

Réunion du mercredi 14 décembre 2016

Compte-rendu

Présents

M. le Maire de Charny, M. Xavier FERREIRA
M. Daniel GUIBARD, 2^e adjoint en charge des travaux, des achats et du matériel
Yves DURIS-MAUGER, Géomètre-expert et urbaniste, Cabinet DML
Elsa MARTIN, Chargée de mission PLU, Cabinet Duris-Mauger et Luquet

Excusé

M. Didier DEBRIT, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme et des finances

Objet de la réunion

- Rappel des éléments de mission
- Echanges sur les projets de la commune
- Présentation des éléments relatifs au SDRIF : espace urbanisé de référence, constructions avant/après 2013
- Présentation du principe d'actualisation du diagnostic
- Remise d'un exemplaire du diagnostic pour relecture

Procédure et calendrier

Planning prévisionnel

Prescription de la révision par le Conseil Municipal	29/06/2016
Mise à jour du rapport de présentation pour la partie diagnostic	Octobre 2016- janvier 2017
Actualisation du PADD et débat en Conseil	Février 2017
OAP et règlement	Mars-mai
Saisine DRIEE	Mai 2017
Réunion publique	mai 2017
Réunion d'examen conjoint avec les PPAC	mai 2017
Arrêt du PLU	juin 2017
Consultation des Personnes publiques (3 mois)	Juillet-septembre
Enquête publique (1 mois + 1 mois pour le rapport)	Octobre-novembre 2017
Délibération ou arrêté mettant le PLU en conformité avec la déclaration de projet	Décembre 2017

Présentation des évolutions à apporter au PLU

Rapport de présentation

Diagnostic :

- Evaluation de la consommation d'espaces depuis au moins 10 ans
- Etude du potentiel de densification de la commune
- Etudes des capacités de stationnement
- Compléments nécessaires pour l'état initial de l'environnement pour le rapport de présentation du PLU de 2007

Justifications du projet

- Elaboration de scénarios prospectifs dans le cadre de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- Justifications des dispositions réglementaires au vu du PADD
- Justification de la compatibilité aux documents supra-communaux

Evaluation de l'incidence du projet de PLU sur l'environnement :

- Précisions à apporter sur les incidences du PLU sur l'environnement

Indicateurs de suivi pour la mise en œuvre du PLU

- A créer

Forme du rapport :

- Mise en page
- Réorganisation du diagnostic
 - une introduction sur le contexte réglementaire, le contexte de la révision, une brève introduction du territoire
 - une première partie sur le diagnostic territorial
 - une seconde partie sur l'Etat initial de l'Environnement pour mieux correspondre au Code de l'urbanisme
 - une troisième partie sur les justifications du PADD
 - une quatrième partie sur la justification des dispositions réglementaires
 - une cinquième partie sur la compatibilité aux documents supra-communaux
 - une sixième partie sur les indicateurs d'évaluation du PLU

PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

- Mise à jour éventuelle
- Objectifs chiffrés de modération de l'espace

OAP (orientation d'aménagement et de programmation)

- Ajout éventuel d'OAP

Plan de zonage

- Mise en format dématérialisé (SIG)
- Mise à jour du plan selon les éléments de révision du PLU

Règlement

- Mise à jour du règlement prenant en compte la loi ALUR, le SRCE, les autres évolutions réglementaires récentes

Annexes

- Mise à jour éventuelle

Eléments pour le diagnostic et le projet de PLU :

Rappel :

Le bureau d'étude a transmis le 8 décembre une première version du diagnostic revu pour relecture, ainsi qu'une liste de questions, demandes de données, des documents relatifs au calcul de la surface urbanisée de référence, au potentiel de densification communal, et aux scénarios SDRIF.

M. le Maire a transmis des informations en prévision de la réunion, et une seconde version complétée des données environnementales lui a été transmis en format papier, et sera communiqué en version informatique avec ce compte-rendu.

Le bureau d'études a également demandé à la commune d'accomplir la procédure pour obtenir les droits d'accès aux données de l'IGN pour la commune, pour permettre le travail de cartographie et la dématérialisation du PLU, incluse dans la convention pour la révision du PLU.

Informations transmises au bureau d'études en amont de la réunion :

- Le nombre de permis et de logements instruits en 2015 et 2016
- Des données concernant les commerces et activités présents dans la commune
- Autres corrections

Compte-rendu des échanges lors de la réunion :

→ Environnement :

La commune ne présente pas d'enjeu écologique à l'échelle régionale. Elle dispose tout de même d'éléments végétaux et d'espaces de jardins qui ont un intérêt écologique, pour ce village posé sur un plateau quasi nu.

Le ru de Courset, à l'est de la commune, n'est en eau que lors du débordement des étangs situés en amont, sur la commune de Villeroy. Il servait d'exutoire pour les eaux de pluie communale, mais des bassins ont été créés pour les derniers lotissements, (deux le long de la route de Villeroy), ainsi que des chaussées-réservoir (Clos Elodie par exemple), alors qu'une gestion des pluies à la parcelle était exigée.

Le vieux village est encore en réseau unitaire.

La station d'épuration de la commune se trouve à l'entrée du village. Sa capacité est de 1500 EH (équivalents habitants), utilisée à hauteur de 70% de sa capacité à l'heure actuelle selon une étude demandée auprès de la CCPMF.

→ Circulation :

Le projet de déviation sud de la commune sera maintenu dans le futur PLU. Il est envisagé d'utiliser les droits à construire au sud-ouest de la commune pour pouvoir financer cette infrastructure, qui soulagerait le centre du village et éviterait le transit dans le futur éco-quartier. L'accès préférentiel à la zone d'activité pourrait alors se faire en prolongeant l'impasse vers la D54 (route de Fresnes) via un terrain en cours d'acquisition par la commune ou en négociant avec les propriétaires voisins. L'impasse a en effet une largeur de 11m qui permettrait d'en faire un axe majeur.

Un accord peut également être envisagé avec la principale entreprise de la zone d'activité de Charny pour aménager une desserte à moindre coût.

La ruelle des flamèches, très étroite, fait l'objet d'une réflexion pour être élargie : plan d'alignement, emplacement réservé, orientation d'aménagement et de programmation...

→ Stationnement :

Pour le projet de 53 logements à côté de la mairie, les parkings sont en sous-sol. Pour l'éco-quartier, ils sont en revanche prévus en surface.

Le souhait de la commune est de privilégier le stationnement en sous-sol.

→ Projets immobiliers en cours : le lotissement au nord de la commune (20 lots), l'aménagement de 12 logements locatifs privés à la ferme Vasseur, située en dent creuse, le projet Kaufmann : 53 logements, le projet d'éco-quartier : 117 logements

→ Possibilités de mutation à court, moyen et long termes :

Ferme à l'angle de la ruelle des Flamèches et rue Vigne-croix (potentiellement combien de logements ?)

Ferme Laurent : l'exploitant est locataire, avec un bail pour encore une quinzaine d'année. Au vu de sa situation, en plein cœur de village, la commune souhaite préserver la vocation agricole et naturelle de l'emplacement. M. Duris-Mauger fait remarquer qu'une telle emprise en dent creuse est contraire à l'esprit des lois Grenelle et ALUR. A long terme, la vocation de la zone devra être modifiée. Une orientation d'aménagement pourra être nécessaire pour que l'évolution du site soit maîtrisée et respecte le cadre urbain environnant.

Ferme Proffit : Située en limite urbaine, en dent creuse, ce site a également vocation à évoluer à moyen ou long terme. Les près qui y sont attachés pourraient faire l'objet d'un projet de logements.

→ Projets d'équipements :

En cours : la médiathèque, la crèche, et un projet privé d'accueil de jour pour adultes handicapés

A long terme : déplacement du hangar municipal vers la ZA et création d'un centre de loisir

Souhait d'emplacement réservé : le long de la rue Fernand Hippolyte Lavaux pour élargir et créer un trottoir. Le sud de cette rue pourrait être urbanisé (activité ou front d'habitat puis activités).

→ Gens du voyage : un terrain à proximité de la ligne LGV a été acquis par des gens du voyage, qui s'y sont installés. La commune souhaiterait acquérir le terrain s'il est un jour mis à la vente.

→ Espaces agricoles : pour limiter la consommation d'espaces agricoles en lien avec l'éco-quartier et la déviation sud, cette déviation pourrait être décalée vers le nord avec un traitement paysager qui permettrait de réduire l'enclave entre la déviation et l'éco-quartier.

→ Espaces urbanisés :

Sont inclus : Les corps de ferme de la ferme de Choisy le temple, puisqu'ils accueillent des activités d'hébergement et de loisirs ; les bâtiments qui accueillent des logements dans la ferme Vasseur ; les terrains libres à l'arrière du parc de la mairie.

Sont exclus : les nouveaux bâtiments agricoles de la ferme Laurent au nord de la commune, les hangars agricoles au nord-est de la commune (ferme Vasseur, les espaces agricoles et naturels liés à la ferme Proffit.

Une mise à jour du calcul des espaces urbanisés va être faite. On peut d'ores et déjà estimer que les droits à extension, de l'ordre de 5%, se montent à 2,6 hectares environ, dont 1,2 hectares ont déjà été consommés dans le cadre de l'urbanisation en cours du lotissement nord de la commune. => mise à jour faite : sans ferme et prés Proffit mais avec ferme de Choisy : **2,6 hectare**

Environ 5 hectares ont été consommés dans le cadre de la zone d'activité depuis 2013, mais qui peuvent entrer dans la consommation au titre de la pastille d'extension urbaine préférentielle du SDRIF. Avec l'extension prévue dans le cadre de la déclaration de projet relative à l'éco-quartier, cela représente environ 7,3 hectares consommés sur les 25 hectares (que la commune n'a aucune obligation à utiliser).

→ **Densification humaine des espaces urbanisés :**

La densité humaine actuelle est autour de 32 emplois ou habitants par hectare. Le PLU doit permettre d'atteindre une densité de 35 environ. Cela équivaut à permettre l'installation d'environ 125 nouveaux habitants et 125 nouveaux logements pour permettre le desserrement des ménages et l'amélioration de la rotation du parc en augmentant le nombre de logements vacants.

Au vu des projets en cours et existants au sein du tissu bâti, la définition de règles permettant la construction de 125 logements dans le tissu urbanisé d'ici à 2030 ne devrait pas contraindre la commune à faire évoluer les possibilités dans les secteurs pavillonnaires.

Pour rappel : le PLU doit permettre au tissu d'évoluer en fonction d'un objectif de densification, mais le PLU ne doit pas aboutir à la construction de ces 125 logements, qui dépend de l'initiative privée en grande partie.

Nombre de logements et d'emplois dans les extensions urbaines. Au vu de la densité que doit viser la commune (autour de 35 habitants et emplois par hectare), la commune devrait se donner la possibilité d'accueillir dans ses extensions 261 habitants et 74 emplois (281 habitants et 80 emplois avec extension de 1,5 ha en plus entre l'écoquartier et la ZA), avec un équivalent de 125 (141) logements constructibles (dont 117 déjà prévu dans le cadre de la construction de l'éco-quartier et un lotissement de 20 logements déjà construit). **A déterminer selon l'utilisation des possibilités d'extensions utilisées ou non.**

→ **Logement social :** la commune n'est pas soumise aux objectifs de 25% de logements sociaux dans la commune puisque la CCPMF ne rentre pas dans son cadre d'application en raison de sa taille et la taille de sa plus grosse commune en termes de population.

Toutefois, elle pourrait le devenir avec l'évolution du cadre supra-communal, si la CCPMF était absorbée par une intercommunalité plus importante, ou réintégrait les anciennes communes de la CCPMF rattachées de force à la CA-RPF (Roissy-Pays de France)

La commune souhaite donc avoir une projection des exigences en matière de logements sociaux à horizon 2030.

Concertation

La convention ne prévoit pas de réunion publique avant la présentation du projet de PLU quasiment prêt à être arrêté puisqu'il s'agit d'une révision et non pas d'une élaboration.

En revanche, il est souhaitable de communiquer sur le fait que la commune ait mis à disposition un cahier de concertation. Ce cahier est pour le moment accompagné de la délibération de mise en révision du PLU, il sera complété au fur et à mesure de la rédaction des documents du projet.

Il est acté d'en faire un article dans le journal communal, dont le premier numéro est prévu pour le début de l'année 2017.

Informations demandées

- Données précises sur les effectifs scolaires par classe (depuis 2010 au moins) et les projets (terrain disponible)
- Rapports du délégataire pour l'assainissement et l'eau potable pour la dernière année disponible (2016 ?)
- Données sur le centre d'enfouissement
- Plans de masse des derniers permis de construire (depuis 2014), y compris l'esquisse pour la médiathèque
- Aménagements d'accessibilité réalisés dans la commune et éléments sur l'agenda d'accessibilité Programmée

Prochaine réunion

Une réunion aura lieu le mercredi 01 février 2017 à 9h30 pour valider le diagnostic et travailler les évolutions à apporter au PADD.

D'ici fin janvier :

- le diagnostic sera complété par le bureau d'études
- le diagnostic sera relu par la commission urbanisme ainsi que les documents d'accompagnement : surface urbanisée de références et projets d'extensions, analyse de la réceptivité du territoire et scénarios, note sur les logements sociaux
- un projet de modification du PADD sera envoyé.