

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# MODIFICATION DU PLU DE CHARNY

APPROBATION

2

**Notice explicative**



**Yves DURIS-MAUGER**  
**Christophe LUQUET**  
9 D.Rue Léon Leroyer  
- 77334 MEAUX CEDEX -  
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
- 77410 CLAYE SOUILLY -

N° de dossier : 20 025



## SOMMAIRE

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | Rappel : le PLU en vigueur .....   | 4  |
| II.  | Contexte de la modification.....   | 5  |
| 1.   | Les objectifs du projet de modification.....   | 5  |
| 2.   | Justification de la procédure de modification.....   | 5  |
| 3.   | Le contexte local.....   | 7  |
| 4.   | Le secteur concerné et le projet d’urbanisme .....   | 16 |
| 5.   | Cadre réglementaire s’appliquant au secteur concerné.....  | 22 |
| 6.   | La procédure de modification .....   | 23 |
| 7.   | Le contenu des dossiers de modification du PLU .....   | 25 |
| 8.   | Autre procédure en cours pour le PLU.....  | 25 |
| III. | Les modifications apportées au P.L.U.....  | 26 |
| 1.   | Le règlement.....  | 26 |
| 2.   | L’orientation d’aménagement et de programmation.....   | 29 |
| 3.   | Le plan de zonage.....   | 30 |
| IV.  | Prise en compte ou compatibilité avec les documents supra-communaux.....                         | 31 |
| 1.   | Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....                                      | 31 |
| 2.   | Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) .....                         | 33 |
| 3.   | Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région IDF (SRCE) .....                         | 35 |
| 4.   | Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ..... | 36 |
| 5.   | Le SCoT .....  | 38 |
| 6.   | Le Schéma Régional de l’Hébergement et de l’Habitat (SRHH) .....                                 | 38 |
| V.   | Incidence environnementale .....   | 42 |

## **I. Rappel : le PLU en vigueur**

La commune de Charny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 février 2019 et dont la présente procédure constitue la 1<sup>e</sup> modification. Ce PLU couvre l'intégralité du territoire et s'est substitué au Plan d'Occupation des Sols.

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont, en application de l'article L153-12, les orientations générales ont été débattues.

Cinq ambitions ou grands objectifs ont été précisés :

- Permettre un développement dynamique et équilibré
- Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie
- Renforcer l'activité économique dans la commune

La présente modification du PLU, prescrite par délibération du 28 janvier 2020, s'inscrit dans ces orientations, l'ouverture à l'urbanisation à long terme d'un secteur permettant l'installation de nouveaux équipements et pouvant accueillir également de l'habitat et des activités. De plus, le PADD prévoyait un espace prévu pour accueillir un équipement à vocation intercommunales (éducation, sport, culture, par exemple). Ces orientations permettent la création d'un collège.

## **II. Contexte de la modification**

### **1. Les objectifs du projet de modification**

La présente procédure a pour objet une modification du plan local d'urbanisme Charny visant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, au Sud de la commune (voir plan de zonage page suivante), qui représente environ 3,9 hectares. Les pièces qui seront modifiées sont :

- Le règlement : Création d'un sous-secteur IAUC. Celui-ci reprendra en grande partie les principes réglementaires des zones IAUA et UE, avec des dispositions permettant de densifier davantage par l'intermédiaire des articles IAU4 et IAU5, et de nouvelles dispositions favorisant mieux la prise en compte des paysages et de l'environnement.
- Le plan de zonage : Reclassement d'une zone IIAU en zone IAUC.

Une orientation d'aménagement et de programmation a déjà été prévue lors de la révision générale du PLU.

Cette modification permettra à terme la mise en place d'un projet urbain comprenant des logements et la création d'un collège.

### **2. Justification de la procédure de modification**

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU se justifie par l'utilité du projet au regard des besoins en termes d'équipements scolaires dans le secondaire dans le secteur.

#### **a) Accueil d'un collègue**

Le projet a pour objectif de financer l'accueil d'un collègue, rendu nécessaire par l'évolution récente de la commune, ainsi que les communes alentours. Avec les prescriptions récentes de la loi ALUR, du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, la population est vouée à augmenter et les capacités scolaires deviennent limitées dans la commune, et les communes alentours.

#### **b) Augmenter et diversifier l'offre de logements**

Le projet a pour but d'offrir une nouvelle offre de logements au sein de la commune afin de répondre aux besoins de la population et au manque généralisé de logements en Ile-de-France.

#### **c) Un potentiel de diversification et de mutation limité**

Dans les zones urbaines de la commune, des emprises foncières sont disponibles pour une opération d'habitat d'ampleur à conserver une dynamique démographique positive. Toutefois, ce sont des espaces verts protégés au titre de leur intérêt écologique et paysager (y sont autorisées uniquement la construction d'annexes isolées et l'extension limitée du bâti existant), ou en parcs et fonds de jardins. Ces zones permettent à la commune de maintenir des espaces de respiration au sein de la surface urbanisée.

Sur le plan de zonage ci-dessous, l'on distingue les larges emprises dédiées aux espaces boisés que la commune souhaite conserver pour des enjeux paysagers et d'identité, mais aussi pour préserver des continuités écologiques et milieux relais pour la biodiversité dans le village.



Il reste peu de parcelles de taille suffisante pour faire l'objet de division et créer de nouveaux logements. Mais si la densification du tissu urbain existant est facilitée par la loi ALUR, (suppression du COS et des surfaces minimales de constructibilité du règlement du PLU), le peu d'espace divisible dans la commune constitue un frein important à la construction de logements. D'autre part, des constructions au coup par coup ne permettent pas la réalisation d'un projet d'ensemble permettant de financer l'agrandissement ou la construction d'un équipement public.

#### d) Création d'une frange paysagère

Via l'orientation d'aménagement et de programmation, la modification du PLU intègre un traitement végétalisé de la frange urbaine visible depuis la RD54 afin d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville depuis Fresnes-sur-Marne.

Un traitement qualitatif du secteur est à privilégier au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.

### 3. Le contexte local

#### a. La localisation

La commune de Charny est située dans le Département de Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Meaux. Située à environ 50 kilomètres de Paris à l'Est, 10 km à l'Ouest de Meaux, elle fait partie de la Communauté de Communes Plaines et Mont de France.

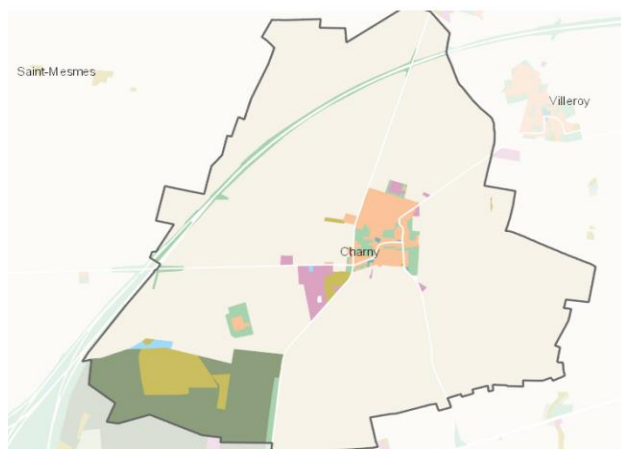
La Commune compte 1313 habitants en 2017, pour une superficie de 1253 ha dont 53,7 hectares représentent la surface urbanisée de référence, soit une densité moyenne de 24,5 habitants à l'hectare.



#### b. L'état initial de l'environnement

La Commune compte 1313 habitants en 2017, pour une superficie de 1254 hectares, dont environ 53,7 hectares représentent la surface urbanisée de référence.

Selon l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France, les espaces agricoles constituaient 82,1 % de la surface de l'espace communal en 2017 (MOS 2012-2017), mais seulement environ 2,7% du territoire n'est dédié qu'au logement. Il faut ajouter aux espaces urbanisés et déduire



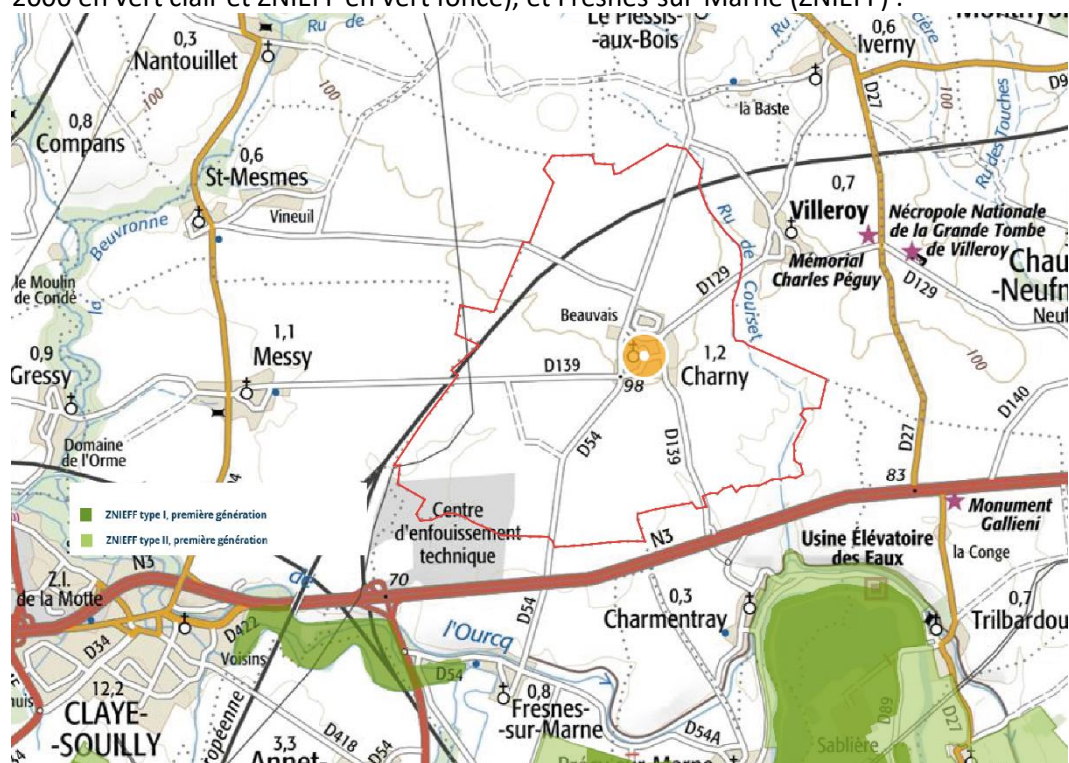
| BILAN 2012 - 2017 (en ha)                       |                |               |              |                |               |
|---|----------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
| Type d'occupation du sol                        | Surface 2012   | Disparition   | Apparition   | Surface 2017   | Bilan         |
| 1 Bois ou forêt                                 | 0              | 0             | 0            | 0              | 0             |
| 2 Milieux semi-naturels                         | 5,9            | -0,3          | 29,03        | 34,64          | 28,74         |
| 3 Espaces agricoles                             | 1047,98        | -17,3         | 0            | 1030,67        | -17,3         |
| 4 Eau   | 2,33           | 0             | 0,26         | 2,59           | 0,26          |
| <b>Espace agricoles, forestiers et naturels</b> | <b>1056,21</b> | <b>-17,6</b>  | <b>29,3</b>  | <b>1067,91</b> | <b>11,7</b>   |
| 5 Espaces ouverts artificialisés                | 31,77          | -0,3          | 3,33         | 34,8           | 3,03          |
| <b>Espaces ouverts artificialisés</b>           | <b>31,77</b>   | <b>-0,3</b>   | <b>3,33</b>  | <b>34,8</b>    | <b>3,03</b>   |
| 6 Habitat individuel                            | 32,49          | 0             | 1,69         | 34,18          | 1,69          |
| 7 Habitat collectif                             | 0,05           | 0             | 0            | 0,05           | 0             |
| 8 Activités                                     | 11,26          | 0             | 2,79         | 14,05          | 2,79          |
| 9 Equipements                                   | 0,73           | 0             | 0            | 0,73           | 0             |
| 10 Transports                                   | 9,53           | 0             | 0            | 9,53           | 0             |
| 11 Carrières, décharges, chantiers              | 112,71         | -34,82        | 15,62        | 93,51          | -19,2         |
| <b>Espaces construits artificialisés</b>        | <b>166,78</b>  | <b>-32,62</b> | <b>17,9</b>  | <b>152,06</b>  | <b>-14,72</b> |
| <b>Total</b>                                    | <b>1254,76</b> | <b>-50,53</b> | <b>50,53</b> | <b>1254,77</b> | <b>0</b>      |

des espaces agricoles le secteur de l'écoquartier en cours de réalisation au Sud de la commune, qui représente environ 3,9 hectares.

Les espaces agricoles représentent près de l'intégralité de la surface non-urbanisée de la commune (1030 ha). Ceux-ci forment des espaces de grandes étendues autour du tissu urbain et des

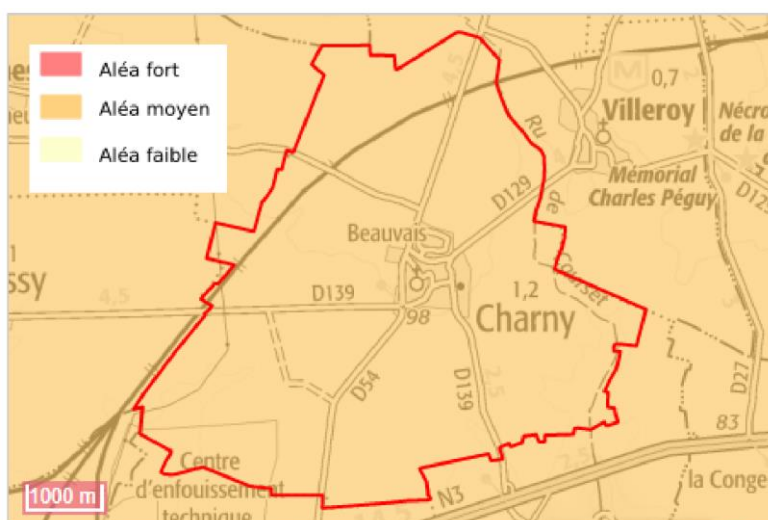
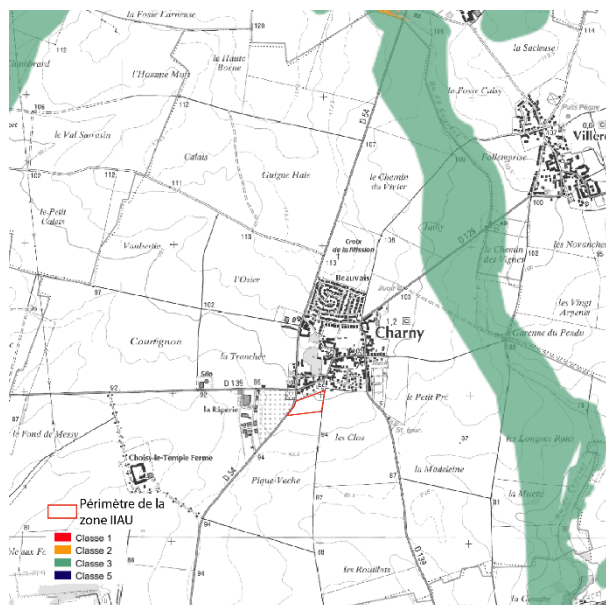
infrastructures routières et ferroviaires majeures. Charny compte également 34,64 ha de milieux semi-naturels (soit environ 2,8 %).

Aucune zone naturelle protégée au titre des zones Natura 2000 ou ZNIEFF n'est présente sur le territoire communal. Il en existe toutefois dans les communes voisines de Charmentray (site Natura 2000 en vert clair et ZNIEFF en vert foncé), et Fresnes-sur-Marne (ZNIEFF) :





La commune est concernée par des zones humides présumées (classe 3). Toutefois, le site de la zone IIAU qui est ouverte à l'urbanisation n'est pas située sur une zone humide présumée.



La totalité de la commune est catégorisée en aléa moyen au risque de retrait-gonflement des argiles.



Cinq entreprises sont répertoriées dans la base de données BASIAS :

IDF7708203 : stockage de produit chimique (minéraux organiques) : en activité soumis à autorisation.

IDF7706891 : Traitement et revêtement des métaux / carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastique : terminé depuis le 27 juillet 2005.

IDF7702327 : Dépôt de liquide inflammable (D.L.I.) : terminé depuis le 31 décembre 1981, site réaménagé.

IDF7708204 : garages, ateliers, mécanique et soudure / Dépôt de liquide inflammable (D.L.I.) : en activité sous à déclaration

IDF7708205 : dépôt de liquide inflammable (D.L.I.) : en activité soumis à déclaration

Aucune de ces entreprises ne se situent à proximité direct de la zone IIAU ouverte à l'urbanisation.

### *c. La Structure urbaine et les secteurs concernés*

Situé au centre du territoire communal, le tissu urbain principal s'est développé autour des routes départementales 54, 139 et 129. Le principal axe structurant de la commune est constitué par la rue de la Mairie et la rue de Vigne Croix, sur lesquelles vient se greffer l'urbanisation ancienne. Ces petites artères sont complétées par un réseau plus important, qui s'étend vers le Nord et le Sud du territoire communal (RD54), puis vers l'Est et l'Ouest (RD139 et RD129). La RD54 relie le village ancien à la propriété de Choisy le Temple (au Sud) et aux nouveaux quartiers pavillonnaires (au Nord).

Certains de ces axes sont soumis à une circulation de transit dont la croissance pourrait s'avérer préoccupante pour la sécurité des habitants (RD139 et RD54) si aucun aménagement particulier n'était envisagé.

À cette desserte en voirie, viennent s'ajouter quelques ruelles et sentes piétonnes, qui traversent surtout les poches non construites en bordure d'urbanisation, au Sud de la rue Vigne Croix. Les nouveaux quartiers pavillonnaires ont une bonne desserte en voirie, avec des rues sinueuses et un réseau de forme très organique, avec toutefois un manque de liaison avec le centre ancien.

Aussi, le cœur du village est en cours de restructuration avec la mise en œuvre d'un réaménagement du centre bourg afin de créer une nouvelle centralité.

Le secteur concerné par la présente procédure est en lien avec les aménagements du centre-bourg, et le projet d'agrandissement de l'école.

#### d. Le développement démographique

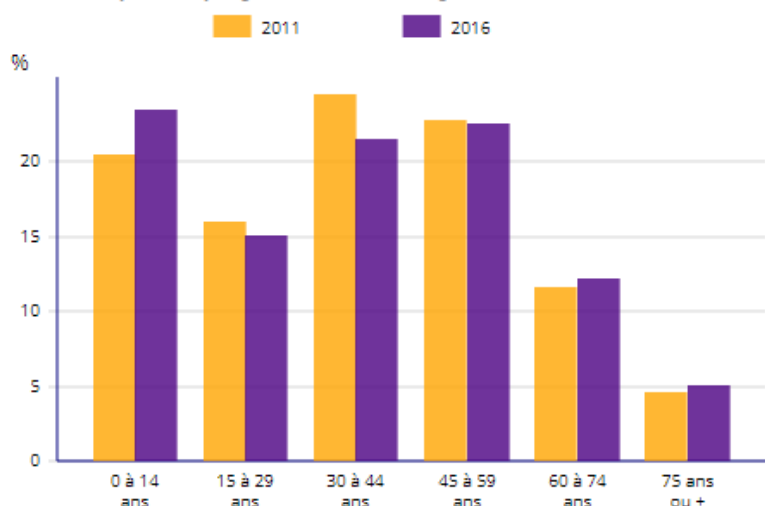
Le diagnostic du PLU approuvé le 19 octobre 2019 ne disposait pas des dernières données INSEE pour la commune. Elles sont ci-dessous remises à jour pour les données principales.

##### POP T1 - Population en historique depuis 1968

|  | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999  | 2006  | 2011  | 2016  |
|--|---------|---------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Population                             | 417     | 619     | 753  | 885  | 1 150 | 1 183 | 1 225 | 1 279 |
| Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> ) | 33,3    | 49,4    | 60,0 | 70,6 | 91,7  | 94,3  | 97,7  | 102,0 |

La population a connu une forte augmentation entre 1990 et 1999 (265 habitants supplémentaires). Depuis 1968, la population a triplé, ce qui s'explique par le développement des transports, la proximité des axes structurants permettant d'accéder rapidement à Paris, Meaux et l'aéroport de Paris – Charles-de-Gaulle.

##### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Entre 2011 et 2016, les deux seules classes d'âge à avoir connu une forte baisse sont les 15-29 ans et les 30-44 ans. Dans le même temps, on observe une hausse des classes de 0 à 14 ans, de 60 à 74 ans, et de 75 ans ou plus. La classe de 45 à 59 ans connaît une très légère décroissance.

On peut donc mettre en avant la qualité de vie au sein de la commune qui a su retenir les jeunes couples avec enfant installés depuis 1990.

#### e. Les logements

Le parc de logement communal est composé à 88,7% de maisons, tandis que seulement 11,1% représentent des appartements.

Ces données sont à relativiser puisqu'en 2019 des appartements ont été construits au centre-bourg, et certains sont en cours de constructions dans l'écoquartier. L'offre d'appartement est en cours de développement afin de couvrir les besoins de la population tout au long du parcours de vie.

Le parc de logement communal est donc très largement composé de grandes maisons. La majorité des logements sont essentiellement des 5 pièces ou plus, avec 50,2% en 2016. Toutefois, par rapport à 2011, on peut constater une légère baisse des grands logements au profit des 3 pièces qui augmentent.

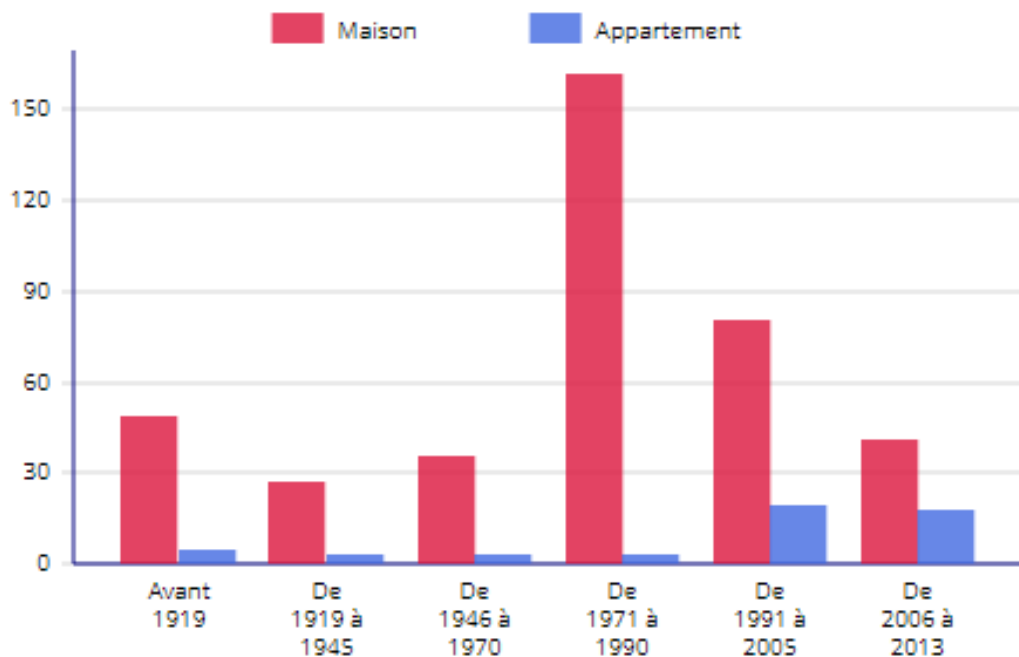
## LOG T2 - Catégories et types de logements

|  | 2016       | %            | 2011       | %            |
|--|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>488</b> | <b>100,0</b> | <b>487</b> | <b>100,0</b> |
| Résidences principales                           | 471        | 96,4         | 463        | 95,1         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 10         | 2,1          | 9          | 1,9          |
| Logements vacants                                | 7          | 1,5          | 15         | 3,0          |
|  |            |              |            |              |
| <i>Maisons</i>                                   | 433        | 88,7         | 428        | 87,7         |
| <i>Appartements</i>                              | 54         | 11,1         | 55         | 11,3         |

## LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

|                  | 2016       | %            | 2011       | %            |
|------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>  | <b>471</b> | <b>100,0</b> | <b>463</b> | <b>100,0</b> |
| 1 pièce          | 14         | 3,0          | 19         | 4,0          |
| 2 pièces         | 17         | 3,6          | 19         | 4,0          |
| 3 pièces         | 78         | 16,5         | 62         | 13,3         |
| 4 pièces         | 125        | 26,6         | 126        | 27,3         |
| 5 pièces ou plus | 236        | 50,2         | 238        | 51,4         |

## LOG G1 - Résidences principales en 2016 selon le type de logement et la période d'achèvement



*f. La population active et les emplois*

En 2016, la commune compte 821 habitants en âge de travailler. 76,6% d'entre eux ont un emploi et 4,7% sont au chômage. La proportion d'actifs parmi la population en âge de travailler a diminué entre 2011 et 2016 (-0,9%), la part de chômeur a également diminué (-0,3points) sur la même période.

**EMP T5 - Emploi et activité**

|   | 2016 | 2011 |
|---|------|------|
| Nombre d'emplois dans la zone                 | 386  | 310  |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone  | 632  | 651  |
| Indicateur de concentration d'emploi          | 61,1 | 47,7 |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 68,6 | 71,3 |

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté entre 2011 et 2016, passant de 310 à 386.

**ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone**

|  | 2016       | %          | 2011       | %          |
|--|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ensemble</b>                                    | <b>632</b> | <b>100</b> | <b>651</b> | <b>100</b> |
| Travaillent :                                      |            |            |            |            |
| dans la commune de résidence                       | 55         | 8,7        | 68         | 10,4       |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 577        | 91,3       | 583        | 89,6       |

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune de résidence connaît une légère diminution (-0.8%), ce qui équivaut à 13 actifs.

*g. Les équipements*

La commune dispose d'un groupe scolaire lui permettant d'assurer la scolarité des élèves pour les classes de maternelle et primaire. Toutefois, le PLU prévoit l'extension du groupe scolaire pour prévenir l'arrivée de nouveaux habitants avec enfants.

On constate bien l'augmentation de la population scolaire ces dernières années, puisque le nombre d'enfants de 0 à 14 ans à augmenter.

Les autres équipements publics sont la mairie, le cimetière, des terrains de sport (football, tennis), la médiathèque et des locaux communaux hébergeant notamment l'école. Ces équipements sont adaptés à la demande et présentent une marge d'accueil supplémentaire. En effet, la commune constate que des créneaux sont largement disponibles pour éventuellement accueillir plus de public et d'activités, tant en journée qu'en soirée, pendant les week-ends et les vacances scolaires.

En effet, le gymnase est actuellement peu utilisé en journée, ce qui permettrait aux élèves du futur collège d'en bénéficier.

En matière d'assainissement, la commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 1500 EH (équivalent-habitant), soit une marge suffisante pour l'accueil de nouveaux habitants.

**Toutefois, la station d'épuration atteint sa limite de capacité hydraulique par temps de pluie. Au vu des projets d'urbanisation en cours, des travaux d'amélioration sur la station d'épuration et les réseaux d'assainissement sont menés par la Communauté de Communes.**

Selon une étude menée par la direction de l'éducation, le secteur de Charny a été défini pour la construction d'un nouvel établissement. La commune est située à l'épicentre d'une zone allant de Villeparisis à l'ouest à Meaux à l'est, où les collèges Georges Sand à Crégy-lès-Meaux, Les Tilleuls et Parc des Tourelles à Claye-Souilly, Georges Brassens à Saint-Mard, Nicolas Tronchon à Saint-Souplets, et Louis Braille à Esbly, sont ou seront prochainement en situation de sureffectif.

Les projections de la population scolaire de ces établissements, réalisées à partir de la montée des effectifs et des programmes de construction de logement des communes, induisent des sureffectifs de 106 élèves à la rentrée 2022, 452 élèves à la rentrée 2023, 552 élèves à la rentrée 2024 et 577 élèves à la rentrée 2025. Ce secteur n'est donc plus en capacité d'accueillir de nouveaux collégiens alors même que le territoire continue de se développer et d'attirer les familles.

#### *h. Les transports et les déplacements*

Charny possède une gare routière desservie par deux bus, pour la liaison entre les gares SNCF de Meaux et Mitry-Mory, et les lycées de Meaux, Mitry-Mory et Claye-Souilly. Le développement de ces transports facilitera les déplacements des citoyens et surtout des jeunes qui ont besoins d'accéder aux équipements sportifs et de culture.

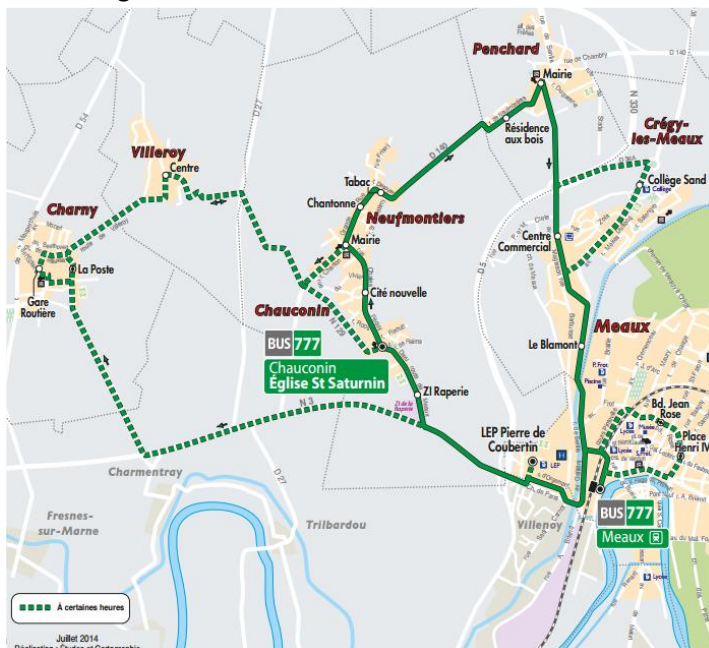
La commune est traversée par la ligne LGV Est et la gare TGV la plus proche se trouve à l'aéroport Paris – Charles de Gaulle. Les gares RER ou Transilien sont celles de Mitry-Mory, Meaux, accessibles par le bus, et Esbly.

Détails des lignes :

- Lignes 17 et 19 vers la gare de Mitry-Claye :



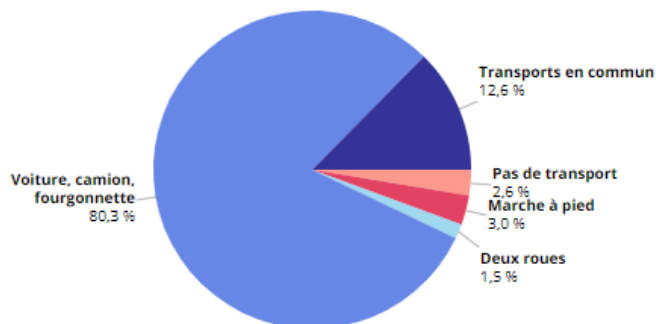
- Ligne 777 vers Meaux :



Avec une part égale à 80,3%, la voiture individuelle reste le mode de déplacement le plus utilisé par les actifs charnicois.

#### ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



#### i. Synthèse

Les caractéristiques de la commune de Charny font donc apparaître un profil typique de commune périurbaine d'Île de France. Le paysage est dominé par l'habitat et la plaine agricole. Le village s'est développé du Nord au Sud. Une pression périurbaine existe aujourd'hui, de par la proximité avec l'aéroport, de Meaux, et la proximité relative de Paris par les transports en commun.

La population communale a augmenté de façon régulière depuis les années 1968 mais connaît aujourd'hui un léger ralentissement. Sur la période 2011-2016, on constate une mixité de la population, et augmentation des 0 à 14 ans, mais également des 60 à 74 ans, ce qui se traduit également par une augmentation des logements de petites tailles répondant à une nouvelle offre. Cependant, la population âgée de 15 à 29 ans est en forte baisse. Il convient ainsi d'anticiper cette

baisse sur la prochaine période et de favoriser l'installation de nouveaux résidents, notamment des jeunes actifs, des jeunes couples.

L'offre de logement dans la commune est principalement composée de grandes maisons individuelles, occupées par des couples dont les enfants ont vieilli. La diversification de l'offre de logement, en proposant des formes urbaines plus compactes notamment à proximité de la voirie existante, RD54, permettrait ainsi de loger les jeunes décohabitants et les jeunes familles, ainsi que les personnes âgées souhaitant rester dans la commune mais n'ayant plus l'utilité de grandes maisons avec des jardins lourds à entretenir. Aussi, le collège permettrait de répondre à une offre grandissante des besoins scolaires dans le secondaire. Cette nouvelle offre permettrait aux couples avec les enfants en âge d'aller au collège de leur garantir un parcours de vie plus complet.

Du point de vue environnemental, le secteur n'est situé sur aucun élément d'intérêt écologique. En ce qui concerne la préservation des terres agricoles, il s'agit d'une consommation d'environ 3,9 hectares prévue par le PLU de 2019, qui concerne un secteur en continuité de la zone IAUa et de la zone UB.

#### **4. Le secteur concerné et le projet d'urbanisme**

Le projet doit permettre l'implantation d'un collège, selon les principes retenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU. Elaborée en coopération avec la commune et les services de l'État lors de la révision du PLU, cette opération contribue à répondre aux besoins scolaires sur la commune et des communes alentours. L'accessibilité du secteur via les routes départementales, la proximité de la commune de la RN3 favorise le développement du collège sur ce secteur. La commune joue déjà un rôle de centralité pour les communes alentours, notamment par l'offre de commerces et entreprises artisanales.

L'application des dispositions du PLU (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) garantissent une bonne insertion paysagère du collège auprès des constructions existantes. Une lisière sera formée aux abords de l'établissement, ce qui assurera une transition avec les espaces agricoles jouxtant le site du projet. Ainsi, le long de la RD54, un traitement paysager sera effectué afin de préserver la qualité paysagère et aménager une entrée de ville avec un front urbain plus resserré, afin de sécuriser les accès aux alentours du nouvel équipement public.



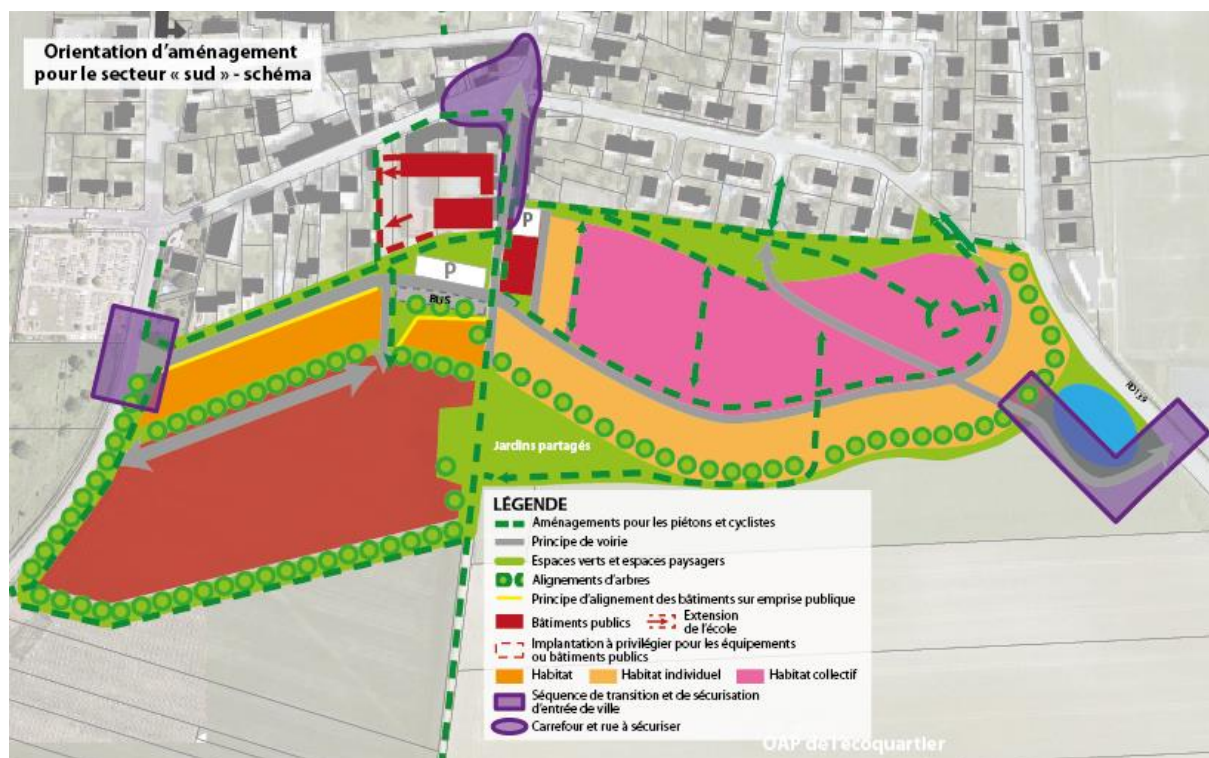
Le projet dans son environnement :



Le secteur d'étude longe une partie de la Route Départementale n°54. Il est situé entre la zone d'activités, le nouvel écoquartier, et la zone d'habitation comprenant l'école.

Ce secteur a été choisi par sa proximité avec les équipements scolaires existants. De plus, il permet de finaliser le développement du bourg vers le Sud.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été créée lors de la révision du PLU en 2019 afin d'encadrer l'aménagement de ce secteur et notamment la sécurisation de l'entrée de ville à proximité du collège permettant le développement des transports en commun et accentuer l'accessibilité du secteur depuis les communes alentours.



### Caractéristiques de la zone d'étude

L'analyse du paysage local et des contraintes de développement de la zone sont des éléments auxquels on doit se référer pour réaliser des implantations de bâtiments et des aménagements paysagers cohérents au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

### Etat actuel de la zone d'étude :

Il s'agit d'espaces agricoles enclavés entre l'écoquartier à l'Est, la route départementale et les constructions qui existent déjà au Nord, le Sud est classé en zone agricole.

### Vue sur les constructions actuelles (RD54)



### Vue l'entrée de ville sur le site (RD54)



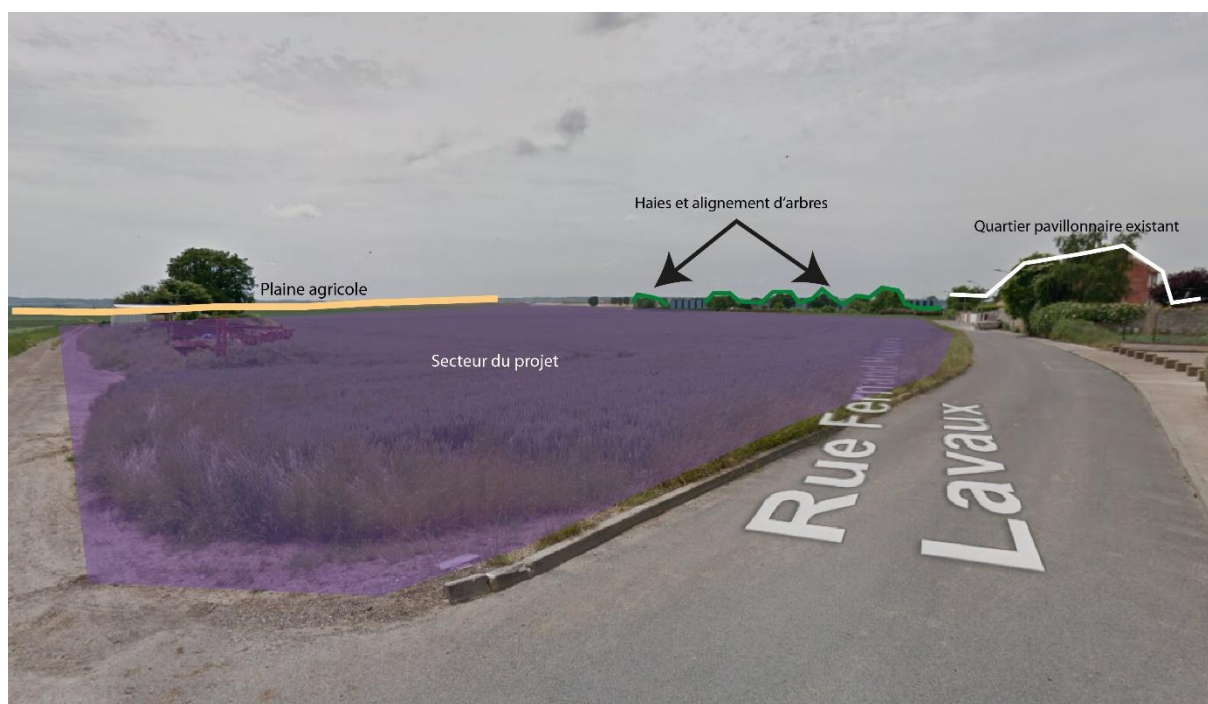
Vue sur le site depuis la RD54 :



Vue sur le site depuis l'écoquartier :



### Caractéristiques paysagères du site dans son environnement :



### Accessibilité du site :

La zone est accessible, aujourd'hui, uniquement par la route départementale et par une voirie de desserte prévue à cet effet dans l'écoquartier construit dans la zone IAUa. Le département a donné un avis favorable de principe à l'ouverture d'un collège. Une concertation plus poussée sera réalisée lors de la création du collège et de ses accès depuis la RD54, notamment en ce qui concerne la création d'une nouvelle sortie sur l'axe départemental.

**Autres contraintes :**

Du point de vue environnemental, les données du territoire exposées en partie 3b montre qu'il n'existe aucun risque particulier concernant le site (naturel ou technologique), et pas de gros enjeux du point de vue de la préservation des milieux.

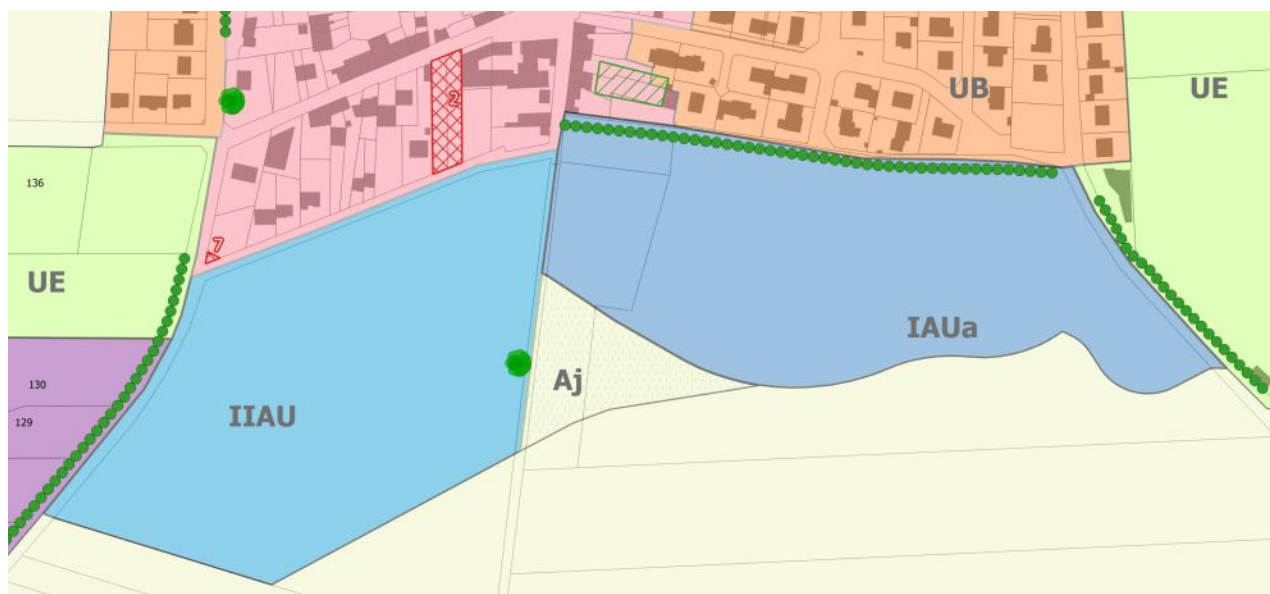
Aucune servitude d'utilité publique ne passe à proximité du secteur.

## 5. Cadre réglementaire s'appliquant au secteur concerné

Le secteur concerné par la présente procédure est actuellement classé en zone 2AU ne permettant pas la construction de logements ou d'équipements. Le règlement (p.3) mentionne l'OAP relative à l'aménagement du sud de la commune.

Ce secteur est actuellement une surface agricole exploitée.

La zone IAUa voisine a vocation de recevoir des constructions à destination notamment de logements, de services, et des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général. Cette zone est en cours d'aménagement pour accueillir l'écoquartier comprenant des logements individuels et collectifs, ainsi qu'un centre médical à destination de la population.



## 6. La procédure de modification

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les articles du Code de l'Urbanisme réglementant la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme sont les suivants :**

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

### **Article L153-36**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Article L. 153-38**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

### **Sous-section 1 : Modification de droit commun**

#### **Article L153-41**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

#### **Article L153-43**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

**Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme****Article L153-31**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le passage de la zone IIAU en IAUC constitue une ouverture à l'urbanisation d'une zone et relève donc d'une modification du PLU.

Le suivi de la procédure de modification du PLU impose que les personnes publiques associées soient consultées pendant la tenue de l'enquête publique. Si un ou plusieurs avis sont transmis à la commune par une ou plusieurs Personnes publiques associées au cours de l'enquête publique, ces avis seront joints au dossier d'enquête publique.

**Les modifications qui seront apportées au PLU avec la démonstration qu'elles peuvent être effectuées dans le cadre d'une modification sont exposées dans la partie III.**



## **7. Le contenu des dossiers de modification du PLU**

Le dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative,
- Le plan de zonage du bourg avant et après modification,
- Le règlement de la zone IAU avant modification,
- Le règlement de la zone IAU modifié (**annotation en rouge**),
- L'orientation d'aménagement et de programmation non modifiée,
- Le PADD non modifié.

## **8. Autre procédure en cours pour le PLU**

Il n'y a pas d'autre procédure en cours de réalisation dans le même temps que la modification.

### III. Les modifications apportées au P.L.U.

Afin de permettre l'aménagement de la zone IIAU dans les conditions prévues par le PLU, il est nécessaire de modifier le plan de zonage afin que celle-ci devienne une zone IAU.

Un règlement spécifique est créé pour la zone IAUC, pour permettre une densité un peu supérieure et améliorer la prise en compte de l'environnement et des paysages par rapport à la zone IAUA. Toutefois, le règlement de la zone IIAU correspond aux attentes du département concernant les gabarits et implantations nécessaires à la construction du collège. Ceux-ci ont été repris de manière à correspondre avec les besoins.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été créée lors de la révision générale du PLU en 2019 pour déterminer les conditions d'aménagement et d'insertion dans la commune, garantir la préservation des paysages et de l'environnement.

Il a été précisé dans le chapeau de zone que la commune est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

#### 1. Le règlement

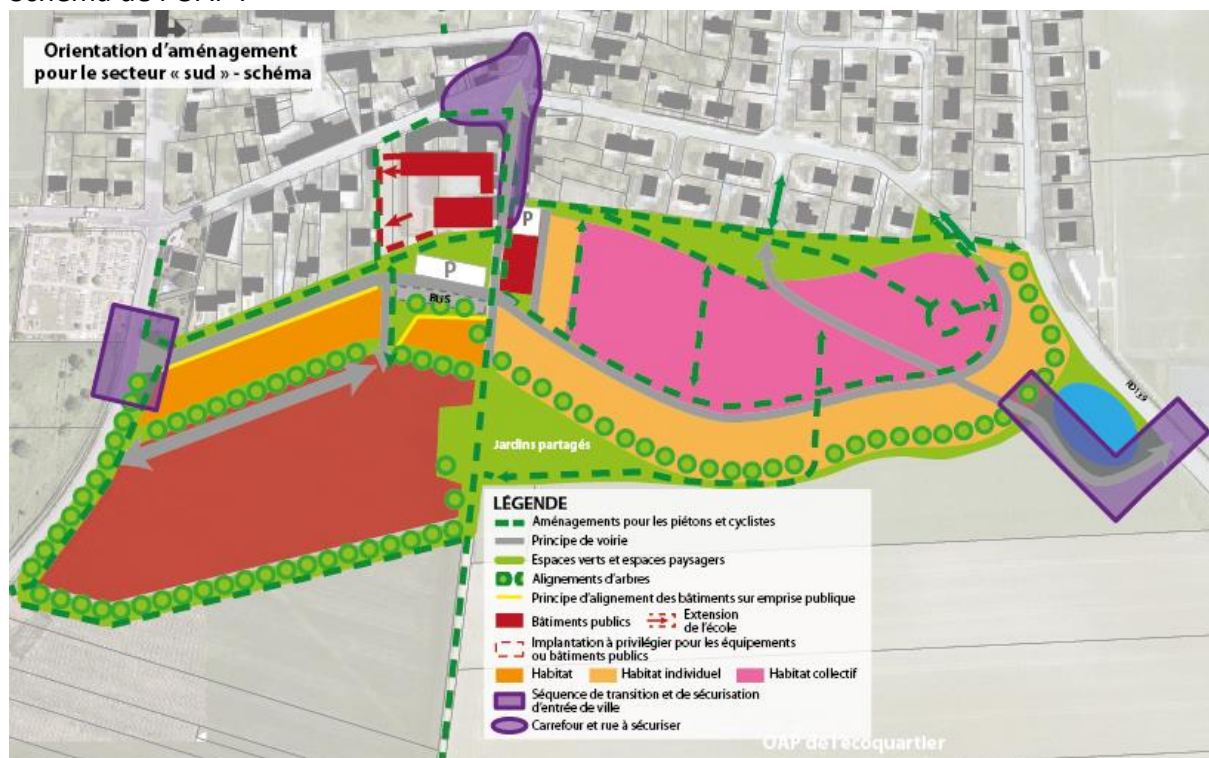
| Articles   | Caractéristiques   | Justifications  | Compatibilité avec le champ d'application de la modification  |
|--|--|---|---|
| <b>Vocation de la zone</b>                               |  |   | En application de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le champ d'application de la modification permet de modifier le règlement. Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière. Elles ne portent atteinte à aucune protection. |
| Caractère de la zone                                     | L'Orientation d'aménagement et de programmation qui s'impose au secteur est mentionnée.  | Pour répondre à l'objectif de réalisation d'un projet d'ensemble permettant de financer l'extension du groupe scolaire et fournir de nouveaux logements dans la commune.<br>La commune se réserve la possibilité de refuser un projet portant atteinte aux paysages ou à l'environnement, comme prévu |   |
| <b>Dispositions techniques (accès, réseaux, énergie)</b> |  |   |   |
| Article 12   | En cas de bâtiments provisoires les dispositions ne sont pas obligatoires mais simplement à favoriser. Inscription d'une norme pour le stationnement des vélos pour les équipements scolaires. | Il s'agit de bâtiments provisoires lors de la construction du futur collège, il convient de prendre en considération l'usage de ces bâtiments ; et inscription d'une norme des stationnements pour les  | Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou   |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   |  | vélos selon les dispositions du PDUIF.   | forestière. Elles ne portent atteinte à aucune protection.  |
| Article 14  | Il n'est pas exigé de règle pour les constructions à vocation de service public  | Les accès et réseaux concernant le futur collège seront instruits directement par le département, projet impulsé par ce dernier.   |   |
| Article 15  | Accès des réseaux publics  | L'article 15 a été mis à jour afin de correspondre avec les attentes de la CCPMF, en charge de l'assainissement.   |   |
| Article 16  | Les dispositions en matière d'infrastructure et réseaux de communications ne sont pas imposées aux constructions à vocation de service public.                     | Les accès et réseaux de communication concernant le futur collège seront instruits directement par le département, projet impulsé par ce dernier.  |   |
| <b>Implantation des constructions</b>                     |  |  |   |
| Article 4   | Les implantations par rapport aux voies et emprises publiques doivent être au ras de l'alignement comme indiqué sur l'OAP Sud « Ouest » ou en retrait de 5 mètres. | Cela permet de créer une cohérence avec le bourg plus dense et garder un paysage architectural similaire à l'existant, et d'être en continuité de la zone IAUa.  | Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD.   |
| Article 5   | Retrait par rapport aux limites séparatives des fonds de parcelle.   | L'objectif est de laisser des espaces de respiration entre les constructions, ainsi qu'un retrait par rapport à la zone agricole, afin de garantir une distance de sécurité (zone de non traitement) pour la population. | Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière. Elles ne portent atteinte à aucune protection.        |
| Article 6   | Il n'est pas fixé de règle pour la zone IAUc   | L'objectif est d'être en continuité de la zone IAUa.   |   |
| <b>Aspect des constructions et aménagement des abords</b> |  |  |   |
| Article 8   | La réglementation de la hauteur correspond au secteur IAUa, qui correspond à l'écoquartier jouxtant la zone IAUc.  | L'objectif est de conserver une intégration paysagère des espaces bâtis sur ce secteur, en acceptant une hauteur qui corrèle avec les zones existantes dans l'environnement urbain proche.                               | Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou |

|                      |   |  |  |
|----------------------|---|--|--|
| Article 10           | Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, dans la mesure du possible, et avec des espèces locales.   | L'objectif est de préserver les espèces végétales en place ou les remplacer par des espèces végétales locales. Un aménagement d'ensemble est attendu pour le collège, la mise en place d'une emprise au sol limiterait les possibilités d'évolution et les aménagements obligatoires pour ce type d'aménagement. | forestière. Elles ne portent atteinte à aucune protection.   |
| Article 11           | Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, et la hauteur sera limitée à 2 mètres.  | Privilégier la circulation de la petite faune sans créer un problème de sécurité publique, notamment pour le collège.  |  |
| <b>Stationnement</b> |   |  |  |
| Article 13           | Il a été ajouté l'exception des cheminements prévus pour les personnes à mobilité réduite concernant l'imperméabilisation des sols pour la création des aires de stationnement, ainsi qu'aux voies de desserte des places de stationnement. | Permettre la circulation et l'accessibilité de tous à l'équipement public.   | Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière. Elles ne portent atteinte à aucune protection. |

## 2. L'orientation d'aménagement et de programmation

Schéma de l'OAP :



Une orientation d'aménagement et de programmation a été créée lors la révision du PLU. Cette orientation porte sur l'organisation générale de la zone IAUC.

L'espace est consacré à la création d'habitat et d'un collège tout en restant dans la continuité architecturale des quartiers alentours, tel que l'écoquartier.

Des principes de voiries sont inscrits afin :

- D'une part de desservir le nouveau quartier,
- D'autre part de soulager le réseau routier actuel, dont les rues de la Mairie et Vigne Croix, qui sont des routes fréquentées.

Un principe de liaisons douces est intégré au projet afin de favoriser les déplacements piétons ou cycles et limiter l'usage de l'automobile, notamment en direction du collège. Cela pourra encourager la réduction de l'usage de l'automobile pour cette petite distance sécurisée. De plus, une nouvelle gare routière sera aménagée, notamment pour les élèves en provenance des villages alentours.

L'OAP fixe également la création de bande d'espace naturel et paysager pour diminuer l'impact du projet sur le paysage de plateau agricole.

Une frange paysagère est à créer au sud du projet, qui constitue l'entrée de ville Sud Charny. Cette frange, à la fois par la distance et la végétation prévue, permettront d'atténuer un peu les nuisances liées à la circulation sur la route départementale 54.

La sécurisation de la traversée de la RD54 et du carrefour créé au niveau de la nouvelle voirie sera étudiée avec l'Agence Routière du Département Meaux-Villenoy et le service concerné par la construction du collège.

Un front bâti d'habitat plus dense renforcera l'entrée de ville, tandis que la frange paysagère en arrière de lot permettra de répondre aux haies le long de la future voirie desservant le collège.

L'extension de l'école est également matérialisée dans l'OAP même si l'emplacement réservé n°2 permet déjà d'assurer que ce terrain est bien réservé à cet effet.

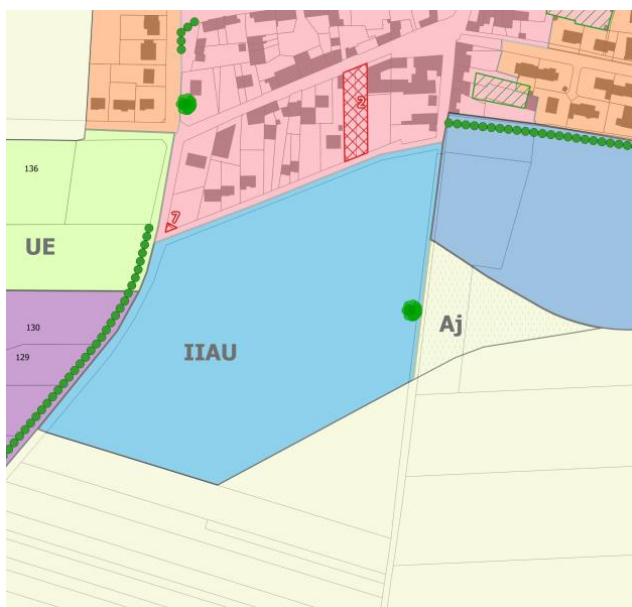
### 3. Le plan de zonage

#### Les modifications

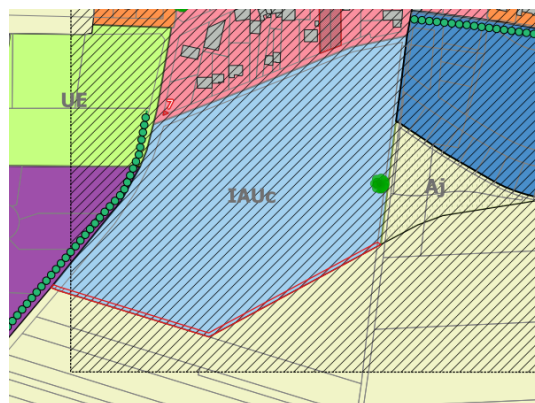
- La zone IIAU devient une zone IAUC.

Extrait du plan de zonage :

Avant modification :



Après modification :



Le plan de zonage a été complété avec la liste des emplacements réservés, manquante lors de l'approbation de la révision du PLU, ainsi que les zones concernées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Il a été également complété par une bande d'inconstructibilité de trois mètres, dont les dispositions sont inscrites dans l'article 5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

#### 4. Le tableau des surfaces par zone

| Zones               | Surface approchée en ha |   |
|---------------------|-------------------------|---|
| <b>Les zones U</b>  | <b>77,6</b>             |   |
| UA                  | 10,1                    | Non modifiées                               |
| UB                  | 21,1                    |   |
| UE                  | 6,7                     |   |
| UX                  | 14,4                    |   |
| UY                  | 25,3                    |   |
| <b>Les zones AU</b> | <b>8,6</b>              |   |
| IAUa                | 3,9                     | Non modifiées                               |
| IAUb                | 0,8                     |   |
| IAUc                | 3,9                     | Ouverture de la zone IIAU                   |
| IIAU                | -                       | Suppression au profit de la zone IAUc créée |
| <b>Les zones A</b>  | <b>1031</b>             |   |
| A                   | 880,7                   | Non modifiées                               |
| Aco                 | 149,8                   |   |
| Aj                  | 0,5                     |   |
| <b>Les zones N</b>  | <b>136,3</b>            |   |
| N                   | 1,5                     | Non modifiées                               |
| Nc                  | 134,8                   |   |

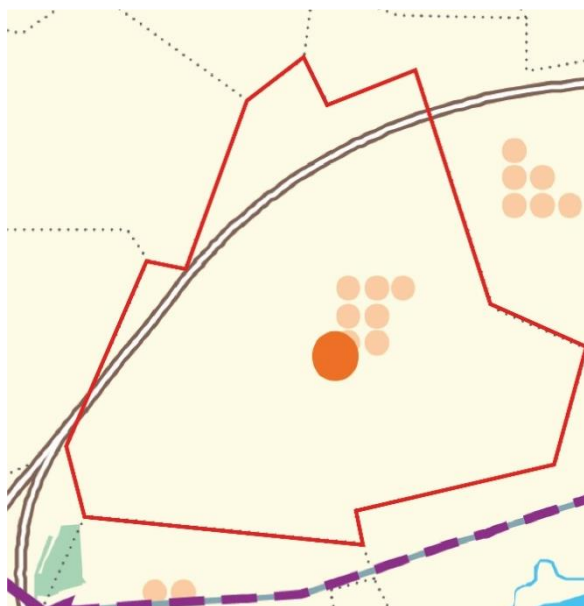
#### IV. Prise en compte ou compatibilité avec les documents supra-communaux

##### 1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la région Ile-de-France, a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Le SDRIF identifie Charny comme une commune périurbaine dont l'espace est à densifier puisque la partie Nord de la commune est constituée de pastille « quartier à densifier ». Cette classification permet à la commune une extension urbaine de 5% par rapport à sa surface urbanisée supplémentaires à la date d'approbation du SDRIF.




Aussi, la commune dispose d'une pastille d'urbanisation préférentielle, permettant à la commune de disposer de 25 hectares sur ce secteur. La pastille se situe sur le secteur de l'écoquartier et de la zone IIAU ouverte à l'urbanisation au cours de cette procédure (IAUc).





## Polariser et équilibrer

## Préserver et valoriser

### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

### Les fronts urbains d'intérêt régional


 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

 Les espaces verts et les espaces de loisirs

 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

### Les continuités

 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

Le SDRIF identifie trois types de commune :

- Les agglomérations centrales
- Les agglomérations de pôles de centralité
- Les bourgs, villages, hameaux

Aux 25 hectares d'extension s'ajoutent 5% dont disposent toutes les communes hors de l'agglomération centrale (bourgs villages et hameaux, ainsi que les agglomérations des pôles de centralité), soit 10% au total (27,7 hectares).

Le SDRIF prévoit par ailleurs une augmentation de 10% de la densité humaine au sein de la commune. La densité humaine représente la somme de la population et de l'emploi rapportée à la surface urbanisée de cette zone. La population estimée en janvier 2014 par l'INSEE étant de 1246 habitants, et le nombre d'emplois de 373, la densité humaine à l'approbation du SDRIF était de 30. Le PLU doit donc permettre à horizon 2030 d'atteindre dans la délimitation de l'espace urbanisé de référence une densité de 33, soit un total d'habitants et d'emplois de 2094. En conservant la même répartition emplois/habitants, cela équivaut à un objectif de 1690 habitants et 404 emplois.

Dans les extensions, la densification par rapport à l'existant est également à rechercher, notamment dans le cadre des extensions au titre des pastilles d'urbanisation préférentielle et conditionnelle.

Le PLU a démontré sa compatibilité avec le SDRIF lors de sa révision en 2019.

Par ailleurs, une densité supérieure à 35 logements par hectare est demandée dans les zones à urbaniser, pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF.

Aussi, le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du SDRIF, puisque la future zone IAUC se situe dans la pastille « secteur d'urbanisation préférentielle ».

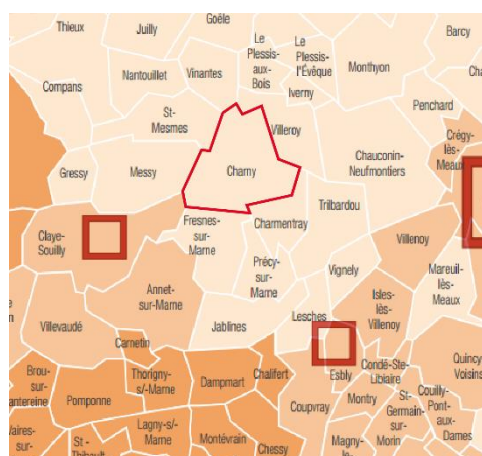




Tableau récapitulatif des objectifs fixés par le SDRIF (densité humaine et des espaces d'habitat) :

|                                      |   |                         |                    |
|--------------------------------------|---|-------------------------|--------------------|
| Population en 2014 + emplois en 2014 | Surface urbanisée de référence (fin 2013) | Densité humaine en 2014 | Objectif 2030 +10% |
| 1619                                 | 53,7 ha                                   | 30                      | 33                 |
| Nombre de logements                  | Surface d'habitat                         | Densité de logement     | Objectif 2030 +10% |
| 471                                  | 51,5 ha                                   | 9                       | 9,9                |

L'OAP prévoit un secteur avec densité au minimum de 35 logements/hectare pour répondre à cet objectif de densification. Une typologie de logements vise à accueillir principalement des familles, ce qui devrait contribuer à encourager la dynamique démographique de la commune et l'augmentation de la densité humaine.

Par ailleurs, une consommation d'espaces agricoles résulte de la modification, mais en préservant les continuités écologiques, et sur un site à proximité d'infrastructures urbaines et de transport en commun.

## 2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

### 1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs Orienter l'urbanisation à proximité des axes de transports collectif structurant Créer ou recréer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture

Des aménagements pour les piétons et les cyclistes sont prévus en direction et en provenance des équipements publics actuels et futurs.

Une gare routière sera à aménager au sein du secteur afin de favoriser l'usage des transports collectifs en direction des équipements publics. Sa relocalisation, actuellement situé au Nord du bourg, permettra de proposer ce mode de transport à un ensemble de la population plus important au sein de la commune. Aussi, le collège étant à vocation intercommunale, les transports seront essentiellement dédiés aux collégiens.

### 2. Rendre les transports collectifs plus attractifs

La commune a souhaité rendre les transports collectifs plus attractifs en relocalisant la gare routière. L'influence du collège sur les communes alentours permettra de développer les transports collectifs.

### 3 & 4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

L'OAP prévoit des aménagements à destination des cyclistes et des piétons. Il a été inscrit une norme pour les stationnements des vélos dans le règlement de la zone IAU, concernant les établissements scolaires, afin de correspondre aux obligations du PDUIF.

### 5. Réduire l'usage des modes individuels motorisés

Le stationnement pour les voitures sera limité et le stationnement pour vélo développé.

### 6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

La proximité des différents modes de transports (piéton, cycliste, collectif, voiture) permet de favoriser les déplacements doux et collectifs.

### 7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

Le PLU ne prend pas en compte cet axe, au vu de la faiblesse des flux concernés par la commune.

### 9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Hors domaine de compétence du PLU.

À proximité du site une gare routière est inscrite à l'OAP, et prévoit des aménagements favorisant les mobilités douces, notamment pour sécuriser l'accès à l'école.

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le règlement à une place par tranche de 40m<sup>2</sup> et un maximum de 3 places.

#### **Justification par rapport au PDUIF :**

Estimation du taux de motorisation à Charny :

Au vu du nombre de ménages en 2016 disposant de 1 voiture (157), et du nombre de personnes disposant de 2 voitures ou plus (743), cela donne un taux de motorisation de 1,5.

Le PDUIF autorise la commune à demander comme nombre de places de stationnement 1,5 fois maximum le taux de motorisation, soit 2,2 dans le cas de Charny. La commune peut donc demander au minimum 2 places de stationnement.

Pour les très grands logements, elle demande un maximum 3 places, mais probablement qu'aucune construction ou un nombre très faible ne seront concernés par cette disposition. Par ailleurs, le PLU privilégie les places de stationnement non couvertes, de sorte à éviter la transformation de garages en pièces à vivre ou débarras.

Aussi, il n'avait pas été réglementé le stationnement des vélos concernant les entrepôts et l'hôtellerie car ils ne sont pas autorisés dans ces secteurs.

### 3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région IDF (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique a été :

- APPROUVÉ par la délibération CR 71-13 du Conseil régional du 26/09/2013.
- ADOPTÉ par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France le 21/10/2013.

Si le territoire communal n'est que très peu concerné par le SRCE. Les orientations générales du SRCE, concernent notamment :

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue.

À ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- La diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- Les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- Une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Cela implique deux objectifs à travers les documents d'urbanisme :

- La gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue.
- L'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme

Les abords du ru du Courset sont préservés puisque la modification du PLU ne les impactent pas, et les zones humides également prises en compte. La présente modification intègre donc la trame verte et bleue comme demandé par le SRCE, puisqu'aucune continuité écologique ne sera impactée par le projet.



Autres cours d'eau intermittents à préserver  
et/ou à restaurer

#### 4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

À ce jour, aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) n'est applicable sur le territoire communal. Le SDAGE 2016-2021, adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015, a été annulé par décision du tribunal administratif de Paris en date du 19 décembre 2018.

Le programme de mesure du SDAGE 2010-2015 est donc à prendre en considération dans la justification de la compatibilité de la procédure de modification avec le SDAGE.

Ce dernier identifie les actions clefs à engager pour réaliser les objectifs environnementaux de la Directive cadre, mais en prenant également en compte les mesures réglementaires, les dispositions financières et les accords contractuels nécessaires à leur mise en œuvre.

Le SDAGE 2010-2015 comprend 8 défis, 2 leviers, 45 orientations et 195 dispositions :

##### 1. Milieux aquatiques

- Préserver les profils et les formes naturels des cours d'eau pour assurer le bon fonctionnement de l'hydrosystème
- Assurer la continuité écologique pour atteindre le bon état
- Mettre fin à la dégradation des zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités
- Réduire l'incidence des extractions des granulats
- Limiter la création de nouveaux plans d'eau

La modification du PLU ne se situe pas à proximité d'un cours d'eau, aucun rejet en milieu naturel n'est prévu.

Les zones humides présumées se situent à proximité du ru du Courset. Aucune autre zone humide n'est répertoriée sur le territoire communal. Aussi, la modification du PLU n'impacte aucune zone humide par sa situation au Sud du bourg.

## 2. Eaux pluviales

- Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain
- Réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert en zone agricole
- Limiter le ruissellement en zones urbaines et rurales

L'infiltration à la parcelle ou la création de bassin sont autorisées, ce qui permet de gérer les rejets par temps de pluie en milieu urbain, la possibilité de rejet dans le réseau public est également autorisée. La commune étant concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, le projet s'adaptera à la qualité des sols et au capacité des réseaux.

Concernant les équipements publics, seule la plantation d'arbres est obligatoire. Les équipements obligatoires pour la création du collège seront étudiés par le département lui-même.

Les habitations auront la même réglementation que la zone IAUa soit : la plantation d'arbres, les clôtures végétalisées, un espace de pleine terre correspondant au minimum à 40%, l'infiltration à la parcelle privilégiée. Concernant les constructions de service public et d'intérêt collectif, la plantation d'arbres et/ou la conservation des plantations existantes sont favorisées. De plus, les bassins de rétention doivent être végétalisés.

Ces dispositions permettent de limiter le ruissellement urbain dans le secteur.

## 3. Inondations

- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens
- Zones naturelles d'expansion des crues

La commune n'est pas impactée par le risque d'inondation, le cours d'eau étant éloigné du bourg. Les abords du ru sont en zone A, agricole, permettant en cas de débordement de préserver une zone naturelle d'expansion des crues.

## 4. Assainissement

- Réduction des apports ponctuels de polluants classiques
- Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

Le raccordement au réseau d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toutes les constructions.

Le ruissellement étant limiter puisque le rejet sur voie publique est interdit, les rejets par temps de pluie, et les polluants maitrisés.

## 5. Ressource en eau

- Protéger les aires d'alimentation de captage contre les pollutions diffuses
- Protéger les aires d'alimentation de captage de surface contre les pollutions
- Gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masse d'eau souterraine
- Protéger les nappes à préserver pour l'alimentation en eau potable future.

Aucun périmètre de protection de captage n'est présent sur la commune. Un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du captage de Charmentray est au stade administratif pour instaurer un périmètre de protection mais qui n'impactera pas la commune.

Le rendement de l'eau potable ainsi que sa qualité ont été étudiés. Ces éléments sont bons et conformes à la consommation.

## 5. Le PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021, le PAMM - Plan d'actions pour le milieu marin, et les plans et programmes du domaine de l'eau, sont à prendre en compte dans la procédure de modification. Le SDAGE s'impose également aux documents de planification dans le domaine de l'eau, des carrières et de l'urbanisme.

À son niveau, le présent projet se fait le relais des préoccupations environnementales liées à l'eau : règlement portant sur les conditions de desserte pour l'assainissement, infiltration à la parcelle prévue ou bassin de récupération des eaux pluviales, limitation de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et perméabilité à privilégier pour le stationnement non couvert.

Le PGRI définit 4 principales orientations :

### 1) Réduire la vulnérabilité des territoires

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le ru de Courset est éloigné du bourg et aucune construction n'est prévue à proximité.

### 2) Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

Les abords du ru de Courset sont en zone A permettant de préserver une zone d'expansion des crues. Aucune construction, au cours de la révision générale du PLU, n'a été autorisée aux abords du ru de Courset.

### 3) Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Le PLU n'est pas concerné par ce point. Toutefois, l'interdiction d'occupation et d'utilisation des sols en zone A limite les délais d'intervention.

### 4) Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

L'explication des risques liés à la présence des cours d'eau et le risque d'inondation permet d'améliorer la prévention contre les risques d'inondation pouvant avoir lieu par le cours d'eau.

## 6. Le SCoT

Aujourd'hui, aucun SCoT n'est en cours de procédure au sein de la CCPMF. **La CCPMF a initié une démarche d'élaboration d'un SCoT, par délibération en date du 28 mai 2018, définissant le périmètre du futur SCoT de la collectivité. Le projet de périmètre a été transmis au représentant de l'État, conformément à l'application de l'article L.143-5 du CU. Par courrier en date du 23 mai 2019, la Préfète de Seine-et-Marne a refusé d'arrêter ce périmètre, contrairement à l'avis favorable du Conseil Départemental.**

## 7. Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH)

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement pour les six prochaines années. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration de structures d'hébergement, et de répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

### **1. Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages**

- Augmenter la production de logements
- Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux
- Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés
- Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages
- Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants

Au sein du secteur ouvert à l'urbanisation au cours de cette procédure, la typologie de logement reste ouverte dans l'OAP afin de garantir la mixité d'habitat, et ainsi répondre aux besoins de la population, notamment en termes de la taille du logement.

L'objectif est d'offrir la possibilité à la population de poursuivre leur parcours résidentiel au sein de la commune.

### **2. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels**

- Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivée dans la région...)
- Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé
- Offrir des parcours adaptés vers l'accession
- Développer des passerelles de la rue au logement autonome

L'OAP offre la possibilité de développer diverses offres de logements, et ce, en continuité de la zone IAUa.

La modification du PLU, par l'ouverture de la zone IIAU, permet une diversité de l'offre de logements.

### **3. Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues**

- Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable
- Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion pour le logement et le maintien
- Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes
- Vers une meilleure intégration des gens du voyage

Les logements sociaux ont été pensés, lors de la révision du PLU sur certains secteurs, à proximité des équipements publics existants et futurs.

La problématique des aires d'accueil pour les gens du voyage est également traitée par la communauté de communes. Celle-ci prévoit l'installation de l'aire d'accueil pour les gens du voyage aux alentours de Saint-Pathus.

### **4. Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie en répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants**

- Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement
- Contribuer à la transition énergétique de la région
- Améliorer et requalifier le parc existant francilien
- Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé

L'objet de la procédure de modification du PLU ne prévoit pas cet objectif. La révision du PLU a permis d'identifier ces secteurs, qui sont en cours d'évolution.

## 5. Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logement

- Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires
- Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées
- Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement

L'offre sociale est en cours de développement sur le territoire. L'objectif premier du secteur objet de la modification est la construction d'un collège, l'offre d'habitat vient compléter le développement de logement en cours dans la commune.

## 8. SRCAE

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) a pour objectif d'encadrer les dispositions de la région relatives à l'énergie afin d'améliorer la qualité du climat et de l'air. Pour cela, il fixe différentes orientations :

### 1 – Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances / Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et des systèmes énergétiques

Le PLU favorise l'emploi de matériaux performants du point de vue énergétique.

### 2 – Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération / Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment / Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés

La modification du PLU n'est pas concernée par ce point, le secteur n'est pas favorable à la géothermie ou à l'éolien.

### 3 – Maitriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance

Le règlement favorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, et de constructions à énergie passive ou positive afin de compenser les besoins énergétiques.

### 4 – Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés

L'OAP encadre ce point notamment en ce qui concerne un pôle d'intermodalité avec les cheminements doux en direction du collège et la relocalisation de la gare routière sur le même secteur.

### 5 – Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises

La modification du PLU n'a pas d'impact sur ce point.



## 6 – Favoriser le choix et l’usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l’environnement

Les articles L151-30 et 31 du code de l’urbanisme prévoit la réduction des obligations de réalisation de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté aux véhicules propres en autopartage, ainsi que des locaux de stationnement des vélos.

## 7 – Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l’air / Réduire l’empreinte carbone des consommations des Franciliens / Améliorer la qualité de l’air pour la santé des Franciliens

Le PLU n’aura qu’un faible impact sur la qualité de l’air (amélioration de la desserte et de l’accès aux transports collectifs).

## 8 – Favoriser le développement d’une agriculture durable

Le PLU n’a pas de levier en matière d’agriculture de proximité.

## 9 – Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique

La protection et la conservation des éléments naturels du territoire et la végétalisation du territoire recherchée dans le PLU contribue à répondre à cet objectif.

## 10 – Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises

### Limiter l’impact du trafic aérien sur l’air et le climat

Pas d’impact du PLU.

## **9. PCAET de la CCPMF**

La CCPMF a approuvé par conseil communautaire le 2 mars 2020 son Plan Climat de l’Air et de l’Energie Territorial (PCAET).

7 axes et 23 actions ont été inscrits pour établir ce document.

### **Axe 1 : Transport et mobilité**

- 1.1. Proposer des nouvelles offres de transport en commun aux habitants pour leurs déplacements quotidiens
- 1.2. Encourager les alternatives à la voiture individuelle
- 1.3. Promouvoir les alternatives thermiques (GNV, électrique) et travailler au développement des réseaux de stations et de bonnes à charge
- 1.4. Encourager les initiatives innovantes de non mobilité

La commune est desservie par plusieurs lignes de bus. Aujourd’hui la gare routière est située Rue des Jardins. Ce secteur est légèrement excentré du centre-bourg. Le projet prévoit une relocation de cette dernière à proximité du collège, des écoles et du centre. Cela permettra d’accentuer et de conforter l’usage des transports collectifs.

De plus, comme imposé par le règlement, des stationnements pour les vélos pourront diminuer l’usage de l’automobile au sein de la commune.

Enfin, la commune dispose de bornes de recharge de voitures électriques sur le parking à l'arrière de la mairie.

### **Axe 2 : Déchets et consommation**

- 2.1. Poursuivre la lutte contre les dépôts sauvages d'ordures en milieu naturel
- 2.2. Réduire les déchets et optimiser le recyclage
- 2.3. Lutter contre le gaspillage alimentaire
- 2.4. Encourager la valorisation des biodéchets du territoire

L'article 15 du règlement de la zone IAU concernant les réseaux définis que : « Les espaces destinés au stockage des déchets ménagers doivent être dimensionnés de façon à assurer la bonne gestion des conteneurs. En cas de retrait de la construction par rapport à une voie ou une emprise publique, l'espace doit être intégré dans la clôture et doit recevoir un traitement paysager adéquat avec leur environnement proche. ».

### **Axe 3 : Production d'énergies renouvelables**

- 3.1. Développer la production d'EnR en valorisant les ressources locales et en travaillant sur les nouveaux modes de financements (participatif citoyen...) à l'échelle du département et de la région
- 3.2. Encourager les projets d'EnR tout en veillant à respecter un cohérent non concurrentiel
- 3.3. Promouvoir le recours aux EnR dans la rénovation énergétique des logements et des bâtiments publics

Le projet de PLU ne prévoit d'imposer mais de favoriser le développement d'EnR à travers son règlement, et notamment en n'imposant pas de hauteur pour les constructions publiques, leur permettant de développer si nécessaire, les moyens suffisants pour garantir un bâtiment à basse consommation.

### **AXE 4 : Agriculture et espaces naturels**

- 4.1. Limiter l'artificialisation des sols et préserver les milieux naturels et agricoles
- 4.2. Promouvoir la réintroduction des haies et des arbres dans les parcelles agricoles
- 4.3. Assurer une bonne gestion des forêts, boisements et espaces publics et privés
- 4.4. Mettre en valeur les espaces naturels par la promotion du tourisme vert

La commune souhaite ouvrir une zone à urbaniser identifiée au SDRIF par une pastille d'urbanisation préférentielle, lui donnant la possibilité de développement de 25hectaras. Sur ces 25 hectares, la commune a ouvert à l'urbanisation environ 8 hectares, considérant que ces derniers lui suffisent à développer son territoire de manière modérée et durable dans les années à venir.

Au cours de cette procédure, 3,9 hectares sont ouverts à l'urbanisation, également sur ce secteur d'urbanisation préférentielle. Les arbres et les haies identifiés au plan de zonage lors de la révision approuvé en 2019 n'ont pas été déclassés. En effet, la commune souhaite conserver les boisements existants sur son territoire.

Enfin, une bande inconstructible de 3 mètres au sein de la zone IAUC permet de conserver une lisière entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

### **AXE 5 : Bâtiments et aménagement**

- 5.1. Encourager la rénovation énergétique du parc de logements existants et lutter contre la précarité énergétique
- 5.2. Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments publics
- 5.3. Aménager le territoire de manière à réduire l'exposition des populations et des biens aux risques climatiques

Le secteur ne subit pas de risques naturels ou industriels majeurs. Ce bâtiment est en concertation avec le département, puisqu'il en sera le gestionnaire (collège).

### **AXE 6 : Santé**

- 6.1. Offrir une offre de soin suffisante et adaptée aux besoins des habitants
- 6.2. Intégrer les questions de santé environnementale au cœur des politiques d'aménagement
- 6.3. Développer une culture commune de la santé environnementale

Le projet vise à une amélioration de la santé environnementale, en offrant davantage de possibilité pour les circulations douces, et ainsi limiter la pollution automobile au sein du bourg.

En effet, aujourd'hui les collégiens vont dans des établissements situés à environ 10 kilomètres, ce qui ne favorise pas la limitation de l'usage automobile. Ce collège créé une proximité scolaire en termes de distance et d'enseignement.

### **AXE 7 : Communication et sensibilisation**

- 7.1. Informer les habitants sur le PCAET et les actions mises en place
- 7.2. Encourager la participation citoyenne et l'implantation d'actions locales pour une meilleure prise en compte du changement climatique

La commune, à travers cette présente notice, explique les actions du PCAET, et leur mise en place, pour la plupart par le PLU. Certains éléments ne sont pas de son ressort.

## **V. Incidence environnementale**

### **Impact du projet de la modification**

**Le projet de modification ne réduit pas la superficie des zones A et N inscrites au PLU et ne comporte donc pas de consommation qui n'était prévue par le PLU, et n'a pas d'impact pour l'environnement qui n'était pas prévu.**

Ce projet constitue cependant par rapport à l'état existant une consommation d'espaces. Son impact sur l'environnement est modéré puisqu'aucun élément d'intérêt écologique n'est présent sur le secteur, des emprises au sol maîtrisées et des dispositions réglementaires favorisant la prise en compte de l'environnement en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation.

En dehors de la consommation d'espace, ce nouveau quartier génèrera des effets indirects : augmentation des consommations de ressources naturelles et des rejets, augmentation des pollutions de l'air, sonores, via l'augmentation des flux et de la population.

Ces impacts sont maîtrisés, le département soutient ce projet en vue de construire un collège qui est à sa charge. L'ensemble des personnes publiques associées et consultées pourront émettre un avis au cours de la procédure de modification. Le projet a une incidence sur l'environnement acceptable au vu de l'intérêt du projet.

### **Le site du projet dans son environnement**

Le site du projet se situe au Sud du bourg, et à proximité de l'école primaire, entre la route départementale n°54 et en continuité du nouvel écoquartier. Au Nord du secteur, réside un quartier pavillonnaire. Au Sud du secteur se situe la plaine agricole. La hauteur et l'aspect des constructions sera similaire à la zone IAUa (écoquartier), afin d'assurer une insertion paysagère des nouvelles constructions. Dans l'OAP, des alignements d'arbres ou de haies ont été inscrites lors de la révision générale du PLU, afin de garantir l'insertion des bâtiments et assurer une transition paysagère depuis le Sud.

#### Milieux naturels et agricoles :

La modification induit la consommation d'environ 3,9 hectares de terres agricoles actuellement en continuité du tissu urbain. Le projet ne consomme pas d'espaces naturels. Aucune zone humide présumée n'est répertoriée sur le site. Toutefois, ce point a déjà été étudié au cours de la révision générale du PLU. La CDPENAF avait émis un avis favorable.

#### Impact paysager :

Le projet s'insère en continuité du tissu urbain existant (zones IAUA et UB), tout en respectant les prescriptions de l'OAP prévue par le PLU en termes de logement et typologie d'équipement.

Les dispositions règlementaires des articles 10 et 11, semblables à celles existantes pour les autres zones voisines garantiront une homogénéité et une cohérence dans le paysage communal. Des plantations exigées et le recours aux haies pour les clôtures en limite séparative contribueront à renforcer l'identité « verte », naturelle de la commune. Ces éléments garantissent la maîtrise de l'impact paysager du projet.

#### Patrimoine :

La zone étant actuellement agricole, sans aucune construction, le seul patrimoine que l'on peut considérer est le patrimoine paysager et naturel qu'est la plaine agricole, préservé dans le projet via la création d'alignement d'arbres dont l'objectif est de diminuer l'impact du projet sur le paysage de plateau.

Aussi, l'arbre à préserver, identifié au plan de zonage n'a pas été supprimé, il sera conservé lors de la réalisation du projet.

#### Nuisances et risques :

Le site du projet n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques, excepté l'aléa lié aux retraits-gonflements des argiles, comme l'ensemble de la commune, tel qu'il est indiqué aux pages 9 et 10 de ce document.

Les nuisances liées à l'implantation urbaine le long de la RD54 sont prises en compte dans le cadre du projet de modification et de certaines dispositions.

**La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) est consultée dans le cadre du projet.**