PLAN LOCAL D’URBANISME

|  |
| --- |
| ***Commune de CHARNY*** |

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 12 2007

LE MAIRE

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Cabinet d’Urbanisme  *Xavier FRANCOIS*  *3e , rue Saint Georges 77840 COULOMBS EN VALOIS*    Tel : 06 80 70 47 51  e-mail : [francois.xa@wanadoo](mailto:francois.xa@wanadoo) |  |  | PIECE N°3    ***projet d’aménagement et de developpement durable*** |

PLAN LOCAL D’URBANISME

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PADD**

Projet d’Aménagement et de

Développement Durable

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

COMMUNE DE CHARNY

**LES TROIS GRANDS OBJECTIFS DU P.A.D.D.**

Le P.L.U. de CHARNY doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Le projet de la commune s'appuie sur la protection du contexte rural et bâti.

Par ailleurs, la commune  souhaite conforter son rôle de bourg commercial et de service sur un rayon d’environ 5 à 7 km. Elle souhaite aussi diversifier sa typologie du logement.

Le projet de CHARNY repose sur trois grands objectifs :

1. Un objectif de maîtrise de l'évolution démographique en ciblant les secteurs constructibles et en diversifiant l'offre de logements.

2. Un objectif de protection en interdisant les constructions sur les sites d’intérêt agricole ou/et d’intérêt paysager.

3. Un objectif de développement économique en autorisant l’activité artisanale, commerciale ou de service en zone U et une extension de la zone d’activité artisanale.

**OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE**

**Maîtrise de la croissance démographique :**

La municipalité de CHARNY fait le choix d'une croissance modérée qui assure à la commune une pyramide des âges équilibrée.

Trois projets d’aménagement différé (IAU ou IIAU), de faible réceptivité, seront possibles soit avec le présent PLU (zone IAU) soit moyennant une modification du PLU (zone IIAU), donc sous contrôle communal dans le temps.

**Diversification de l'offre de logements :**

Afin d'accueillir la nouvelle population dans sa diversité et de permettre à tous les habitants de trouver un logement, il s'agit de :

         diversifier l'offre en logements en accompagnant la demande croissante en termes de petits logements

         favoriser l'équilibre accession/location

         privilégier la logique renouvellement urbain et consolider les quartiers urbanisés en favorisant notamment la construction de petits collectifs issus de la réhabilitation ou la reconversion du bâti existant

         favoriser la mixité sociale par l'implantation de logements aidés

**Assurer la maîtrise de l'urbanisation :**

Sur ce thème les orientations sont les suivantes :

         Préserver la typologie des constructions anciennes.

         Trouver des moyens d’accentuer le caractère du centre ancien par des mesures d’information à la préservation et à la restauration.

         Penser que le village est un village articulé autour de sa place centrale, ne pas le diluer.

         Lier les espaces vivants de la commune : écoles, mairie, bibliothèque, maison communale, église etc...

         La « dilution » du centre ne permet pas un repère simple ; le passant s’attend à trouver un espace commun. Cet espace peut lui être donné au niveau de l’ensemble : mairie, église, parc, château et ferme. Ce groupe doit pouvoir fournir un espace commun de vie et un repère fort. Il est intéressant d’accentuer ce noyau et de traiter éventuellement de façon un peu  forte des portions de rues anciennes.

         Les constructions récentes doivent pouvoir s’intégrer au village par des accès et des ouvertures plus nombreuses. Les lisières du tour de village doivent être traitées de façon plus globale et ainsi souligner sa silhouette depuis le lointain. Les dos de parcelles très hétérogènes et une végétation exotique doivent être proscrits.

         Dans le tissu urbain actuel, subsistent des parcelles assez grandes propices à de futures constructions.  Afin de lier bâti ancien et récent ; ces espaces ont un rôle à jouer aussi bien dans leur position centrale que dans la future utilisation qui en sera faite. S’il y a urbanisation, celle-ci devait s’inspirer fortement de la typologie ancienne. Les matériaux récents viendront lui  donner une attache avec les constructions plus proches de notre temps.

         La zone d’activité doit mieux communiquer avec le village ; il ne doit plus y avoir ce mauvais rapport d’échelle. En cas d’extension, elle ne doit pas trop changer sa typologie et doit surtout rester compacte afin de former un ensemble cohérent visible depuis le lointain.

**OBJECTIF 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT**

**ET DU CADRE DE VIE**

*Des équipements publics*

En accompagnement de l’une des zones IIAU, le PLU prévoit un emplacement réservé (N°2) pour un espace public en appui du groupe scolaire. Un autre emplacement réservé (N°6) en appui de cette même zone IIAU permettra la réalisation d’un contournement  du bourg par le Sud reliant la RD 59 à la RD 139.

Il est à noter également des emplacements réservés pour :

         l’extension du cimetière (ER N° 1),

         pour la création d’un bassin de rétention (N°3),

         pour un projet de station d’épuration (N°9),

         et la Ligne à Grande Vitesse (N°10).

Pour les autres emplacements réservés, il s’agit de programmes de parking, d’espace public ou d’aménagements de sécurité de voirie.

*L'agriculture*

L'agriculture demeurera la vocation principale des espaces naturels du territoire de CHARNY.

Sa préservation sera garantie par :

         le regroupement de l'urbanisation dans les limites actuelles de la zone agglomérée, sans risque d'extension linéaire ou éclatée et de débordement sur les espaces naturels,

         la limitation de la constructibilité des sites agricoles aux seuls bâtiments nécessaires à l'exploitation et à son développement.

*Les boisements et les autres sites naturels*

Les espaces naturels les plus remarquables, situés à l'extérieur ou à l’intérieur du périmètre urbanisé, seront protégés et valorisés. De ce fait, ils pourront répondre à une logique cohérente d’aménagement par :

         l'équilibre recherché entre l'urbanisation et le patrimoine naturel sur le territoire de CHARNY, facteur d'identité pour la commune et de qualité paysagère pour son site,

         le maintien d'une identité rurale et résidentielle, avec notamment la mise en valeur des espaces naturels communaux tels que le parc du château et les bosquets attenants à deux corps de ferme et en bordure de zones d'urbanisation future.

Enfin, le paysage de plateau ne doit pas être rejeté mais plutôt utilisé pour une mise en valeur de ce village, îlot construit dans cette immensité de cultures.

Les boisements ne doivent pas être recherchés ; en revanche la conservation des bosquets, alignements, isolés est primordiale pour la beauté de ce paysage. Il serait même intéressant de planter quelques haies afin de souligner partiellement un chemin important (le chemin historique par exemple) ou un élément du paysage.

**OBJECTIF 3 : UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Soucieuse d’améliorer la vie locale, la commune offre la possibilité en zone UA (secteur dense de la commune) la création d’activités commerciales, artisanales ou de service. Par ailleurs, l’activité est source de revenu fiscal pour la commune et donc contribue à la réalisation d’équipements collectifs nécessaires aux administrés.

Cependant, les activités qui seraient sources de nuisances pour le voisinage et l’environnement sont interdites.

Le projet d’extension de la zone d’activités (zone AUx) va permettre aux entreprises locales de se développer et d’éviter de devoir se délocaliser pour trouver une surface de foncier plus importante. Cette disposition est de nature à maintenir et créer des emplois sur la commune.

Enfin, il est indispensable de maintenir l’activité agricole afin de préserver les paysages et la tradition rurale de la commune. L’activité agricole contribue aussi à l’entretien des chemins et des haies.