

# COMMUNE DE CHARTRONGES

DEPARTEMENT DE  
SEINE-ET-MARNE

## Carte Communale

**Document n°3 :  
Résumé non technique**



Document approuvé par délibération du Conseil municipal  
en date du

Document approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet  
en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11, rue Pargeas 10000 TROYES  
Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

## **Cadre général de la Carte Communale :**

La commune de Chartronges ne dispose actuellement pas de document d'urbanisme. Son territoire est régi par la règle de constructibilité limitée, définie à l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme, interdisant toute nouvelle construction en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), hormis celles mentionnées à l'article L111-1-2.

Les règles encadrant la nature des constructions et les conditions d'occupation du sol sont inscrites dans le Règlement National d'Urbanisme (articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

A terme, la Carte Communale mise en place définira trois secteurs : le secteur constructible à vocation d'habitat (U) correspondant à la PAU et intégrant les extensions souhaitées par la commune, le secteur constructible à vocation d'activités (Ux) et le secteur où les constructions ne sont pas autorisées (N) correspondant aux zones situées hors de la PAU, conformément à l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme.

## **Situation géographique :**

Le village de Chartronges se situe en Région Ile-de-France, dans le quart nord-est du département de Seine et Marne (77). Ce département, particulièrement agricole connaît de plus des mouvements de population relativement singuliers du fait de la proximité immédiate avec Paris. Les dynamiques démographiques et économiques de la commune seront bien évidemment à replacer dans ce contexte.

Chartronges fait aussi partie de la communauté de communes du Cœur de la Brie, du canton de la Ferte-Gaucher et de l'arrondissement de Provins, ville d'importance la plus proche. En 2008, soit au dernier recensement, la commune comptait 268 habitants. La population est alors stabilisée depuis une vingtaine d'année autour de 270 âmes, profil intéressant après une hausse importante. Aujourd'hui la commune souhaite maîtriser cette évolution pour garantir un développement cohérent et correspondant au projet local de son territoire. Avec ses 8 Km<sup>2</sup>, le territoire communal a donc une densité de 34 habitants par km<sup>2</sup>.

Cette population se répartie entre un bourg central, de type « village-rue », d'un hameau d'origine agricole (Féraubry) et de quelques écarts au sud correspondant à des exploitations isolées (lieux dits de Torcy ou de la Caille).

## **Objectifs :**

L'aménagement de son territoire est régi par l'application de la règle dite de « constructibilité limitée », définie à l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme. La commune de Chartronges compte 277 habitants et a connu ces dernières années une évolution démographique globalement positive. Phénomène en grande partie dû à l'aménagement d'un lotissement dans les années 70', il convient tout de même de le prendre en compte et d'assurer une urbanisation future maîtrisée, correspondant aux besoins de la commune.

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés comme suit :

Au regard du diagnostic, les principes retenus sont :

- Maitriser l'urbanisation afin de ne pas déséquilibrer les paysages en place. Ceci passe par la limitation des zones ouvertes à l'urbanisation ainsi que par leur maintien à proximité des Parties actuellement urbanisées.
- Préserver les qualités environnementales du territoire et les sites sensibles recensés (SIC FR - Rivière du Vannetin) en limitant au maximum les impacts d'origine anthropique.
- Maitriser l'évolution démographique afin de permettre une croissance modérée sans subir une nouvelle fois l'effet « lotissement » des années 70.
- Permettre le développement de structures liées au tourisme et au loisir basées sur une activité économique locale.
- Renforcer l'unité du bourg en créant une centralité géographique et urbaine.
- Limiter dans la mesure du possible les déplacements motorisés.
- Limiter la consommation des terres agricoles, éviter le mitage.

Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

- ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics
- ***l'utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains et ruraux.

### **Enjeux Environnementaux :**

Le projet de carte communale de Chartronges se limite donc à l'ouverture de terrains devant permettre le développement démographique de la commune selon deux grandes orientations : maintenir un accroissement de la population « au fil de l'eau », ne pas reproduire l'urbanisation par lotissement.

Cette ouverture limitée répond de plus à un enjeu environnemental fort : la présence du Ru du Vannetin, classée au réseau Natura 2000. Ce ru est reconnu d'intérêt environnemental du fait de la qualité de ses eaux et des espèces qui peuvent s'installer et vivre, que ce soit dans la section propre à Chartronges ou en aval.

Un regard particulier est porté et certaines problématiques sont développées plus précisément qu'à l'habitude. Le but étant de définir si le présent projet de carte communale risque d'avoir des incidences notables sur l'environnement en général et sur le ru du Vannetin en particulier.

Cette étude conclue que le projet n'aura pas d'incidences. Le ru et ses abords sont classés en zone N.  
L'étude est présentée pages 75 et 80. Cependant les problématiques sont abordées tout au long du document.

### **Enjeux Paysagers :**

Les enjeux paysagers présents sur le territoire communal viennent en grande partie du caractère globalement plat de l'ensemble de la Seine-et-Marne. Le regard porte en effet particulièrement loin et chaque élément nouveau vient s'ajouter au paysage. Le résultat dépend bien entendu de l'attention qui a été portée à son intégration.

Il s'agissait pour la commune de favoriser une urbanisation à l'intérieur de la trame bâtie actuelle et de préserver au mieux les fonds de jardins boisés afin de maintenir un écran végétal entre zone naturelle et zone urbaine. Lorsque l'urbanisation sort des limites actuelles, le projet s'attache à prendre en compte la présence voisine d'arbres, de bosquet,... la végétalisation aux abords du cours d'eau permet de fondre dans le paysage l'urbanisation du front urbain sud.

### **Mesures envisagées pour éviter des conséquences dommageables sur l'environnement.**

Les mesures envisagées pour éviter toute conséquence dommageable de la mise en œuvre de la carte communale sur l'environnement sont :

- Une limitation souhaitée des zones ouvertes à l'urbanisation.
- Eviter la multiplication des petits déplacements motorisés, sources de risques accidentogènes, de pollution légère,...
- Un maintien en zone non constructible des principales composantes du milieu naturel à préserver : prairies, principaux secteurs de vergers, parcelles agricoles en semi-bocage (haies...), zones boisées.

## Motifs de délimitation des zones constructibles:

### Zone constructible



**1.** Le sud-est de la trame bâtie correspond au lotissement du chêne Boulard, face au cimetière. La commune a souhaité établir un zonage particulier, collant aux bâtiments, afin de préserver le ru du vannetin (zone Natura 2000). De plus, la plupart des habitations est déjà équipée de cabanes de jardin et plusieurs piscines sont installées. Il n'y a donc pas de véritable contraintes.

Un secteur, voisin du cimetière est ouvert à l'urbanisation. Il vient équilibrer la trame et amorce un prolongement à plus long terme au-delà du cimetière jusqu'à la limite du lotissement.



**2.** La plus grande ouverture à l'urbanisation est réalisée au cœur social du bourg, autour de l'église et de la mairie. Le document souhaite renforcer la centralité. Les nouvelles constructions répondent aux habitations existantes de l'autre côté de la rue et réaffirment un cœur de village. La mairie pourrait ouvrir une parcelle dédiée aux activités récréatives, espace vert accompagnant le parc arboré situé derrière l'église. Ce parc n'est d'ailleurs pas ouvert à l'urbanisation afin de le préserver.

L'entrée de bourg est franche, équilibrée et la distance avec le Vannetin maîtrisée.



**3.** Sur le secteur sud du bourg, le zonage s'est appuyé sur la P.A.U. Suivant le même principe que pour le lotissement, la commune a souhaité éviter l'étalement vers la zone Natura 2000.

Néanmoins, en suivant les limites de parcelles, le zonage laisse la liberté aux propriétaires de jouir de leurs terrains, lesquels sont dans ce secteur, beaucoup moins profonds.



**4.** Au Nord, des fonds de parcelles sont classés en zones non constructibles volontairement afin de favoriser l'existence d'une zone tampon végétale entre la zone urbanisée et les terres agricoles. En effet en venant de Feraubry cette espace est particulièrement visible et son intégration paysagère sensible.



Malgré le déséquilibre de l'entrée Nord du hameau, ce secteur n'a pas été retenu pour l'urbanisation.

Le zonage autour de Feraubry s'est donc calqué sur les limites de la PAU. La commune ne souhaitait pas quoiqu'il arrive développer le hameau au profit du bourg centre.

Aucune terres agricoles n'est consommée sur le territoire de Feraubry. Cette politique permet aussi de limiter l'étalement au sud le long de la route.



### Zone non constructible

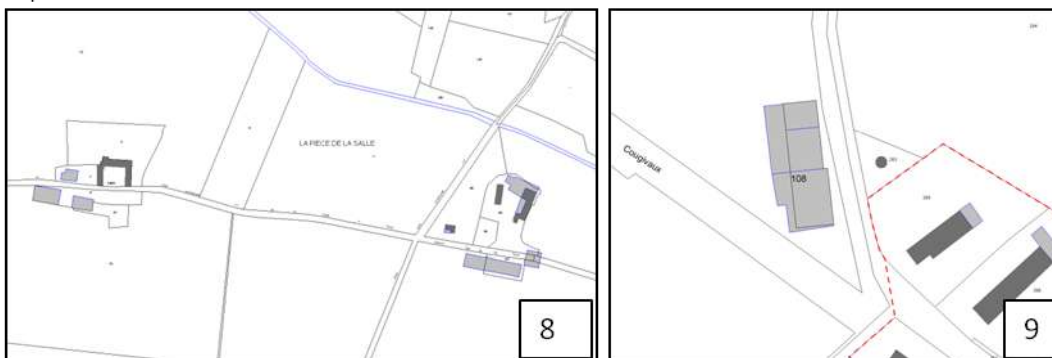
Aux alentours de Chartronges trois bâtiments agricoles ont été classés en zone non constructible.

**8.** Les fermes de Torcy et de la Caille, installées au cœur d'un espace agricole plat sont visibles de loin et les nouvelles constructions doivent être limitées aux unités agricoles nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation.

De plus ces exploitations sont trop éloignées du reste du bourg et l'urbanisation risquerai d'amorcer l'apparition de hameaux à long terme.

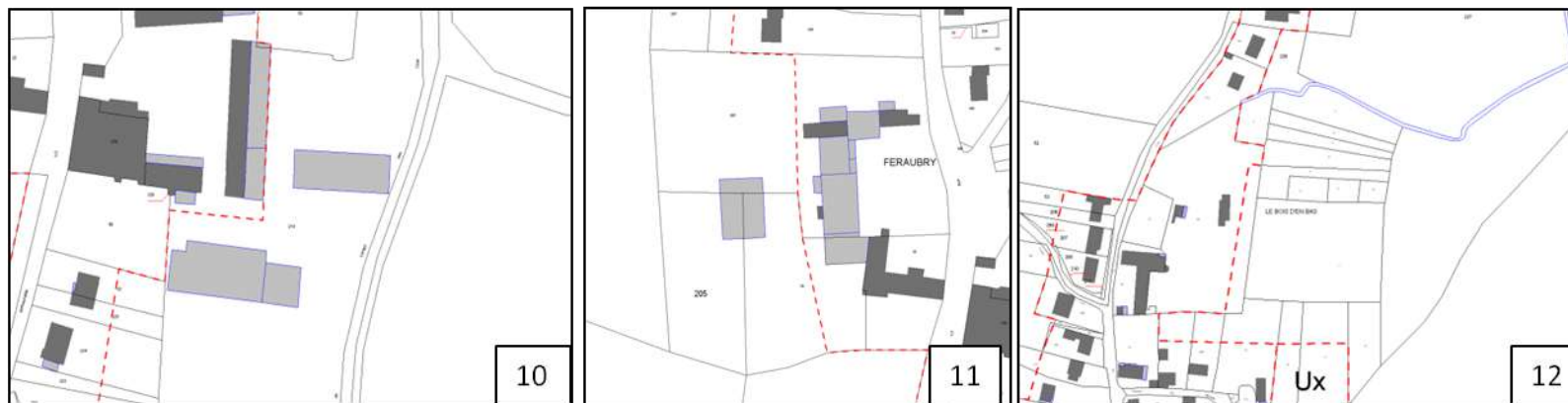
Néanmoins, ayant un statut agricole ces structures font parties des exceptions mentionnées à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme, permettant la constructions dans certains cas de bâtiments en zone non constructible d'une carte communale.

**9.** En face du château d'eau le bâtiment étant exclusivement à vocation de stockage, il n'a pas été englobé dans le périmètre constructible. Ceci permet de proposer une entrée de ville clairement définie dans l'environnement.



**10 et 11.** Sur le hameau de Feraubry deux groupes de bâtiments agricoles sont classés en zone non constructible pour les mêmes raisons que les fermes de Torcy et de la Caille.

**12.** Le parc du gîte installé à Feraubry est classé en zone inconstructible du fait de la qualité paysagère qu'il présente. (point d'eau, bois). Il convient de préserver ce type d'ensemble au profil naturel dans un environnement agricole intensif.



## Zone constructible à vocation d'activité



Deux secteurs sont classés en zone Ux, à vocation d'activité.

**13.** Le premier concerne la partie de la zone d'activité Picotland, accueillant véhicules automobiles de tous types, hélicoptères,... dans le cadre du loisir. Les habitations étant incompatibles avec ces activités (nuisance sonore), le secteur U n'était pas adapté.

**14.** Le second est accolé à Feraubry, au droit du gîte. Il représente l'unique ouverture à l'urbanisation et ne touche pas à des terres agricoles. Cette ouverture se justifie par le souhait des propriétaires d'agrandir leur structure d'accueil touristique en réponse à une demande de plus en plus forte (tourisme et proximité immédiate de la zone de loisir).

Le zonage en Ux évite de créer des constructions personnelles tirant le hameau vers l'est.



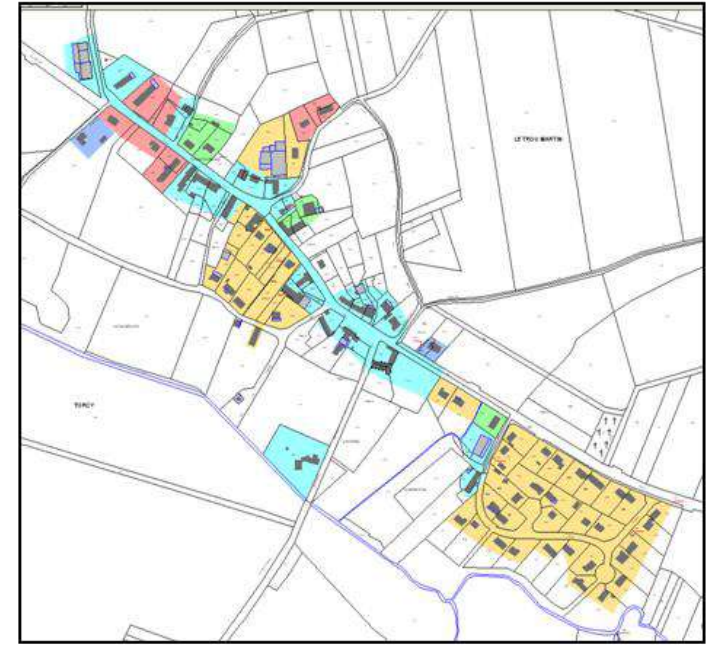
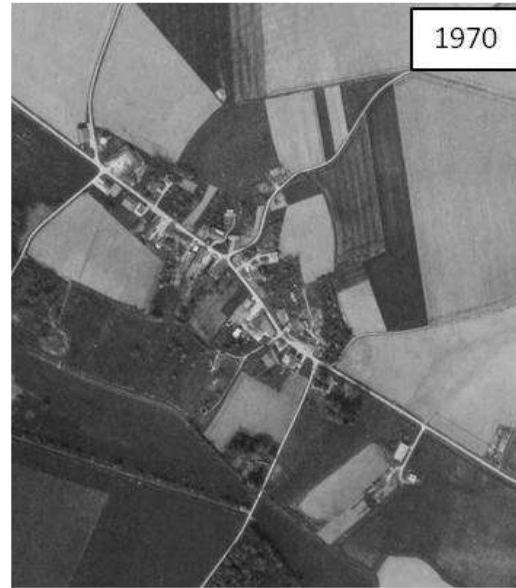


## UNE REDUCTION TRES MODEREE DES ESPACES AGRICOLES

	1936	1970	1986	2002	2012
Chartronges		8 650 m <sup>2</sup>	49 366 m <sup>2</sup>	5 185 m <sup>2</sup>	2 072 m <sup>2</sup>
total	35 200 m <sup>2</sup>	43 850 m <sup>2</sup>	93 216 m <sup>2</sup>	98 401 m <sup>2</sup>	100 473 m <sup>2</sup>
Evolution en %		<b>24</b>	<b>125</b>	<b>5.6</b>	<b>2.1</b>
Feraubry		0 m <sup>2</sup>	6 554 m <sup>2</sup>	11 589 m <sup>2</sup>	2 276 m <sup>2</sup>
total	27 892 m <sup>2</sup>	27 892 m <sup>2</sup>	34 446 m <sup>2</sup>	46 035 m <sup>2</sup>	48 311 m <sup>2</sup>
Evolution en %		<b>0</b>	<b>23.5</b>	<b>33.6</b>	<b>4.9</b>

La carte communale prévoit un agrandissement de la zone constructible de 7295 m<sup>2</sup>. Néanmoins, seuls 6313 m<sup>2</sup> concernent des terres agricoles et sont localisés dans le bourg centre. L'augmentation de la surface urbanisable (actuellement équivalente à environ 15 hectares) est donc de 4,24% pour les 15 ans à venir, contre 3.01% entre 2002 et 2012. L'évolution est donc cohérente.

# Chartronges



# Feraubry

