

Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour Le		
Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		

Table des matières

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CHAUCONIN NEUFMONTIERS	3
AXE 1 : LE PROJET URBAIN : ENTRE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN, PERENNISATION DE L'ECONOMIE LOCALE ET FORTE CROISSANCE DE L'ECONOMIE INTERCOMMUNALE	3
AXE 2 : LE PROJET NATUREL AU CŒUR DE LA POLITIQUE COMMUNALE :	9

I. Le projet d'aménagement et de développement durables de Chauconin Neufmontiers

Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer Chauconin Neufmontiers comme un bourg dynamique, sous la forte influence de l'agglomération de Meaux, mais qui souhaite maîtriser son développement et protéger son environnement. Cela se traduira par deux axes d'études :

- Axe 1 : Le projet Urbain
- Axe 2 : Le projet Naturel

Axe 1 : Le projet Urbain : Entre maîtrise du développement urbain, pérennisation de l'économie locale et forte croissance de l'économie intercommunale

Orientation 1 : Pérenniser l'activité économique dynamique de la commune

- Veiller au maintien de la zone de la Râperie où un potentiel foncier aménagé est disponible. En effet, la zone se montre aujourd'hui peu attractive étant donné la présence proche du Parc d'Activités du Pays de Meaux. Toutefois, cette zone est un atout pour la commune et constitue encore aujourd'hui un pôle économique local et assure un certain nombre d'emplois. Par l'intermédiaire du PLU, les élus souhaitent permettre une diversification des activités autorisées sur le site et l'adapter à la demande actuelle
- Assurer la présence des commerces et services en centre-bourg qui participent à la qualité de vie des habitants et au lien social. Ils sont assez nombreux sur le territoire communal et répondent aux principaux besoins de la population. Toutefois, l'apparition de la zone commerciale des Saisons de Meaux peut fragiliser ces petits commerces communaux. La réglementation voire le zonage seront assez permissifs pour ces structures afin de pérenniser leur existence.
- Permettre ultérieurement le développement du PAPM qui contribue à la diversité des activités économiques du territoire, à son attractivité et offre de nombreux emplois sur le secteur. Le SDRIF a identifié un potentiel de 150 hectares (6 pastilles oranges de 25 hectares chacune) sur la partie est de la commune. Il est prévu sur ce secteur le développement du Parc d'Activités du Pays de Meaux. La deuxième tranche de ce parc d'activités est actuellement à l'étude et représente une superficie de 39.9 hectares uniquement composée de terres agricoles. Il est nécessaire de ne pas obérer ce futur développement.
- Permettre sur les parcelles situées entre le centre pénitentiaire actuel et le PAPM :
 - o Dans l'immédiat : une extension du centre pénitentiaire. Celle-ci est estimée à 2.6 hectares selon le dernier projet connu présenté par l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (Création d'un Quartier de Préparation à la

Sortie). Sur ces 2.6 hectares, 1.17 est occupé par des terres agricoles. Le 1.43 hectare restant se compose d'espaces naturels enherbés non exploités.

- Ultérieurement : le développement soit d'équipements publics, soit d'activités économiques en liaisons directes avec les projets portés par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, sur des espaces agricoles d'une superficie totale de 6.8 hectares.

Au final, le projet de PLU de Chauconin-Neufmontiers n'obèrera pas le développement de la deuxième tranche du PAPM et permettra l'agrandissement du centre pénitentiaire et le développement ultérieur d'équipements ou d'activité à proximité de ce dernier. La consommation de foncier pour ces projets s'établira au maximum à 9,4 hectares dont 7,97 hectares de terres agricoles et 1.43 hectare d'espaces naturels.

Orientation 2 : Assurer un urbanisme durable

- Lutter contre l'étalement urbain

Chaque année en France, 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation. Pour lutter contre ce « fléau », la législation française a évolué vers une meilleure prise en compte de l'environnement (loi ALUR de 2014, mise en place des P.L.U Grenelle II). A Chauconin Neufmontiers, l'étalement urbain s'est matérialisé par le développement de l'habitat pavillonnaire jusqu'au début des années 2000 (Les Coteaux, La Croisée...). Depuis cette date, la commune a adopté une politique beaucoup plus vertueuse en matière de consommation du foncier. En effet, les constructions récentes font apparaître une densité bien plus importante avec la création de petits collectifs, d'habitat en bande, voire de pavillonnaire sur des parcelles de taille beaucoup plus restreinte, sans toutefois nuire à la qualité du cadre de vie. Il conviendra donc de maintenir cette politique en privilégiant une densification du bâti existant et une extension urbaine à proximité de l'enveloppe urbaine du centre. Dans ce cadre, les élus veilleront à respecter les prescriptions du SDRIF, en particulier la densité humaine et la densité moyenne de l'habitat qui devront être supérieures de 10% à celles enregistrées ce jour, sans aucune extension du tissu urbain. De plus, la commune étant classée dans la catégorie « Bourgs Villages Hameaux », elle ne pourra prétendre à une extension urbaine supérieure à 5% de la superficie actuellement urbanisée.

De ce fait, l'extension urbaine du bourg ne pourra excéder 5.17 hectares (5% des 103.4 hectares recensés au 1^{er} janvier 2014) d'ici 2030.

La commune prévoit une extension urbaine pour le développement d'une zone d'équipement sur une parcelle de 2.9 hectares qu'elle vient d'acquérir récemment. Il s'agit uniquement de terres agricoles.

Une zone destinée à l'accueil de nouveau logements constitue la deuxième tranche du lotissement dit « du Pré Bourdeau ». Cette zone mobilise 1.9 hectares dont 9 200 m² de terres agricoles. Le reste (9 800 m²) est constitué d'espaces en friche pas ou peu entretenus.

Une zone destinée à l'accueil de logements a été mobilisée au lieu-dit « le Pâtis ». D'une superficie de 3550 m², elle est composée de terres agricoles (1000 m²) et de jardins (2 550 m²).

Pour l'accueil de nouveau logements et de nouveaux équipements, d'ici 2030, la commune consommera par extension un maximum de 5.15 hectares dont 3.92 hectares de terres agricoles et 1.23 hectare d'espaces naturels.

- **Assurer une mixité sociale**

Le diagnostic a permis de mettre en évidence une majorité de grands logements et un parc communal assez récent. De plus, la typologie s'est fortement diversifiée au cours des 25 dernières années avec la création de 95% des appartements de la commune.

On retrouve une part conséquente de ménages avec enfants sur le territoire. La volonté communale est donc de maintenir ces structures familiales en attirant les tranches de population les plus jeunes afin de pérenniser les écoles qui constituent un atout majeur de Chauconin Neufmontiers. De plus, la commune souhaite maîtriser son développement démographique et ne veut pas connaître une forte évolution de sa population comme cela a pu être observé depuis 1999.

Afin d'assurer cette mixité sociale, l'action sur les logements dits « sociaux », sur le locatif et sur les logements de petites tailles qui a débuté durant la dernière décennie va se poursuivre afin de diversifier les typologies de ménages.

La commune veillera à ce que son PLU permette le respect de la loi SRU. Elle pourra imposer une part de logements sociaux dans toute future opération d'aménagement. Cela pourra être traduit dans les OAP ou dans la partie réglementaire (zonage règlement)

- **Travailler sur la réhabilitation du bâti.**

Chauconin Neufmontiers a connu une légère augmentation de ses logements vacants (34 logements en 2015 représentant 4.7% du parc total) mais qui reste à un taux très faible témoignant de l'attractivité de la commune. On considère qu'un taux de 6% de logements vacants est « optimal » afin d'assurer une fluidité du marché. Le parc communal étant assez récent, la vacance dite « structurelle »¹ est quasi inexistante sur la commune. Il ne sera donc pas possible de travailler sur la diminution de la vacance pour créer des logements, celle-ci étant insuffisante à ce jour.

¹ La vacance est dite structurelle lorsque les logements ne répondent plus aux exigences de confort souhaitées par la population (isolation, superficie, disposition...)

Toutefois, un certain nombre de bâtiments (agricole, activité...) peuvent être réhabilités en logement au sein de la trame urbaine. Les élus souhaitent autoriser le changement de destination de ces constructions afin de créer de nouveaux logements sans avoir besoin de recourir à la consommation de foncier, conformément aux exigences des lois Grenelle II et S.R.U (solidarité et renouvellement urbain).

- **Développer les modes de déplacements doux**

La volonté communale se veut soucieuse de l'environnement. Dans ce sens les élus aimeraient lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes de transports doux. Ils souhaitent ainsi agir contre la politique du « tout voiture » qui enclave le centre bourg. Cela passera essentiellement par l'aménagement d'une liaison douce qui reliera le bourg au PAPM. Ce cheminement (piétons/cyclistes) assurera une véritable connexion entre ces deux entités.

De plus, la lutte contre le « tout voiture » peut se présenter sous la forme d'une politique de stationnement dissuasive. Le P.L.U pourra prescrire dans son règlement une « obligation » de stationnement sur les nouvelles constructions à l'intérieur des parcelles ou travailler sur le nombre de places de parking par parcelle. Toutefois, le POS actuel rend quasiment impossible la création ou la réhabilitation de logements situés dans les cours communes, la réglementation étant trop restrictive en matière de stationnement (2 places par logements créés). Un juste équilibre devra donc être trouvé entre les besoins effectifs et les possibilités offertes par la configuration de la trame urbaine

- **Favoriser les nouvelles technologies de l'information et de la communication**

La commune souhaite travailler sur le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Ayant peu de moyens d'actions, elle imposera tout de même la présence de fourreaux pour toute nouvelle construction destinée à l'installation de cet équipement lorsqu'il sera présent sur la commune.

- **Favoriser les énergies renouvelables.**

Il s'agira ici de faciliter la mise en place de réseaux de chaleur avec des générateurs utilisant des énergies renouvelables (chaudière bois, à pellets...).

Orientation 3 : Maintenir le cadre de vie des habitants

- **Développer les équipements et mettre en valeur les espaces publics**

Quelques espaces publics ont été recensés sur le territoire lors du diagnostic. Ils constituent des espaces de rencontres et d'échanges participant au cadre de vie des citoyens. Certains aménagements ont déjà eu lieu (bancs, aménagements verts) qu'il faudra poursuivre.

Chauconin Neufmontiers dispose également d'un ensemble d'équipements sportifs (terrains de sports et de tennis, salle multifonction...). La commune aimerait développer et centrer

son pôle d'équipements en implantant une salle polyvalente, des terrains de tennis couverts et les ateliers communaux à proximité des écoles. Cet espace constituerait à terme un des cœurs de vie de la commune, voire une véritable centralité. Ces aménagements sont prévus sur une parcelle acquise très récemment par la mairie et qui est située juste à côté du groupe scolaire.

Dans le même temps, les élus de Chauconin souhaitent pouvoir maîtriser la publicité sur le finage. Celle-ci se montre de plus en plus présente du fait de l'arrivée des Saisons de Meaux. Afin de limiter les risques de pollution visuelle, la commune a lancé parallèlement au PLU un Règlement Local de Publicité qui lui permettra d'assurer la maîtrise des dispositifs publicitaires.

- **Lutter contre les nuisances**

Afin d'assurer un cadre de vie optimal à la population locale, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs nuisances dans la définition des futures zones à urbaniser (risques, contrainte).

- Les zones humides situées le long du Rû de Rutel (classe 2), en limite de la trame urbaine ouest. Cette zone est également liée au risque de remontée de nappes phréatiques. Dans tous les cas, l'urbanisation en zone humide devra être évitée dans la mesure du possible et donner lieu à des mesures compensatoires.
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles. Celui-ci est fort au niveau de la butte de Montassis. Toutefois, le risque est très limité étant donné qu'aucune construction ne se trouve sur le secteur et que les élus ne souhaitent pas l'ouvrir à l'urbanisation.
- Les zones sensibles au Plan d'Exposition aux Bruits
- Des axes de circulation majeurs qui engendrent un risque de transport de matières dangereuses mais surtout une circulation dense qui rend risquée l'insertion des véhicules sur la RN3.
- Les exploitations agricoles implantées en centre bourg qui induisent des périmètres de protection.

Orientation 4 : Protéger le patrimoine riche de la commune

- **Perpétuer la qualité architecturale de la commune**

Le centre bourg ancien présente des caractéristiques architecturales de qualité et offre des décorations extérieures qui enrichissent les façades des bâtiments (ancien bâti agricole, cours communes, ...). Ce style architectural lui assure une homogénéité. Bien que le bâti récent se marie bien jusqu'à présent au style du centre ancien (volumétrie, couleurs, implantation...), il serait intéressant d'insérer quelques dispositions visant justement à pérenniser cet équilibre général. Ainsi le P.L.U pourra imposer certaines règles dans son règlement écrit afin de limiter toute « fantaisie » décorative pour ne pas compromettre l'architecture du village.

Il pourra également en être de même concernant la végétalisation des parcelles. Ainsi, les élus pourront insérer dans le règlement quelques règles permettant de garantir la continuité et la qualité de la couronne végétale ceinturant la trame urbaine (type d'essence, obligation de plantation...)

- **Protéger le patrimoine vernaculaire et historique**

Chauconin Neufmontiers dispose d'un patrimoine historique et vernaculaire riche et diversifié. On y recense trois monuments historiques : le Château de Martroy, l'église Saint Saturnin et la nécropole nationale de la Grande Tombe de Villeroy (en cours). Cette dernière sera à terme classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ces monuments impliquent des périmètres de protection de 500m et l'appel à l'architecte des bâtiments de France pour l'instruction des permis de construire.

Le patrimoine vernaculaire de la commune est également varié. Il peut être lié à l'eau (lavoir, source de la Fontaine aux Veaux) à la Grande Guerre (tombe du Capitaine Hugot Derville) ou religieux (calvaire).

Orientation 5 : Préserver l'activité agricole

L'activité agricole constitue un axe important de l'activité économique communale où l'on retrouve quelques exploitations implantées en cœur de bourg. Elle est très présente comme l'atteste les nombreuses terres cultivées étroitement liées aux entités paysagères. Cette agriculture est essentiellement orientée vers la céréaliculture. La volonté communale est donc de protéger cette activité au poids économique et paysager non négligeable. Le P.L.U devra donc prendre en compte la volonté de développement des exploitants agricoles qui pourra se retranscrire dans le règlement écrit et graphique. Il devra également instaurer des périmètres de protection autour des exploitations où l'urbanisation sera interdite afin de les protéger.

Les agriculteurs ont également fait part de leur difficulté à circuler avec leurs machines au sein du bourg du fait de la circulation conséquente, de l'étroitesse de certaines rues et du stationnement parfois anarchique. De plus, lors des opérations d'aménagement à venir, le nécessaire sera fait pour que le stationnement lié aux nouvelles habitations ne vienne pas interférer sur la circulation des engins agricoles.

La consommation de terres agricoles se limitera aux objectifs chiffrés de consommation d'espaces des orientations 1 et 2 de l'axe 1.

Orientation 6 : Promouvoir l'activité touristique sur le sol communal

Chauconin Neufmontiers dispose de circuits de randonnée liés à l'histoire (Sur les pas de la brigade Marocaine) mais également à l'environnement (Espace Naturel Sensible de Montassis, bois du Télégraphe,...). De plus, les ensembles paysagers remarquables décrits dans le rapport de présentation participent à l'attrait touristique de la commune.

Enfin, au sein du paysage agricole et le long des cours d'eau, on retrouve de nombreux sentiers pouvant être empruntés à pieds ou à vélo. La création d'un parcours « découverte » ou d'un parcours « sportif » permettrait d'attirer des individus et pourrait faire découvrir les paysages communaux.

Le tourisme dit « vert » est donc une activité économique qui pourrait être développée, le potentiel étant important.

Axe 2 : Le projet Naturel au cœur de la politique communale :

Orientation 1 : Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue

Chauconin Neufmontiers s'inscrit dans un cadre paysager et naturel remarquable dont la diversité procure un rythme au territoire et offre des perspectives visuelles intéressantes. Il serait judicieux de prendre en compte les lignes de crête sur le territoire afin d'éviter toute nouvelle construction qui pourrait nuire aux cônes de vues. De plus, le maintien des étendues paysagères passe par la maîtrise de l'étalement urbain afin d'éviter toute consommation de ces espaces au profit de l'urbanisation.

Il conviendra également d'assurer la continuité de la trame verte communale qui est développée et qui assure un lien entre les corridors écologiques.

Enfin, la zone de protection paysagère située autour de la Grande Tombe sera retraduite au plan de zonage.

Orientation 2 : Assurer la préservation des zones sensibles et de la biodiversité (Trame Verte)

La trame verte et bleue, instaurée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs (les réservoirs de biodiversité avec les espaces à forte perméabilité pour la faune) et les corridors écologiques qui les relient. On distingue : la trame verte qui est constituée des milieux terrestres (agricoles, forestiers...), et la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

Le territoire communal présente certaines zones pouvant être considérées comme sensibles de par leurs caractéristiques en termes de biodiversité, de faune et flore, de paysage et de risque.

- les zones humides le long des principaux cours d'eau au niveau de la trame urbaine où toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une véritable réflexion. Ces zones humides constituent un espace riche en termes de biodiversité qu'il conviendra de préserver par un zonage particulier (zonage naturel à certains endroits).

- L'Espace Naturel Sensible de la Butte de Montassis situé dans la partie Nord Est du territoire communal. Les espaces naturels sensibles sont des écrins de biodiversité et indicateurs de la qualité de l'environnement. Ces sites sont préservés de l'urbanisme, des infrastructures routières et de toute forme de dégradation afin de protéger l'intérêt faunistique et floristique du site. Afin de préserver cet espace, le P.L.U pourra décider de son classement en zone naturelle spécifique (Nens par exemple) permettant d'assurer sa pérennité sans pour autant nuire à la bonne gestion et au bon fonctionnement du site.
- Enfin Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a répertorié les espaces agricoles ceinturant la commune comme « mosaïque agricole remarquable ». La politique communale en matière d'environnement sera donc pérennisée (plantation de haies, protection des espaces boisés...) car elle correspond tout à fait aux objectifs de préservation des « éléments d'intérêt majeur » du SRCE

Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la ressource en eau sur la commune (Trame bleue)

L'eau est omniprésente sur le territoire de Chauconin Neufmontiers constituant une trame bleue étendue et continue (Ru de Rutel, Ru de Bourdeau). Elle matérialise un corridor écologique de qualité à préserver. Les zones humides associées à ces cours d'eaux occupent une partie non négligeable du territoire, dont une qui est accolée à la trame urbaine. Sa protection et sa valorisation sont nécessaires afin de pérenniser la biodiversité et les essences locales.

On retrouve aussi sur la commune un petit patrimoine fortement lié à l'eau (le lavoir, la source de la Fontaine aux Veaux). Il convient de préserver, développer et mettre en valeur ce patrimoine qui participe à la richesse du territoire. Cette mise en valeur pourra se faire parallèlement au développement du tourisme vert (circuit découverte).

Orientation 4 : Préserver la présence végétale en milieu urbain

La trame urbaine se caractérise par une abondance d'espaces verts qui assurent une ambiance bucolique et forment une ceinture végétale et de véritables poumons verts en cœur de bourg comme par exemple près de la mairie, le parc du château, la coulée verte des Coteaux, la ripisylve du Ru de Rutel. On y retrouve une végétation associée aux milieux humides, des espaces boisés et quelques vergers parsemés qui contribuent à la diversité végétale. Ces espaces verts participent également à l'homogénéité de la trame urbaine et il est nécessaire d'assurer leur maintien.

Des fonds de jardins et potagers ont été recensés dans le diagnostic, essentiellement entre la Grande Rue et le Chemin du Pâtis de l'Hôpital, à l'ouest de la rue Pierre Charton, au nord de la rue Lucien Raoult ou encore à l'est de la rue Georges Frisez. Ils assurent une transition douce entre paysage de plateau agricole et paysage urbain et participent à l'identité de la commune. Ces espaces sont également à protéger en raison de leur intérêt naturel.

PADD DE CHAUCONIN NEUFMONTIERS VUE D'ENSEMBLE

