



# Charny

Une commune où il fait bon vivre

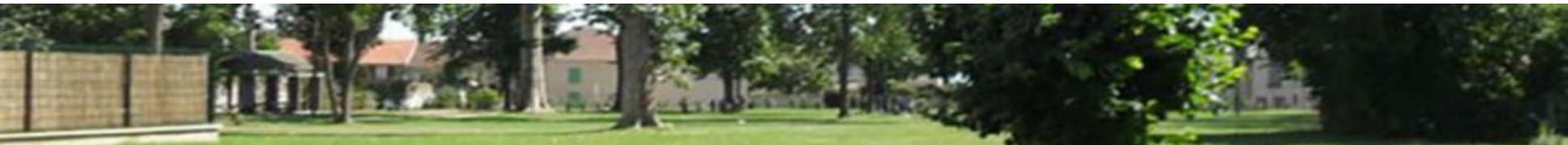
A photograph of a lush green park with many trees and a building in the background, serving as the background for the central text.

## Réunion publique Déclaration de projet pour un éco-quartier

**Vendredi 8 avril – 18h30**  
**Salle Polyvalente de CHARNY**

# Déroulé

- Présentation du contexte communal et enjeux
- La procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU
- Un éco-quartier pour Charny – le projet



# Contexte communal et enjeux



## CHIFFRES CLÉS

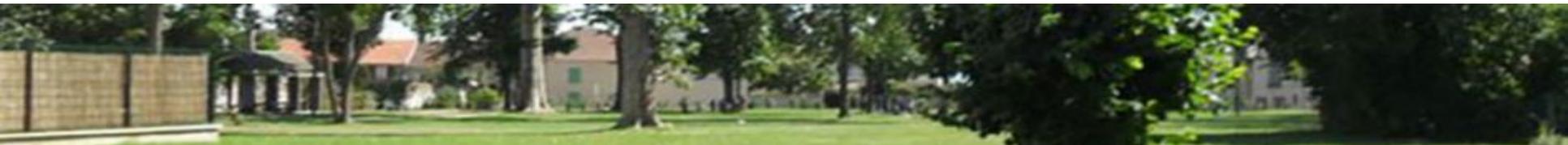
1255 ha dont 1049 ha agricoles  
65 ha habitat et équipements  
11 ha d'activités  
112 ha centre d'enfouissement

1237 habitants en 2012 (INSEE)  
Population vieillissante  
Baisse du nombre de personnes par logement

468 résidences principales en 2012  
12% d'appartements / 17% de locataires  
1,7% de logements sociaux

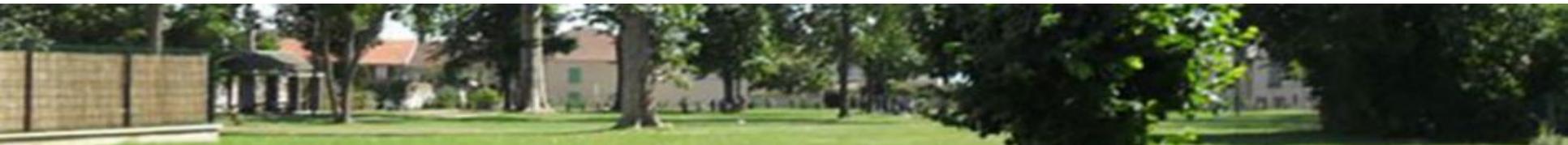
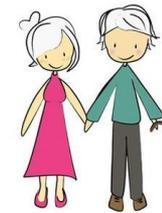
Equipements : Poste / salle polyvalente / équipements sportifs / projets de médiathèque et crèche

Commerces : boulangerie / boucherie-charcuterie / 2 cafés restaurants / bureau de tabac / coiffeur / salon esthétique / pharmacie / médecins et professionnels de santé / supérette / garage automobile / magasin d'accessoires de théâtre...



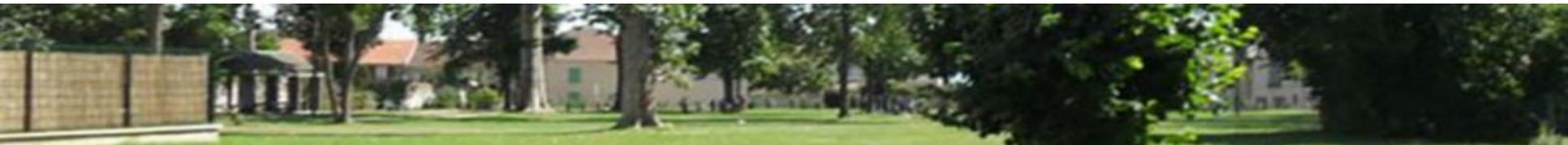
# ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ **Maintenir la population scolaire**
- ⇒ **Maintenir la dynamique des commerces existants**
- ⇒ **Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins importants de logement à proximité des zones d'emploi de Roissy – CDG et Marne-la-Vallée**
- ⇒ **Favoriser le maintien des personnes âgées dans la commune**
- ⇒ **Favoriser le parcours résidentiel des jeunes dans la commune**
- ⇒ **Préserver le cadre de vie**



# L'idée d'un éco-quartier pour répondre aux besoins

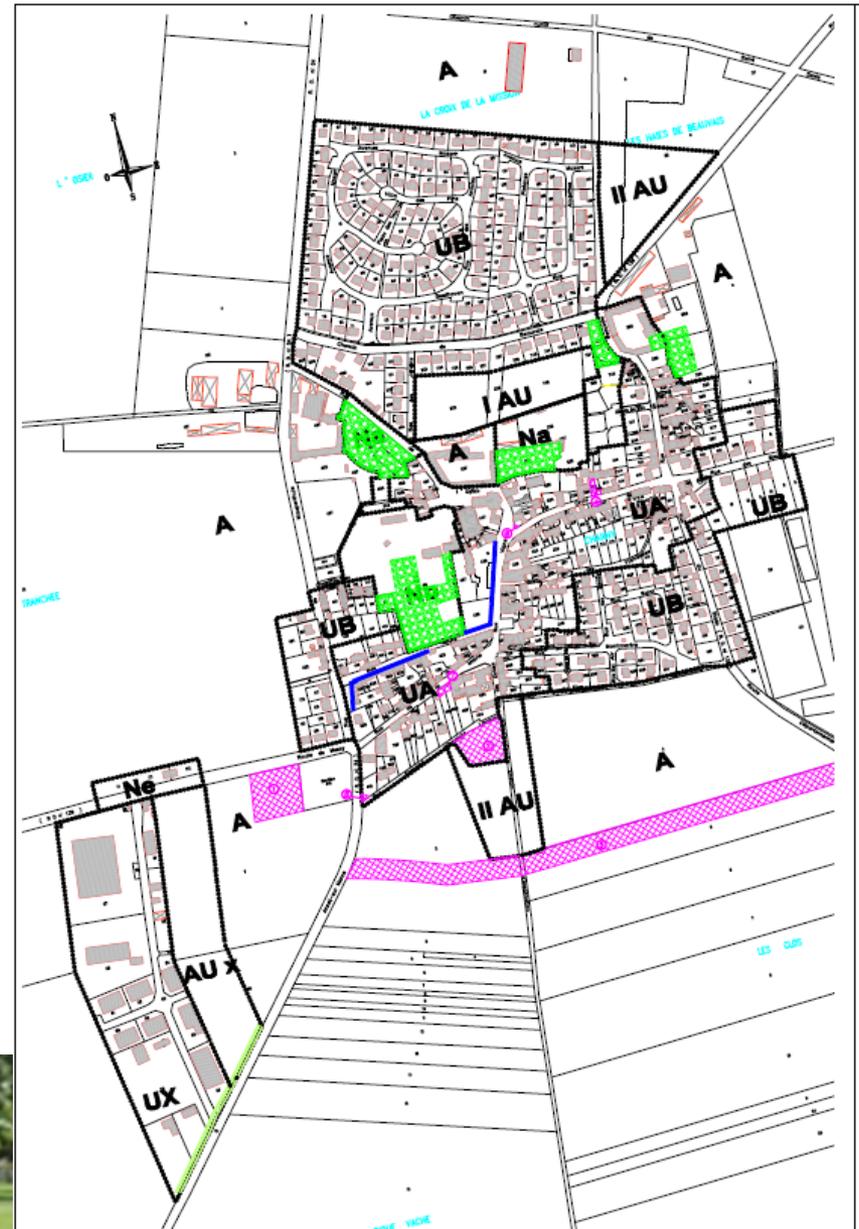
- Promouvoir le vivre-ensemble et les modes de vie solidaires et responsables
- Offrir un cadre de vie sain et agréable
- Inscrire le projet dans une dynamique de développement durable
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter aux changements climatiques
- Optimiser les besoins en énergie et diversifier les ressources
- Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
- Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité
- **Promouvoir une vision globale de l'urbanisme pour un territoire afin de créer une dynamique vertueuse, attentive à l'environnement, aux relations sociales et à la qualité de vie**





## Projet d'un nouveau quartier et le PLU actuel

- Besoin d'un site d'une dimension suffisante pour un projet cohérent
  - Souhait de se développer à proximité de l'école en améliorant la sécurité des déplacements jusqu'à l'école et des commerces
  - zone d'urbanisation au sud de la commune non adaptée en l'état au projet
- => Nécessité de modifier le PLU

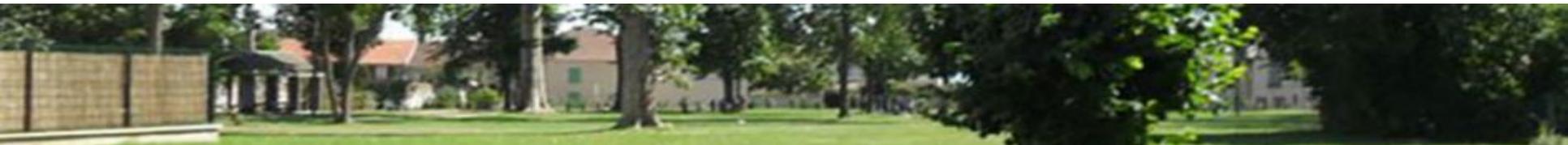


# Procédure retenue pour modifier le PLU : la déclaration de projet

- Article L300-6 CU : « [...] les collectivités territoriales [...] peuvent, après enquête publique [...], se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'**intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. »
- Article R153-15 : « Le maire mène la procédure de mise en compatibilité

Le conseil municipal adopte la déclaration de projet

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »



# Procédure retenue pour modifier le PLU : la déclaration de projet

- Avantages de la déclaration de projet
- ⇒ Rapidité de la procédure par rapport à une révision
- Etapes de la procédure
  - Consultations obligatoires

Délibération prescrivant la déclaration de projet  
et la mise en compatibilité du PLU  
Conseil municipal du 4 juin 2015

Saisie de la DRIEE le 8 avril 2016

=> *Réunion publique facultative*

Réunion d'examen conjoint avec les Personnes  
publiques associées et les Personnes publiques  
consultées en Mai 2016

Enquête publique (1 mois)  
prévue en juin-juillet 2016

à l'issue de laquelle le Commissaire enquêteur dispose  
d'un mois pour rendre son avis et ses conclusions  
motivées

Délibération du Conseil municipal prononçant la  
déclaration de projet

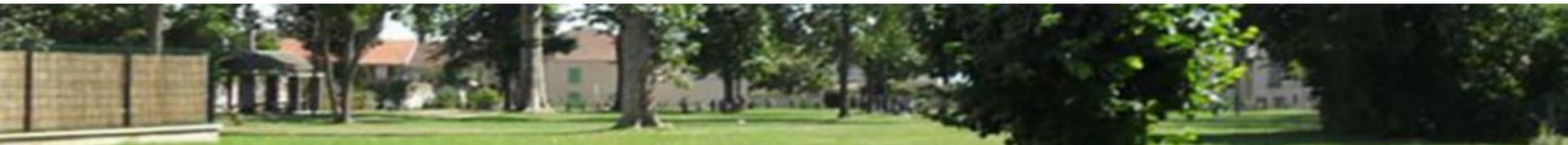
Délibération ou arrêté mettant le plan en compatibilité  
avec la déclaration de projet  
prévues en septembre 2016





# Procédure retenue pour modifier le PLU : la déclaration de projet

- Justification à apporter :
  - ⇒ Intérêt général du projet
  - ⇒ Compatibilité avec les documents supra-communaux
  - ⇒ Impacts sur l'environnement

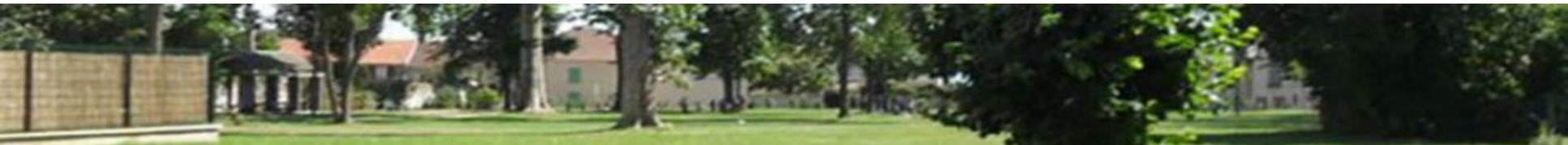




# Procédure retenue pour modifier le PLU : la déclaration de projet

## Intérêt général du projet

- pérenniser le dynamisme du bourg et l'activité de ses commerces, pérenniser les classes de l'école
- équiper la commune via le projet de construction d'un pôle de santé regroupant des professions médicales (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes...)
- contribuer à l'effort de production de logement tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles par une densité plus importante que dans le pavillonnaire traditionnel
- faciliter l'accès au logement pour la population, en proposant une offre de logement diversifiée dont une part de logements sociaux
- favoriser les parcours résidentiels des habitants
- anticiper l'évolution du contexte intercommunal et les obligations à venir en matière de logements sociaux dans les communes d'Ile-de-France

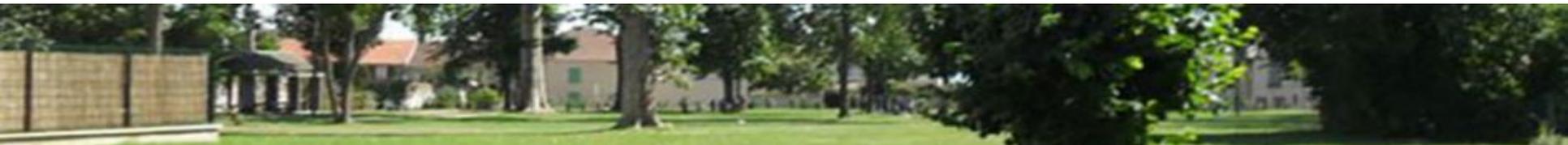




# Procédure retenue pour modifier le PLU : la déclaration de projet

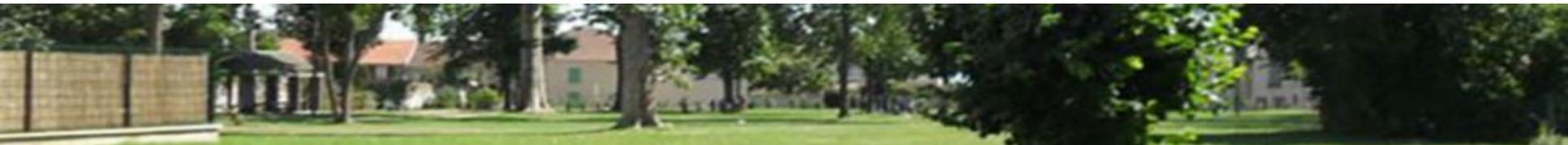
## Compatibilité avec les documents supra-communaux

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France - SDRIF**
  - ⇒ densification de la commune demandée
  - ⇒ extension autorisée au sud de la commune (25 ha) sous réserve d'une certaine densité d'habitat (35 logements/ha)
- **Le Schéma de cohérence écologique - SRCE**
  - ⇒ Pas de grande continuité écologique affectée par le projet
  - ⇒ Prise en compte très importante de l'environnement dans le cadre d'un éco-quartier



# Les documents composant le dossier

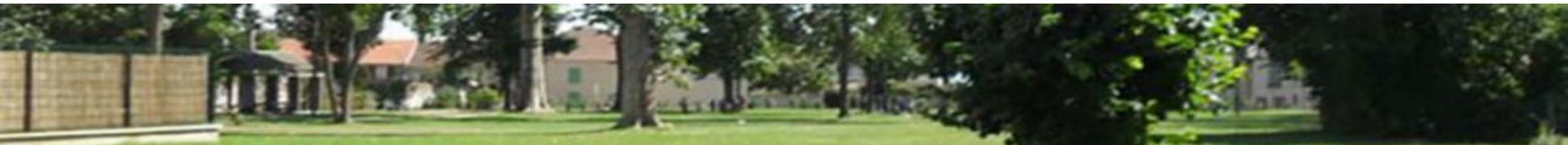
- **Déclaration de projet**
  - ⇒ Délibération du conseil municipal
  - ⇒ Rapport de présentation qui justifie l'intérêt général, présente le contexte et les impacts estimés sur l'environnement, la compatibilité avec les documents supra-communaux, les modifications apportées au PLU
- **Mise en compatibilité du PLU**
  - ⇒ Délibération
  - ⇒ Notice de présentation justifiant du choix de la procédure
  - ⇒ Plan de zonage modifié
  - ⇒ Orientations d'aménagement pour le secteur à urbaniser
  - ⇒ Nouveau règlement



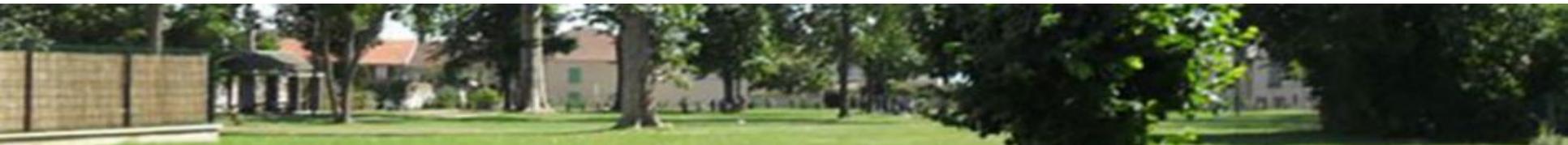
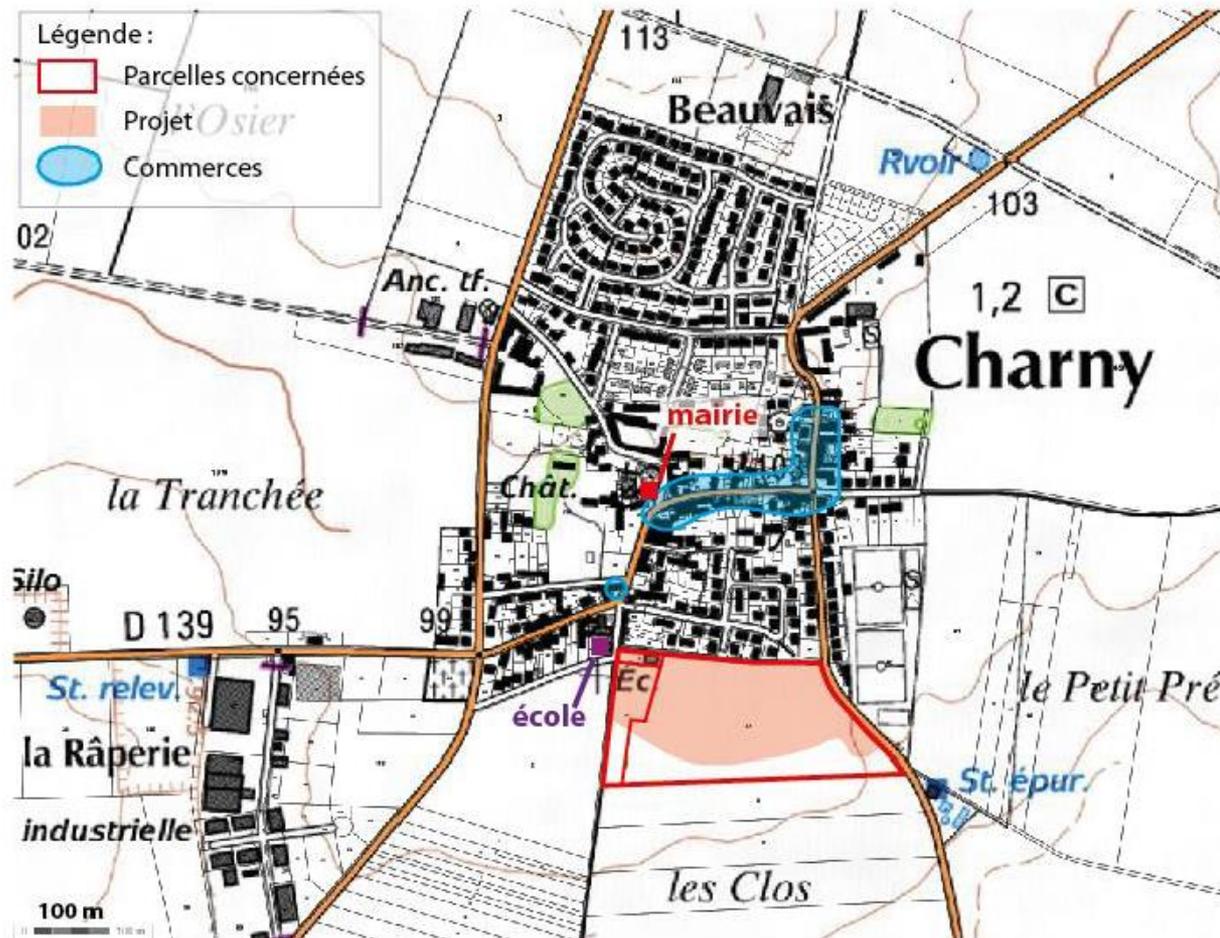


# Choix d'un éco-quartier

- Choix de la mairie pour mieux maîtriser l'aménagement, l'architecture, les aspects environnementaux
- Un aménageur certifié ISO 14001
- Un chantier propre, labélisé « Chantier Vert »
- La garantie d'un nouvel espace de vie agréable, fourni en espaces verts et publics, avec un équilibre dans l'habitat à travers 5 thématiques principales : sol, eaux pluviales, paysage, circulation biodiversité

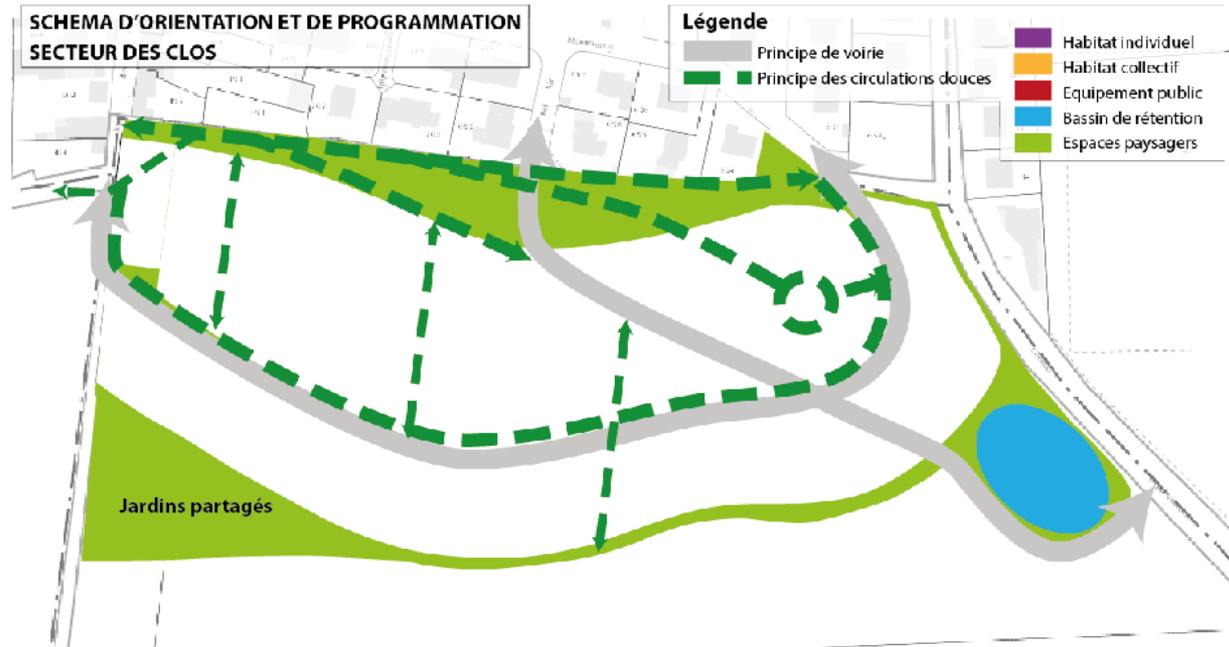


# Localisation du projet

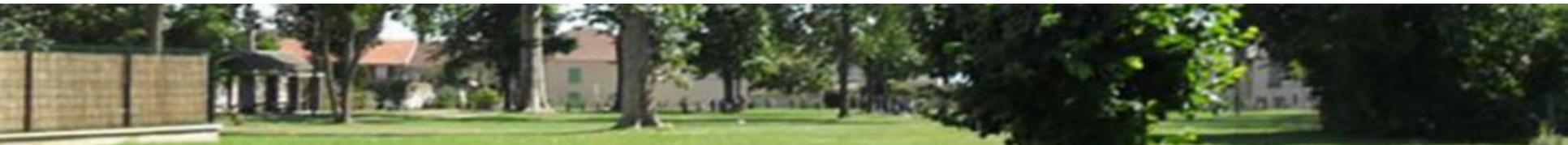


# Un éco-quartier pour Charny - Le projet -

- Un tampon d'espaces verts entre les nouvelles construction et l'existant
- Des jardins partagés

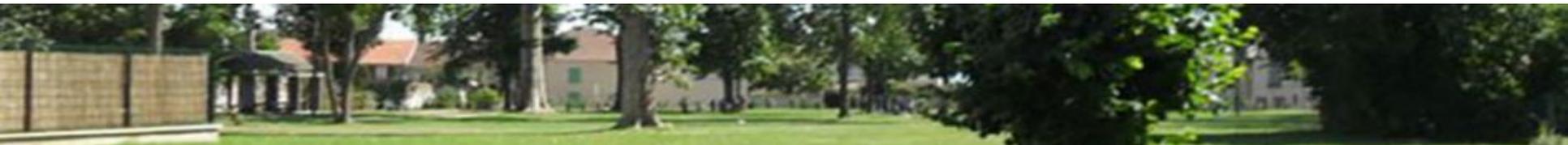
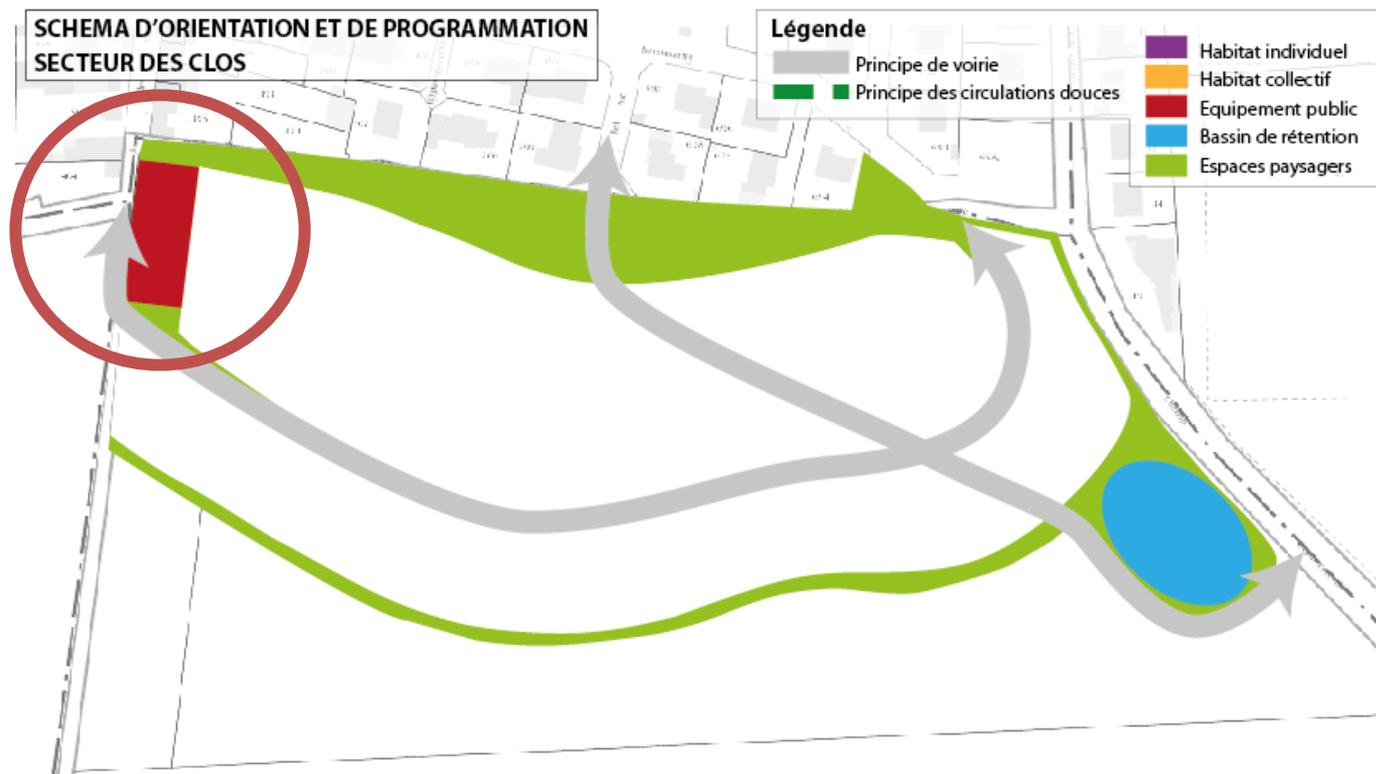


- Un accès à l'école sécurisé pour le lotissement Montmartre
- Des circulations douces et un parcours santé



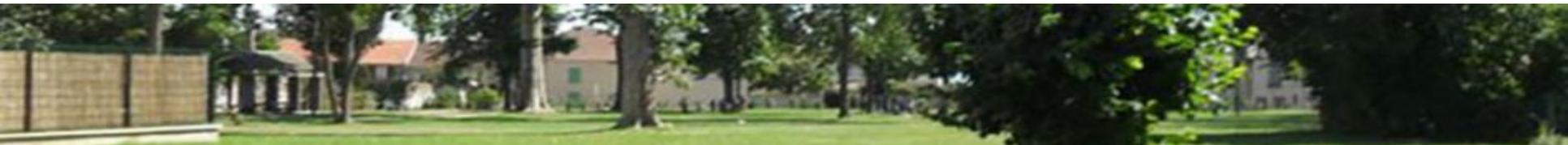
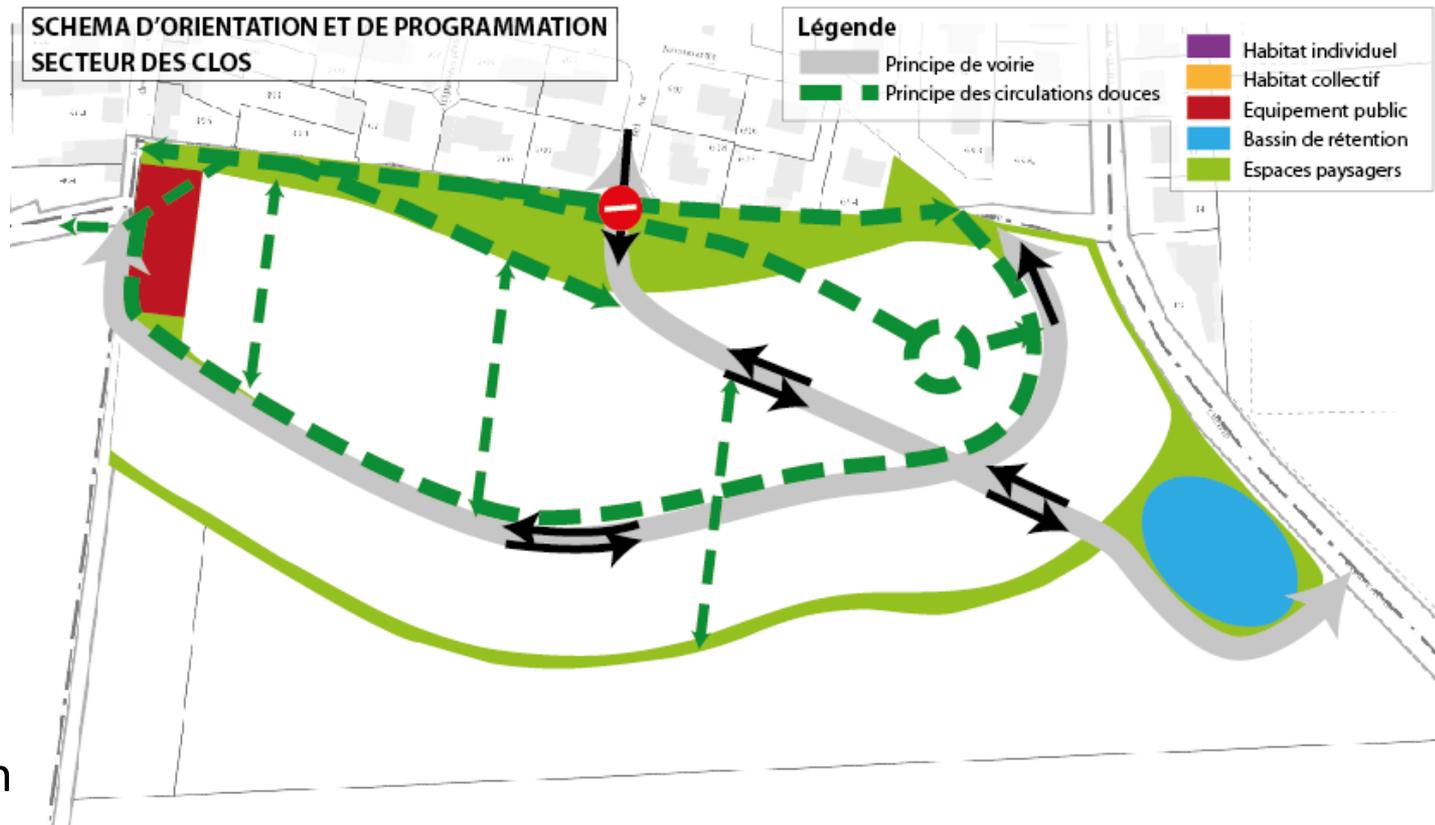
# Un éco-quartier pour Charny - Le projet -

- Un nouvel équipement pour la ville
- Une maison de santé pour donner une offre de santé de proximité aux habitants
- Une ouverture prévue dans 3 ans



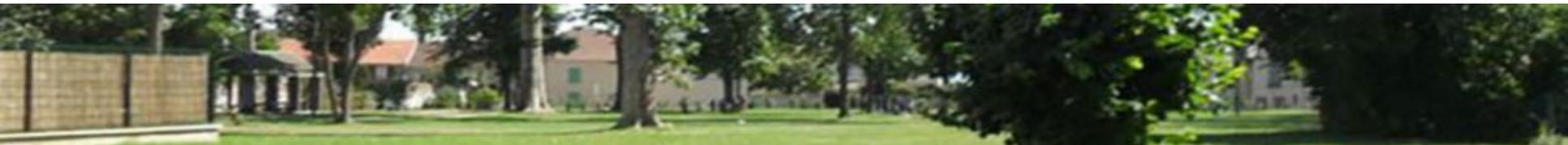
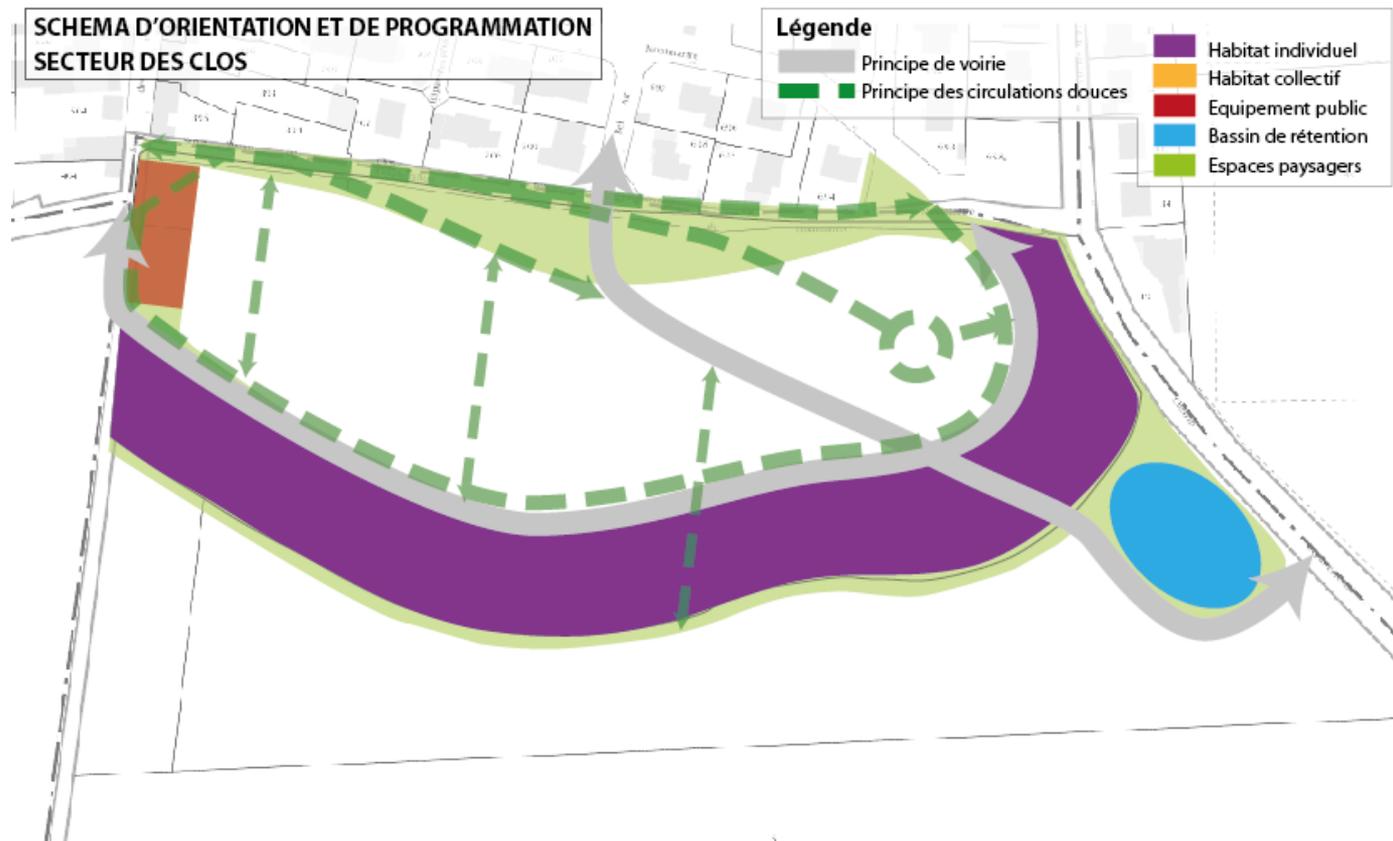
# Un éco-quartier pour Charny - Le projet -

- Une nouvelle desserte facilitant les circulations
- Des sens uniques permettant de limiter les flux de transit
- Voirie permettant la desserte par un bus scolaire
- Un maillage piéton de qualité



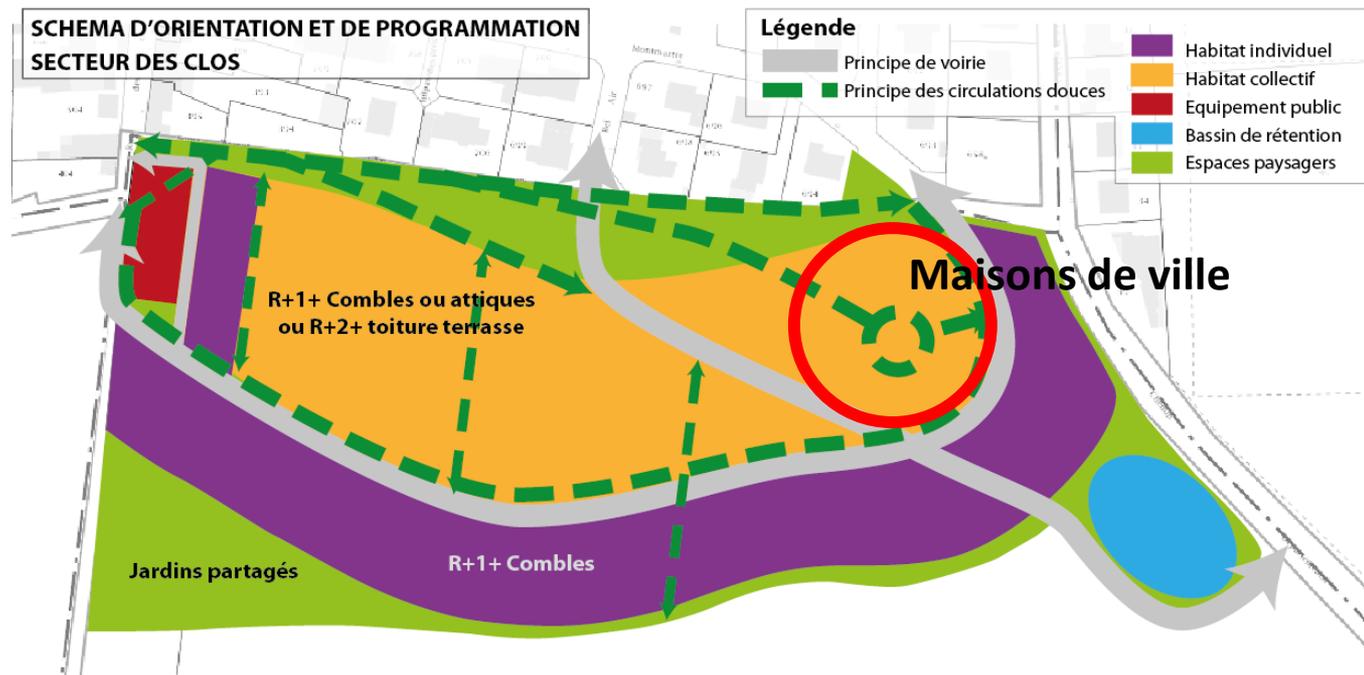
# Un éco-quartier pour Charny - Le projet -

- Frange urbaine en logements individuel bas avec 26 lots à bâtir
- Traitement paysager en arrière des lots et haies paysagée



# Un éco-quartier pour Charny - Le projet -

- En cœur d'opération : du logement collectif et des maisons de ville
- De l'accession sociale
- Du locatif social



# Un éco-quartier pour Charny - Le projet -

117 logements prévus sur 3,4 hectares

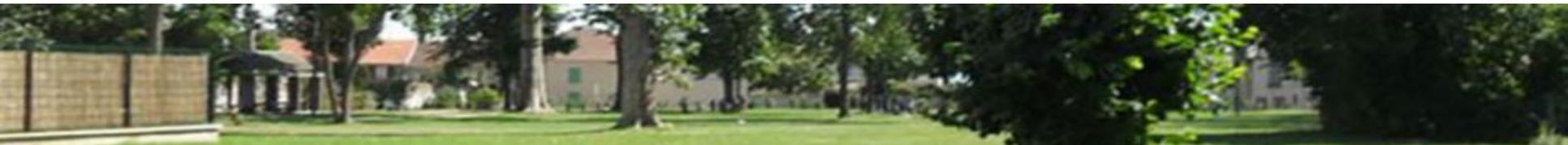
- Dont 26 lots à bâtir en accession libre
- Dont 40 logements collectifs en locatif social
- Dont 35 logements collectifs en accession sociale
- Et 16 maisons de ville en accession sociale



# Éléments de calendrier

## La livraison des éléments du projet

- Viabilisation : 2<sup>e</sup> semestre 2017
- Arrivants des premiers habitants pour les lots à bâtir : début 2019
- Maison de santé : ouverture à la rentrée 2018
- Maisons individuelles en accession sociale : mi-2019
- Logements collectifs en accession et locatif : mi-2020



**Merci !**

