
Germigny-l'Evêque

Plan local d'urbanisme

*Pièce n°2 : Projet d'aménagement et de
développement durables*

Dossier arrêté

Vu pour être annexé à la délibération :

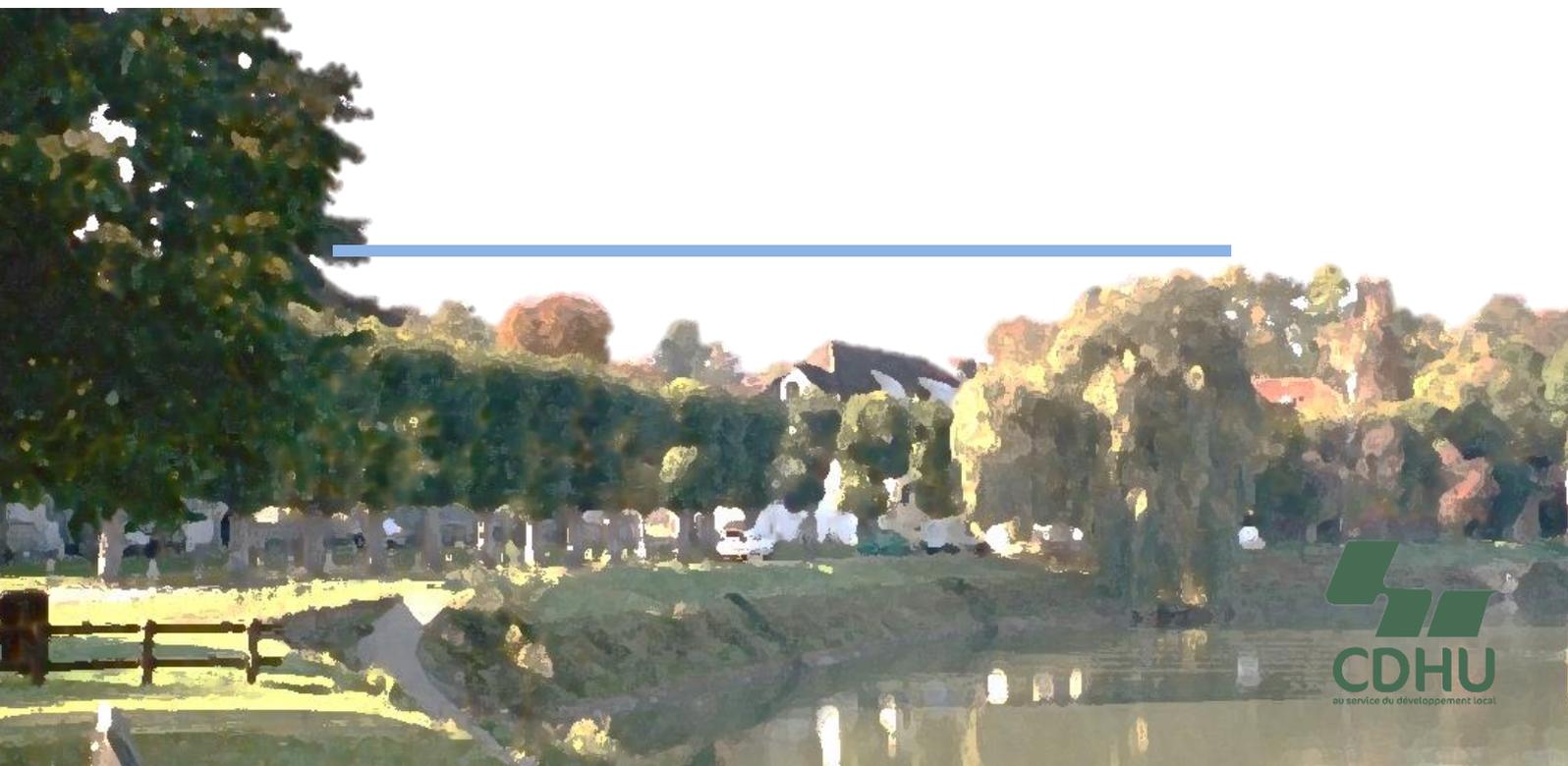




TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	3
CADRE REGLEMENTAIRE	4
ORIENTATION N°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation	5
1-1 Prévoir un développement démographique équilibré.....	6
1-2 Projeter une construction de logements adaptée aux besoins	6
1-3 Densifier les zones bâties existantes et lutter contre l'étalement urbain.....	7
Carte de synthèse de l'orientation n°1	8
ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer le cadre de vie	9
2-1 Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti	10
2-2 Protéger l'identité "verte" du tissu urbain	10
2-3 Protéger et améliorer le réseau de circulations douces.....	10
2-4 Planifier le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie .	11
2-5 Développer le tourisme vert	11
Carte de synthèse de l'orientation n°2	12
ORIENTATION N°3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire	13
3-1 Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées	14
3-2 Maintenir la qualité écologique et paysagère de La Marne et des constituants de la trame bleue	15
3-3 Assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles	15
Carte de synthèse de l'orientation n°3	16
ORIENTATION N°4 : Maintenir et développer l'économie locale	17
4-1 Permettre la mixité d'usage du sol	18
4-2 Pérenniser l'activité agricole	18
4-3 Encadrer l'activité de dépôt de matériaux	18
Carte de synthèse de l'orientation n°4	19



AVANT-PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ⇒ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ⇒ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- ⇒ la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ⇒ la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages ;
- ⇒ le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 ;
- ⇒ ...

Instauré par la loi S.R.U, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Il s'appuie sur quatre orientations générales, elles-mêmes décomposées en objectifs.



CADRE REGLEMENTAIRE

Article L 151-5 du Code de l'urbanisme

(Version en vigueur au 01/02/2019)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

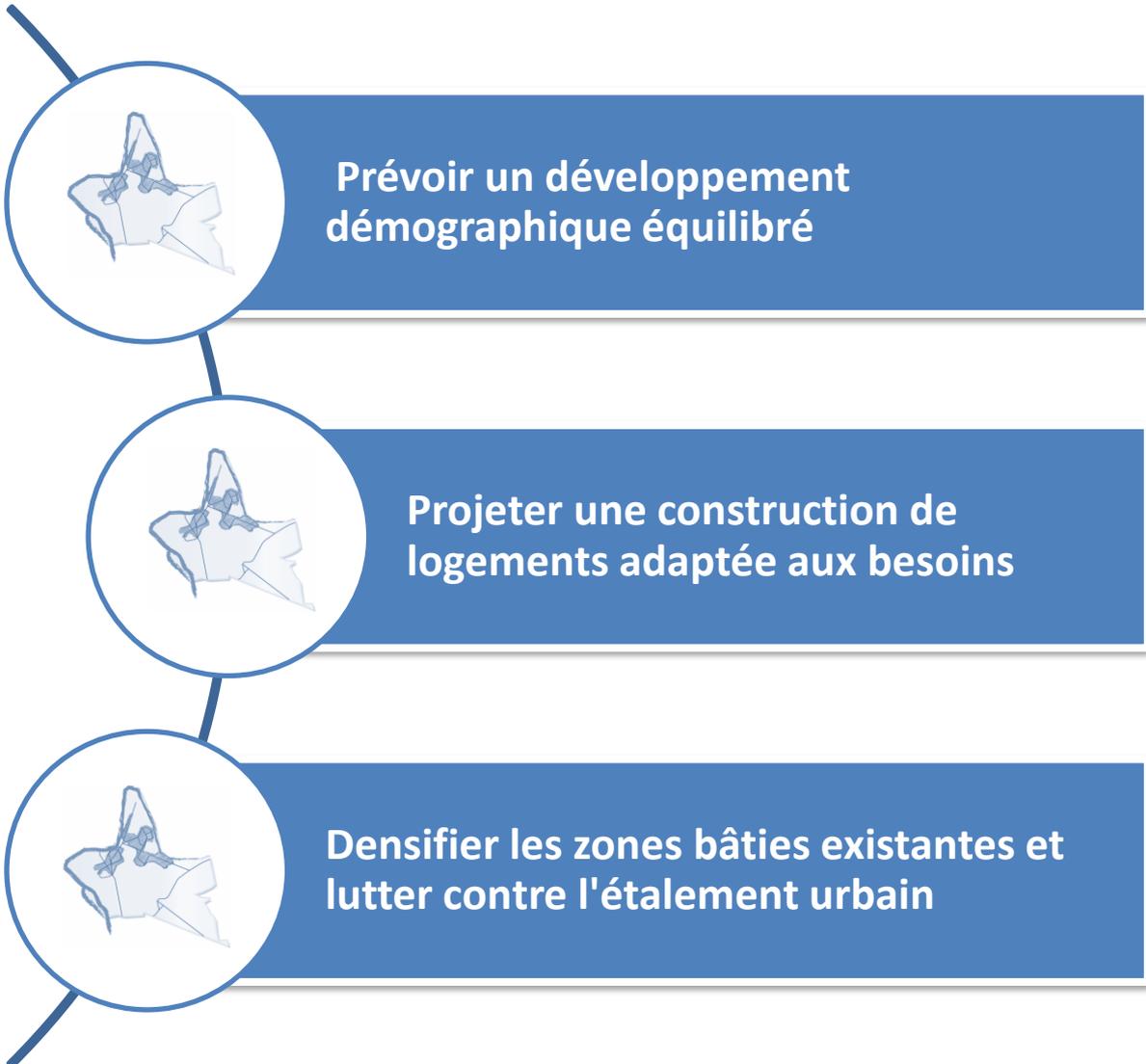
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

PROJET

ORIENTATION N°1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation





1-1 Prévoir un développement démographique équilibré

La commune n'est pas définie comme pôle de développement urbain majeur dans les différents documents supra communaux. L'analyse des données sociodémographiques permet d'identifier les évolutions suivantes :

- une croissance annuelle de 0,64 % sur la période 2008-2013, soit un gain de 42 habitants, portant ainsi la population totale de 1 303 à 1 345 habitants ;
- un phénomène de desserrement des ménages modéré, diminuant la taille des ménages de 2,67 en 2008 à 2,56 personnes en 2013.

Le projet communal vise ainsi à :

- ⇒ poursuivre l'accueil de population en dimensionnant le projet de PLU pour une évolution de 0,60 % par an de 2013 à 2030, la population communale est estimée à 1 489 habitants à l'horizon 2030 (+ 144 habitants, soit une hausse de 10 % sur cette période, conformément aux prescriptions du SDRIF) ;
- ⇒ prendre en compte le desserrement des ménages en tablant sur une baisse de 0,30 % par an de 2013 à 2030. La taille moyenne des ménages est attendue aux environs des 2,43 personnes par ménage en 2030.

1-2 Projeter une construction de logements adaptée aux besoins

L'analyse de l'évolution du parc de logements sur la période 2008-2013 met en évidence les phénomènes suivants :

- une baisse du nombre de logements vacants de 28 à 21 unités en 2013 ;
- une diminution importante du nombre de résidences secondaires depuis 1968 (98 unités en 1968, 20 unités en 2013).

Le projet communal vise à :

- ⇒ produire 86 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit environ 5 logements par an. Sur la période 2013-2030, 11 constructions ont d'ores et déjà été réalisées (reste 75 logements neuf à produire).
- ⇒ maintenir le parc de logements vacants à son niveau actuel.
- ⇒ prendre en compte la transformation d'environ 4 résidences secondaires en résidences principales.



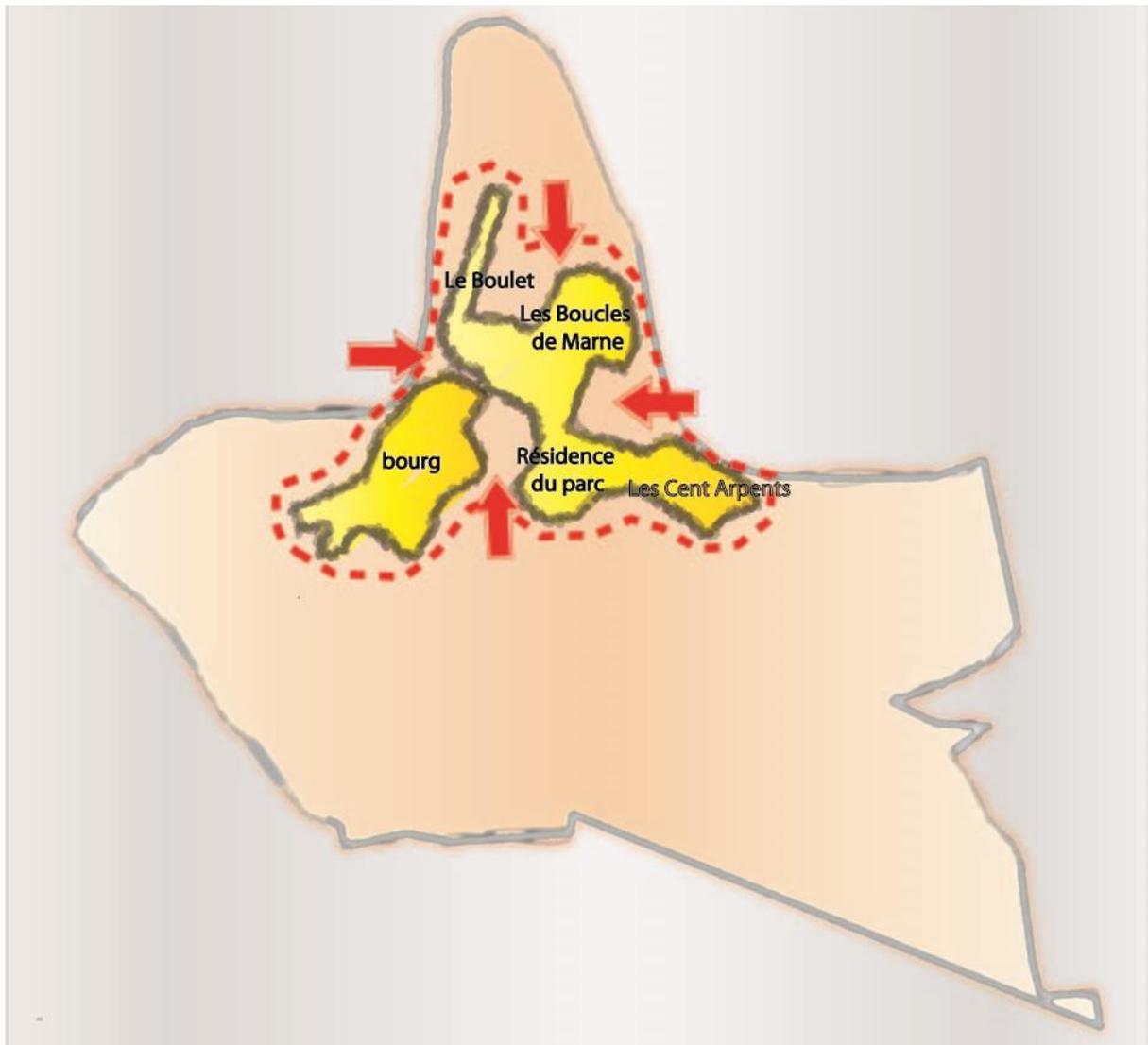
1-3 Densifier les zones bâties existantes et lutter contre l'étalement urbain

Les constructions réalisées durant les dernières années ont été synonymes d'étalement urbain sur la commune de Germigny-L'Évêque (réalisation de lotissements). Actuellement, les espaces urbanisés (au sens strict) de la commune occupent une superficie de 115,80 hectares pour une densité humaine de 12,20 habitants + emplois par hectare.

Plusieurs objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont retenus :

- ⇒ **densifier les zones urbaines existantes en augmentant de 10 % la densité moyenne humaine et des espaces d'habitat (conformément au SDRIF) ;**
- ⇒ **limiter la rétention foncière à 30 % en mobilisant 2,1 hectares de dents creuses pouvant accueillir 38 logements ;**
- ⇒ **appliquer une densité minimale de 15 logements par hectare aux tènements fonciers de plus de 3 000 m² ;**
- ⇒ **lutter contre l'étalement urbain en programmant l'extension de l'urbanisation à 5,79 hectares au maximum à l'horizon 2030, en compatibilité avec les objectifs du SDRIF.**

Carte de synthèse de l'orientation n°1



Zones urbaines vouées à l'accueil de nouvelles constructions.



Densifier les zones bâties existantes en comblant les dents creuses.



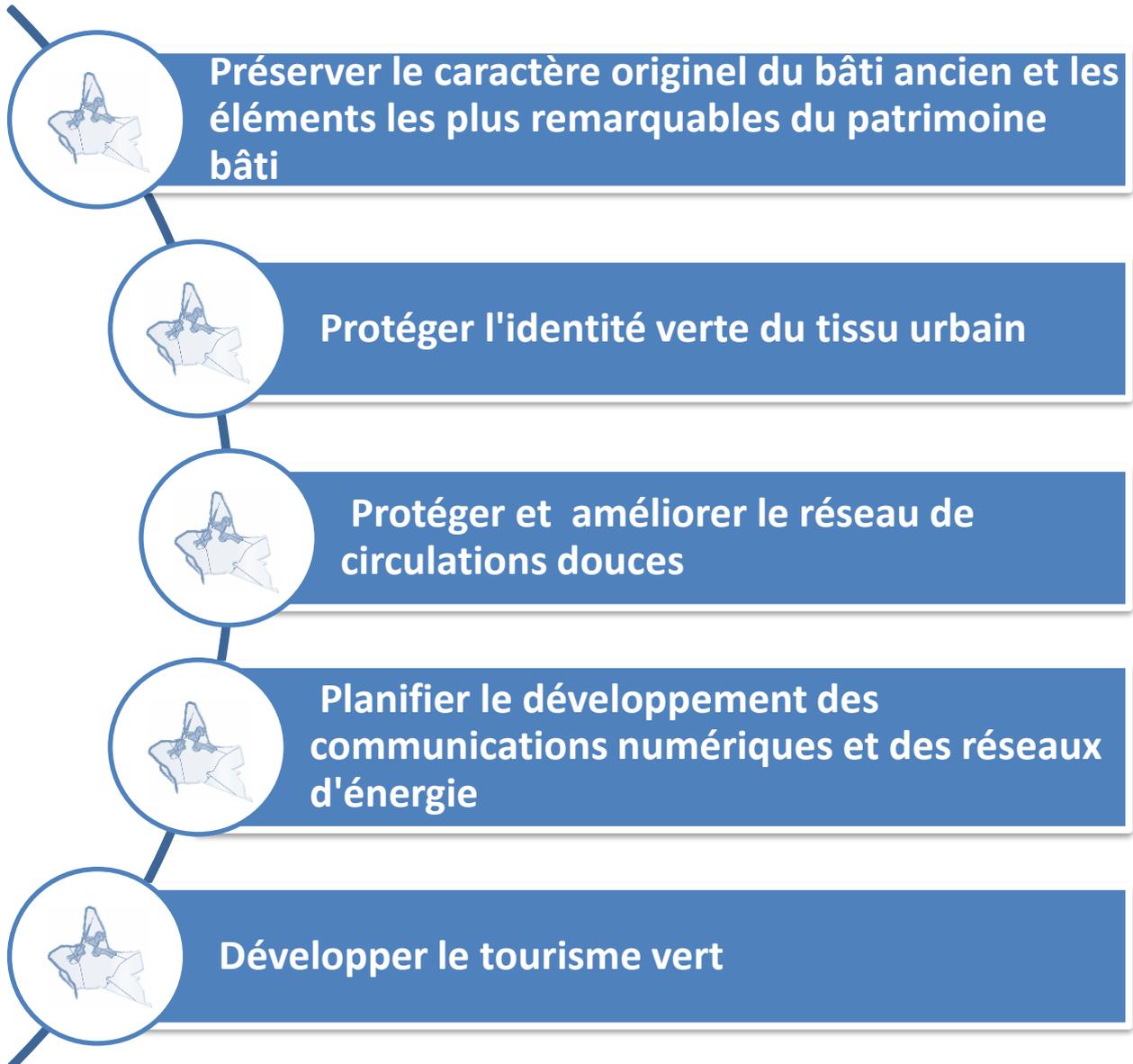
Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.



ORIENTATION N°2 : Préserver et améliorer le cadre de vie

Les habitants de Germigny-L'Evêque bénéficient d'un cadre de vie remarquable reposant sur la préservation des constructions anciennes, le caractère rural du territoire et les infrastructures y étant proposées.

L'orientation n°2 vise ainsi à préserver et à améliorer ce cadre de vie. Pour ce, cinq objectifs ont été définis :





2-1 Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti

Le tissu bâti ancien sur le bourg et au Boulet est constitué essentiellement par des maisons rurales, des corps de ferme réhabilités ou des maisons de bourg qui présentent des implantations diversifiées (implantation à l'alignement, accolées les unes aux autres, d'autres observent une marge de recul tout en préservant une continuité bâtie typique des centres anciens par une clôture minérale).

- ⇒ **Au vu de ces éléments, les pièces réglementaires (écrites et graphiques) intégreront des prescriptions visant à assurer la préservation des caractéristiques les plus remarquables du tissu bâti de la commune.**
- ⇒ **Certains éléments seront également identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer leur protection.**
- ⇒ **L'implantation de certaines formes urbaines ne sera pas autorisée par le règlement dans le but d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions.**

2-2 Protéger l'identité "verte" du tissu urbain

Le tissu urbain des zones pavillonnaires est constitué de jardins de grande taille dont la qualité paysagère participe pleinement à l'identité verte de la commune. Leur préservation permet de valoriser cette caractéristique définissant notamment l'attractivité résidentielle du territoire.

- ⇒ **Ces jardins disposeront d'un règlement spécifique autorisant l'implantation d'annexes (abris, piscines...).**
- ⇒ **Le règlement intégrera un coefficient d'espace non imperméabilisé visant d'une part à préserver l'identité verte du territoire et d'autre part à limiter voire réduire les risques de ruissellement et d'inondation.**

2-3 Protéger et améliorer le réseau de circulations douces

Le territoire est parcouru par de nombreux chemins ruraux permettant une découverte touristique de qualité et un lieu de promenade privilégié pour les habitants. Ces liaisons constituent également un outil indispensable à l'exploitation agricole. Aussi, l'ensemble de ce réseau est à conserver. De plus, la commune souhaite remettre en état certaines sentes et chemins situés dans le bourg permettant de faciliter la circulation piétonne en milieu urbain et l'accès aux berges de la Marne.

- ⇒ **Le plan de zonage, par le biais d'emplacements réservés, positionnera les réserves foncières nécessaires à la réalisation des divers projets de circulation douce.**
- ⇒ **Certaines sentes et chemins permettant un accès aux berges de la Marne seront remis en bon état.**



2-4 Planifier le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie

La fibre optique est en cours de déploiement sur le territoire de la CAPM. Le développement de ce service est aujourd'hui nécessaire afin de répondre aux besoins des habitants en termes de confort de vie, mais également aux exigences des futures activités économiques. Par conséquent, la Communauté d'Agglomération du pays de Meaux prévoit l'aménagement de celui-ci sur la commune à l'horizon 2019.

- ⇒ **Au vu de ces éléments, le règlement intégrera des prescriptions visant à prévoir le raccordement des nouvelles constructions au futur réseau de fibres optiques (prévision de fourreaux, réseau...).**
- ⇒ **Par ailleurs, des dispositions spécifiques pourront être mises en place pour le raccordement des constructions aux réseaux d'énergie.**

2-5 Développer le tourisme vert

Le tourisme vert est actuellement peu développé sur la commune (restaurant, chemins de randonnée...). Aussi, un projet de développement touristique/de loisir est prévu au lieu-dit Brise-Bêche. Il comporte la remise en état d'un golf existant et la mise en place d'une offre d'hébergement insolite et de restauration. Ce projet devra respecter la biodiversité et la sensibilité des lieux.

Un second projet d'hébergements touristique/hôtelier est envisagé au lieu-dit Parc de Germigny avec la restauration des constructions existantes, leur extension et l'aménagement du parc.

- ⇒ **Les pièces réglementaires (règlement et zonage) prévoiront des secteurs spécifiques pour ces activités permettant un meilleur rayonnement de la commune tout en assurant la préservation des sites.**

Carte de synthèse de l'orientation n°2



Préserver l'architecture ancienne des bâtiments.



Protéger les jardins de grande taille.



Identifier les éléments de patrimoine bâti à sauvegarder.



Maintenir l'ensemble des chemins existants.



Aménager de nouvelles circulations piétonnes.



Planifier le développement des communications numériques.



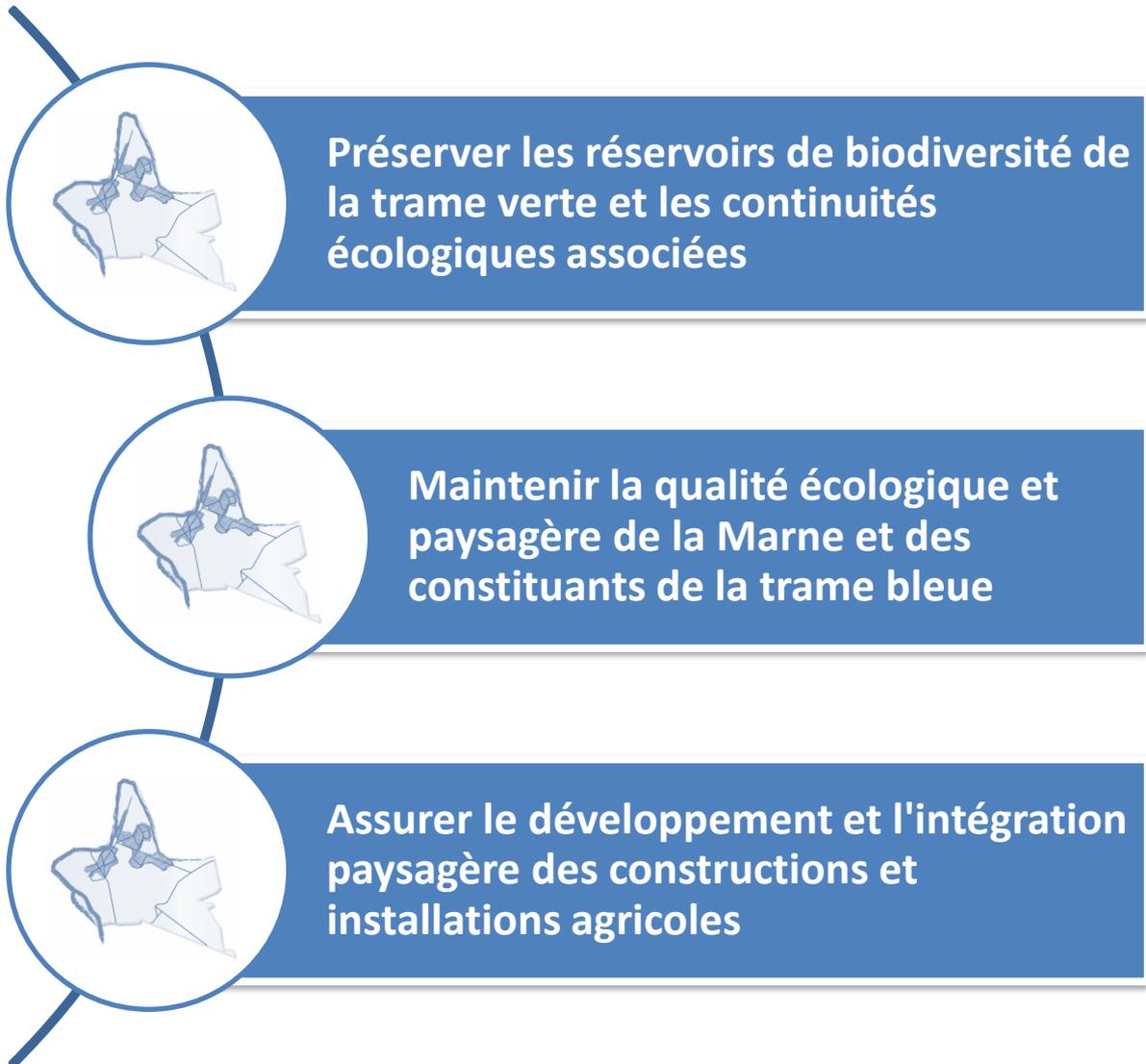
Développer un projet touristique golfique.



ORIENTATION N°3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire

Le territoire communal jouit d'une situation écologique privilégiée grâce à la présence de la rivière la Marne et des vastes massifs boisés. Ils sont les milieux privilégiés de nombreuses circulations, qu'elles soient effectuées à l'échelle locale ou départementale. L'alternance de terres agricoles et de boisements définit une richesse paysagère caractérisée par des transitions nettes. Ces espaces très différents, qu'ils soient aquatiques, arborés ou cultivés, constituent des atouts majeurs pour la commune.

Ainsi, cette orientation ambitionne de préserver les caractéristiques principales de ces entités écologiques et paysagères façonnant le territoire tout en veillant à assurer la compatibilité entre les différents usages du sol. Trois objectifs ont été retenus :





3-1 Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées

Le territoire bénéficie d'entités à fort intérêt écologique. La présence de boisements de grande taille sur une majorité du territoire de la commune permet de définir un réseau de biodiversité fonctionnel qu'il est indispensable de maintenir. Cet enjeu de préservation du patrimoine naturel nécessite l'exclusion des espaces de biodiversité des secteurs de développement de l'urbanisation. Ces espaces d'intérêt écologique, ayant fait notamment l'objet d'une étude particulière et de recensement à plusieurs échelles (SRCE...) concernant notamment :

- la ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) « Boucle de la Marne à Germigny-l'Evêque » couvrant la pointe Nord du territoire.
- la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Montceaux aux ponts d'Agieu » intégrée à la ZNIEFF de type 2 « Forêt domaniale de Montceaux » dans la partie Sud/Est de la commune.
- La ZNIEFF de type 1 « Etang de la Sabotte » - *étude des espèces en cours* - à l'extrémité Ouest du territoire.

De plus, les éléments de nature ordinaire, tels que les haies, bosquets isolés et alignements, indispensables au bon fonctionnement écologique des milieux, nécessitent d'être préservés, voire remis en bon état sur l'ensemble du territoire. Ils jouent un rôle important pour la vie sauvage, la gestion de l'eau et la qualité des paysages.

A l'échelle du territoire communal, le maintien du réseau écologique fonctionnel de la trame verte passe par :

- ⇒ la mise en place d'une bande de protection d'une largeur minimum de 50 mètres sur les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares ;
- ⇒ le classement des boisements en zone naturelle et la préservation des plus sensibles par une protection en Espace Boisé Classé (E.B.C.) ;
- ⇒ l'identification des éléments ponctuels de patrimoine écologique à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ la réservation d'emplacements afin de restaurer les éléments les plus dégradés.



3-2 Maintenir la qualité écologique et paysagère de La Marne et des constituants de la trame bleue

La rivière La Marne longe l'ensemble des limites de la commune au Nord et à l'Ouest. Véritable cordon définissant l'épine dorsale de la trame bleue, elle constitue à la fois un milieu de vie pour de nombreuses espèces et un repère paysager clé. Ses berges au Nord sont notamment classées en zone Natura 2000 "Boucles de La Marne" révélateur de la sensibilité particulière de la rivière. Sa présence représente également un risque important en matière d'inondation pouvant créer des dommages importants sur les constructions.

La trame bleue est également constituée par les étangs de la Sabotte, Le Chanois et Pichavant. Par leur sensibilité, ils représentent des milieux de vie remarquables qu'il convient de préserver.

La prise en compte de l'ensemble de ces enjeux est réalisée grâce aux axes de développement suivants :

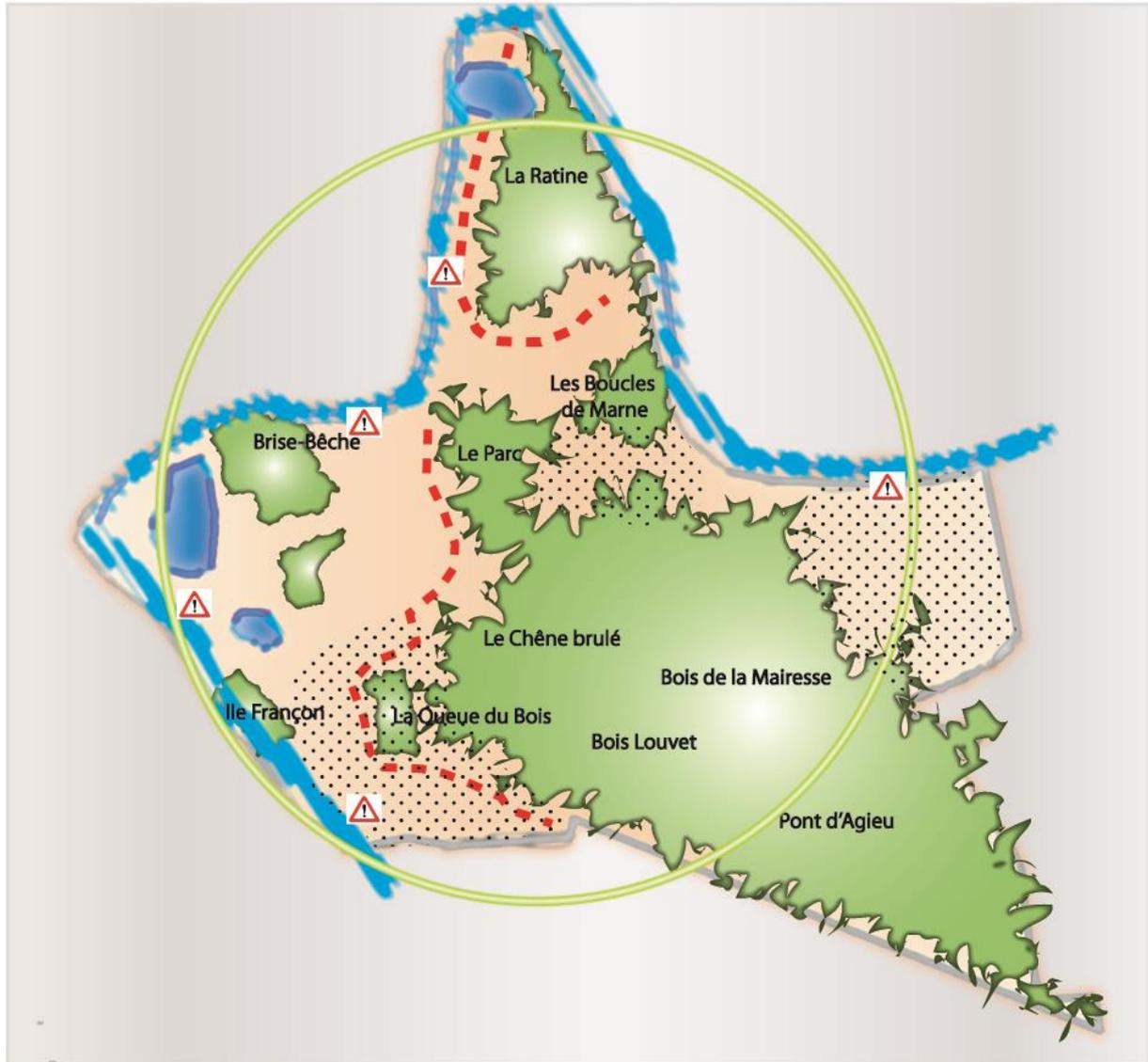
- ⇒ repérer l'ensemble des parcelles concernées par le risque inondation et les classer dans un zonage adapté ;
- ⇒ préserver la continuité écologique de La Marne en interdisant l'implantation d'obstacle à l'écoulement ;
- ⇒ protéger le chevelu hydrographique de La Marne et les différents étangs grâce à une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

3-3 Assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles

Le paysage de la commune est fortement marqué par la présence de cultures agricoles sur l'ensemble du plateau. Véritables mosaïques évolutives au fil des saisons, ces champs sont un repère visuel majeur qu'il est nécessaire de préserver. Aussi, les pratiques agricoles permettant de définir ces espaces sont à maintenir grâce aux leviers suivants :

- ⇒ conserver la nature des parcelles agricoles dans les pièces règlementaires (règlement et zonage) ;
- ⇒ encadrer l'architecture des futurs bâtiments agricoles dans le règlement afin de limiter leur impact paysager.

Carte de synthèse de l'orientation n°3



Protéger l'ensemble des boisements.



Mettre en place une bande de protection des lisières boisées.



Limiter la construction sur les zones inondables.



Protéger les milieux aquatiques (Marne et étangs).

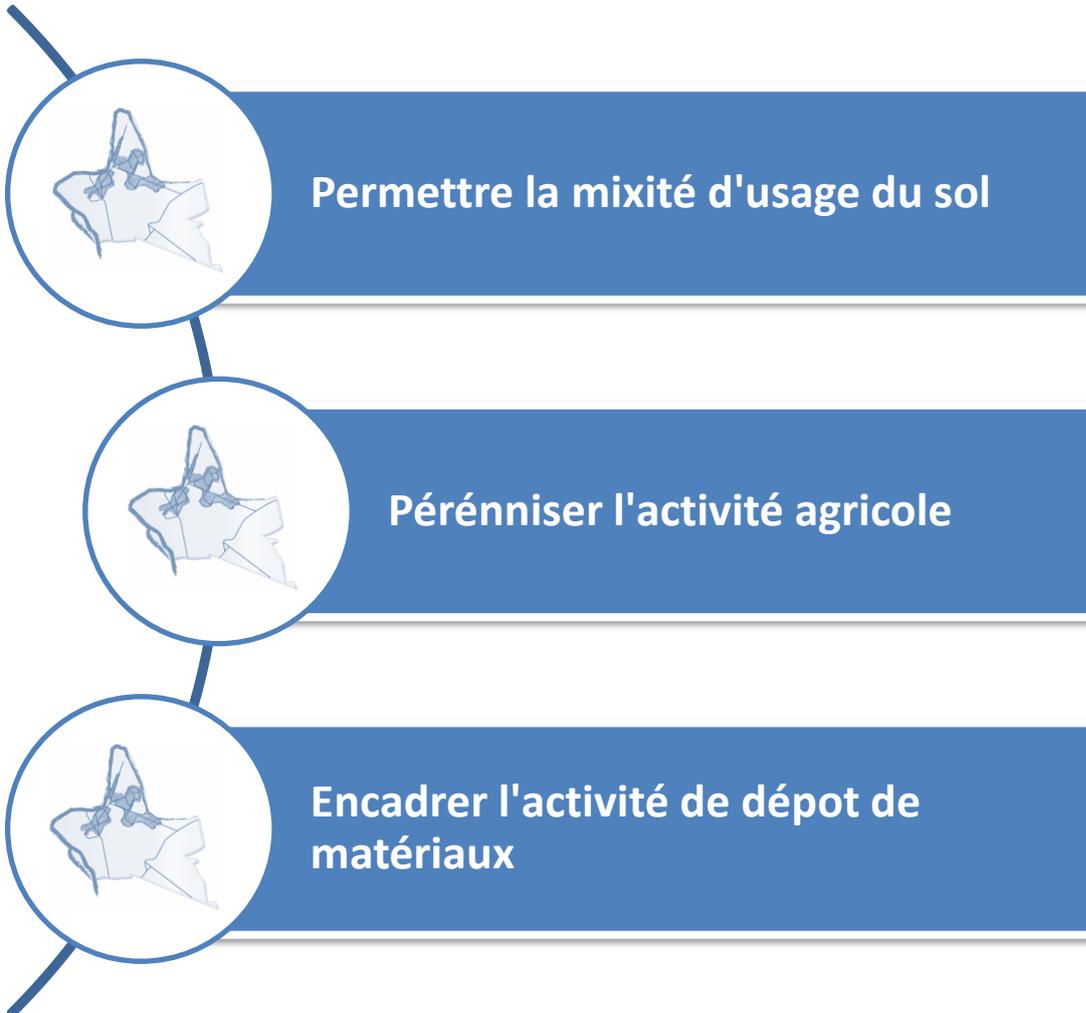


Conserver la nature des parcelles agricoles et encadrer la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation.



ORIENTATION N°4 : Maintenir et développer l'économie locale

Germigny-l'Évêque demeure une commune à vocation essentiellement résidentielle. L'activité économique est définie par l'agriculture et par quelques artisans et auto-entrepreneurs dont il est indispensable de pérenniser l'activité. Pour ce, deux objectifs sont poursuivis :





4-1 Permettre la mixité d'usage du sol

Le tissu économique de la commune demeure peu développé avec la présence de quelques activités (auto-entrepreneurs, vente de granulats.....). Un gain de dynamisme sera envisageable grâce à la création de conditions d'installation favorables pour de futurs entrepreneurs.

- ⇒ **A ce titre, le règlement des zones urbaines autorisera la mixité des modes d'occupation du sol habitat/activités non-nuisantes (bruit, poussières, odeurs, interdiction des dépôts à ciel ouvert...) pour le voisinage (artisanat, commerces, gîte ou table d'hôtes, services...).**

4-2 Pérenniser l'activité agricole

L'agriculture représente près d'un quart du territoire de la commune (céréaliculture). Aussi, la commune souhaite pérenniser l'activité agricole existante et permettre l'éventuelle installation de futurs agriculteurs sur le territoire en :

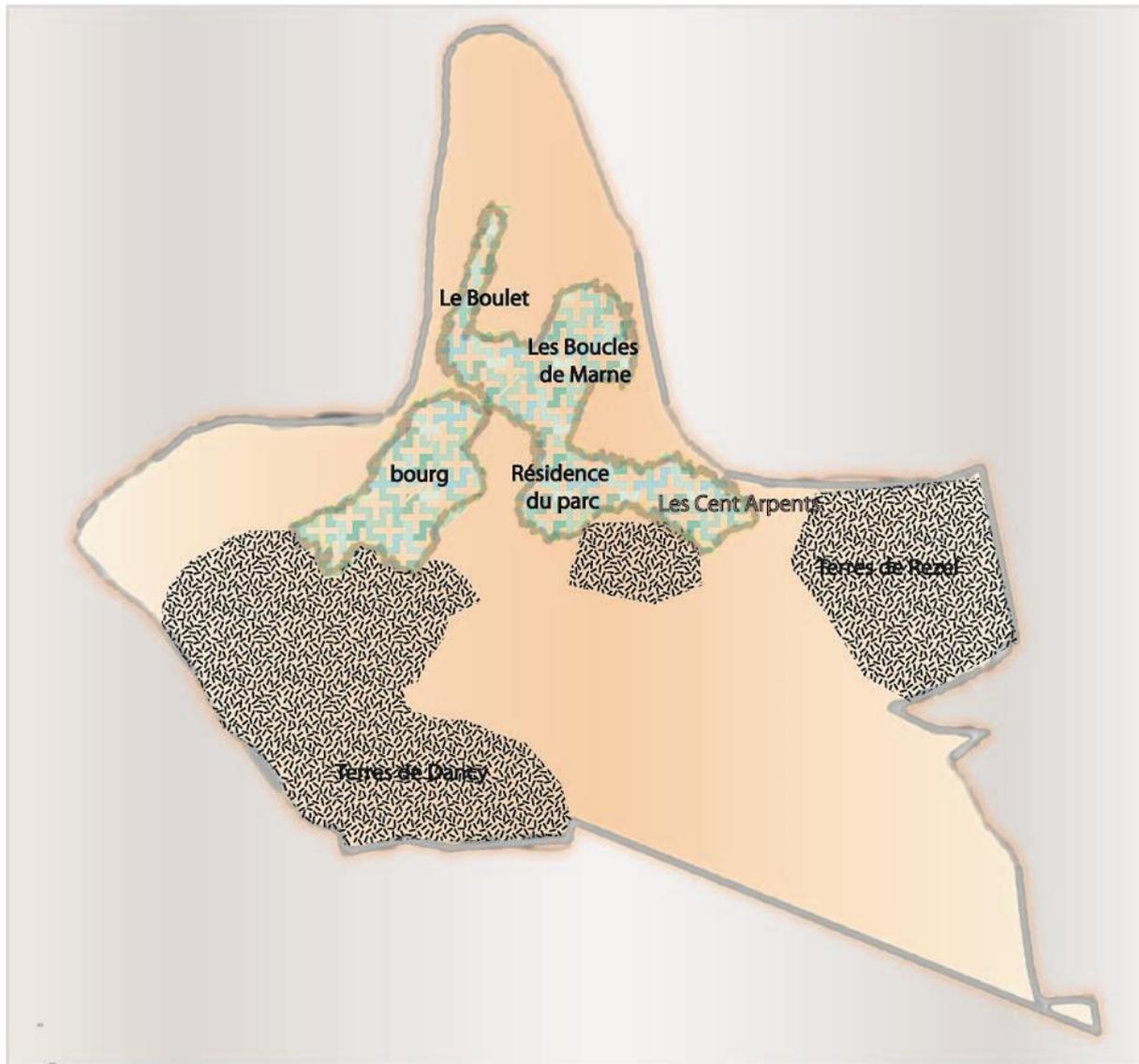
- ⇒ **permettant le développement de futurs bâtiments d'exploitation agricole.**

4-3 Encadrer l'activité de dépôt de matériaux

Plusieurs dépôts de matériaux/granulats sont recensés sur le territoire de la commune. A ce titre :

- ⇒ **le règlement intégrera des prescriptions visant à encadrer l'activité de dépôt de matériaux.**

Carte de synthèse de l'orientation n°4



Permettre la mixité d'usage des modes d'occupation du sol dans les zones urbaines.



Pérenniser l'activité agricole.