le nombre d'habitants à Chamigny pourrait diminuer, ce qui serait fort dommageable pour la vie locale tant associative, que culturelle, qu'économique, etc.

L'estimation de ces besoins est à mettre en corrélation avec les potentiels de réinvestissement des logements (soit 7 à 8 logements).

Le point mort nécessite donc la création d'une bonne quinzaine de logements.

Le diagnostic a mis en évidence qu'une grosse trentaine de logements devrait se créer à court terme, de nature donc à compenser la décohabitation.

En l'état, le tissu urbain et les opérations engagées sont de nature à maintenir le seuil démographique actuel.

6.5 LE BILAN ÉCONOMIQUE ET LES BESOINS

Il existe sur le territoire de la Commune un important projet d'activité économique. Celui-ci est conduit par le Pays Fertois au travers d'un syndicat mixte « Marne Ourcq ». Bien que des constructions ne soient pas prévues sur la Commune en première phase, des aménagements ultérieurs devraient y être réalisés.

Ce sont plusieurs centaines d'emplois qui sont attendues sur ce site à moins de 5 km par la route, allant d'une grande entreprise de logistique à un panel de petites et moyennes entreprises.

Le maintien des activités économiques touristiques et socio-sanitaires est aussi un enjeu important pour la vie locale et pour la conservation d'une architecture de grande ampleur.

6.6 LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION

Le SDRIF demande à la commune de Chamigny un effort de densification de l'ordre d'un accroissement de 10 % de sa densité humaine entre 2014 et 2030.

La densité humaine représente le nombre d'habitants + le nombre d'emplois par rapport à la superficie des espaces urbanisés de la commune.

Le référentiel territorial de SDRIF se repose sur les calculs suivants :

- 1398 habitants en 2014 + 256 emplois en 2013 / 79,1 ha d'espaces urbanisés au sens strict. Soit 1654 unités (habitants + emplois)
- L'objectif retenu pour la commune entre 2014 et 2030 est donc une augmentation de 10 % de cette densité, donc d'accueillir 165 unités supplémentaires dans le même tissu urbain.

Le présent chapitre démontre de manière réaliste une capacité d'accueil d'ici à 2030 de 55 nouveaux logements, soit 137 nouveaux habitants en considérant la projection de 2,5 personnes par ménage.

Entre 2014 et l'approbation du PLU en fin 2017, la commune a délivré 35 permis de construire au sein de l'enveloppe urbaine accueillant ainsi approximativement 87 nouveaux logements en se référant à la moyenne de 2,5 personnes par ménages. Ce qui représente un effort déjà réalisé en matière de densification sur l'exercice prévu par SDRIF.

La clinique de l'Ange Gardien, en zone UE, prévoit un agrandissement en 2019 générant l'arrivée de 77 emplois supplémentaires sur la commune de Chamigny.

Ce sont donc approximativement 224 nouveaux habitants et 77 nouveaux emplois que la commune va accueillir dans son enveloppe urbaine initiale entre 2014 et 2030. Soit une augmentation de la densité humaine de 18,2 % en considérant uniquement l'habitat.

Le projet communal répond donc pleinement aux objectifs du SDRIF.