



Charny

Une commune où il fait bon vivre

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Table des matières

OBJET DE LA RÉVISION, ÉVALUATION DU PLU DE 2007 ET PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES 7

1.	OBJET DE LA REVISION GENERALE DU PLU	8
❖	<i>Le PLU en vigueur en 2017.....</i>	8
❖	<i>De nouveaux besoins</i>	10
❖	<i>Des évolutions réglementaires et de planification régionale à intégrer</i>	10
2.	EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU DE 2007	12
❖	<i>Objectifs de logement du PLU de 2007 et construction observée</i>	12
❖	<i>Objectifs de population du PLU de 2007 et démographie observée.....</i>	12
❖	<i>Objectifs de développement économique et de maintien de l'activité agricole.....</i>	13
❖	<i>Objectifs de préservation de l'identité de cœur de village ancien et de qualité paysagère</i>	13
❖	<i>Objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles</i>	14
3.	EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA REVISION GENERALE	14
❖	<i>Rapport de présentation.....</i>	14
❖	<i>Projet d'aménagement et de développement durables</i>	15
❖	<i>Ajout d'Orientations d'aménagement et de programmation</i>	15
❖	<i>Règlement.....</i>	15
❖	<i>Plan de zonage.....</i>	15
❖	<i>Annexes.....</i>	15

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE17

1.	TAILLE ET COMPOSITION DE LA COMMUNE	17
2.	LOCALISATION DE LA COMMUNE	17
3.	CONTEXTE ADMINISTRATIF	19
4.	CONTEXTE D'AMENAGEMENT SUPRA-COMMUNAL	20
4.1	<i>Le SDRIF.....</i>	20
4.2	<i>Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie</i>	21
5.	L' HISTOIRE DE LA COMMUNE	22

A. DIAGNOSTIC TERRITORIAL23

1.	LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	23
1.1	<i>La population depuis 1962 (source INSEE 2013 et 2014).....</i>	23
1.2	<i>L'évolution de la population de 1968 à 2014.....</i>	23
1.3	<i>La commune dans son environnement</i>	24
1.4	<i>Les jeunes et les seniors.....</i>	24
1.5	<i>Les ménages.....</i>	26
1.6	<i>La densité de population</i>	26
2.	DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS.....	27
2.1	<i>L'évolution du nombre et type de logements entre 1968 et 2013</i>	27
2.2	<i>Ancienneté du parc de logement</i>	28
2.3	<i>Le confort des logements et leur ancienneté</i>	29
2.4	<i>Taille des logements.....</i>	29
2.5	<i>Résidences principales selon le statut d'occupation</i>	30

2.6	<i>Les logements sociaux.....</i>	30
2.7	<i>Densité des espaces d'habitat.....</i>	31
3.	SOCIO-ECONOMIE	32
3.1	<i>Population active et caractéristiques.....</i>	32
3.2	<i>Les emplois.....</i>	34
3.3	<i>Les entreprises et secteurs d'activité.....</i>	35
3.4	<i>Revenus et pauvreté des ménages.....</i>	37
3.5	<i>Potentiel financier de la commune :.....</i>	38
4.	LES DEPLACEMENTS	40
4.1	<i>Le réseau de voirie.....</i>	40
4.1	<i>Le stationnement</i>	40
4.2	<i>Les transports en commun</i>	42
4.3	<i>Les déplacements piétons et cyclistes</i>	43
5.	LES EQUIPEMENTS	47
5.1	<i>Équipements administratifs, sportifs, culturels, d'éducation.....</i>	47
5.2	<i>Les équipements techniques</i>	48
B.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	52
1.	RELIEF ET HYDROGRAPHIE	52
2.	COMPOSITION GEOLOGIQUE DU SOUS-SOL.....	54
3.	OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES	55
4.	LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	56
5.	LES ESPACES EN EAU.....	56
6.	LA QUALITE DE L'EAU	57
7.	LES BOISEMENTS ET ELEMENTS VEGETAUX VERTICAUX.....	58
8.	LES ESPACES ET L'ACTIVITE AGRICOLE	60
9.	LES ZONES HUMIDES	63
10.	ZNIEFF ET ESPACES NATURELS A PRESERVER	63
11.	PAYSAGE ET DONNEES ENVIRONNEMENTALES EN MILIEU URBAIN.....	64
11.1	<i>Implantation et parcellaire.....</i>	64
11.2	<i>Le bourg. Cœur ancien.</i>	65
11.2	<i>Le petit patrimoine.....</i>	73
11.3	<i>Les extensions récentes.....</i>	73
11.4	<i>Les lisières du village.</i>	75
11.5	<i>Les espaces libres du cœur de villages ou les délaissés entre ancien et récent</i>	76
11.2	<i>Les équipements communaux et le cœur vivant du village.....</i>	78
11.3	<i>La zone d'activités et la zone d'enfouissement.</i>	79
11.4	<i>Le réseau viaire.....</i>	80
12.	LES RESSOURCES ENERGETIQUES	86
13.	RISQUES ET NUISANCES	87
13.1	<i>Pollution des sols.....</i>	87
13.2	<i>Risques naturels et technologiques.....</i>	87
13.3	<i>Le bruit</i>	88
14.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	90

C.	JUSTIFICATION DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES D'URBANISME	93
1.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES..	93
1.2	<i>Justification des objectifs de population et de logements</i>	<i>100</i>
1.3	<i>Justification du projet en matière d'équipements publics en lien avec l'objectif de population</i>	<i>109</i>
2.	EXPLICATION DES CHOIX POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT	110
2.1.	<i>Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	<i>110</i>
2.2.	<i>Présentation du plan de zonage et du règlement</i>	<i>111</i>
2.3	<i>Tableau de justification de la prise en compte du PADD dans les OAP et le règlement</i>	<i>113</i>
3.	JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES	116
4.	JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES	133
5.	PRESENTATION DES ANNEXES.....	142
	<i>LES SERVITUDES</i>	<i>142</i>
	<i>ANNEXES RELATIVES AUX RÉSEAUX</i>	<i>143</i>
	<i>ANNEXES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....</i>	<i>143</i>
	<i>ANNEXES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA COMMUNE.....</i>	<i>143</i>
D.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT	144
	MÉTHODE D'ÉVALUATION	144
	PRÉSENTATION DES IMPACTS.....	144
	<i>Impact sur le milieu physique et mesures envisagées.....</i>	<i>144</i>
	<i>Impact sur le milieu naturel et la biodiversité et les mesures engagées.....</i>	<i>145</i>
	<i>Impact sur le milieu humain et mesures envisagées.....</i>	<i>145</i>
	<i>Impact et mesures envisagées pour la mobilité.....</i>	<i>147</i>
	<i>Impact et mesures envisagées pour le paysage et le cadre de vie.....</i>	<i>148</i>
	<i>Impact et mesures envisagées concernant la santé humaine, la salubrité et la sécurité publique</i>	<i>148</i>
	<i>Impact et mesures envisagées concernant les espaces naturels et agricoles.....</i>	<i>150</i>
E.	COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR.....	151
	SRCAE.....	151
	SDAGE.....	152
	SRCE.....	154
	PDUIF	155
	SDRIF.....	157
	PGRI	158
F.	OUTILS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	159

**OBJET DE LA RÉVISION, ÉVALUATION DU PLU DE 2007
ET PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES**

1. Objet de la révision générale du PLU

❖ Le PLU en vigueur en 2017

Le plan local d'urbanisme de la commune de Charny a été approuvé en 2007.

Les orientations du projet

Le PLU s'était donné pour horizon dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de « conforter son rôle de bourg commercial et de service sur un rayon d'environ 5 à 7 km. Elle [souhaitait] aussi diversifier sa typologie du logement. »

Le projet reposait 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 »

Les extensions de l'urbanisation prévues

Le PLU prévoyait quatre zones d'urbanisation nouvelle : l'une (AUX) à vocation d'activités pour permettre l'agrandissement des activités installées dans la commune, deux zones IAU et IIAU à vocation d'habitat pour maintenir la dynamique de population communale sans dépasser la limite de 1500 habitants fixée par le Schéma Directeur de Marne Nord à l'époque. Ces zones ont été urbanisées. Une seconde zone IIAU, qui n'a pas été urbanisée, était réservée à la réalisation d'une opération d'aménagement en appui d'un emplacement réservé destiné à la création d'un espace public qui améliorera l'accès et la circulation à proximité de l'école. Cette zone a été supprimée lors de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet d'éco-quartier, approuvée fin 2016.

Les prescriptions en zone urbaine

Son règlement permettait de préserver la forme urbaine de village dense en zone UA, avec un alignement sur la rue Vigne-Croix (supprimé à l'occasion de la modification simplifiée approuvée le ??/ ??/2017), des formes pavillonnaires en zone UB, et prévoyait des emplacements réservés à destination d' : extension du cimetière, places publiques et parcs de stationnement, amélioration de la sécurité de la voirie, un bassin de rétention, une station d'épuration, la déviation sud permettant d'éviter la traversée du village (transit et déplacements des entreprises localisées dans la zone d'activité du Charny), des emprises pour la ligne LGV.

Les espaces agricoles et naturels

La protection des espaces agricoles faisait directement ou indirectement l'objet d'un certain nombre de dispositions particulières pour :

- éviter l'enclavement des corps de ferme en liaison avec les terres de culture,
- limiter la consommation par l'urbanisation des terres agricoles de bonne qualité, en privilégiant un développement urbain autocentré et de densité moyenne à forte,
- garantir toutes possibilités de redéploiement des activités agricoles en zone A.

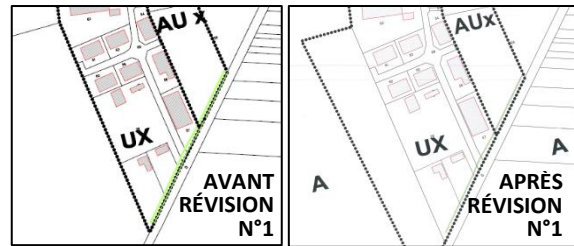
L'atteinte aux terres de culture était cependant très importante du fait des extensions des activités de décharge au Sud-Ouest du territoire communal. Il s'agit là cependant d'une activité temporaire qui doit à terme restituer les terrains pour une vocation naturelle.

Les espaces boisés étaient préservés dans le PLU au moyen notamment d'espaces boisés classés.

Les évolutions du PLU depuis 2007

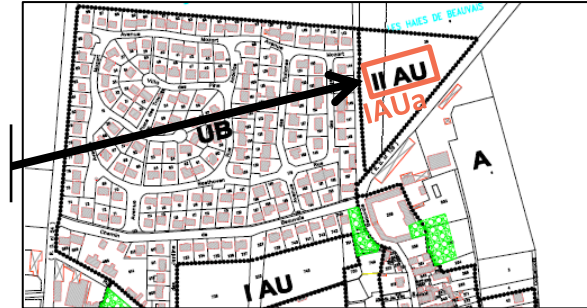
Le PLU a fait l'objet de deux modifications, deux révisions simplifiées et d'une déclaration de projet :

- ➡ Révision simplifiée n°1 approuvée le 24 juin 2011 pour l'extension de la zone UX

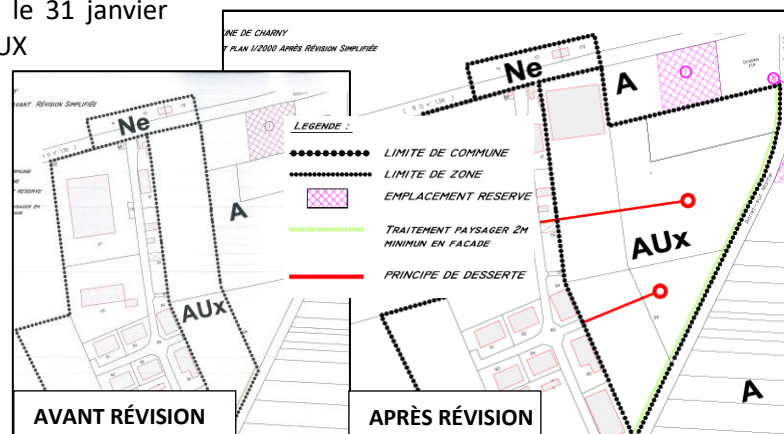


- ➡ Modification n°1 en 2012 pour la modification des articles UA.7 et UB.7

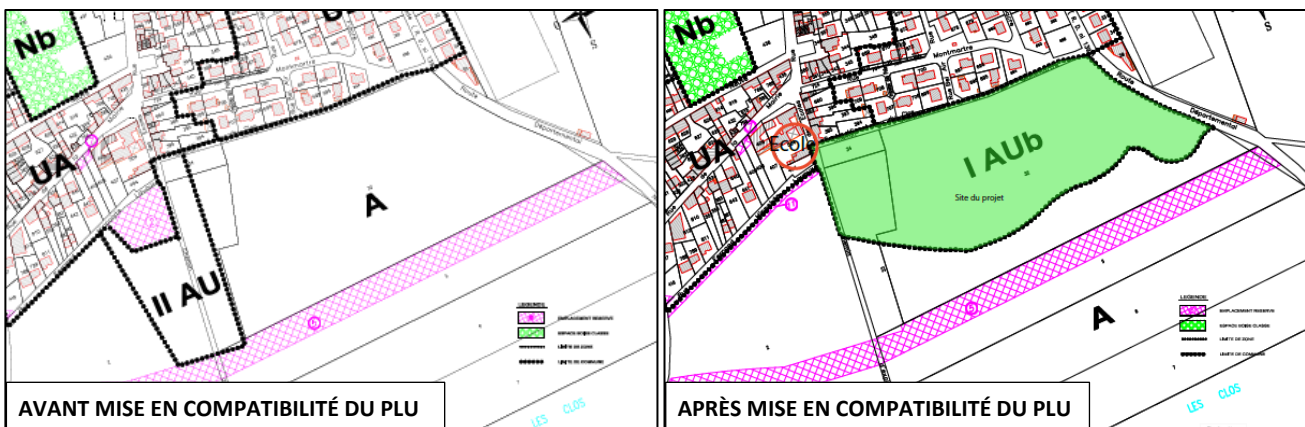
- ➡ Modification n°2 en 2012 également pour le reclassement de la zone IIAU nord en zone IAUa



- ➡ Révision simplifiée n°2 approuvée le 31 janvier 2013 pour l'extension de la zone AUX



- ➡ Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet d'intérêt général que représente le projet d'éco-quartier comprenant des logements sociaux, une maison de santé, l'aménagement d'un accès piétons vers l'école et d'espaces paysagers.



❖ De nouveaux besoins

Comme l'indique ci-dessous l'évaluation de l'application du PLU de 2007, l'augmentation du nombre de logements n'a pas permis la croissance démographique attendue pour renforcer la dynamique communale et garantir la pérennité des commerces et équipement à hauteur prévue par le PLU en 2007. De nouveaux logements sont donc nécessaires, dont une partie sont déjà en projet lors de la mise en révision du PLU : projets de mutation d'un ancien corps de ferme en projet mêlant habitat collectif et individuel, mais surtout le projet d'éco-quartier, permis par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet afférante. Un autre besoin est celui de mieux intégrer les enjeux paysagers dans le projet de PLU, et mieux intégrer la question environnementale, ce qui est également demandé dans le cadre des nouveaux documents réglementaires et de planification auxquels le PLU doit être compatible, ou dont ils

❖ Des évolutions réglementaires et de planification régionale à intégrer

Sont ici récapitulées les principales, notamment celles qui rendaient obligatoire la révision du PLU de Charny. D'autres schémas sont pris en compte dans le projet de PLU et font l'objet de justifications dans le rapport de présentation mais ne sont pas présentés dans ce chapitre.

Loi Grenelle 2

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », impose une meilleure prise en compte de l'environnement dans les PLU. En outre, cette loi rend obligatoire les Orientations d'aménagement et de programmation.

Loi ALUR

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové renforce les objectifs de réduction de l'étalement urbain notamment en incitant les auteurs des PLU à autoriser des densités plus élevées dans les espaces urbanisés.

⇒ Ces deux dernières lois apportent des modifications au contenu des pièces du PLU qui sont les suivantes :

Pour le rapport de présentation :

L'approche spatiale du diagnostic est complétée pour comporter une analyse :

- De l'évolution des superficies affectées aux différentes fonctions du territoire. Cette analyse présentera la consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels au cours des dix dernières années ;
- De la capacité de densification et de renouvellement urbain des espaces urbanisés
- des capacités de stationnement (vhc motorisés, hybrides, électriques et vélos) des parcs ouverts au public et la présentation des possibilités de mutualisation de ces espaces

Pour le PADD, son contenu est complété :

- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Des orientations communales en termes de développement des communications numériques et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Des orientations portant sur le paysage.

Pour les Orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci sont désormais obligatoires et peuvent comporter les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Pour le règlement, la loi ALUR prévoit une nouvelle présentation thématique avec entre autres la suppression des C.O.S. et des surfaces minimales et la modification des dispositions applicables aux normes de stationnement.

Ainsi, la surface minimum de 400 mètres carrés de terrain pour construire en zone UB qui existait dans le PLU de 2007 n'était plus exigible depuis la mise en application de la loi ALUR. D'autres dispositions sont donc être proposées pour favoriser la qualité paysagère du village.

La loi ALUR prévoit également d'encadrer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions et installations que celles nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics.

Loi LAAAF :

Avec la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dans les zones agricoles ou naturelles, en dehors des secteurs limités où peuvent être autorisés des constructions, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole comme en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDPENAF.

Dans ces zones, « les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Loi Macron

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 contient un volet urbanisme qui ajoute à l'article L 123-1-5 (désormais L151-11) que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». La nouveauté consiste ici en l'autorisation des annexes.

Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

Le schéma « Île-de-France 2030 » a été approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013. Document d'urbanisme d'échelle régionale, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Les autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plan locaux d'urbanisme, cartes communales ou documents en tenant lieu) doivent être compatibles avec le SDRIF.

Il précise notamment pour chaque commune des objectifs de densification de la population et des logements, précise les possibilités d'extension urbaines préférentielles ou conditionnelles, peut donner des limites à l'urbanisation sous forme de Front urbain, identifie les grands pôles et projets de transports, les espaces agricoles, naturels et grandes continuités écologiques, paysagères, agricoles à préserver.

2. Evaluation de l'application du PLU de 2007

❖ Objectifs de logement du PLU de 2007 et construction observée

À horizon 2015, le PLU estimait la réceptivité à une vingtaine de logements en zone UA et UB, et une réceptivité des zones d'urbanisation future de 50 logements.

Entre 2008 et 2013, le nombre de logements passe de 457 logements à 491 logements, soit 34 logements supplémentaires, dont 30 dans le cadre de la zone IAU du PLU de 2007 (Clos Elodie). 20 autres pavillons ont été construits entre 2016 et 2017 dans le secteur nord de la commune (zone IIAU devenue zone IAUa). Si la réceptivité des zones d'urbanisation correspond, voire avait été légèrement sous-estimée puisqu'il restait un secteur IIAU non exploité et supprimé à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet, le nombre de nouveaux logements montre une rétention foncière particulièrement importante. Les projets de collectifs qui auraient pu voir le jour ont ainsi mis beaucoup de temps à voir le jour : un permis est en cours d'instruction courant 2017 pour 53 logements à proximité de la mairie, et d'autres projets sont envisagés mais pas encore prêts à sortir, également en mutation d'un ancien secteur de ferme.

En matière de diversification des logements, la part de maisons par rapport aux appartements ne s'est pas réduite. Quelques appartements ont été construits seulement. Des projets enclenchés en 2017 vont permettre une meilleure évolution en ce sens, notamment dans le cadre de l'éco-quartier. La part des locataires par rapport aux propriétaires elle s'est très légèrement rééquilibrée puisque les locataires représentaient 16% des résidents en 2008 contre 17% en 2013. En matière de mixité sociale, la commune n'a pas accueilli de nouveaux logements sociaux au-delà des 10 dont elle disposait déjà en 2007.

Le projet d'écoquartier, rendu possible par la mise en compatibilité du PLU en 2016, permettra la réalisation durant l'application du nouveau PLU de nombreux logements sociaux, en collectifs et en accession aidée.

❖ Objectifs de population du PLU de 2007 et démographie observée

Le PLU prévoyait entre 2007 et 2015 la construction de 70 nouveaux logements, et l'accueil de 240 nouveaux habitants. La rétention foncière et les délais pour urbaniser les zones IIAU (l'une en 2016-2017 seulement, et la seconde abandonnée) n'ont permis la construction que de 34 logements entre 2008 et 2013, 2 logements commencés en 2014 et les 20 logements de la zone IAUa construits entre 2015 et 2017.

La population elle, n'a augmenté que de 49 habitants, avec 1201 charnicois en 2008 contre 1250 en 2013. Cela représente environ 1,5 personne par nouveau logement, quand le PLU de 2007 prévoyait un ratio de 3,4 personnes par logement au maximum. Même avec les 20 nouveaux logements non pris en compte dans la population en 2013 (pouvant représenter entre 25 et 30 personnes), l'objectif de population d'environ 1440 habitants est donc loin d'être atteinte (encore moins de 1300 habitants en 2017).

Ainsi, au vu de la rétention foncière et du desserrement des ménages, les objectifs de logements du PLU, n'ont pas permis d'atteindre le seuil de population recherché, qui devait garantir la pérennisation des commerces et services existant dans la commune, permettre le maintien de la dynamique communale pour affirmer le rôle de « bourg centre » de la commune de Charny pour les huit communes les plus proches : Charmentray, Précy-sur-Marne, Fresnes sur Marne, Messy, St Mesmes, Plessis aux Bois, Iverny et Villeroy.

Le PLU suite à la déclaration de projet, avec le projet d'écoquartier, est un projet qui assurera d'atteindre cet objectif de population initial, mais qui ne verra ses fruits qu'en 2019-2022, soit durant le temps d'application du PLU révisé.

❖ Objectifs de développement économique et de maintien de l'activité agricole

Entre 2008 et 2013, le nombre d'emplois dans la commune est passé de 318 à 353, soit une augmentation de 35 emplois. Ce sont également 7 Charnicois de plus qui travaillent dans la commune (69 contre 62), avec un taux d'activité qui a augmenté également.

Pour le nombre d'entreprise, il existait 63 établissements recensés par l'INSEE en 2012 (donnée non disponible pour 2008), mais déjà 86 en 2014, soit une progression nette sur une partie seulement de la période d'application du PLU.

La zone AUX créée par révision simplifiée du PLU en 2011 s'est remplie récemment, en accueillant 4 entreprises (dans les secteurs de l'événementiel, la peinture, le chauffage).

Il reste simplement dans ce secteur une enclave classée en zone A, actuellement en verger, dont une partie fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière et un parking.

❖ Objectifs de préservation de l'identité de cœur de village ancien et de qualité paysagère

Pour ce qui est de la préservation de la typologie ancienne, l'évolution a été minime en 10 ans : aucun corps de ferme n'a été démoli, ni de maison ancienne. Seulement deux dossiers ANAH ont été fait dans les années 2000 pour la réhabilitation d'un logement ancien dégradé.

En revanche, quant à l'orientation du PADD de s'inspirer fortement de la typologie ancienne pour les grandes parcelles propices aux constructions, il n'y a eu que des constructions de type pavillonnaire, même pour le Clos Elodie où le rapport de présentation recommandait : « Les parcelles situées au Nord de la Ferme des Rabâches sont au cœur du village et donc très sensibles à une future urbanisation. Cette situation centrale et proche du centre ne doit pas les laisser à la merci d'une urbanisation trop lâche et trop éloignée de l'existant. Elles devront trouver des accès et des liaisons avec l'existant. Les accès existants doivent être protégés et réutilisés. » Le chemin d'accès, rebaptisé allée des Râbaches, a été conservé. L'on peut considérer que la trame de pavillons accolés est un entre-deux, entre le tissu pavillonnaire au nord et à l'est, et le tissu plus dense du centre-bourg. Le choix de s'inspirer du paysage et de l'ambiance de centre-bourg, avec notamment des bâtiments à l'alignement, n'est pas celui qui avait été fait.

Lier les espaces vivants de la commune et construire un espace de vie commun entre l'ensemble : mairie, église, parc, château et ferme : le parc de la mairie a été réaménagé par l'installation d'un city-stade, d'un skate-parc, de tables de pique-nique, d'un parcours de santé, d'un terrain de pétanque. La commune a pour projet au stade de la révision d'installer la mairie dans la maison de ferme située sur le terrain voisin, et de réaménagement un parking et des espaces communs dans le cadre de cet aménagement.

Traitement des lisières de tour de village : cet aspect est traité dans le cadre des nouvelles extensions d'urbanisation. Pour le nouveau lotissement des haies de Beauvais, une haie est aménagée le long de la voirie (route de Villeroy), et à terme, des haies constitueront le dos des pavillons puisque le PLU impose comme clôture en limite de fond un grillage avec une haie végétale. La frange paysagère au sud du lotissement Montmartre sera traitée dans le cadre du projet d'éco-quartier, qui prévoit un aménagement paysager pour ses lisières.

En ce qui concerne l'amélioration du lien et de l'échelle paysagère entre la zone d'activité et le village, les préconisations étaient en cas de développement de maintenir l'échelle des hauteurs et de ne pas étaler les constructions.

❖ Objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles

Pour ce qui est de la limitation de la constructibilité des sites agricoles aux seuls bâtiments nécessaires à l'exploitation et à son développement : en zone A, seules étaient autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Il y a simplement eu la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation au nord de la commune pour la ferme des râbaches.

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 : Aménagement du parc du château par des infrastructures de loisir, remplacement des arbres qui peuvent présenter un danger.

Utilisation du paysage de plateau pour une mise en valeur du village : Il a été choisi, y compris dans le cadre de la déclaration de projet, de ne pas traiter l'arrière des futures constructions avec un merlon pour éviter de casser le paysage de plateau avec sa vue sur le village.

Conservation des bosquets, alignements, plantations de haies : Il n'y a pas eu de haie plantée en milieu agricole (hormis une haie le long de la LGV à l'initiative d'un agriculteur, haie qui n'a pas survécu à l'entretien des abords de la ligne). En revanche, une haie est plantée le long de la route au niveau du nouveau lotissement dit des haies de Beauvais comme mentionné plus haut.

3. Evolutions du PLU dans le cadre de la révision générale

❖ Rapport de présentation

Le rapport de présentation est mis à jour en ce qui concerne les données INSEE, les données de paysage pour l'urbanisation nouvelle depuis 2007 (et les photographies), les évolutions récentes de la commune et les projets communaux. Il est également mis à jour concernant l'évolution du contexte supra-communal, en termes administratif et de planification.

Le rapport est complété pour la partie diagnostic sur la question des déplacements, des revenus et ressources fiscales de la commune. Il est notamment complété pour la partie Etat initial de l'environnement, sur les continuités écologiques, la trame verte d'échelle communale et trame verte urbaine, les milieux humides et autres milieux sensibles, la qualité de l'eau et des sols, les espaces agricoles, les risques et nuisances, les ressources énergétiques.

En lien avec les lois ALUR et Grenelle, il est également complété du calcul de la consommation des espaces naturels et agricoles depuis 2003, des capacités de stationnement, et d'une étude de réceptivité pour la densification du tissu urbanisé.

L'évolution du projet d'aménagement et de développement durable y est présentée dans la partie de justification des choix, ainsi que les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation et l'ensemble des nouvelles dispositions ou évolutions des pièces réglementaires.

L'évaluation des incidences sur l'environnement est complétée, ainsi que la comptabilité avec les documents et lois qui s'imposent au PLU.

Enfin, des indicateurs de suivi de l'application du PLU sont ajoutés au rapport de présentation.

❖ **Projet d'aménagement et de développement durables**

Les grandes orientations du PADD sont globalement maintenues, avec reformulations et compléments concernant les nouveaux projets et la prise en compte de thématiques nouvellement mises en valeur dans le Code de l'Urbanisme. Un schéma illustratif est ajouté pour une meilleure compréhension par la population notamment.

❖ **Ajout d'Orientations d'aménagement et de programmation**

3 orientations d'aménagement précisent le projet de PLU, contre 1 dans le projet de PLU avant révision : celle de l'éco-quartier, qui est reprise au sein de l'OAP dite SUD.

❖ **Règlement**

Le règlement est modifié pour prendre en compte les nouveaux besoins, favoriser une densification maîtrisée, prendre en compte les évolutions réglementaires, l'environnement et les ressources. Les prescriptions sont également réorganisées et complétées selon la nouvelle nomenclature des PLU entrée en vigueur après la refonte du Code de l'urbanisme en 2016.

❖ **Plan de zonage**

Il est élaboré sous format SIG (systèmes d'information géographique) dans le cadre de la dématérialisation des plans locaux d'urbanisme dans le cadre de la directive européenne INSPIRE.

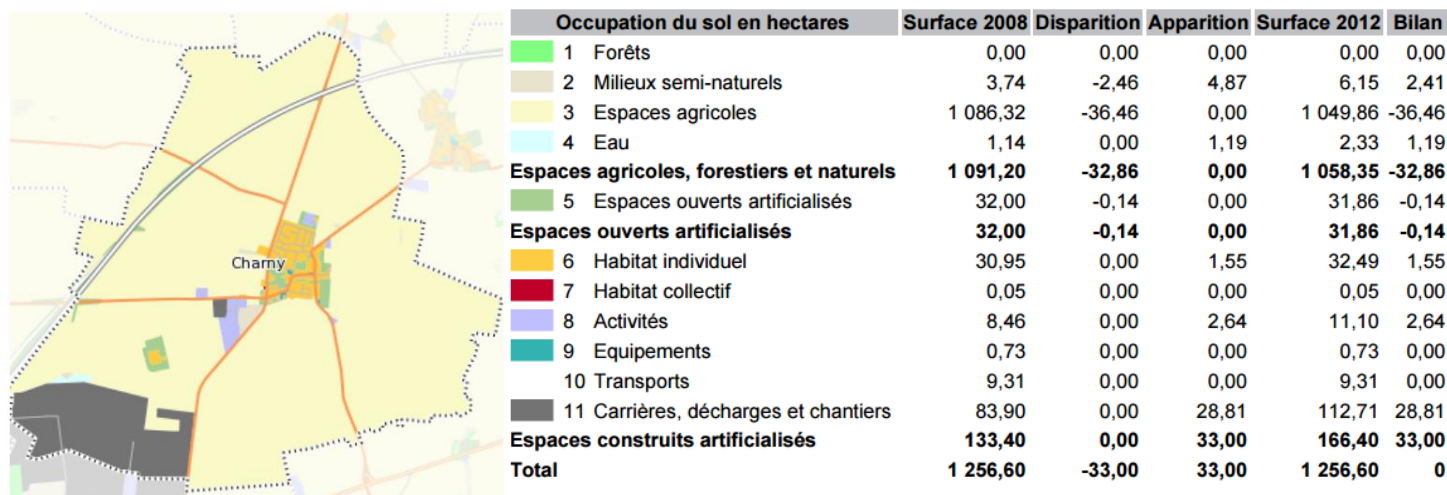
❖ **Annexes**

Seul le plan des servitude a été modifié.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE

1. Taille et composition de la commune

La commune de Charny est une petite commune de Seine-et-Marne, peuplée en 2013 de 1250 habitants. Elle occupe une superficie de 1257 hectares, pour une densité en 2013 de 99,4 habitants par hectare.



Source : iau idf (MOS 2008 – 2012)

En 2012, 15,78 % de la surface de la commune étaient artificialisés : 13,24% d'espaces construits et 2,54% d'espaces ouverts, soit environ 198 ha. Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été comptabilisée entre 2008 et 2012, avec une augmentation de 24% des espaces urbanisés soit 33ha.

Les fonctions de l'espace urbain sont diversifiées : elles comportent des bâtiments et espaces à vocation résidentielle (19,55%), d'activités (6,67%) et d'équipement (0,44%).

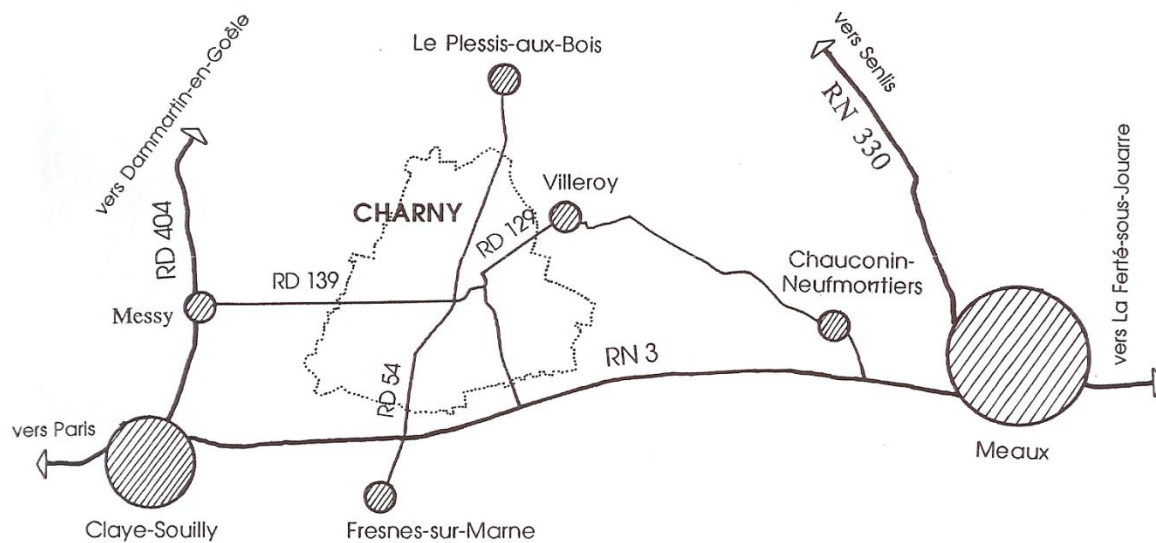
Le territoire comporte d'importantes superficies d'espaces de culture (1 050 ha), qui forment de grands espaces cohérents autour du bourg.

2. Localisation de la commune

La commune de CHARNY s'étend sur le plateau agricole du Parisis, entre la Vallée de la Marne (au Sud) et les buttes de la Goële (au Nord).

Elle se situe à 30 km à l'Est de Paris, 12 km à l'Ouest de Meaux et 6 km au Nord-Est de Claye Souilly.

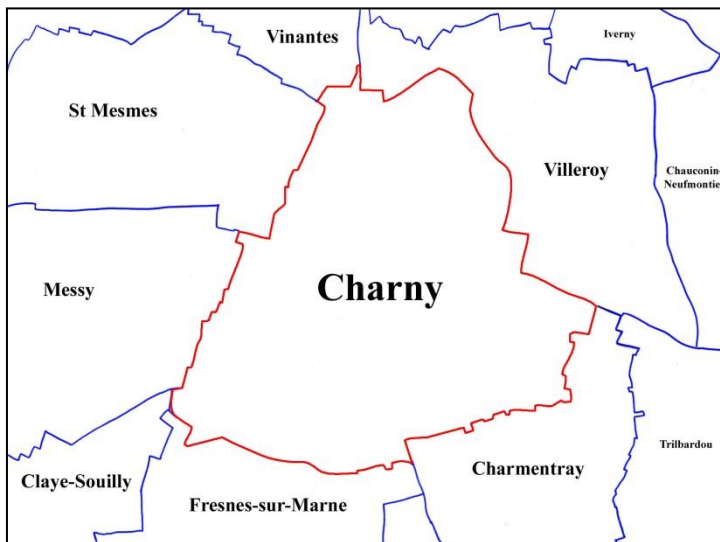
La commune est bordée de voies importantes: la RN3 (Paris-Meaux) en limite Sud du territoire, la RD 404 à l'Ouest (Claye/Souilly-Dammartin-en-Goële) et la RN 330 à l'Est (Meaux-Senlis).



Toutefois, le village est implanté légèrement à l'écart de ces axes de transit. Par ailleurs, trois routes départementales traversent le territoire de CHARNY : la RD 139, la RD 129 et la RD 54. Elles forment ainsi un réseau routier local reliant CHARNY aux autres petites agglomérations urbaines voisines telles que: Messy, Le-Plessis-aux-Bois, Fresnes-sur-Marne, et Villeroi

Le village est entouré des communes suivantes : Saint Mesmes, Vinantes, Villeroy, Charmentray, Fresnes sur Marne, Claye-Souilly et Messy.

Sa situation géographique proche des zones d'emploi de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, Meaux, de Marne la Vallée et plus largement de Paris, la soumet à une certaine pression urbaine. Ce qui a augmenté la surface bâtie du village ces dernières années. Ceci de façon importante puisque les habitations récentes représentaient en 2007 environ la moitié de sa surface bâtie, et que l'urbanisation des zones IAU prévues au PLU en vigueur en 2016, et la déclaration de projet de l'écoquartier vont renforcer cet équilibre.



Dans un environnement encore rural, la commune de Charny se situe dans un contexte local particulièrement dynamique: réalisation de Marne la Vallée autour du pôle d'Eurodisneyland, développement urbain autour de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, extension et interconnexion du réseau ferroviaire (ligne LGV), développement économique de l'agglomération melloise.

3. Contexte administratif

La commune est membre de la Communauté de Communes des Plaines et Monts de France constituée de 20 communes de petite taille, dont la plus importante est Saint-Pathus, au nord de la Seine-et-Marne, avec près de 6000 habitants en 2013.

Créée au 1er juin 2013 et née de la fusion de 3 communautés de communes, la CCPMF comptait alors 37 communes. Au 1er janvier 2016, la réforme territoriale en a fait sortir 17 communes (dont Claye-Souilly, Dammartin-en-Goële, Mitry Mory) qui sont allées rejoindre la Communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France.

Charny fait partie des 20 communes restées à la CCPMF.

La commune est rattachée à l'arrondissement de Meaux et au canton de Claye-Souilly.



4. Contexte d'aménagement supra-communal

La Communauté de Communes des plaines et Monts de France n'est pas dotée d'un Schéma de cohérence territoriale, ni d'autres documents de planification à l'échelle intercommunale.

La commune est en revanche concernée par des documents d'envergure départementale (Schéma départemental des carrières) et régionale. Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) en matière de planification, le Schéma régionale de cohérence écologique (SRCE) pour la prise en compte de la biodiversité, des milieux et des continuités écologiques, le Plan régional Climat Air Energie, notamment. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux est à l'échelle du bassin hydrographie Seine-et-Normandie. Le commune n'est concernée par aucun Sage (déclinaison locale).

4.1 Le SDRIF

Objectif du SDRIF : maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région
- coordonner l'offre de déplacement
- préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région

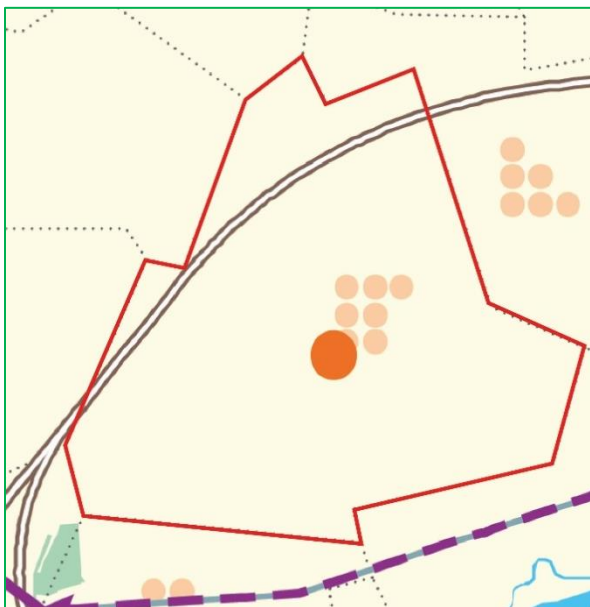
Il détermine notamment :

- la destination générale de différentes parties du territoire
- les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement
- la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements
- la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques

Rappel des éléments du SDRIF pour la commune de Charny :

Carte de destination du SDRIF

Légende



Secteur d'urbanisation préférentielle :

Donne droit à 25 hectares d'urbanisation, sous condition d'une densité de minimal de 35 logements/ha. Le PLU révisé intégrera le périmètre de l'éco-quartier, défini et validé dans le cadre de la déclaration de projet approuvée en 2016. La consommation d'espace dans ce cadre est de moins de 3,5 hectares.

● Espace urbanisé à optimiser

5% d'extension par rapport à l'espace urbanisé à l'approbation du SDRIF

Autres prescriptions du SDRIF :

+ 10% de la densité humaine et de la densité de logements

4.2 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie

A ce jour, aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux n'est applicable sur le territoire communal. Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 a adopté le SDAGE 2016-2021. Suite à cette adoption, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 1^{er} décembre 2015 le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016.

Le programme de mesure du SDAGE 2016-2021 identifie les actions clefs à engager pour réaliser les objectifs environnementaux de la Directive cadre, en prenant également en compte les mesures réglementaires, les dispositions financières et les accords contractuels nécessaires à leur mise en œuvre.

Le SDAGE 2016-2021 comprend 8 défis, 2 leviers, 45 orientations et 195 dispositions :

- 1- « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- 7- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation

- Levier 1 : « Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis »
- Levier 2 : « Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis »

Le projet objet de la présente déclaration ainsi que sa réalisation sont déterminés en compatibilité avec ces grandes orientations :

- Le règlement de la zone rendra obligatoire une gestion des eaux usées et pluviales respectueuse de l'environnement :
 - En ne permettant pas le rejet de matières polluantes dans le milieu naturel. Les eaux usées seront rejetées au réseau apte à l'adduction de ces eaux jusqu'au centre de traitement,
 - En imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les plus grandes quantités d'eaux possibles. La vocation principalement résidentielle de la zone limitera la pollution induite dans les eaux pluviales.
- La Commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau. Les dispositions applicables sur le secteur de projet rendront obligatoire une gestion des eaux respectueuse de l'environnement.
- En termes de préservation des zones humides, le secteur de projet ne concerne pas de zone identifiée comme enveloppe d'alerte par la DRIEE. Le règlement de la zone interdira la plantation d'espèces végétales invasives.
- Le projet s'inscrit dans les orientations du SRCE (voir ci-après).
- La zone urbanisée de la Commune n'est pas concernée par le risque d'inondation.

À son niveau, le présent projet se fait le relais des préoccupations environnementales liées à l'eau.

5. L'histoire de la commune

Situé au milieu d'une grande plaine fertile, Charny, comme les villages voisins, attire très tôt les agriculteurs et, au début de notre ère, des villas gallo-romaines s'y implantent. Au Moyen Age, le territoire est partagé entre plusieurs fiefs, devenus depuis des exploitations agricoles : Beauvais, Maupertuis, ou Rabâches.

Peu de temps après la fondation de leur ordre, les Templiers installent, à proximité du village, en un lieu nommé Soisy ou Choisy, une commanderie dont l'existence est attestée dès 1168. Charny vit à l'ombre de cette dernière et dans un acte de 1491, le village est même nommé Charny-lez-Choisy, Charny près de Choisy.

Au XV^{ème} siècle, ce domaine consiste en « un beau bâtiment avec chapelle et quarante arpents (environ 15 hectares) entourés de murs flanqués de neuf tourelles avec six cents arpents (environ 230 hectares) de terre aux alentours ». Après la suppression de l'ordre des Templiers, le domaine revient aux hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem (ordre de Malte), il est ensuite vendu comme bien national durant la Révolution, puis le mur d'enceinte et les tourelles sont détruits. Deux fermes, connues sous le nom de Choisy-le-temple, se partagent désormais les bâtiments et les terres de l'ancien domaine.

Le président de la république Jules Grévy (Président de 1879-1887) habite, pendant quelques années, « le château », grande maison bourgeoise entourée d'un parc et située au centre du village. Par la suite, un orphelinat et une maison de retraite y sont installés. Créés par « l'entraide sociale des ouvriers et ouvrières des manufactures de tabacs de France », ils sont inaugurés, le 10 septembre 1925, par M. Cailloux, alors ministre des finances. L'institution disparaît au milieu des années 1950, et le bâtiment est acquis par la commune en 1992.

Cinq grandes fermes et trois plus petites pratiquent encore une polyculture intensive, avec prédominance de céréales. L'élevage, autrefois très important, est complètement abandonné. Pendant près de quatre-vingt-dix ans, une râperie, fermée dans les années 1950, transforme en jus les betteraves produites en plaine, avant de les envoyer par canalisation souterraine vers la sucrerie de Villenoy.

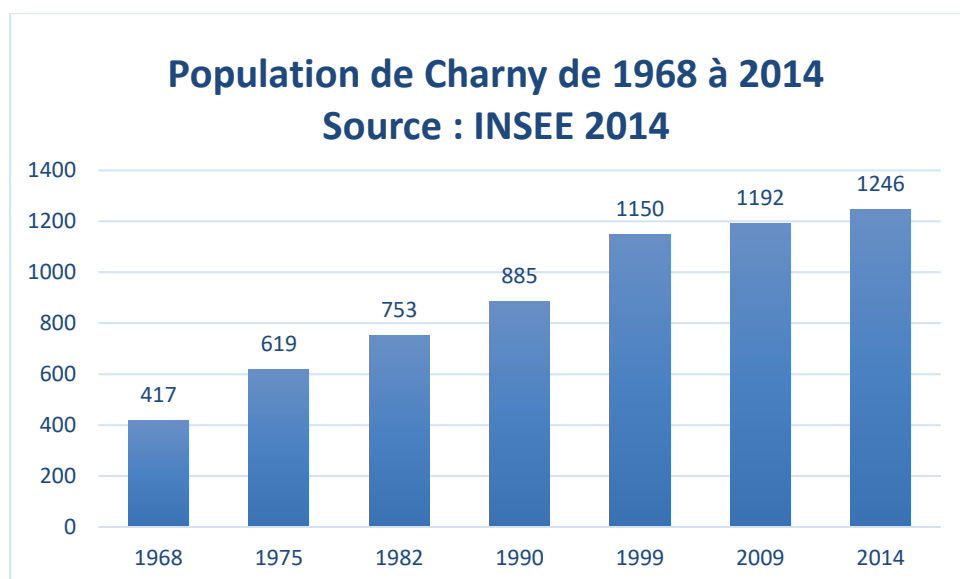
Dans l'après-guerre, la commune devient progressivement une commune résidentielle périurbaine, avec le développement de plusieurs lotissements. Des équipements sont développés, et des commerces préservés malgré la disparition de nombreux établissements commerciaux à cette période dans la plus grande partie des petites communes.

A. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. Les données socio-démographiques

1.1 La population depuis 1962 (source INSEE 2013 et 2014)

La commune comptait 1246 habitants en 2014 (614 hommes et 632 femmes, contre 589 hommes et 561 femmes en 1999), soit une densité de 100 habitants au km². Après une forte hausse entre 1990 et 1999, la population suit un rythme de croissance plutôt régulier entre les années 1999 et 2013, avec une croissance annuelle de 0,6%. En quatorze ans depuis 1999, la commune a gagné 100 habitants, contre 265 habitants entre 1990 et 1999. La population a gagné 365 habitants depuis 1990.



1.2 L'évolution de la population de 1968 à 2014

Jusqu'à la fin des années 1990, l'augmentation de la population reposait principalement sur le solde migratoire, avec la construction de lotissements. Depuis les années 2000, avec la baisse du nombre de personnes par ménage, la décohabitation des jeunes qui quittent de le domicile parental, le solde migratoire est négatif ou égal à zéro. Ce sont donc uniquement les naissances, supérieures, plus nombreuses que les décès, qui permettent l'évolution positive de la population.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,8	2,8	2,0	2,9	0,4	0,9
due au solde naturel en %	0,5	0,4	0,4	0,7	0,9	1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	5,4	2,4	1,6	2,2	-0,5	-0,1
Taux de natalité (‰)	14,4	13,1	12,2	12,4	12,7	15,3
Taux de mortalité (‰)	9,8	9,1	7,9	5,1	3,9	5,4

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

Le solde apparent des entrées-sorties correspond à la différence entre la variation de la population entre les recensements et le solde naturel. Il représente à la fois le solde des flux de population ayant affecté la zone (entrées moins sorties) et la différence de qualité entre les recensements.

1.3 La commune dans son environnement

La commune de CHARNY appartient à la communauté de communes des Plaines et Monts de France. En 2013, quand elle comptait encore les communes de Mitry-Mory, Claye-Souilly, Villeparisis, Thieux, Dammartin-en-Goële et les autres communes qui ont rejoint la CA de Roissy-Porte de France en 2016, sa population était de 113 032 habitants, avec une densité de 362,8 habitants par hectare.

	Population en 2008	Population en 2014	Variation 2008 - 2014 (%)
Commune	1201	1246	3,7
CCPMF	106880	23839	-77,7
Fresnes sur marne	653	758	16,1
Gressy	920	883	-4,0
Chauconin-Neufmontiers	2634	2990	13,5
Département	1303702	1377846	5,7

1.4 Les jeunes et les seniors

L'indice de jeunesse est calculé avec le rapport suivant :

La part des 0 - 19 ans

= Indice de jeunesse

La part des + de 60 ans

1982	1990	1999	2008	2013
3,01	3,71	2,62	1,95	1,66

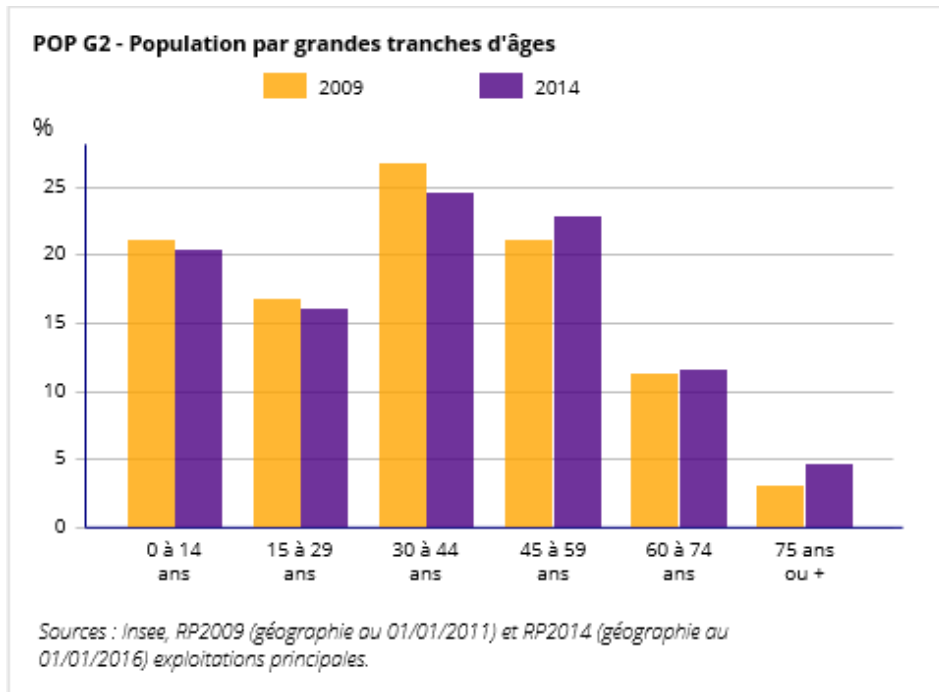
Après un maximum atteint en 1990 l'indice de jeunesse atteint un niveau inférieur à celui de 1982 et continue de baisser de manière importante, ce qui reflète le vieillissement de la population et la baisse du nombre d'enfants dans les ménages.

La commune abrite peu de personnes âgées. Les 58 habitants qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 3,1% de la population (3,1% pour 36 habitants en 1999) alors que cette proportion est de 5,5% dans le département (5% en 1999). Les 336 jeunes de moins de 20 ans représentent 27% de la population (en 1999 : 29% pour 333 jeunes), à comparer à 28% dans le département (28,8% en 1999).

Entre 2009 et 2014, c'est la classe d'âge des 60 à 90 ans qui enregistre la plus forte hausse en nombre comme en proportion par rapport aux 6 de 20 ans, 20-60 ans ou plus de 90 ans.

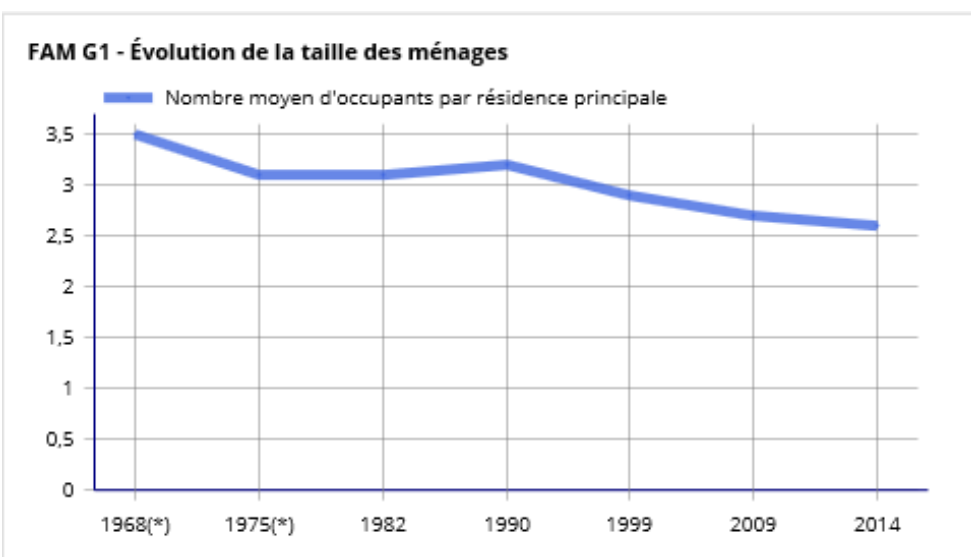
Si l'on augmente la précision des classes, on constate que c'est la classe des 45-59 ans qui a le plus augmenté, les 30-44 ans restant la classe la plus nombreuse dans la commune, même si sa part s'est beaucoup réduite entre 2008 et 2013. Le nombre d'enfants et de jeunes est également en baisse.

Un projet d'éco-quartier accueillant une nouvelle population, permis par la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU approuvée le 8 novembre 2011, devrait permettre à la fois de relancer la dynamique démographique et d'accueillir de nouvelles familles.



1.5 Les ménages

La taille des ménages (2,6 en 2014 contre 3,04 en 1999) est légèrement supérieure à la moyenne départementale (2,5). Après avoir été stable entre 1975 et 1990, elle décroît faiblement sur les 25 dernières années.



L'évolution de la taille des ménages montre d'une manière générale une baisse du taux d'occupation liée à l'évolution structurelle des ménages : décohabitation, divorces, vieillissement de la population. Ceci a pour conséquence une hausse importante du nombre de ménages de deux personnes. A Charny, l'augmentation des ménages d'une ou deux personnes depuis 1990 correspond à la typologie familiale de jeunes décohabitants et de couples plus âgés sans personnes à charge.

1.6 La densité de population

Dans l'espace urbanisé de référence (53,7 ha), la densité de population est de 24,7.

ENJEUX :

Favoriser l'installation de jeunes couples, pour favoriser le dynamisme associatif, sportif, des activités périscolaire via la participation des familles dans la vie communale. Cela passe par la construction de logements plus petits et plus accessibles financièrement.

Favoriser le maintien des personnes âgées dans la commune, ce qui peut passer par le maintien des commerces, mais aussi l'amélioration de l'offre de soins, ce à quoi le projet d'éco-quartier comprenant une maison de santé répond déjà. Cela correspond également à la construction de plus petits logements, dont l'entretien est moins exigeant, et avec des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

2. Données générales sur les logements

En 2014, l'INSEE recensait 490 logements à Charny, dont 471 résidences principales.

Parmi ces logements, 2,3%, soit 11 unités sont des logements vacants. Le taux de logements vacants est inférieur au taux de 6%, considéré comme nécessaire pour permettre une mobilité des résidents dans le parc de logements.

11,2% des résidences principales, soit 55 unités sont des appartements, ce qui est particulièrement faible.

Le parc est constitué majoritairement de grands logements, en 2012, près de 80% des logements de la commune étaient des grands logements comptant 4 pièces ou plus alors que 8% seulement des logements possédaient 1 ou 2 pièces.

82,2% des occupants des résidences principales de Charny sont propriétaires de leur logement et 17,1% en sont locataires. En 2014, l'INSEE estimait que seulement 1,7% des résidences principales étaient des HLM louées vides. Cela représentait 8 résidences principales. 3 résidences principales (soit 0,6% du parc) sont occupées gratuitement.

Ainsi, au regard des données de l'INSEE de 2014, il apparaît que le parc de logements à Charny est très faiblement diversifié, avec une surreprésentation de grands logements occupés par leur propriétaire en résidence principale. Ces caractéristiques ne permettent pas aux jeunes décohabitants, aux personnes âgées seules ou aux jeunes familles de se loger sur la commune.

2.1 L'évolution du nombre et type de logements entre 1968 et 2013

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	%	2014	%
Ensemble	165	224	269	283	395	454	100	490	100
Résidences principales	120	195	239	278	376	428	94,3	473	96,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	15	14	5	8	7	1,5	7	1,4
Logements vacants	28	14	16	0	11	19	4,2	11	2,1

Le rythme de la construction, qui avait connu un pic entre 1990 et 1999, s'est ralenti entre 2009 et 2014. En 2017, de nouveaux projets de logements vont permettre d'augmenter à nouveau la population : projet de 53 logements qui devraient être réalisés en 2017-2018, projet d'écoquartier qui devrait permettre d'accueillir jusqu'à 300 personnes d'ici 5 ans (117 logements).

Le nombre de résidences secondaires tend structurellement à la baisse, avec une tension sur le marché du logement qui favorise leur reconversion en résidences principales.

Cette tension se traduit également par un phénomène de faible vacance qui s'aggrave (2,1% en 2014 contre 5,6% en 1982), réduisant la rotation du parc immobilier et donc la fluidité des parcours résidentiels. En termes plus simple, cela signifie qu'une famille qui évolue pourra difficilement accéder à un logement de

type différent dans la même commune.

Les logements sont encore en grande majorité des maisons, avec un taux d'environ 88%, qui stagne depuis 2009, mais avait connu une baisse dans les années 2000 puisqu'en 1999, ce taux était encore de 96,3% de maisons dans le parc de logement communal.

	2009	%	2014	%
<i>Maisons</i>	404	88,4	431	87,8
<i>Appartements</i>	46	10,1	55	11,2

Le rythme de construction, était de 6 logements par an entre 1982 et 1990, puis de 12 logements par an entre 1990 et 1999, pour revenir à un rythme de construction de l'ordre de 7 logements par an entre 2005 et 2014 (source : données Sitadel). Ainsi, entre 2005 et 2014, ce sont 14 logements individuels, 30 logements individuels en lotissement, et 21 logements collectifs qui ont été commencés.

En 2015, 10 permis de maisons individuelles ont été accordés (dans le cadre d'un lotissement de 20 lots).

En 2016, 1 maison individuelle correspondant au lotissement cité ci-dessus, 53 logements collectifs en accession à la propriété et 12 pour de la location.

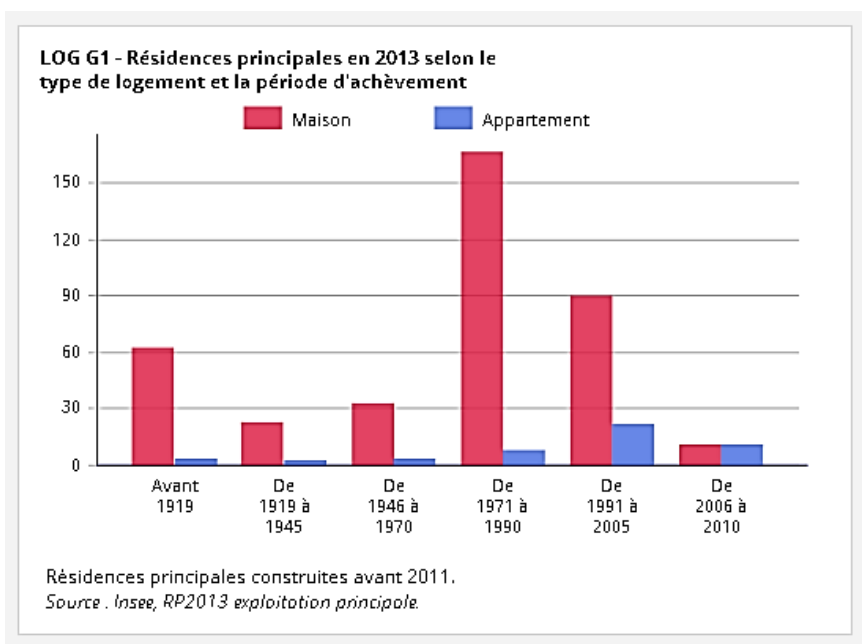
Cela représente un rythme de construction de 76 logements en trois à quatre ans, soit environ 19 à 25 logements par an.

Ce rythme de construction plus élevé que pour les périodes précédentes va s'amplifier avec la construction de l'éco-quartier, les 117 logements devant être construits d'ici à 2021 (soit environ 30 logements par an entre 2015 et 2021).

2.1 Ancienneté du parc de logement

La commune comprend 491 logements : 473 résidences principales et 7 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 11 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est plutôt récent :

	Seine-et-Marne	CCPMF
94 logements ont été construits avant 1945 (21.2%)	18.5%	12.1 %
37 logements ont été construits entre 1945 et 1970 (8,3%)	18.7%	16%
176 logements ont été construits entre 1970 et 1990 (39.6%)	36.5%	39.7%
115 logements ont été construits entre 1990 et 2005 (25.9%)	19.2%	24.5%
22 logements ont été construits entre 2005 et 2011 (5%)	7.1%	7.8%



2.2 Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

2 dossiers ANAH ont été faits depuis les années 2000.

2.3 Taille des logements

La commune compte un nombre exceptionnellement haut de grands logements (5 pièces et plus). Ces derniers constituent plus de la moitié du parc, quand c'est seulement 38% en Seine-et-Marne ou 41% dans la CCPMF (2013).

	2009	%	2014	%
Ensemble	428	100	471	100
1 pièce	16	3,7	19	4
2 pièces	15	3,5	19	4
3 pièces	62	14,4	63	13,3
4 pièces	115	26,9	128	27,1
5 pièces ou plus	220	51,5	243	51,6

Résidences principales selon le nombre de pièces

La commune présente un déficit de petits logements, et peu de logements de taille moyenne, ce qui limite le maintien dans la commune de jeunes, ainsi que des personnes âgées qui voudraient occuper un logements plus petit car plus facile à entretenir. Cela renchérit également le coût d'accès au logement, plus grands, et donc plus chers. Le nombre de ces logements a augmenté entre 2009 et 2014, mais reste encore insuffisant. Le projet d'écoquartier devrait permettre de contribuer à augmenter la part de petits et moyens logements, ainsi que les autres projets en cours.

Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2014	2009
Ensemble des résidences principales	4,5	4,6
<i>maison</i>	4,8	4,9
<i>appartement</i>	2,2	2,2

2.4 Résidences principales selon le statut d'occupation

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	471	100	1 236	15,3	428	100
<i>Propriétaire</i>	388	82,2	1 053	16,9	353	82,6
<i>Locataire</i>	81	17,1	180	6,8	69	16,2
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	8	1,7	15	3,4	6	1,4
<i>Logé gratuitement</i>	3	0,6	3	38	5	1,2

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 82,2 % des ménages.

2.5 Les logements sociaux

La commune fait aujourd'hui partie d'une communauté de communes non soumises à la loi SRU, car elle ne possède pas de commune de plus de 15 000 habitants (Saint-Pathus : 6000 habitants).

Si la communauté de communes venait à évoluer et rejoindre une autre communauté de communes ou communauté d'agglomération, elle devrait alors viser un objectif de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025, avec des objectifs triennaux à remplir.

Pour illustration, la commune comptant en 2014 autour de 480 résidences principales, la commune devrait compter 120 logements sociaux si elle devait respecter la loi SRU.

En 2012, le parc de logement social ne concernait que 2,3% du parc de logement de la commune.

Les logements sociaux permettent toutefois de contribuer à la lutte contre la crise du logement, permettant à différents types de ménages de venir habiter dans la commune ou d'y déménager. Ils permettent par exemple à de jeunes familles d'accéder à un logement à un prix raisonnable, aux jeunes du village de décohabiter et d'emménager dans leur propre logement, ou aux personnes âgées n'ayant plus l'utilité d'un grand logement de continuer à vivre dans la commune.

En 2006, la réhabilitation du « Château » a permis la réalisation de 10 logements sociaux. Il n'y a pas d'autres projets réalisés depuis. Le projet d'écoquartier de la commune (réalisation 2017-2020) prévoit la réalisation de 40 logements sociaux et 46 logements en accession aidée à la propriété, qui vont permettre d'améliorer l'offre accessible pour la population, en propriété comme en location.

2.6 Densité des espaces d'habitat

Les espaces dédiés à l'habitat dans la commune représentent 27,1 hectares, sur les 53,7 ha de surface urbanisée du territoire et les 1256 hectares de la commune.

Avec un nombre de logements en 2014 de 490, cela correspond à une densité des espaces d'habitat de 18 logements par hectare.

ENJEUX :

La diversification de l'offre de logement pour favoriser les parcours résidentiels dans la commune et une meilleure prise en compte du vieillissement de la population et des besoins des jeunes ménages

La création de nouveaux logements permettra une diversification de la typologie des logements présents à Charny, et facilitera ainsi les parcours résidentiels : à chaque étape de la vie les Charnicois pourront plus facilement trouver un logement adapté à leurs besoins dans la commune. La commune devra ainsi prévoir des mesures permettant d'équilibrer la production en faveur de petits logements, de logements adaptés au vieillissement de la population, et des logements accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Les plus petits logements, et l'accessibilité financière des logements favorise également l'installation de jeunes ménages. Le PLU révisé permettra de poursuivre les objectifs qui étaient déjà ceux de la construction de l'éco-quartier, à savoir de développer l'offre de logements locatifs, accessibles, avec une moyenne de logements plus petits et aux normes d'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

L'anticipation des objectifs de construction de logements sociaux qui pourront s'imposer à la commune

Il faut également anticiper le probable retour dans le champ de la loi SRU de la commune avec l'évolution du contexte intercommunal, qui devrait s'accompagner de nouveaux objectifs en matière de production de logements sociaux. Le niveau actuel de logements sociaux est très bas. Pourtant, c'est 70% de la population qui pourrait prétendre à ces logements au vu de leurs revenus.

3. Socio-économie

3.1 Population active et caractéristiques

Parmi les 1 146 habitants de la commune, 610 personnes sont actives : 331 hommes et 279 femmes. Au moment du recensement, 45 de ces actifs cherchent un emploi et 561 travaillent.

Parmi ces personnes qui ont un emploi, 43 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint; les 518 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 506 personnes vont travailler en dehors.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2009	2014
Ensemble	828	855
Actifs en %	77,1	81,8
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	<i>73,7</i>	<i>76,7</i>
<i>chômeurs en %</i>	<i>3,4</i>	<i>5,1</i>
Inactifs en %	22,9	18,2
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	<i>10,1</i>	<i>8,5</i>
<i>retraités ou préretraités en %</i>	<i>8,2</i>	<i>6,9</i>
<i>autres inactifs en %</i>	<i>4,7</i>	<i>2,8</i>

La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un. Les apprentis et les stagiaires en entreprises sont comptés dans la population active ayant un emploi. On distingue les salariés et les personnes non salariées ; ces dernières travaillent à leur compte ou aident un membre de leur famille dans sa profession. Le taux de chômage est la proportion dans la population active de personnes qui ont déclaré chercher un emploi.

Dans la Communauté de Communes lorsqu'elle était encore à 37 communes, le taux de chômage était de 7,5 %. Dans le département, le taux de chômage était de 8,5 % pour 689 246 actifs en 2013.

Grâce à sa situation et à l'expansion économique du secteur environnant le taux de chômage est particulièrement bas, avec seulement 5,1% de chômeurs dans la population active.

La population en emploi compte 7% de non salariés, et une majorité des salariés avec des contrats stables (CDI ou fonction publique).

Les temps-partiels sont toujours plus répandu chez les femmes que chez les hommes (près de 20% contre 5%). Néanmoins, chez les jeunes, on observe des taux semblables, avec plus d'un quart des salariés entre 15 et 24 ans à temps partiel.

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2013	Femmes	%	Hommes	%
Ensemble	332	100	333	100
Salariés	320	96,4	297	89,2
<i>Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée</i>	<i>281</i>	<i>84,6</i>	<i>271</i>	<i>81,4</i>
<i>Contrats à durée déterminée</i>	<i>28</i>	<i>8,4</i>	<i>13</i>	<i>3,9</i>
<i>Intérim</i>	<i>2</i>	<i>0,6</i>	<i>4</i>	<i>1,2</i>
<i>Emplois aidés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Apprentissage - Stage</i>	<i>9</i>	<i>2,7</i>	<i>9</i>	<i>2,7</i>
Non-Salariés	12	3,6	36	10,8
<i>Indépendants</i>	<i>5</i>	<i>1,5</i>	<i>19</i>	<i>5,7</i>
<i>Employeurs</i>	<i>7</i>	<i>2,1</i>	<i>17</i>	<i>5,1</i>
<i>Aides familiaux</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Salariés de 15 à 64 ans par sexe, âge et temps partiel en 2014	Femmes	dont % temps partiel	Hommes	dont % temps partiel
Ensemble	318	19,8	292	5,5
<i>15 à 24 ans</i>	<i>29</i>	<i>27,6</i>	<i>28</i>	<i>28,6</i>
<i>25 à 54 ans</i>	<i>246</i>	<i>17,1</i>	<i>231</i>	<i>2,6</i>
<i>55 à 64 ans</i>	<i>43</i>	<i>30,2</i>	<i>33</i>	<i>6,1</i>

Lieu de travail des Charnicois :

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	2008	%	2013	%
Ensemble	626	100	665	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	62	9,9	69	10,4
dans une commune autre que la commune de résidence	564	90,1	596	89,6

3.2 Les emplois

Localement l'offre d'emploi reste limitée et concerne :

- encore pour une part relativement faible le secteur primaire (activité agricole),
- les emplois artisanaux qui ont été créés sur une petite zone d'activités au Sud-Ouest du bourg,
- Les emplois commerciaux et de services liés au petit tissu artisanal et commercial implanté sur le centre ancien.

	2008	2013
Nombre d'emplois dans la zone	318	353
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	626	665
Indicateur de concentration d'emploi*	50,8	53,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,2	71,5
*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.		

Les échanges domicile-travail sont importants mais tout à fait habituels pour une commune rurale : 90 % environ des actifs travaillent en dehors de la commune. En 1999, les 2/3 travaillaient hors du département : plate forme aéroportuaire et Paris et sa banlieue. On peut estimer que cette part reste très importante.

3.3 Les entreprises et secteurs d'activité

La commune de Charny est une petite commune, qui compte au vu de sa taille un nombre important d'activités économiques : une dizaines de commerces, mais également des activités artisanales et industrielles insérées dans le tissu urbain du village, ainsi que dans la zone d'activité située au sud-ouest du village.

On distingue :

* Le secteur primaire : CHARNY compte 5 fermes en exploitation.

* Le secteur secondaire : il est surtout représenté par :

- | | |
|--|---|
| . 2 entreprises de transports routiers | . 1 entreprise de représentation de matériel de transport |
| . 1 entreprise pour salon d'exposition | . 1 entreprise de mécaniciens auto |
| . 1 entreprise de location vente bâtiments | . 2 entreprises de maçonnerie |
| . 1 entreprise emballage parfum | . 1 entreprise de peinture |
| . 1 entreprise de travaux de conditionnement | . 1 site de vente de véhicules d'occasion |
| . 1 entreprise de cablage audio-visuel | |
| . 1 entreprise de transport | |

* Le secteur tertiaire : plusieurs commerces et services sont implantés sur CHARNY et ils sont implantés en majorité le long de la rue principale :

- . 1 boulangerie
- . 1 salon de coiffure et une activité de coiffure à domicile
- . 1 pharmacie
- . 1 entreprise de comptabilité
- . 2 cafés – restaurants
- . 1 Tabac
- . 2 médecins généralistes
- . 1 activité de vente d'appareils médicaux
- . 2 infirmières
- . Deux sages-femmes dont une échographiste
- . 1 kinésithérapeute
- . 1 ostéopathe
- . 1 psychologue
- . 1 hypnothérapeute
- . 1 sophrologue
- . 1 esthéticienne
- . 1 supérette

La Poste est remplacée en 2017 par une agence postale communale.

Il faut noter également un marché hebdomadaire le vendredi de 16 heures à 19 heures.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2015	Nombre	%
Ensemble	86	100
Industrie	4	4,7
Construction	16	18,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	21	24,4
Services aux entreprises	25	29,1
Services aux particuliers	20	23,3

Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2014	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	111	100	355	100
Sphère productive	52	46,8	156	43,9
<i>dont domaine public</i>	0	0	0	0
Sphère présentielle	59	53,2	199	56,1
<i>dont domaine public</i>	3	2,7	22	6,2

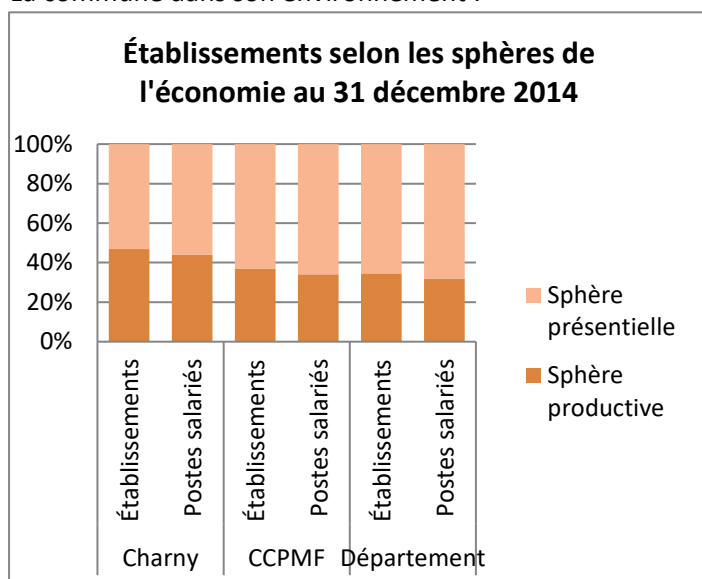
Définition

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les **activités non-présentielles** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

L'insuffisance de l'emploi local reste un facteur important de départ des jeunes actifs résidant dans la commune.

La commune dans son environnement :



En raison de l'existence d'une zone d'activité, dans une commune de petite taille avec une offre modeste de services disponibles, la sphère productive représente une part plus importante que dans la CCPMF ou le Département. La part des activités présentielles de type services publics sont beaucoup moins représentées à Charny que dans le Département : 6,2% à Charny contre 21,6%.

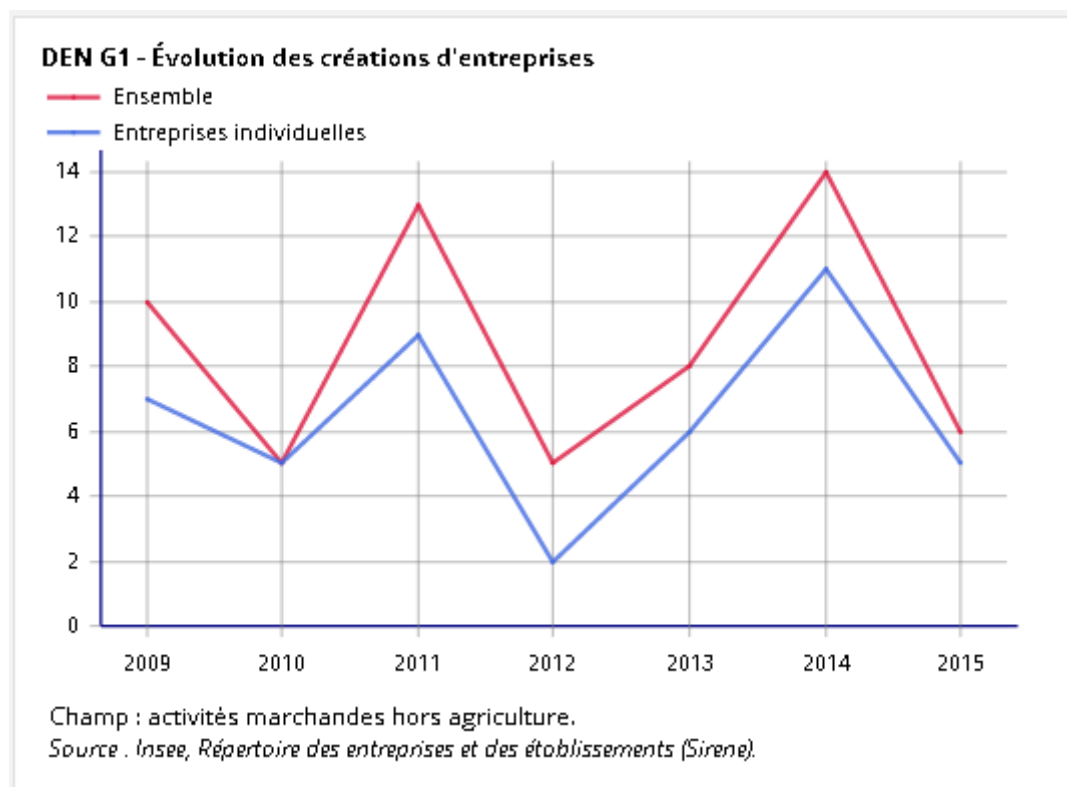
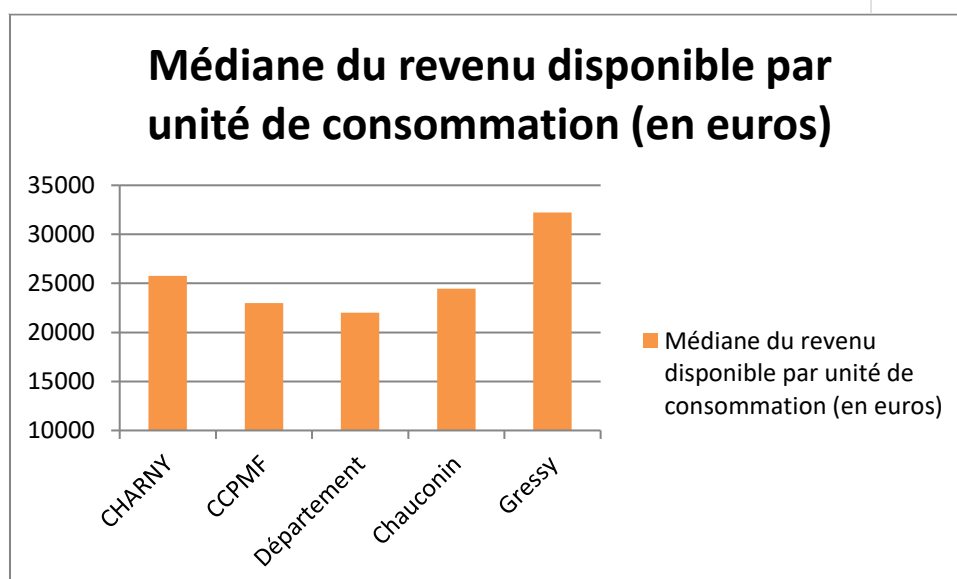


Tableau INSEE 2013

3.4 Revenus et pauvreté des ménages

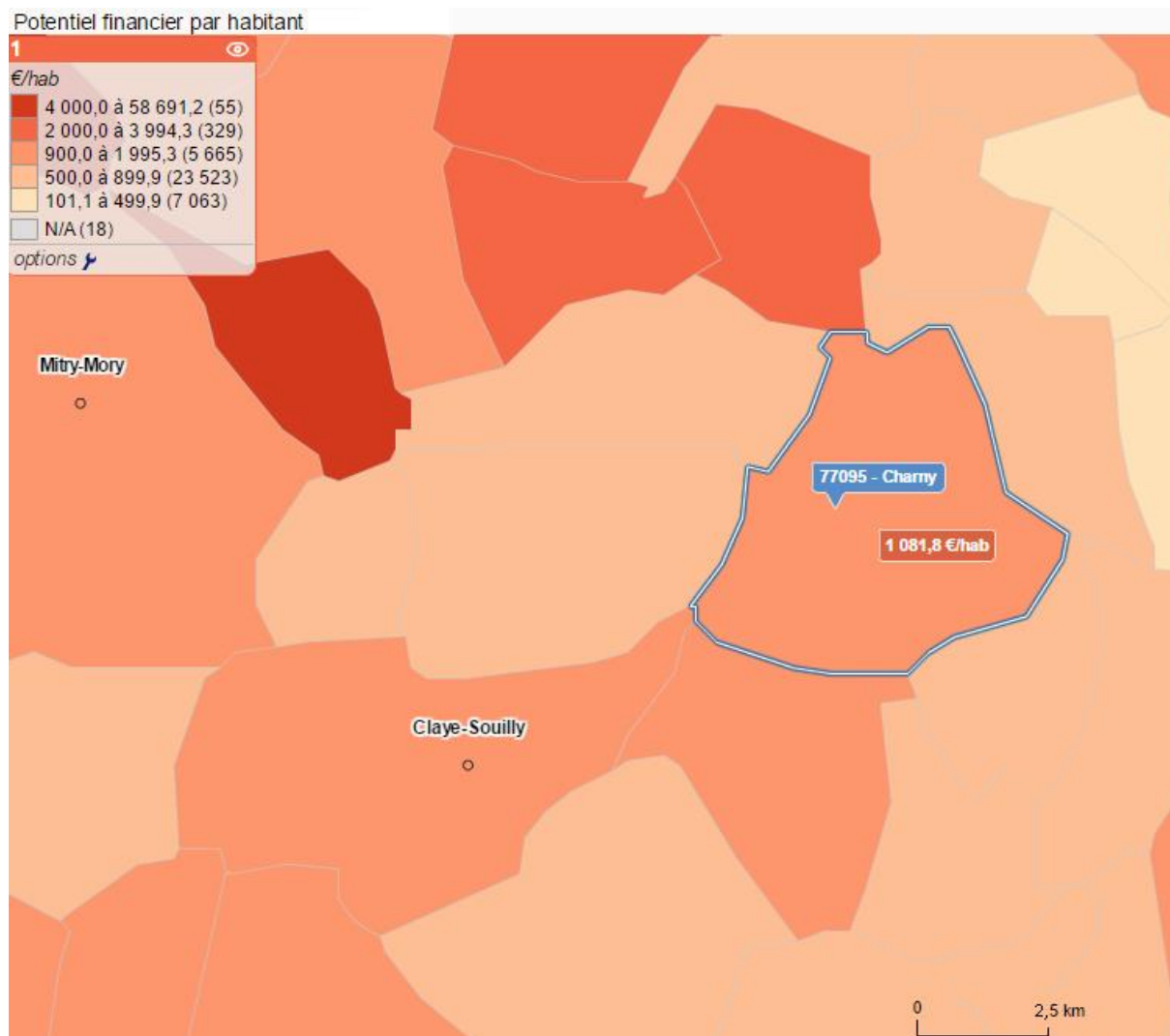
	2013
Nombre de ménages fiscaux	467
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	25 662



Charny est une commune dont la population est en moyenne dans une situation financière plus confortable que dans le Département, sans pour autant être particulièrement aisée.

3.5 Potentiel financier de la commune :

La commune de Charny fait partie des petites communes qui dispose d'un montant moyen par rapport aux communes alentour (1082 euros par habitant en 2012), entre celles qui ont très peu de revenus en raison de la faiblesse de leur population et des activités installées, et celles qui sont très « riches » comme Compans, grâce à la présence de la zone industrielle de Mitry-Compans.



ENJEUX :

L'accès à l'emploi

La qualité de vie, c'est également avoir des emplois accessibles, dans la commune ou à proximité. La commune dispose déjà d'une zone d'activité et d'un tissu de petites entreprises qui offrent environ 350 emplois. Les emprises libres à la prescription de la révision sont désormais occupées, permettant d'accueillir de nouvelles entreprises dans la commune. L'augmentation de la population pourra peut-être favoriser l'installation de nouveaux commerces.

La tendance à l'augmentation du taux de chômage dans la commune (restant très largement en dessous de la moyenne nationale toutefois), et l'accueil de ménages moins aisés que la moyenne à Charny au sein de l'éco-quartier demandent la prise en compte de besoins futurs.

Favoriser l'accès à l'emploi, c'est également favoriser les déplacements vers les zones d'emplois. La commune possède d'ores-et-déjà une gare routière et plusieurs arrêts dans le village, à vocation plutôt de transport scolaire, mais qui permettent également le matin et soir d'aller et revenir de Meaux, de Claye-Souilly (mairie et centre commercial), de Mitry-Mory (accès ZI, mais aussi RER B et Transilien ligne K).

Le maintien des commerces

Bien que la concurrence des grands centres commerciaux auxquels peuvent accéder les Charnicois au cours de leurs trajets domicile-travail, Charny constitue un pôle intermédiaire de proximité qui doit être conforté pour ne pas risquer de se rabougrir. L'augmentation de la population et l'amélioration des espaces publics et accès aux abords des commerces sont des objectifs qui pourraient constituer une réponse à cet enjeu.

4. Les déplacements

La Commune de Charny bénéficie de conditions d'accessibilités satisfaisantes :

- La commune est bordée de voies importantes: la RN3 (Paris-Meaux) en limite Sud du territoire, la RD 404 à l'Ouest (Claye/Souilly-Dammartin-en-Goële) et la RN 330 à l'Est (Meaux-Senlis)
- Trois routes départementales traversent le territoire de CHARNY : la RD 139, la RD 129 et la RD 54. Elles forment ainsi un réseau routier local reliant CHARNY aux autres petites agglomérations urbaines voisines telles que: Messy, Le-Plessis-aux-Bois, Fresnes-sur-Marne, et Villerooy
- Elle est desservie par 2 lignes de bus permettant de rejoindre Claye-Souilly et Mitry-Mory, les lycées, et une ligne vers Meaux (lycée)

4.1 Le réseau de voirie

Le principal axe structurant de la commune est constitué par la rue de la Mairie et la rue 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 (RD 54) , puis vers l'Est et l'Ouest (RD 139 et RD 129). La RD 54 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 (RD 139 et RD 54) si aucun aménagement particulier n'était envisagé. Un emplacement réservé est inscrit au PLU de 2007 pour le contournement de la commune par le sud.

A 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 de 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.

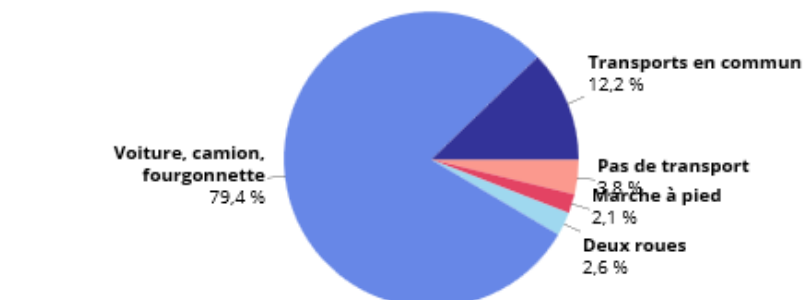
La commune ne dispose pas sur son territoire d'axe structurant le territoire national, mais dans un environnement immédiat elle dispose de la RN3, la RN 330 et l'A104 pour l'accès aux autoroutes.

4.1 Le stationnement

L'équipement automobile des habitants de la commune est relativement élevé : 24 ménages seulement n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 93,6 % ; dans le département, cette proportion est de 85.3 %.

	2009	%	2014	%
Ensemble	428	100	471	100
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	374	87,5	415	87,9
Au moins une voiture	406	94,9	447	94,7
<i>1 voiture</i>	158	36,9	160	34
<i>2 voitures ou plus</i>	248	58	286	60,7

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Le parc de stationnement :

Mairie :	5 places auxquelles s'ajoute une place réservée aux handicapés.
Salle polyvalente :	8 places matérialisées et 25 sur la place de l'église sans marquage
Ecole :	3 places
Autres équipements :	6 places devant la pharmacie, 1 place réservée aux handicapés sur le parking de la boulangerie, et 1 devant l'école rue FH Lavaux
En projet :	1 pl PMR place de l'église (salle polyvalente) et 1 devant la cantine/garderie

Hiérarchisation de la voirie et stationnement :



Le stationnement résidentiel et aux abords des commerces est problématique dans toute la commune.

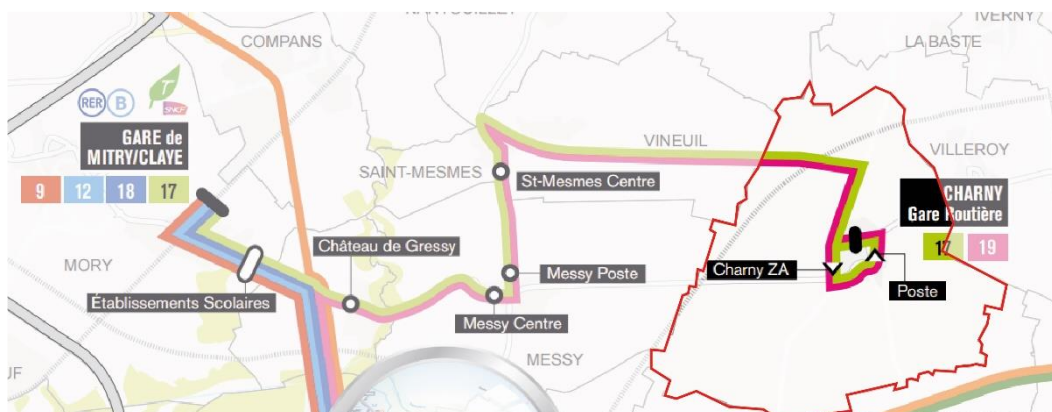
4.2 Les transports en commun

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

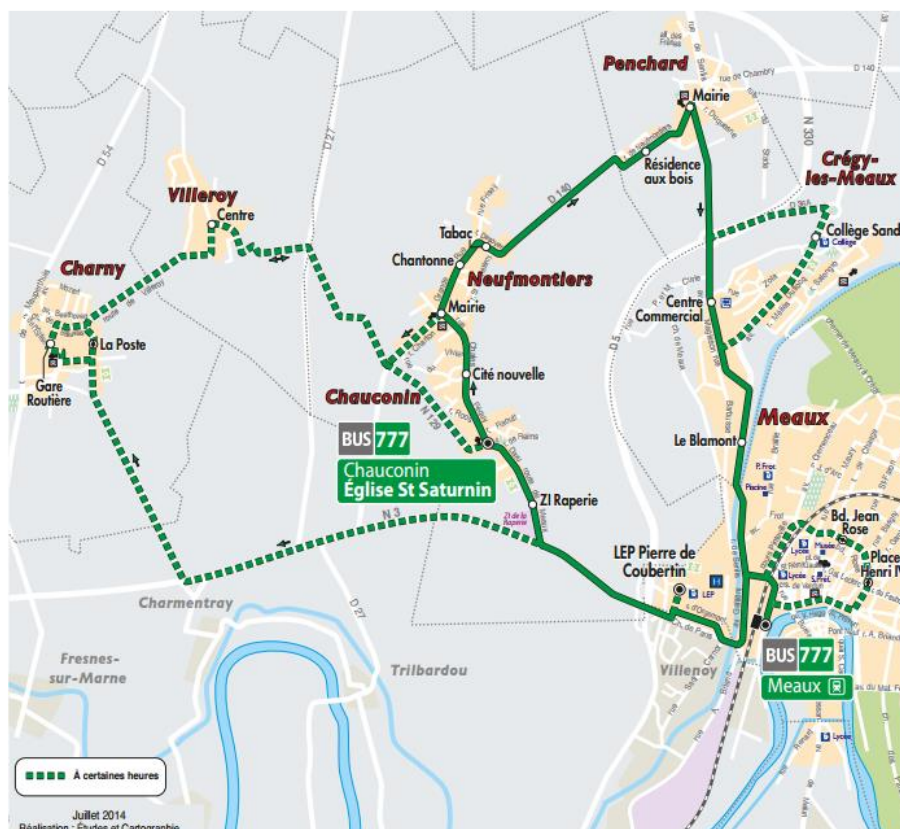
La commune est traversée par la ligne LGV Est et la gare TGV la plus proche se trouve à l'aéroport Paris Charles de Gaulle. Les gares RER ou Transilien à proximité sont celles de Mitry-Mory et Meaux, accessibles par le bus, et Esbly.

Détail des lignes :

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



- Ligne 777 vers Meaux :



Source : site internet de Transdev pour le réseau vers la Gare de MITRY/CLAYE, site internet du CIF pour le 777 vers Meaux

4.3 Les déplacements piétons et cyclistes

Accessibilité et sécurité des déplacements piétons

Il existe quelques sentes pour les déplacements piétons, mais la commune est marquée par un réseau de voirie ou ancien avec des trottoirs souvent très étroits, ou récent avec un tissu pavillonnaire pensé davantage pour les automobiles que les piétons. Les aménagements les plus récents, comme l'urbanisation du secteur nord-est de la commune en 2014, respectent les normes pour les personnes à mobilité réduite, avec des conditions de confort et de sécurité meilleure pour les piétons.

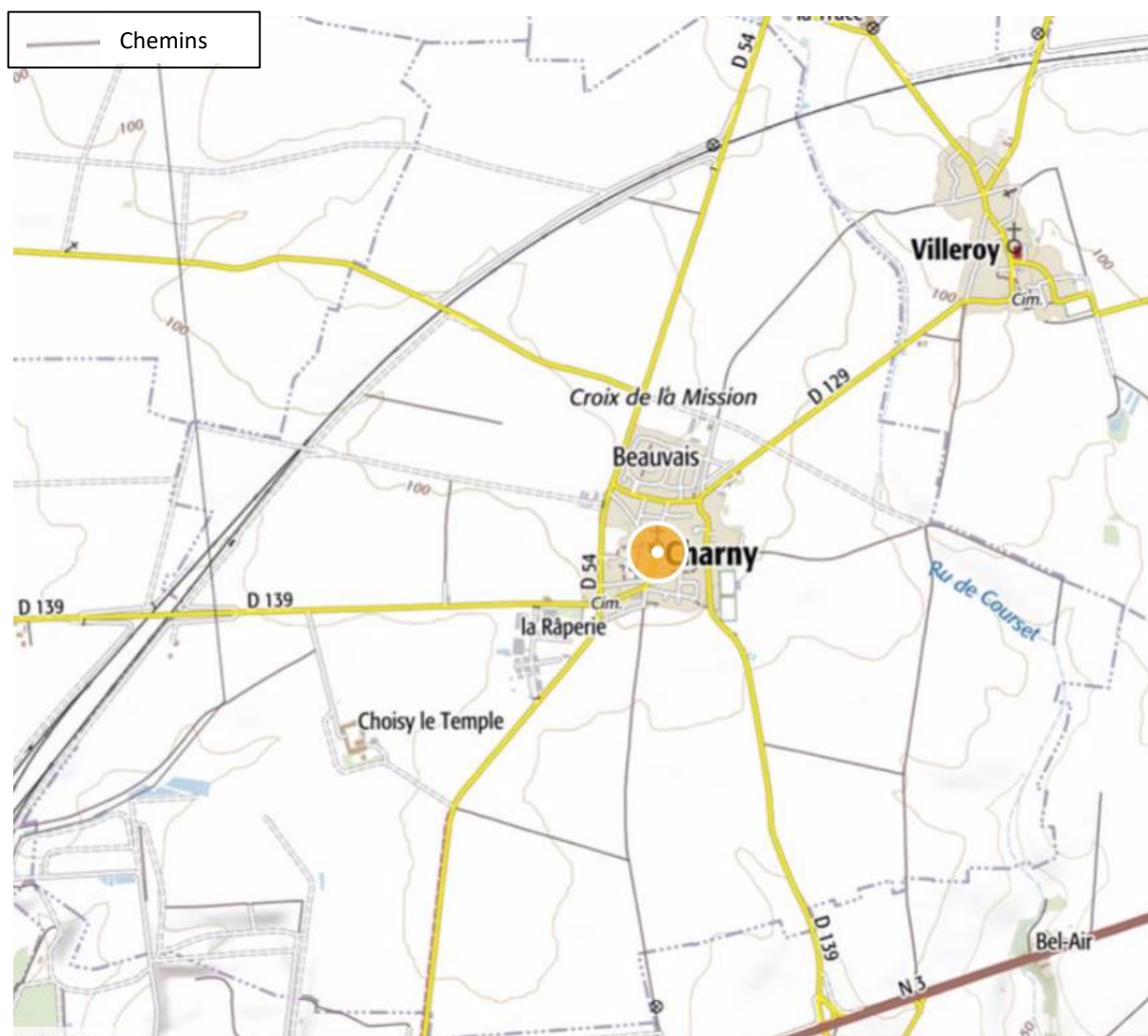
La ruelle des flamèches fait partie des rues trop étroites dans la commune : la largeur y est insuffisante pour y réaliser un trottoir en entrée de rue (du côté de la rue Vigne-croix).

Les rues principales qui accueillent les commerces sont également trop étroites pour accueillir la circulation automobile, l'accès et la sécurité des piétons en toute sécurité et le stationnement des riverains ou clients des commerces : rue de beauvais surtout, et la rue Vigne-Croix.

Chemins ruraux

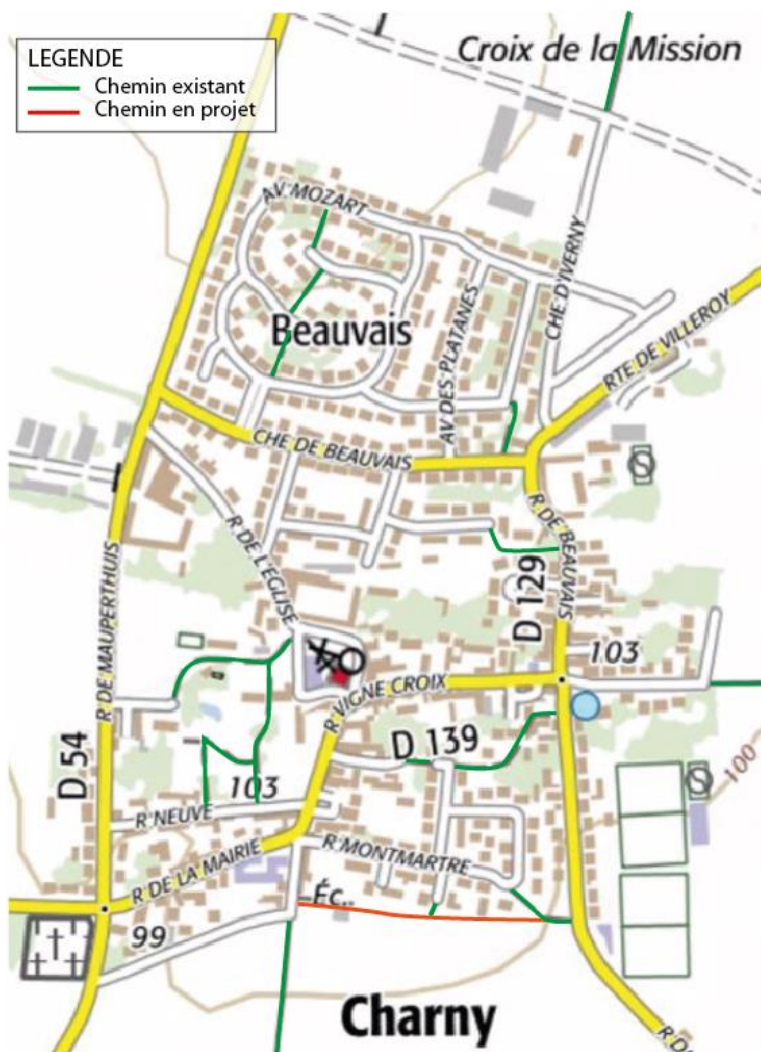
La commune compte plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Le chemin rural dit du four notamment, permet de rejoindre à l'est de la commune le ru du Courset et son vallon, seul élément naturel qui présente une valeur paysagère dans la commune.

Chemins existants :



Sentes et passages dans le tissu urbanisé :

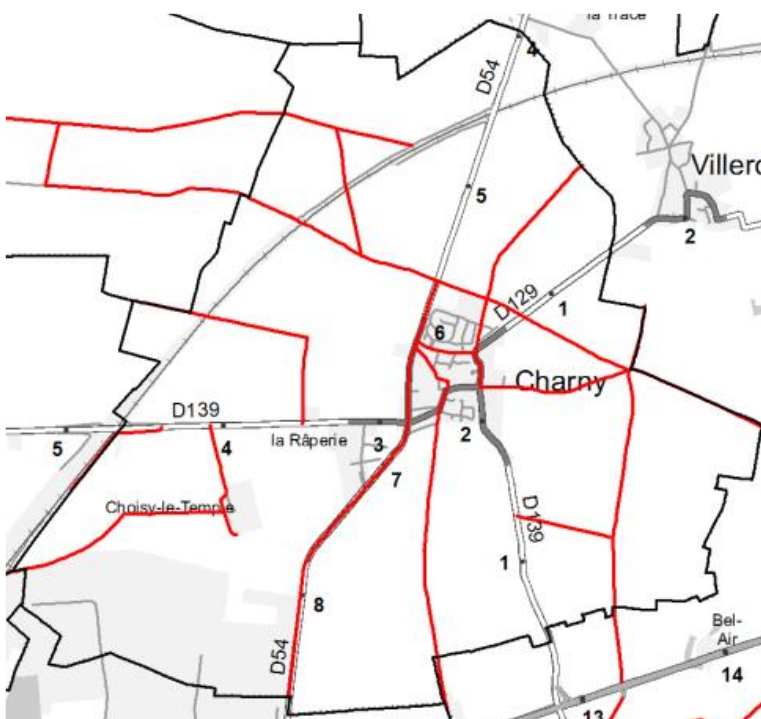
Il n'existe pas d'aménagement spécifique à destination des vélos, hormis au sud ouest de la commune le long de la route de Fresnes (D54).



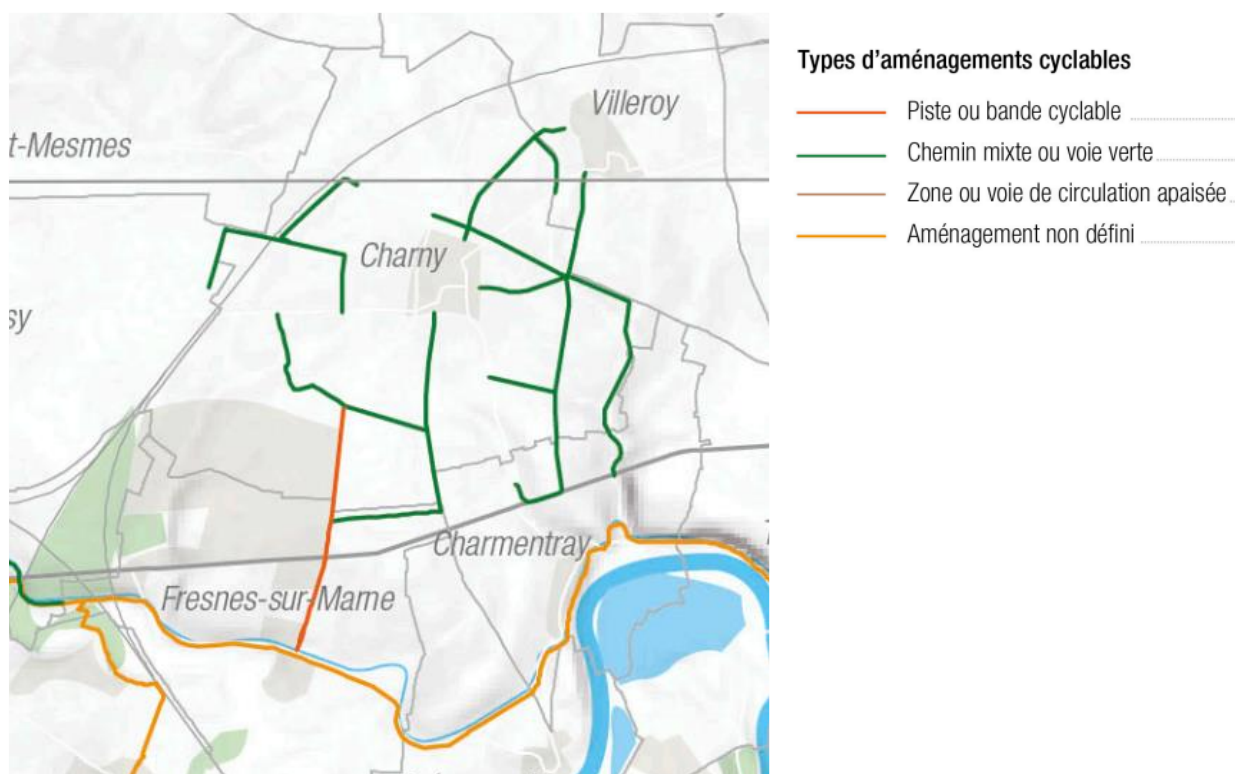
Le PDIPR :

Le Plan départemental des itinéraires pédestres et de randonnée vise à favoriser la découverte des sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée, la continuité des itinéraires et la conservation des chemins ruraux. Son objectif : la préservation du patrimoine des chemins et sentiers, via l'obligation de maintenir en l'état les chemins ruraux dans le souci d'une mise en réserve ou de rétablir les chemins ruraux aliénés ou supprimés.

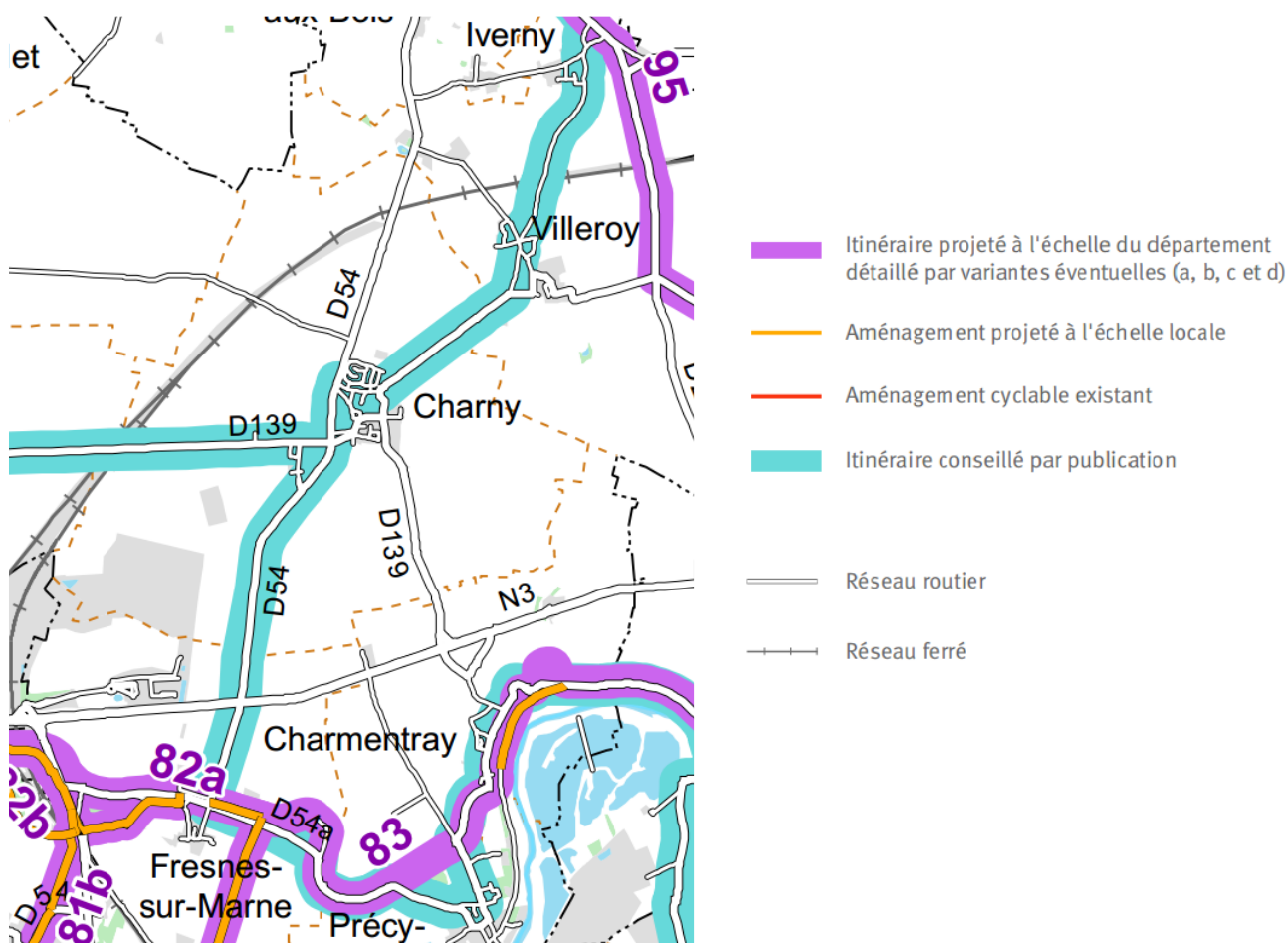
L'identification ouvre l'accès à des subventions du Conseil Départemental.



Extrait de la carte des aménagements cyclables en Ile-de-France (2016 - source : IAU-Idf) :



Extrait du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (2007 - en cours de révision) :



ENJEUX

Amélioration de la sécurité des déplacements et gestion du stationnement.

L'augmentation de la population va nécessairement accroître la circulation automobile sur les voiries communales. Au vu de la configuration de certaines voiries, il s'agit d'un enjeu de sécurité publique que de trouver des solutions d'aménagement ou de gestion des circulations garantissant la sécurité des usagers.

Le nombre de voitures en stationnement gênant, qui impacte la sécurité des déplacements, risque d'augmenter avec la population, ce qu'il faudra prendre en compte également dans l'aménagement communal, même si les gabarits de voirie et les comportements individuels sont des obstacles à une résolution définitive de ce problème.

Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture dans le contexte d'une commune périurbaine

Bien que la commune de Charny soit excentrée par rapport aux pôles urbains comme Meaux ou Claye-Souilly, elle dispose néanmoins d'une gare routière. Avec l'augmentation de la population, l'offre devrait pouvoir croître en lien avec l'augmentation de la population, ce qui est une perspective favorable pour la commune. Même si cela ne relève pas du PLU, l'étude d'une offre de transport 7j/7 et 24h/24 pourrait être utile à la commune, comme cela se fait dans le nord du département, pour relier la zone d'emplois de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

D'autre part, les circulations dites douces, qui concerne les déplacements itnernes à la commune, pour accéder aux commerces ou aux équipements de la commune, constituent une alternatives aux déplacements en voiture sur de courtes distances, qui génère des nuisances et encombrements, et des problèmes de stationnement.

La réduction des vitesses constitue un enjeu de sécurité, ainsi que la réalisation de nouveaux itinéraires sécurisés pour les voiries qui seront aménagées dans le futur dans le cadre de projets d'ensemble, mais aussi pour les voiries principales dans le cadre d'un projet sur l'organisation de la circulation automobile dans la commune.

L'agrandissement de la zone d'activité en cours induit une circulation accrue de poids lourds dans la commune. Celle-ci aurait intérêt à voir aménagée une déviation par le sud de la commune, évitant aux poids lourd de passer par des rues inadaptées.

Outre la sécurité, c'est également un enjeu de qualité de vie et de convivialité pour la population charnicoise.

5. Les équipements

5.1 Équipements administratifs, sportifs, culturels, d'éducation

La commune dispose des principaux équipements publics d'un village rural : elle présente un niveau d'équipement satisfaisant qui permet d'assurer correctement un service en rapport avec la taille de sa population :

- une mairie,
- une agence postale communale (bureau de poste fermé au 31.12.2016)
- une église ancienne dont le bâtiment a été récemment rénové et un cimetière situé à l'Ouest du village,
- une salle polyvalente,
- des équipements sportifs :
 - un stade avec deux terrains de football
 - deux cours de tennis dont un couvert
 - un dojo

Dans la salle polyvalente sont tracés des terrains de basket-ball, de hand-ball, et de tennis.

L'enseignement ne s'effectue pas à travers un regroupement pédagogique. La commune dispose d'une école qui comprend deux classes maternelles, une classe préparatoire, un cours élémentaire 2, un cours moyen 2.

La scolarité dans le cycle secondaire des enfants de la commune s'effectue à Claye-Souilly (collège) et à Mitry Mory (lycée).

Capacité des équipements à accueillir de nouveaux habitants

Scolarisation : Il y avait en 2016 154 élèves scolarisés à l'école, répartis en 6 classes, soit environ 26 élèves par classe en moyenne. Le nombre d'élèves a très légèrement décru depuis 2012, et c'est une des raisons du choix de créer un nouveau quartier (éco-quartier).

Une extension de l'école de deux classes est prévue en 2017 dans le cadre d'un Contrat Rural, et un préau modulable qui pourrait devenir une troisième classe si le besoin apparaissait.

Autres équipements : La commune est largement pourvue d'équipements sportifs (terrains de football, salle multisport, dojo...), et est en train de s'équiper d'une médiathèque, d'une crèche (en projet). Un accueil de jour pour adultes handicapés (privé) devrait également voir le jour, et la commune envisage le déménagement des ateliers municipaux et la création d'un accueil de loisirs.

Récapitulatif des projets :

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Extension de l'école (2 classes) | - Crèche |
| - Nouveau bâtiment pour la mairie | - Accueil de jour pour adultes handicapés (privé) |
| - Médiathèque | - Maison de santé (privé) |
| - Création d'une aire de loisirs | |

ENJEUX :

Le bon équilibre entre financement de nouveaux équipements et population qui utilise ces équipements. Au vu des équipements et existants, le besoin en équipements publics n'est pas un enjeu dans le cadre du présent PLU, hormis l'accueil d'un équipement de rang intercommunal que la commune pourrait accueillir.

5.2 Les équipements techniques

Eau potable

L'alimentation en eau s'effectue par un forage situé sur la commune de CHARMENTRAY et qui assure un pompage de 50 m³/heure pour Charny.

Le stockage est assuré par un réservoir d'eau d'une capacité de 1000 m³, situé au Nord Est du village et suffisant pour les besoins actuels. L'exploitation de ce réseau d'eau est assurée par la S.A.U.R de La Ferté-sous-Jouarre.

La distribution de l'eau est ensuite assurée par un réseau en canalisation de diamètre 150 sur les quartiers récents, et de diamètre plus petit sur le bourg ancien.

Assainissement

Le réseau collectif dessert la totalité du village, doté d'un système unitaire sur les parties anciennes, et d'un système séparatif sur les quartiers pavillonnaires plus récents. Par contre, la propriété de Choisy le Temple n'est pas raccordée à ce réseau.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration qui présente une capacité de 1500 équivalents/habitant, implantée Sud-Est du bourg et qui satisfait les besoins actuels. Ce réseau est géré par la SAUR. La station d'épuration est utilisée en 2016 à environ 70% de sa capacité.

Le ru de Courset 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). Une gestion des eaux de pluies à la parcelle est exigée pour tous les projets, et pour les nouveaux secteurs urbanisés, la mise en séparatif des réseaux d'assainissement est impérative.

En outre, la rétention des eaux de ruissellement est imposée sur l'urbanisation d'ensemble de façon à ne pas aggraver les phénomènes d'accumulation instantanée dans les fossés et rus.

Le ferme de Choisy le Temps dispose d'un système d'assainissement non collectif. Le schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration début 2018, et un recensement des installations non collectives est en cours par la CCPMF.

Ordures ménagères

Les déchets ménagers sont collectés 2 fois par semaine par un prestataire et traités à l'usine de Monthyon du SMITOM.

Les déchets verts sont collectés en saison une fois par semaine. Les encombrants sont ramassés tous les 3 mois et il existe trois bornes à verre.

Le Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) couvre tout le Nord de la Seine-et-Marne soit 187 communes.

Il assure le traitement des déchets ménagers et la collecte sélective (en porte à porte pour les déchets d'emballages ménagers, en apport volontaire pour le verre et pour les encombrants par le biais d'un réseau de déchetterie). La compétence « collecte sélective » a été transférée aux adhérents au 1^{er} janvier 2005.

Le centre de traitement comporte douze déchetteries dont cinq accueillent les DMS; trois stations de transfert; centre intégré de traitement baptisé "centaure 77" situé à Monthyon et comprenant :

- une unité d'incinération composée de trois fours
- une unité de compostage
- un centre de tri des déchets d'emballages ménagers
- une plate-forme de démembrement des encombrants
- une plate-forme de réception du verre

En outre, sont prévus :

- la création d'un centre de transit à Claye-Souilly permettant de compacter les déchets avant de les faire parvenir au centre de traitement de Monthyon .

Le centre technique de Villeparisis accueille les résidus ultimes de classe 1.

Les carrières et le centre d'enfouissement des déchets

Situation actuelle

Le site repris en 1986 par la société REP est implanté au Nord de la commune de FRESNES-SUR-MARNE et au Sud-Ouest de la commune de CHARNY.

Le périmètre actuellement autorisé par l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1995 s'étend sur environ 210 hectares. Il permet le traitement, la valorisation ou le stockage de déchets au moyen de plusieurs installations.

Ce périmètre comprend principalement :

Le long de la route nationale 3 (PARIS-MEAUX)

- Cette partie comprend des équipements de gestion des déchets et de gestion du site :
- l'accès au site depuis la route nationale 3 ;
- l'aire de réception et de contrôle des déchets comprenant les ponts-basculés, les bureaux et un quai de rupture couvert ;
- une installation de tri sélectif de déchets industriels banals et commerciaux ;
- les installations de gestion du site comprenant notamment une installation de captage du biogaz émis par les déchets, une centrale thermique de production d'électricité par brûlage du biogaz, des installations de brûlage du surplus de biogaz et une installation de traitement des lixiviats ;
- une installation de traitement de matériaux de carrière ;
- des installations de gestion des eaux pluviales de ruissellement du site (bassins de rétention) ;
- des aménagements de réduction d'impacts (traitements paysagers, merlons...).

Secteurs remis en état final

Au Nord du secteur précédent, les terrains ont été exploités en décharge et les zones de dépôts de déchets ont été remises en état (plantations réalisées) ou sont en cours de remise en état. Le biogaz issu de la fermentation des déchets est capté puis brûlé ou valorisé dans les installations d'élimination ou de valorisation citées précédemment.

Secteurs en cours d'exploitation et restant à exploiter

Au Nord des terrains précédents, ainsi que sur une petite partie Ouest du périmètre actuellement autorisé, la mise en dépôt de déchets ménagers et assimilés est en cours. Cette mise en dépôt est réalisée après extraction d'une partie des matériaux du sous-sol, matériaux composés principalement de sables et grès et après mise en place de plusieurs dispositifs de protection du sous-sol vis-à-vis des

risques de pollution par les déchets.

Ce secteur comprend également une zone où sont implantées des installations liées à la gestion des matériaux de carrière et des déchets (centrale de malaxage, installation de broyage de déchets, zone spécifique amiante, plate-forme mâchefers).

La partie Nord du périmètre actuellement autorisé est en cours d'exploitation de carrière en vue de la préparation des terrains pour la réception de déchets ménagers et assimilés : secteurs en cours d'extraction de sables et grès et secteurs en cours de diagnostic archéologique préalable à la réalisation du décapage puis de l'exploitation des sables.

Principes d'exploitation de stockage

La mise en dépôt des déchets ménagers et assimilés est réalisée dans des conditions environnementales et techniques très strictes, fixées notamment par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et par l'arrêté ministériel modifié du 9 septembre 1997 relatif aux installations de stockage de déchets ménagers et assimilés.

Exploitation de carrière

Préalablement à la mise en dépôt de déchets, les terrains sableux sont exploités en carrière. Cette exploitation permet d'aménager des casiers et de disposer de matériaux nécessaires à la gestion et à la remise en état final des terrains. La profondeur de l'exploitation est fixée en fonction des plus hautes connues de la nappe phréatique sous-jacente.

Les conditions d'exploitation des terrains en carrière sont fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation et par l'arrêté du 22 septembre 1994 modifié relatif aux exploitations de carrières et aux installations de premier traitement des matériaux de carrières.

Mise en dépôt de déchets ménagers et assimilés

L'aménagement des casiers pour la réception de déchets consiste en la mise place de barrières de sécurité pour protéger le sous-sol des risques de pollution par infiltration d'eaux pluviales (qui forment en fond de casier les lixiviats). Deux barrières sont réalisées, l'une avec des matériaux naturels peu perméables type argiles ou marnes, la seconde au moyen d'une membrane en polyéthylène haute densité.

En fond de casier, un réseau de drainage destiné à collecter les lixiviats est mis en place dans un matériau drainant type sable.

La mise en dépôt des déchets dans le casier est réalisée progressivement, par alvéole, limitant la surface exploitée en décharge. Les déchets sont mis en place sur de faibles hauteurs, sont fortement compactés et sont régulièrement recouverts d'une mince couche de sable. Au fur et à mesure de la progression des déchets, un réseau de captage du biogaz est mis en place.

Gestion pendant l'exploitation de l'installation de stockage

Les déchets entrant sur le site sont strictement contrôlés (origine, nature, tonnage, identité du transporteur et du producteur du déchet, détection de radioactivité, information préalable par le producteur de déchets, certificat d'acceptation préalable dans le cas où des critères sont fixés...).

Avant mise en dépôt, les déchets sont déversés dans un quai de rupture permettant notamment un contrôle visuel et la limitation de la circulation aux seuls engins d'exploitation du site. Les déchets industriels banals et commerciaux font l'objet d'un tri sélectif pour extraire avant mise en dépôt la part valorisable.

Les lixiviats récupérés en fond de casier sont pompés ou collectés gravitairement vers une installation spécifique de traitement. Le circuit des lixiviats est totalement indépendant de la gestion des eaux pluviales de ruissellement du site. Celles-ci n'entrent pas en contact avec les déchets et sont collectées séparément dans des bassins de rétention. Elles sont réutilisées pour l'entretien du site.

Le biogaz capté est pompé vers une installation de production d'énergie électrique. Le surplus est brûlé dans des torchères.

A chaque étape du processus (réalisation des barrières de sécurité, production d'électricité, captage et traitement du biogaz et des lixiviats, collecte des eaux pluviales...) des contrôles fixés par l'arrêté d'autorisation et l'arrêté ministériel du 9 septembre 1997 modifié sont réalisés.

Gestion après remise en état des casiers

Après remplissage des casiers avec des déchets, une couverture finale est réalisée avec des matériaux de carrière et un profil pédologique est reconstitué avec les terres de décapage collectées séparément pendant l'exploitation de carrière. Le modelé final et les formations végétales reconstituées sont fixés par l'arrêté préfectoral d'autorisation. Il résulte des études réalisées lors de l'élaboration de l'étude d'impact et intègrent les exigences liées aux sensibilités paysagères, à la gestion des écoulements superficiels, aux formations végétales reconstituées, aux contraintes techniques et économiques...

Les lixiviats, le biogaz issus des casiers achevés et les eaux pluviales de ruissellement font l'objet d'une surveillance régulière et les traitements spécifiques décrits précédemment sont poursuivis si nécessaire pendant une période de 30 années après la fin de l'exploitation des casiers.

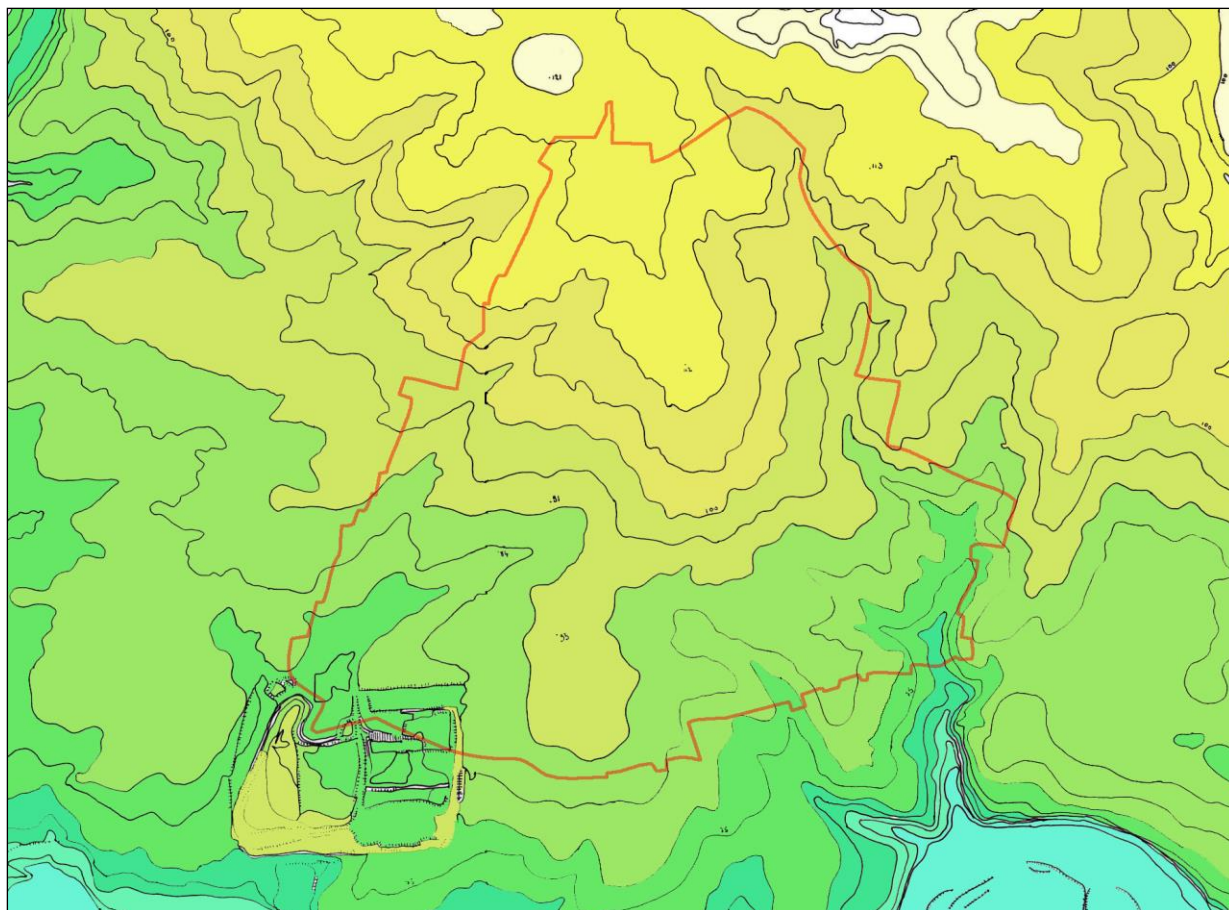
B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal (1 254 ha) est dominé par les terres cultivées, qui couvrent près de 85 % de sa surface (95% à l'approbation du PLU en 2007). Les 1050 ha en 2012 (d'après le MOS IAU) sont principalement affectés à l'exploitation céréalière.

1. Relief et hydrographie

La commune s'étend sur un plateau dont l'altitude oscille entre 119 m au Nord et 71 m au Sud-Ouest déclinant progressivement vers la Marne qui coule plus au Sud. L'impression d'horizontalité domine, même si le territoire communal est animé par endroit de microreliefs : faux-plats, creux, talus, petites buttes.

La commune est dépourvue de cours d'eau de surface importante. Seul le ru de Courset creuse le long de la limite communale Est un petit vallon.

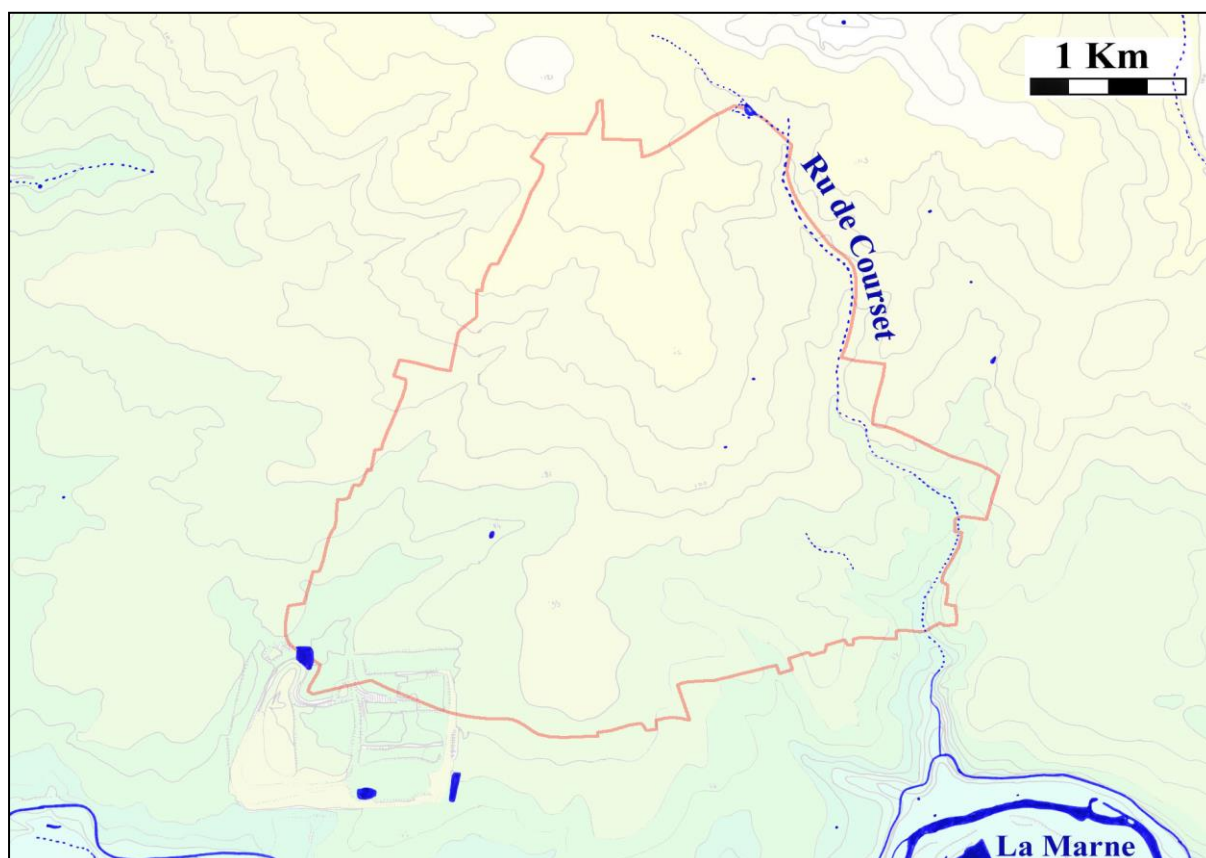


La commune de Charny s'étend sur le plateau de la Plaine de France. Le village est par conséquent posé sur un relief très "lisse" à peine entaillé par le ru de Courset. L'altitude la plus haute se situe au Nord de la commune à une hauteur d'environ 119 mètres et le point le plus bas est lié au ru en partie Sud Est à une hauteur d'environ 71 mètres d'altitude.

La faible amplitude du relief a créé un paysage très lisse sur lequel l'homme est très présent, la moindre parcelle est occupée et seul le ru laisse entrevoir un côté sauvage sur son linéaire.

De ce faible relief, résulte un paysage à l'apparence très plate propice à un échange visuel avec le lointain.

En partie Sud-Ouest de la commune, le relief est en revanche très modifié. Ce changement est le résultat d'une extraction de matériaux du sous-sol et de mouvement d'autres matériaux pour l'enfouissement de déchets ménagers. La forme presque carrée de cette intervention gigantesque est incontournable dans ce paysage très plat et tendu. Ce relief créé par l'homme est surtout implanté sur les communes de Fresnes sur Marne et Claye Souilly, mais ce type d'action est visible dans le paysage au sens large et non en fonction des limites communales



La carte ci-avant, montre la quasi-absence d'eau de surface sur la commune. Le seul représentant naturel de cet élément indispensable à la vie est le ru de Courset. Ce ru prend naissance au Nord du territoire, longe une partie de la limite communale Est pour rejoindre la Marne au niveau de la commune voisine de Charmentray. Il n'est en eau que lors du débordement des étangs situés en amont, dans la commune de Villerooy.

Le point d'eau situé au Sud-Ouest est totalement artificiel et encaissé dans les mouvements de terre de l'activité située à cet endroit.

Le relief qui a été décrit en amont est le résultat de cette absence.

L'implantation ancienne du bourg est assez étonnante sur cette partie de territoire car en règle générale, les villages anciens étaient très liés à l'eau. Les anciens habitants devaient sans doute utiliser l'eau souterraine. C'est sans doute aussi pour cette raison que le bourg ancien n'est pas très développé.

Le noyau ancien est plus lié à la terre et à ses cultures qu'à l'eau. Les grands corps de ferme du bourg en témoignent.

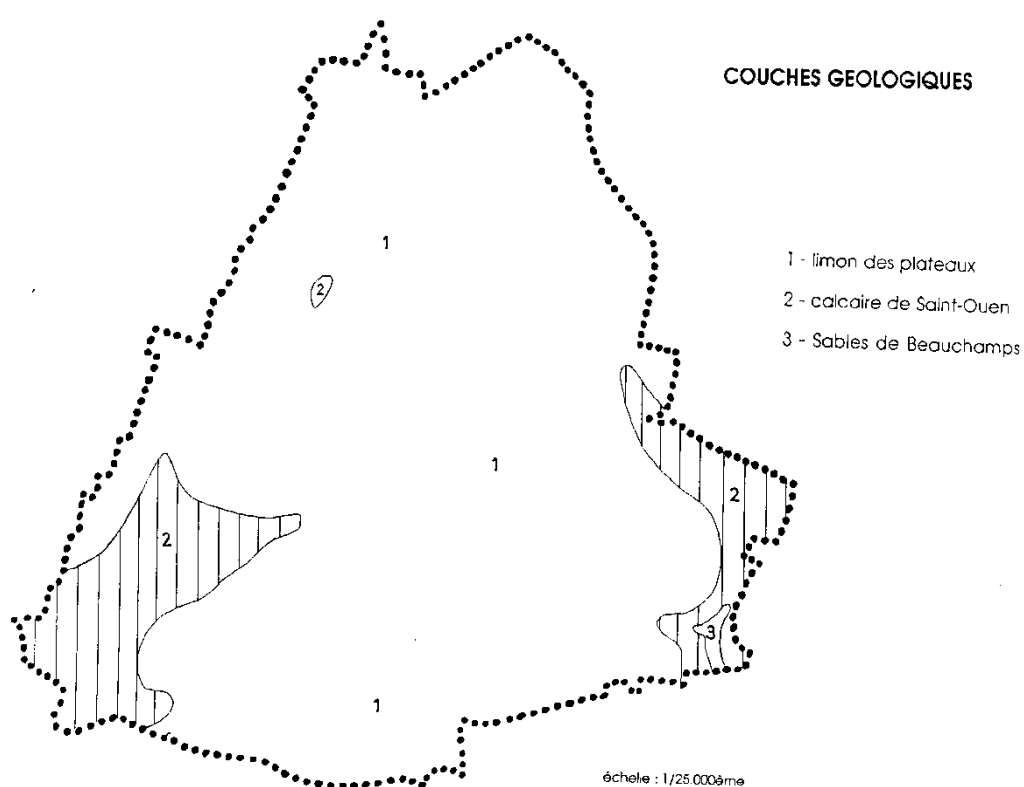
2. Composition géologique du sous-sol

Les caractéristiques géologiques locales sont très homogènes sur l'ensemble du territoire communal de CHARNY.

Celui-ci s'appuie en effet sur l'assise structurale des calcaires de St Ouen, formation géologique épaisse (10 mètres environ), régulière, et relativement perméable.

Cette formation est recouverte, sur l'ensemble du plateau d'épaisses couches limoneuses, très bénéfiques à la culture céréalière.

Cette composition à quasiment 100 % limoneuse confère aux sols de CHARNY une bonne perméabilité et ne pose pas de problèmes particuliers pour les travaux de génie civil et de drainage.



3. Occupation du sol et paysages

Le paysage naturel est dominé par les terres cultivées. Le sol limoneux et l'absence de relief favorisent le déploiement de la grande culture, spécialisée dans les productions céréalières et betteravières.

Ce rôle localement prépondérant de l'activité agricole est attesté par la présence sur la commune de 5 fermes en exploitation dont 4 s'inscrivent dans le village.

L'absence de boisement sur le territoire communal, la platitude du relief, et l'absence d'autres obstacles visuels, créent des paysages ouverts sur des panoramas larges et lointains. Les vues buttent au Nord sur les Monts de Goële et au Sud sur les coteaux de la Vallée de la Marne; Aussi, les constructions (village, bâtiments industriels et agricoles) et les moindres ouvrages (lignes électriques, talus, silos) possèdent-ils un impact visuel important dans le paysage.

À l'Ouest du territoire, un seul ensemble vient s'imposer dans le paysage : le corps de ferme de Choisy-le-Temple, constituant le seul groupe de constructions situé complètement à l'écart du village.

On note enfin en bordure Sud-Ouest des limites communales, l'existence d'une importante activité de stockage et d'enfouissement des résidus urbains déployée sur les communes de Fresnes-sur Marne et Claye-Souilly. Un projet d'extension de cette activité est actuellement envisagé et qui concernerait pour l'essentiel le territoire de CHARNY.

4. Les continuités écologiques

La commune est faiblement pourvue en matière d'espaces naturels d'importance écologique.

Elle ne compte d'après le Schéma régional de Cohérence écologique aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique à l'échelle régionale.

Le ru du Courset et les éléments végétaux de la commune constitue néanmoins une trame importante à l'échelle locale, tant sur le plan paysager qu'environnemental.



5. Les espaces en eau

Le ru du Courset passe à l'est de la commune (voir carte ci-dessus), constituant pour une partie la limite naturelle avec la commune de Villeroy.

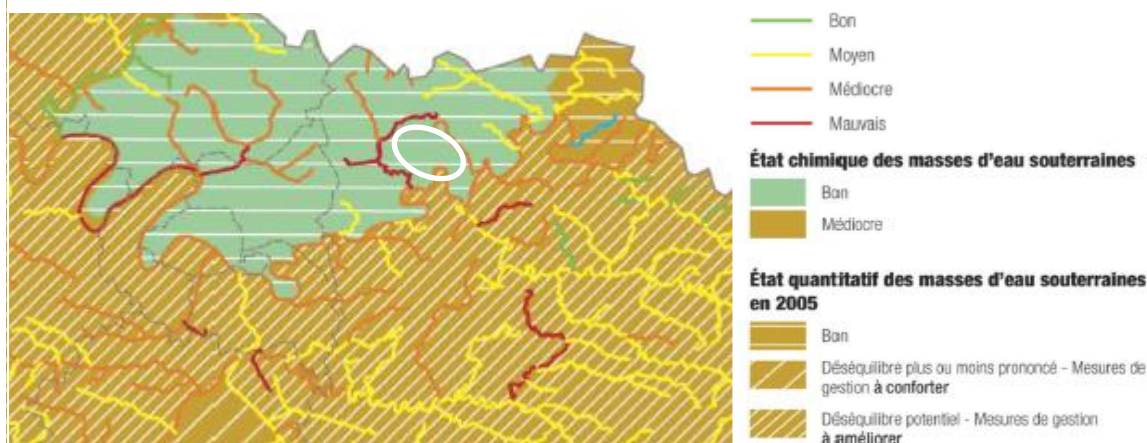
Il fonctionne davantage comme un déversoir des excédents d'eau de la source située sur Villeroy au Nord de Charny. Il est néanmoins référencé au SRCE comme cours d'eau à préserver ou restaurer.



6. La qualité de l'eau

Le ru du Courset n'est pas identifié, mais la qualité des cours d'eau environnant est considérée comme moyenne, médiocre voire mauvaise. Le ru du Courset prenant sa source à Villeroy, n'étant le réceptacle d'aucun autre cours d'eau ou de rejets d'eau pluviale issue de zones industrielles ou d'activité, ses eaux sont potentiellement de qualité médiocre. Les eaux pluviales de la commune ont pour exutoire le ru de Courset mais en cas de trop plein uniquement.

Carte de l'état des masses d'eau en 2010 (extrait), issu du SDRIF, 4. Evaluation environnementale, p.123



La qualité des eaux souterraines, prélevées pour la production d'eau potable, est bonne, avec un état de la quantité des masses d'eau satisfaisant.

Par ailleurs, l'utilisation des pesticides, même règlementée, induit une pression sur la qualité de la ressource en eau.

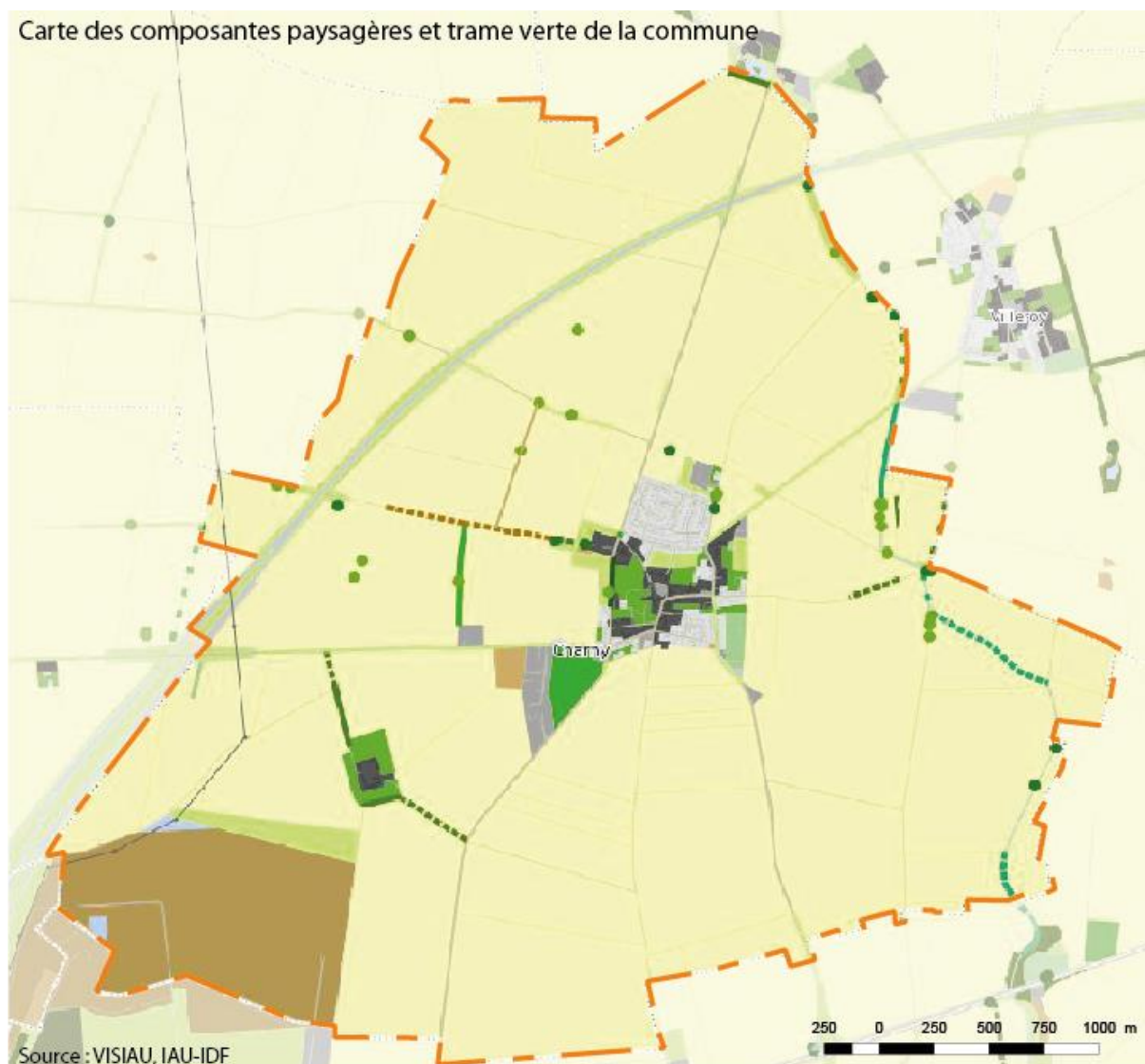
Qualité de l'eau de consommation : eau d'excellente qualité bactériologique, eau conforme à la limite de qualité, présentant une teneur en nitrates élevée, eau très calcaire (ne présente pas de risque pour la santé), moyennement fluorée, et conforme également pour la présence de pesticides (source ARS, données 2015).

7. Les boisements et éléments végétaux verticaux

La planéité du territoire engendre un paysage de cultures et non de boisements ; ces derniers étant beaucoup plus liés aux coteaux.

Les principaux espaces boisés sont des vergers, des parcs et plantations liés aux grandes propriétés.

Dans ce paysage de plateau, les arbres isolés ou les alignements, quand ils sont judicieusement plantés, soulignent le léger relief et révèlent les lieux.



Les éléments de la « petite trame verte » font le plus beau travail avec ce type de relief et de paysage. Sur Charny, il en existe et il est important de les reconnaître afin de les conserver. Leur légèreté et leur éparpillement dans un paysage si grand en font des éléments vulnérables et pourtant si importants. Ils permettent de donner une échelle à ces espaces immenses, et de trouver des repères verticaux qui jalonnent le paysage.

Les alignements de la ferme de Choisy

Ces alignements viennent chercher les passants au bord des routes et surtout tracent des lignes sur le plateau. Ils dessinent et révèlent le relief de ces paysages relativement plat. Depuis le lointain ; ils savent rivaliser avec l'immensité du plateau et donnent ainsi de très bons repères.

L'alignement Nord est composé de magnifiques tilleuls qui doivent être reconnu comme éléments du patrimoine. L'alignement Sud Est est moins gigantesque, mais mérite également un respect pour leur beauté. Son implantation en contre bas le laisse un peu à l'écart par rapport aux platanes qui gravissent le relief vers le Sud.



Les saules blancs et petits bosquets

Ses arbres plantés le long du ru de Courset et ceux dispersés sur le plateau à l'Est du bourg sont des éléments très importants pour ce paysage de plateau. En effet, ils ponctuent et donnent des repères indispensables. Souvent, ils ont été taillés ce qui leur donne une silhouette un peu en boule. Cette silhouette rondelette permet de les identifier et de savoir que l'eau n'est pas bien loin.

Ces saules blancs sont traditionnels de la région, et bien sûr très présents dans la vallée de la Marne. La Seine et Marne est accompagnée de ces arbres. Les essences indigènes et leurs utilisations traditionnelles sont aussi les garants d'une identité régionale.

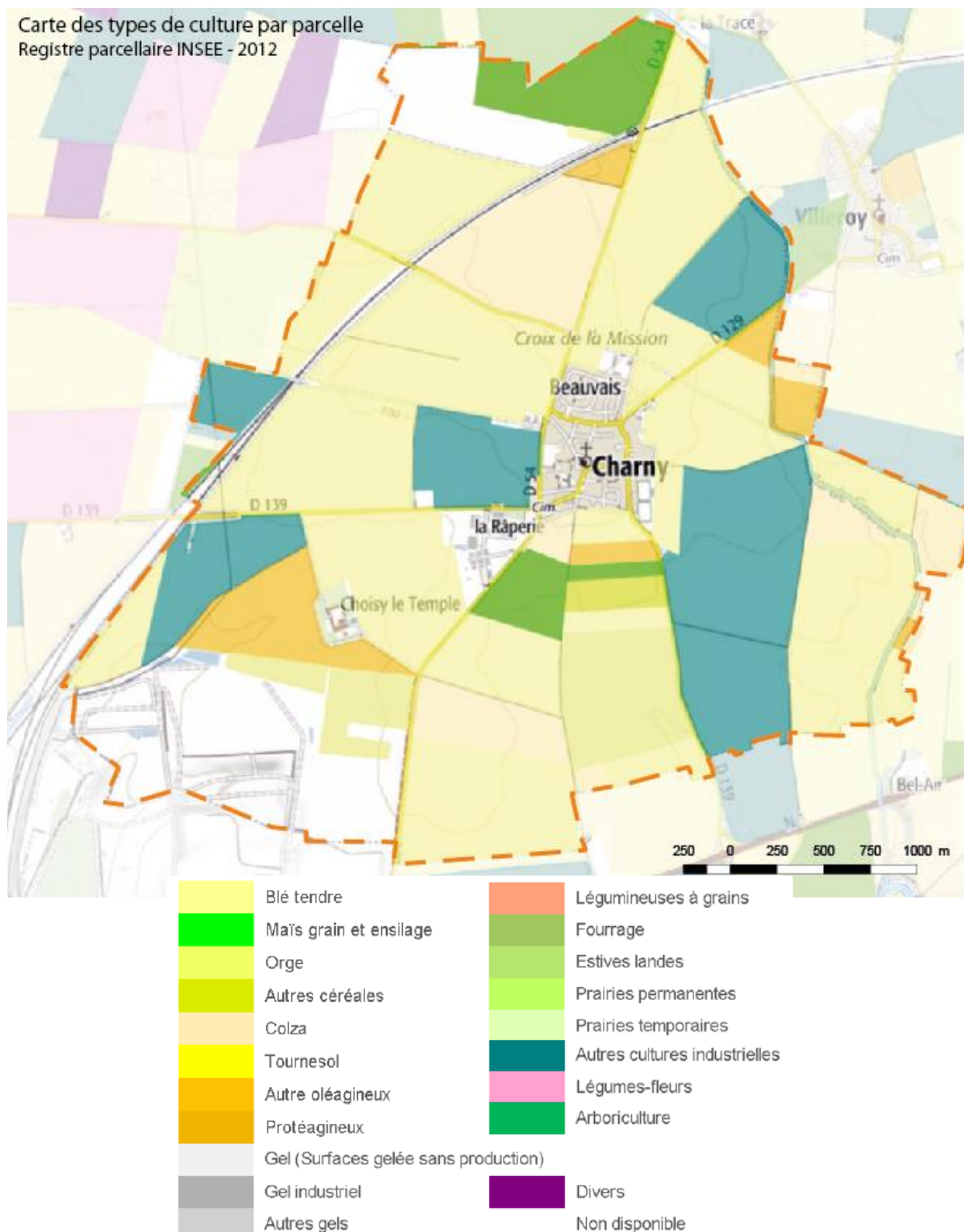


Les alignements d'arbres et arbres isolés, haies, ont un rôle paysager mais aussi écologique, constituant des relais et refuges pour la faune et la flore dans leur diffusion.

8. Les espaces et l'activité agricole

Le plateau, les cultures et le silo.

Le plateau de la Plaine de France dans cette partie est essentiellement lié aux céréales et à la betterave sucrière. Le faible relief est une des raisons de cette implantation, en effet, il permet la création de parcelles très grandes et "mécanisables". La qualité des sols sur le plateau est également très importante pour ce type de culture. Sur la commune, la présence de limons des plateaux favorise la céréaliculture.



Les parcelles immenses composent un damier régulier qui chaque année, change sa composition et met en valeur tel ou tel élément par la présence d'une culture plutôt qu'une autre. Ces variations perceptibles pour celui qui sait les observer sont une richesse de ces paysages. Leur soi-disant monotonie est sans doute plus changeante que n'importe quel autre paysage, mais le changement s'opère sur un cycle d'une année et non d'une saison.

Ces paysages composés de parcelles immenses sont à l'échelle de la vitesse automobile. Ils sont parfaitement perceptibles et appréhendables depuis la route. En revanche, il est vrai qu'un promeneur à pied peut se sentir un peu perdu dans cette immensité, mais ce type de paysage est aussi et surtout le meilleur observatoire du ciel et de sa relation avec la terre. Le ciel laisse ici apparaître toutes ses humeurs et les étale sur ce plateau. Il est donné au promeneur la possibilité de profiter de cette rencontre entre le ciel et la terre, impossible à observer en milieu urbain.

Pour donner encore plus de profondeur à ce paysage tendu, il est indispensable d'y trouver des éléments verticaux qui le jalonnent et créent des événements. Ces verticalités qui sont indispensables à la beauté des plateaux peuvent aussi être des éléments défigurants. La moindre intervention humaine doit être faite avec précaution car visible de nombreux points.



Le silo à blé visible depuis tout le territoire est bien sûr, une de ces verticales incontournables, mais il est le témoin d'une activité de la très grande majorité des sols communaux. Il est à l'échelle des champs qui l'ont engendré. Il est impossible à masquer, il est donc préférable de le mettre en valeur et de le laisser veiller sur les champs. Depuis le lointain ; il est la sentinelle qui indique la présence du village. Sa hauteur est à l'échelle du paysage.



Les vergers

Aux abords du village persistent des traces de quelques vergers qui montrent des signes d'abandon. Il s'agit de relict de vergers, d'agrément pour ceux qui subsistent.

Anciennement les villages étaient entourés de fruitiers en périphérie. Ces arbres étaient plantés en fond de parcelles, au-delà de la maison et du potager. Ils formaient ainsi un cordon autour des jardins et une lisière entre ces derniers et les cultures. Cette limite était composée de végétaux laissant passer le regard, ainsi une certaine transparence et fluidité permettaient au regard de percevoir le dos du bourg au travers de cette dentelle.

L'extension de la zone bâtie par des constructions d'ensemble, a englouti cette lisière dansante au

profit souvent d'un mur végétal composé d'essences exotiques comme les thuyas par exemple. Les cultures viennent mourir de façon très brutale sur ces murs souvent très hétérogènes.

Une tradition régionale consistait également à palisser des poiriers sur les façades. On plantait ces arbres lorsqu'un jeune couple entrait dans la maison. Ces poiriers ont bien sûr tous disparus, par manque de connaissance pour les entretenir ou par changement de mode. Ces arbres poussaient le long des murs de façade et changeaient ainsi complètement le visage des rues.

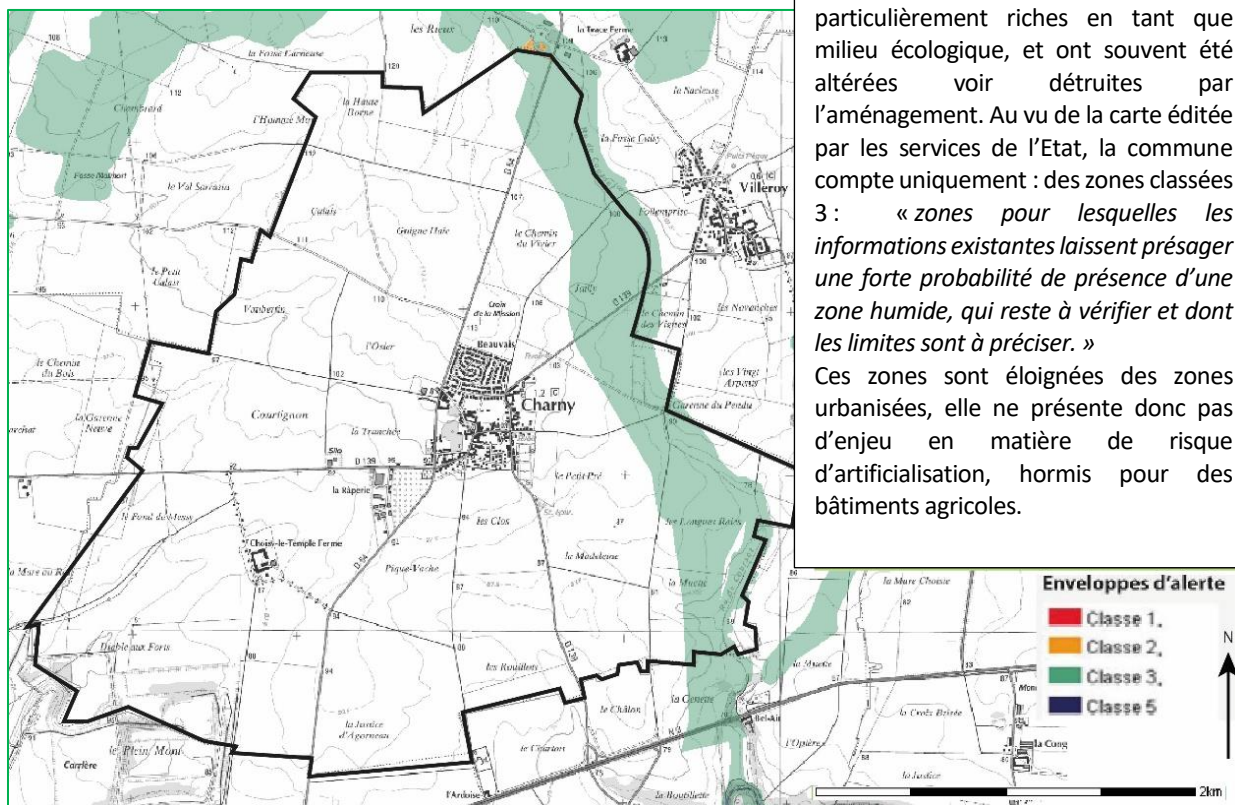
Cette tradition aujourd'hui disparue peut être une source d'inspiration pour donner une image différente à la rue et une identité forte d'une commune.

Les exploitations agricoles :

La commune compte 5 exploitants et corps de ferme installés sur son territoire :



9. Les zones humides



10. ZNIEFF et espaces naturels à préserver

La commune n'est pas concernée par des espaces naturels particulièrement riches ou fragiles. En revanche, des communes proches recensent des ZNIEFF de type 1 et 2 (vert foncé et vert pale) et au sud de le site Natura 2000 des boucles de la Marne, qui affecte par exemple la commune de Charmentray.



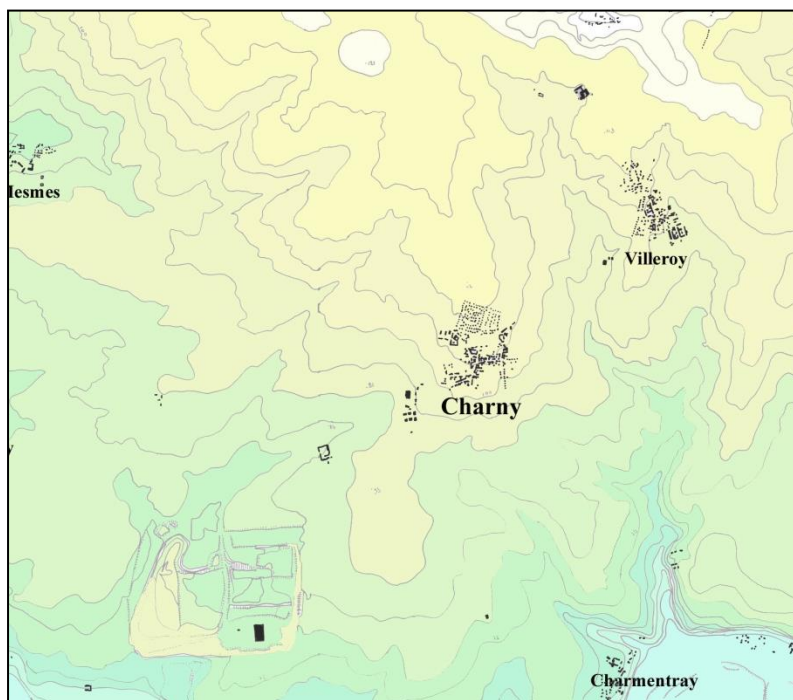
11. Paysage et données environnementales en milieu urbain

11.1 Implantation et parcellaire

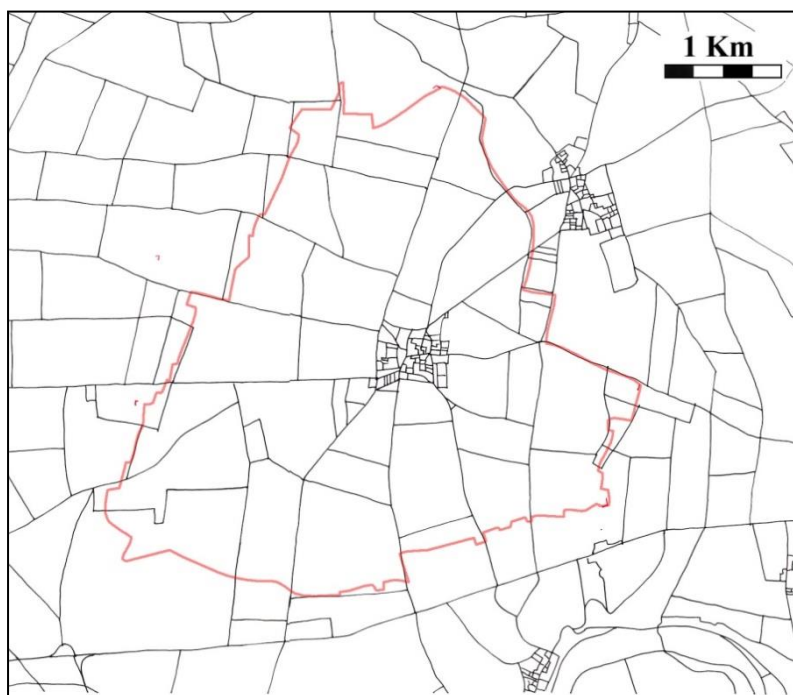
Le village est implanté à une hauteur moyenne sur son territoire, mais le relief étant très plat, sa position vis-à-vis de celui-ci n'est que peu marqué. Il est toutefois intéressant de constater qu'il est implanté à une altitude similaire à celle de la commune voisine de Villeroy. Cette similitude n'est sans doute pas le fruit du hasard et il est presque certain que l'eau des nappes ou des sources affleure. L'eau étant le point primordial dans l'implantation des villages anciens.

L'orientation des habitations anciennes est également à relever, en effet la majorité suit la rue principale qui elle-même suit un chemin de faible pente. La traction animale imposait ici l'orientation de l'artère principale. À ceci il faut ajouter l'orientation sur une pente exposée au soleil.

En revanche, les constructions plus récentes ont formé un essaim informe et sans lien au sol et aux usages



Il est à noter le rayonnement du dessin des parcelles depuis le bourg. Elles suivent les routes et chemins qui irriguent ou irriguaient le bourg.



11.2 Le bourg. Cœur ancien.

L'architecture traditionnelle et régionale

Le village de Charny en son cœur est marqué par une architecture traditionnelle. Celle-ci est malheureusement maltraitée et se trouve dénaturée petit à petit. En effet par manque d'informations ou de connaissances, les habitants font souvent des restaurations et des modifications qui effacent les caractéristiques typiques de cette architecture.



Les formes, les détails, les proportions, l'implantation, les matériaux sont autant de composants qui font le visage des villages traditionnels.

Les bâtiments régionaux étaient traditionnellement composés d'un rez de chaussée, d'un étage et d'un comble parfois rehaussé par un pied droit. Les bâtiments sont implantés en limite de propriété, très souvent en alignement sur rue. La façade est souvent sur rue, mais de nombreux pignons (souvent presque aveugle) viennent s'aligner sur la rue. Les habitations de centre bourg sont couramment mitoyennes et s'organisent parfois autour de cours communes, typiques de la région.



Les matériaux utilisés proviennent du sol qui les porte. Les façades étaient enduites de plâtre lissé et parfois badigeonné de chaux teintée (jaune, ocre rouge, ocre orange) pour les habitations et pour les façades de bâtiments fonctionnels, le plâtre était passé en enduit grossier à pierre vue. Les façades en plâtres sont souvent remplacées par des enduits plus solides, mais malheureusement elles perdent ces couleurs qui ne sont pas réservées au Sud. Les enduits modernes proposent des teintes et des finitions se rapprochant de celles d'origine de nos villages.

Les toitures étaient couvertes de petites tuiles plates. Les ouvertures sont plus hautes que larges et souvent entourées d'un bandeau qui les souligne sur la façade, ainsi que d'un traitement lissé en soubassement. Ces ouvertures sont protégées par des volets en bois à trois bandes et non en Z. Les menuiseries sont peintes de teintes assez douces (bleu gris, vert saule, bleu charron...).

Des détails, comme les corniches, la ruellé, la forme des cheminées, les porches, les murs de clôture, sont autant d'éléments qui participent au style régional.

Les volumes imposants, mais simples et sobres des corps de ferme permettent à Charny de trouver un équilibre dans le tissu urbain. Ces bâtiments usuels sont souvent d'une qualité architecturale qu'il faut savoir reconnaître car ils jouent un rôle important dans l'harmonie du village.

Les cours communes

La cour commune est une composante incontournable de la région. Le tissu urbain des villages de Seine Marne en recèle de nombreux exemples. Ces espaces dégagés en pied de façades permettaient sans le vouloir une mise en valeur de l'habitat dans toute la simplicité qui le caractérise dans la région. Les volumes construits dialoguent avec les espaces ouverts, un équilibre s'installe.



Créées à l'origine pour des raisons pratiques, elles étaient un lieu de vie et de rencontre. Les us et coutumes ayant changé, les cours se sont souvent trouvées privatisées et découpées en parcelles puis clôturées.

Cette découpe est le point de départ d'une perte d'identité pour un lieu. Les clôtures qui s'y installent, masquent les façades qui ne peuvent plus dialoguer avec l'espace ouvert et la rue. Les clôtures sont souvent hétérogènes et sans rapport avec les habitations ce qui accentue cette perte d'identité.

Il existe plusieurs types de ces cours. Les cours ouvertes sur l'espace de la rue, il s'agit presque d'un évasement de la rue. Ces cours sont très sensibles au phénomène de découpage et de privatisation, ce qui les fait totalement disparaître au profit de jardinets ou courette.



Les cours perpendiculaires à la rue, sont regroupées sur la rue de Beauvais, le long de bâtiments eux-mêmes perpendiculaires et alignés à la rue par un pignon. Ces cours étroites et servant de desserte commune sont difficilement "privatisables" et conservent ainsi leur simplicité et leur fonction.

Les cours fermées se composent d'un espace clos par des habitations ou des granges en périphérie. Selon la taille de cet espace, il peut être divisé ou conservé dans son intégralité. Lorsqu'il est assez vaste, il se trouve divisé et conserve une partie commune en son centre pour la desserte des parcelles.

Pour le paysage urbain du village, les cours sur rue sont les plus importantes car visibles depuis l'espace public, malheureusement, ce sont celles qui sont les plus facilement modifiables.

Ces espaces communs sont souvent utilisés pour le stationnement, ainsi ils sont bénéfiques au village car ils allègent la présence automobile dans le paysage.

Ces cours sont souvent remaniées car leur fonction change, elles devraient toutefois être une source d'inspiration pour des projets actuels car elles occupent une place dans le fonctionnement des villages.



Les rues

Rue de Beauvais

La rue de Beauvais parcourt le village du Nord au Sud, elle se prolonge au Sud par la rue du stade et par un chemin rural au Nord.

Elle est une des rues anciennes du bourg et offre au passant des éléments caractéristiques des villages de la région.



Au Nord de cette rue, la ferme de Beauvais reste un élément remarquable qui doit être préservé pour sa qualité architecturale et son patrimoine témoin des traditions rurales. Les bâtiments usuels de cette ferme accompagnent la rue et lui dessinent un profil très tenu. L'espace non traité qui lui fait face est malheureusement délaissé alors qu'autrefois il était l'abreuvoir et donc en lien direct avec les activités de la ferme et de la vie du village.



Le reste de l'espace de la rue est assez lâche par rapport aux villages de la région. Les maisons ne forment pas un front continu et occasionnent de grandes respirations, sans pour autant laisser fuir le dessin de la rue. Ce phénomène est aussi lié à la présence de plusieurs cours perpendiculaires. Le Sud de la rue est plus représentatif des rues des bourgs environnants.

Les murs de clôture permettent la continuité du front et contribuent à cette relative tenue.

Rue Vigne Croix

Cette rue croise la rue de Beauvais et forme un angle non loin de l'église.

Elle est entièrement accompagnée de bâtiments anciens. Son dessin est assez tenu par le linéaire bâti ; toutefois son espace trouve des respirations maîtrisées au travers de cours sur rue.

Cette rue avec la précédente est une des rues très dessinées par la présence de bâtiments en alignement sur rue par les façades ou les pignons.

Lorsque l'espace se relâche dû à la présence d'un jardin, ce dernier est souligné par un mur de clôture qui prolonge le front bâti.

Cette rue a très peu changé depuis environ 100 ans. Les volumes d'ensemble sont restés à peu près les mêmes, en revanche, les constructions ont été modifiées dans leurs détails qui sont si importants pour l'identité d'un village et plus largement d'une région.

La partie Sud de la rue est assez large et dégagée, elle est accompagnée d'un long mur de clôture de la ferme. Ce mur et les bâtiments agricoles au cœur du bourg apportent une variante très intéressante. Ces volumes simples et ces implantations doivent être source d'inspiration pour les aménagements ou les constructions neuves. Le centre bourg trouve sa qualité dans cette sobriété.



Rue Fernand Hippolyte Lavaux et chemin de Montmartre.

Ils ne sont pas à proprement dit des rues, mais permettent une desserte Sud du village et de parcelles récentes. Ces rues sont sensibles aux interventions humaines car elles s'ouvrent directement sur le plateau. Leur rive Sud pourrait être accompagnée afin d'adoucir la rencontre entre les constructions et les cultures. Elles constituent une zone fragile de contact entre deux paysages. Elles doivent pouvoir trouver une unité qui les différenciera et leur donnera une réalité voir une identité.

Rue des écoles anciennement rue des bouchers

Cette petite portion de rue prolonge au Sud la rue Vigne Croix. La rue elle-même se poursuit par un chemin en direction des cultures.

La rue est entièrement longée sur sa rive Est par un front bâti qui l'accompagne et lui donne son tracé. Malgré sa faible longueur, la rue trouve une personnalité au travers de ce groupe de bâtiments. Elle est par sa prolongation vers un chemin un point sensible aux éventuelles futures extensions. La



qualité de ces volumes que montre cette partie du village doit être respectée et peut trouver un lien doux

Rue de la Mairie

Elle est le prolongement Sud-Ouest de la rue de l'église afin de rejoindre la route départementale N°54. Elle fait également partie du bourg ancien. Elle présente les mêmes caractéristiques que la rue de Vigne



Croix, à la simple différence que celle-ci offre un espace assez dégagé devant l'ancienne Mairie. Cet espace était une place, il y a environ 100 ans. L'automobile a imposé sa présence et changé la fonction de cet espace. La légère déclivité plonge la rue vers l'Ouest et fait disparaître un nombre de maisons, qui deviennent ainsi moins imposantes depuis le centre.

Rue Neuve

Cette petite rue longe en partie le parc et jouit donc d'un espace agréable. Elle est assez courte et accompagnée d'habitations anciennes qui présentent pour quelques-unes des restaurations assez proches



du caractère régional.

Les habitations de cette rue sont en majorité parallèles à son dessin et mitoyennes. L'espace est assez tenu.

Rue de l'église

Cette rue est très peu accompagnée d'habitations, en revanche elle présente trois ensembles importants : l'église, la ferme qui lui fait face et le dos de la ferme de Mauperthuis. Une partie de la rue est accompagnée du mur d'enceinte du jardin de la ferme de Mauperthuis.



Ce mur et la végétation qui l'accompagne guident le dessin de la rue.



Le parc et l'ancien château

L'ancien parc est à souligner car sa position est stratégique pour la vie communale. Situé au cœur du bourg, il est le lieu idéal pour des activités de détente et de vie communale.

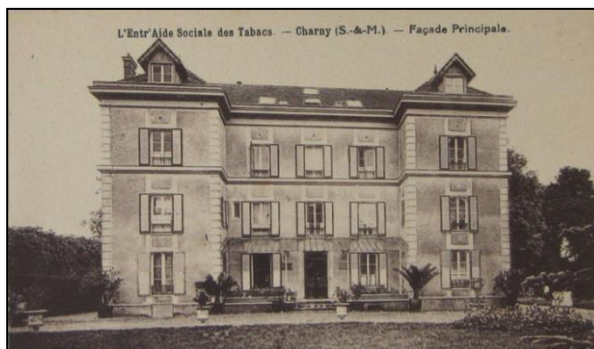
Son passé lui a laissé un patrimoine vert intéressant et qui contraste avec les paysages environnants la commune.

La présence de l'ancien château apporte une raison d'être à cet ensemble. L'espace végétal est occupé par de grands arbres majestueux qui assurent une trame existante intéressante pour une éventuelle mise en valeur. Son histoire et son état actuels apportent un support pour une éventuelle reprise.



Situé non loin des locaux communaux et au cœur du bourg, il doit être le cœur vert à préserver et à mettre en valeur.

Le château quant à lui, aujourd'hui réhabilité en 10 logements, est la « pierre » de cet ensemble. Lorsque l'on s'en approche, il laisse encore transparaître une vie antérieure assez riche. Les ruines de l'ancienne serre rappellent également que le parc devait avoir une richesse horticole, aujourd'hui très largement disparue.



Les corps de ferme

Dans le bourg, il en existe plusieurs qui structurent largement la typologie du village. De taille parfois remarquable, ils sont souvent, les témoins d'une architecture pratique et traditionnelle. Les volumes simples sont les garants d'ensemble de qualité.

La ferme de Beauvais, la ferme de l'église (ou dite des Rabâches), la ferme de Mauperthuis, et la Ferme de Choisy le Temple sont les plus imposantes et les belles caractéristiques.

Les caractéristiques de chacune d'elles ont été évoquées lors de la présentation des rues auxquelles elles appartiennent. Il est indéniable ; ces ensembles sont l'âme de Charny. Ils font partie de son histoire et si ce type de patrimoine n'est pas toujours reconnu comme tel, il risque de disparaître ou d'être défiguré. Il est important de les identifier en tant que patrimoine rural communal.

La ferme de la Choisy le Temple est un peu à part car elle est à l'écart du village. C'est une ancienne commanderie. Son implantation dans un léger creux du relief en fait un ensemble un peu mystérieux. La protection végétale qui l'entoure accentue ce mystère. En revanche, il est à noter la beauté des alignements qui viennent s'étendre dans le paysage et ainsi souligner la douceur du plateau.

11.2 Le petit patrimoine

Le petit patrimoine est souvent composé d'éléments qui font partie du quotidien et qui à force d'être là peuvent disparaître sans plus d'émotions. Ils sont souvent porteurs d'un patrimoine rural qui traduit la vie d'hier et qui peut trouver sa place aujourd'hui. Ils sont aussi les sentinelles d'un caractère régional.

Les murs

Dans le bourg, ils sont importants pour la tenue de l'espace des rues. Les rues les plus anciennes en compte un grand nombre. Ces murs anciens sont composés pour la plupart de pierres enduites de plâtre à la finition souvent grossière ; couverts d'un faîtage en tuiles (anciennement en petites tuiles). Ils sont très proches les uns des autres dans leur finition et leur hauteur (environ 2m). Cette relative similitude donne une certaine unité et un caractère au village. Ces murs au linéaire parfois assez long donnent aussi des repères dans le village et soulignent certains éléments végétaux.



La croix de la mission et ses tilleuls

Cette croix très sobre est accompagnée de tilleuls. Elle se situe au Nord-Ouest du bourg dans les champs. Inaccessible, elle est étonnamment plantée au cœur des cultures. L'ancien chemin de Saint Denis à Meaux passait sans doute à son pied. La disparition de ce chemin la fragilise et la laisse en proie à ces cultures dévoreuses de chemins et de plantations.



11.3 Les extensions récentes

Elles composent une surface importante du bâti existant et en représentent presque la moitié. Elles résultent pour la plupart d'une importante opération d'habitat individuel de 140 logements fait en deux tranches ; la première entre 1972 et 1982, la seconde réalisée entre 1982 et 1990, puis elles ont été complétées entre 1990 et 1999 par une opération d'habitat individuel de 25 lots.

Le Clos Elodie, en cœur de village, a été réalisé en 2010, constitué de 30 lots. S'est ajouté également le lotissement des jardins de Beauvais construit entre 2015 et 2017 (20 lots).

Ces ensembles ont peu de rapport avec les constructions traditionnelles. Leurs volumes, leurs formes et surtout leur implantation dans les parcelles de grandes tailles sont très lointaines de la typologie originelle du bourg. Même constat pour les opérations plus récentes, malgré une taille des parcelles plus petites.

Les lots au Nord du chemin de Beauvais

L'ancien chemin de Beauvais forme une sorte de frontière entre l'ancien bourg et cet aménagement d'ensemble. Ce chemin s'est transformé en une sorte de large allée qui accentue ce phénomène de lisière. L'ensemble des constructions neuves est desservi par deux entrées (Av.Mozart et Av.des platanes.) et relié au centre ancien par la rue des Jardins. La disposition des parcelles et par conséquent les rues de desserte ont une forme "patatoïde" sans rapport avec l'ancien et surtout ne communique pas avec l'extérieur.



Les lots au Sud de la ruelle des flammèches ; à l'Est de la rue des écoles et le long de la rue du stade

Ce second ensemble (lotissement Montmartre) est accessible depuis la ruelle des flammèches et la rue de Montmartre. Cet ensemble, moins imposant que le précédent est mieux inséré dans le bourg car plus proche du centre et relié à ce dernier par ne serait-ce que par des sentes. Ces liaisons sont en rapport avec la typologie ancienne des bourgs de la région, la forme des dessertes est également plus proche des rues du bourg. En revanche, le besoin d'un accès depuis la rue du stade se ressent. Le chemin de Montmartre situé au Sud de cet ensemble est également une richesse même si la confrontation avec les fonds de parcelles et les plantations sans rapport avec les essences locales est parfois assez dure. L'aménagement d'une liaison douce et d'une frange paysagère entre le futur éco-quartier et le dos du lotissement Montmartre résoudra ce problème.

Les constructions éparses et petits lots

La rue des bleuets, la rue de Messy, la rue du stade, la rue des jardins et la rue du jeu d'arc sont des rues le long desquelles des constructions se sont implantées. Aucune de ces habitations n'est mitoyenne ou en alignement sur rue. Elles présentent presque toutes des clôtures très hétérogènes qui dessinent très difficilement la rue. Certaines d'entre elles démolissent les vieux murs pour s'implanter ; ils sont pourtant un gage d'intégration et devraient être protégés et réutilisés.

Le Clos Elodie

Bien que ce lotissement soit en plein cœur du bourg, la forme typique de village ancien n'a pas été choisie : pas d'alignement des constructions, pas d'espace public particulier à ce nouveau quartier. Sa forme plus dense que le lotissement au nord de la rue constituera néanmoins peut-être une transition avec les nouvelles constructions qui devraient occuper une partie des prés ou remplacer les bâtiments annexes de la ferme des Rabâches à long terme.



Le lotissement des haies de beauvais

Lotissement aux constructions dépareillées situé en entrée de ville.



11.4 Les lisières du village.

La frange qui entoure les villages présente souvent moins d'enjeux paysagers qu'à Charny car elle s'appuie en général sur des bosquets, bois, coteaux, rivière...

À Charny, la position du village sur le plateau lui laisse une certaine nudité et doit trouver un moyen de se lier à son entourage. Il doit pouvoir dialoguer avec le plateau et non s'imposer.

Les chemins de Montmartre, de Lavaux, des coquelicots et de Charny à Iverny ; sont des chemins stratégiques dans cette intégration au paysage environnant. Ils doivent servir de support à une réflexion.

En effet il est difficile de traiter les fonds de parcelles déjà construites et aménagées par les particuliers, ce sont donc ces chemins qui peuvent trouver un linéaire intéressant et constructif à ce travail d'intégration au paysage

Ce travail de liaison au paysage est aussi l'image du village depuis le lointain et notamment depuis la route nationale N°3.

Cette lisière adoucie annonce un village sans pour autant tout dévoiler en un seul coup d'œil.



11.5 Les espaces libres du cœur de villages ou les délaissés entre ancien et récent

Les enclaves restantes au stade de l'élaboration du PLU en 2007, constituées de pré d'élevages, de parcs et jardins, de vergers et de friches, ont été pour une part importantes urbanisées.

Le rapport du PLU en 2007 alertait : « Les parcelles situées au Nord de la Ferme des Rabâches sont au cœur du village et donc très sensibles à une future urbanisation. Cette situation centrale et proche du centre ne doit pas les laisser à la merci d'une urbanisation trop lâche et trop éloignée de l'existant. Elles devront trouver des accès et des liaisons avec l'existant. Les accès existants doivent être protégés et réutilisés.

Ce qui est vrai pour ces parcelles facilement identifiables l'est aussi pour de plus petites qui s'insèrent dans le tissu ancien.

Les parcelles encore non construites du centre du bourg doivent trouver une urbanisation plus dense et plus proche de l'habitat traditionnel afin de renforcer le cœur du village. »

Les prés jouxtant au nord la ferme des Rabâches (photo ci-dessous), ont laissé la place au Clos Elodie, comptant 30 pavillons.

Les prés avant construction :



Après construction, le Clos Elodie :



Il reste néanmoins des enclaves restantes, au sein de la propriété agricole, avec d'une part la ferme et d'autre part des terrains en espaces naturels, boisés. Il serait souhaitable à long terme que des espaces ouverts, des espaces publics et espaces verts soient préservés, et des liaisons recréées entre le Clos Elodie et le centre du village.

Il reste également les Prés de la ferme de Mauperthuis, mais eux non plus ne sont plus visibles depuis les rues ou chemins, du fait des constructions ou de haies fermant les vues.

Reste comme espace ouvert le parc du Château, qui pourrait être mieux valorisé par les perspectives au niveau des accès notamment.

Ces enclaves, auparavant accessibles par des ruelles ou des ouvertures sur les rues existantes, participaient à l'ambiance rurale du village, en constituant des ensembles plantés parfois perceptibles à l'arrière des constructions qui bordent les rues.

Ces espaces non construits laissaient de grandes respirations dans le tissu urbain ce qui permettait de donner des repères.

Caractéristiques des extensions récentes et avenir du paysage à Charny

Force est de constater que c'est une forme de type pavillonnaire sans lien avec les caractéristiques de bourg ancien qui a été choisie, du fait de la préférence des ménages pour ce type d'habitat fortement valorisé depuis les années 60 en France. Le tissu de maisons y est toutefois plus dense que les précédents lotissements, ce qui répond en partie à des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de fournir des terrains à des prix plus accessibles pour les ménages.

Le rapport de présentation indiquait également : « Afin de trouver un équilibre dans le tissu urbain des espaces doivent rester ouverts et d'autres peuvent être bâtis. C'est cet équilibre entre plein et vide qui engendre un tissu harmonieux ». Il reste encore des espaces libres qui pourraient à long terme être valorisés, en étant urbanisés ou bien en aménageant des vues sur les prés ou espaces boisés, ou encore en transformant une partie en parc public.

Si certaines parcelles sont encore envisageables à la construction, notamment via la mutation de corps de fermes et des cours et jardins qui les accompagnent, le parc de l'ancien château quant à lui doit conserver sa fonction et même l'accentuer. Son espace devrait être mieux délimité afin de lui donner une réalité. Une reprise doit pouvoir accentuer sa fonction de loisir et de détente aux yeux des habitants. Il trouvera sans doute une véritable identité en accord avec le château.



Afin de trouver un équilibre dans le tissu urbain des espaces doivent rester ouverts et d'autres peuvent être bâtis. C'est cet équilibre entre plein et vide qui engendre un tissu harmonieux.

En règle générale, le bourg de Charny doit rester assez compact afin de conserver son insularité sur le plateau. En aucun cas l'habitat ne doit se dissoudre et s'éparpiller aux abords du village. Symboliquement, le village devait pouvoir être contourné et parfaitement identifiable depuis le lointain. Une lisière permettrait de le souligner.

11.2 Les équipements communaux et le cœur vivant du village.

La Mairie

Situé au pied de l'église, ce bâtiment était l'ancien presbytère. La Mairie était la bâtisse située à l'angle de la rue des écoles et la rue de la mairie. Ce déplacement a permis un rapprochement des bâtiments de vie communale. Malheureusement l'entrée de cet édifice est à l'opposé de celle de l'église et du parvis qui l'accompagne. La Mairie ne dispose pas de place qui pourrait la mettre en valeur. Une liaison des deux bâtiments par une prise en compte dans l'ensemble en tant que cœur de la commune pourrait accentuer ce pôle important.



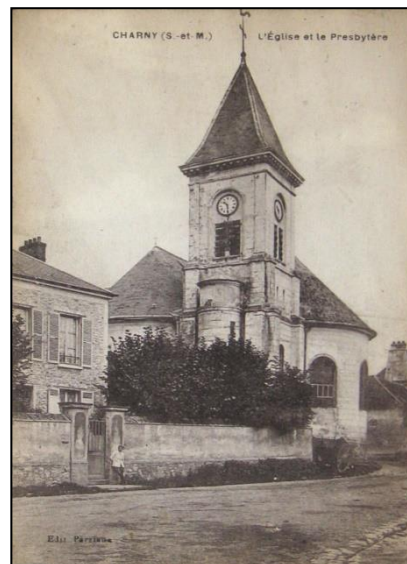
L'église

L'église de Charny est visible depuis le lointain du plateau. Son clocher doit rester identifiable depuis la quasi-totalité du territoire et ne doit pas être concurrencé par des bâtiments hauts qui viendraient lui nuire.

Le clocher et son escalier extérieur sont à signaler.



La place plantée de tilleuls qui se dégage devant le parvis est un espace précieux car un des rares espaces publics de la commune. Cette place est assez petite mais en rapport avec la taille de l'église.



Un cœur identifiable.

L'espace constitué par la mairie, l'église, la place, les bâtiments communaux, la ferme des Rabâches, le parc et l'ancien château est un ensemble précieux pour identifier le centre. Ce qui peut être troublant c'est l'absence de commerces, situés pour la plupart dans la rue de Vigne Croix. Cette dernière devait être plus passante et plus active.

La liaison entre le croisement de la rue Vigne Croix, la Mairie, la place et cette portion de la rue de l'église, devrait pouvoir donner une image forte du village. La proximité du parc et du château est un atout supplémentaire à la constitution d'un centre fort.

11.3 La zone d'activités et la zone d'enfouissement.

La zone d'activités est composée d'un ensemble de bâtiments assez homogènes.

La hauteur presque identique des bâtiments les uns par rapport aux autres leur permet de dessiner un linéaire qui vient jouer avec celui du plateau.

Cet ensemble imposant est bien évidemment impossible à éviter depuis le lointain et ne peut être intégré sans une action importante qui devrait s'implanter sur de larges parcelles. En revanche afin d'éviter un découpage de la silhouette de cet ensemble, il est à éviter toute extension d'une hauteur trop différente ou implantée à une distance lointaine. L'ensemble doit rester assez groupé.



Afin d'adoucir la perception depuis le lointain de cet ensemble, une lisière très large serait nécessaire. En revanche la perception depuis la route d'accès au village pourrait être traitée à échelle plus réduite et permettrait ainsi d'adoucir le choc entre des échelles de constructions très différentes (Habitat et bâtiment industriel).

La zone d'enfouissement des déchets située au Sud-Ouest du territoire communal est quant à elle totalement impossible à intégrer et ce ne sont pas les quelques plantations sans rapport avec la végétation environnante qui pourrait y changer grand chose. Ce type de site ne doit pas être ignoré et considéré comme une certaine fatalité, pour autant. Cette impossibilité d'être intégré au paysage ou d'être masqué peut être abordée de façon très différente. Ces mouvements gigantesques pourraient être un repère depuis le lointain et ainsi être traité de façon très franche comme élément repère et non comme une chose informe sans intérêt dont on s'accommode.



La présence de la RN3 au pied de cet édifice peut très bien justifier un traitement très marquant. Le linéaire entre Paris et Meaux croiserait ainsi un événement au niveau de la commune de Charny ; et de celles qui sont concernées par le site.

11.4 Le réseau viaire

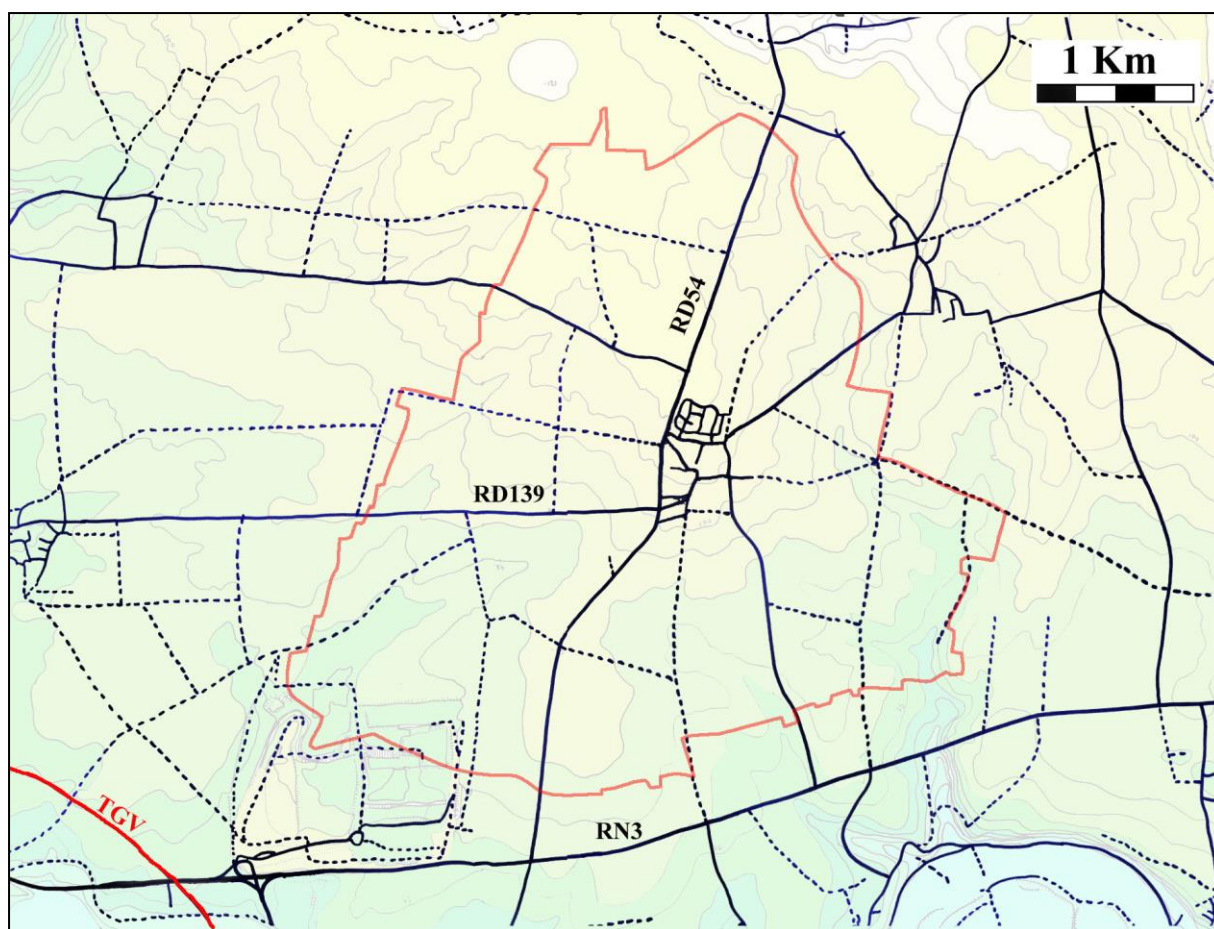
Les routes d'accès

Le village est irrigué par deux axes ; la route départementale N°54 du Sud au Nord, la route départementale N° 139 provenant de l'Ouest traversant le village en « zigzag » et plongeant ensuite au Sud-Est et enfin la route départementale N° 129 filant au Nord-Est.

Ces axes n'ont pas formé véritablement d'axes structurant dans le bourg ; au contraire, ils se sont adaptés à la forme du village. L'axe Nord-Sud longe le bourg, ce qui lui permet de conserver son tracé filant sur le plateau.

Le réseau interne au bourg est assez sinueux et engendre un maillage pas toujours facile à identifier pour le passant, les axes principaux étant en plusieurs sections.

Les entrées du bourg de Charny n'ont pas de caractéristiques fortes pouvant permettre un repère efficace.



Les entrées de village

L'entrée Nord par la RD54 Nord

Cette entrée n'est pas représentative du centre bourg. En effet, elle ne montre que les extensions récentes et ne laisse pas paraître le tissu ancien ni même l'âme du bourg. La confrontation des fonds de parcelle (avec une assez grande variété de clôture et de traitement des limites) et des cultures est en prise directe, aucun élément ne vient adoucir le choc entre ces deux paysages.



Cette route qui ne fait que longer le village croise ensuite la ferme de Mauperthuis, qui en revanche est un élément très fort du village. Cette rencontre pourrait être mise en valeur ; elle est le reflet d'un lien très fort entre l'habitat et la campagne environnante.

L'entrée par la RD54 Sud et l'entrée Ouest par la RD139

Cette entrée est accompagnée par d'anciens vergers à l'abandon, le mur du cimetière et quelques habitations assez récentes. Depuis cette entrée, les constructions longeant la rue Fernand Hippolyte Lavaux font front à la campagne. Là aussi, la confrontation est assez brutale. La lisière du bourg n'est pas traitée. L'ancien verger quant à lui amorce la densité du village entre les constructions et la campagne. La présence du cimetière excentré du bourg est courante dans la région et ne doit pas être considérée comme une gêne, au contraire elle doit être traitée comme une caractéristique du village. L'accès rapide vers le bourg doit permettre une identification rapide et nette du village.



Depuis le lointain, sont perceptibles les bâtiments industriels peints en bleu à rayures. Leur volume et leur grandeur s'imposent au plateau et rivalisent avec le volume du bourg. Ces bâtiments ne sont nullement accompagnés afin de les lier à la campagne ou au bourg. Toutefois, la simplicité de leur forme et leur volume sobre s'identifient à la sobriété du plateau. Il ne manque qu'une liaison un peu plus forte entre ces deux éléments horizontaux.

L'entrée par la RD139 Ouest est assez proche de la précédente ; en revanche depuis le lointain, cette entrée est accompagnée du silo qui marque la relation du village aux terres qui le portent. Sa présence ne doit pas être prise comme une nuisance et doit savoir s'intégrer au plateau qui le porte.

L'entrée par la RD139, Sud

Cette entrée est légèrement encaissée et guide le passant vers le centre. Il rencontre tout d'abord des constructions neuves puis entre dans le centre ancien.

Par cette entrée, la présence du stade et surtout des constructions neuves qui longent le chemin de Montmartre sont assez imposantes. Là aussi, un traitement plus doux des lisières pourrait permettre une liaison du bourg à son environnement. La route pourrait se transformer en rue un peu plus tôt et ainsi accompagner le passant vers l'habitat.



L'entrée par la RD129 Nord. Route de Villeroy

Cette entrée est accompagnée de la ferme de Beauvais. La présence de bâtiments agricoles implique souvent des hangars pas toujours en harmonie avec les constructions anciennes. Loin de pouvoir les éviter, il est important de les intégrer et de les lier à l'existant. Les volumes simples et sobres des bâtiments usuels anciens sont souvent en harmonie avec les terres qui les portent car ils sont faits des mêmes matériaux. Les bâtiments récents peuvent être "réfléchis" par rapport à cet existant.

L'accompagnement d'une entrée par un corps de ferme est caractéristique des villages de la région, car ces grandes fermes constituent souvent les éléments imposants des bourgs. Il est important de conserver cette liaison directe entre les fermes et la terre. Le dialogue se fait sans contrainte et depuis le lointain, ces corps de ferme imposants savent parfaitement rivaliser avec la sobriété du plateau.

À cette entrée, la ferme de Beauvais ne montre que le dos de sa propriété et donc un long mur de clôture sobre. Ce mur doit être protégé et mis en valeur comme un lien entre la terre et les habitations. Sa longueur et ses matériaux en font sa qualité.

Depuis le lointain, par cette entrée, la présence du réservoir annonce l'arrivée vers le bourg. Ce dôme sur le plateau est visible et inévitable, la clôture qui l'accompagne ne fait que le souligner. A partir de ce point, le passant est déjà dans le bourg par cette humanisation des lieux, pourquoi ne pas venir le chercher et créer un lien sobre entre ce point et l'entrée afin de l'accompagner.

La silhouette générale de la lisière du village est, de ce côté la moins choquante ; en effet les jardins sont assez verdoyants et adoucissent la présence des constructions récentes.



Les entrées de Charny sont importantes dans la perception de la relation du bourg et de son environnement. L'implantation du village sur le plateau doit être perceptible depuis le lointain, ceci avec douceur et harmonie. Cette relation étroite doit être lisible également depuis le paysage proche des entrées qui explique la liaison de ce bourg à la terre qui le porte.

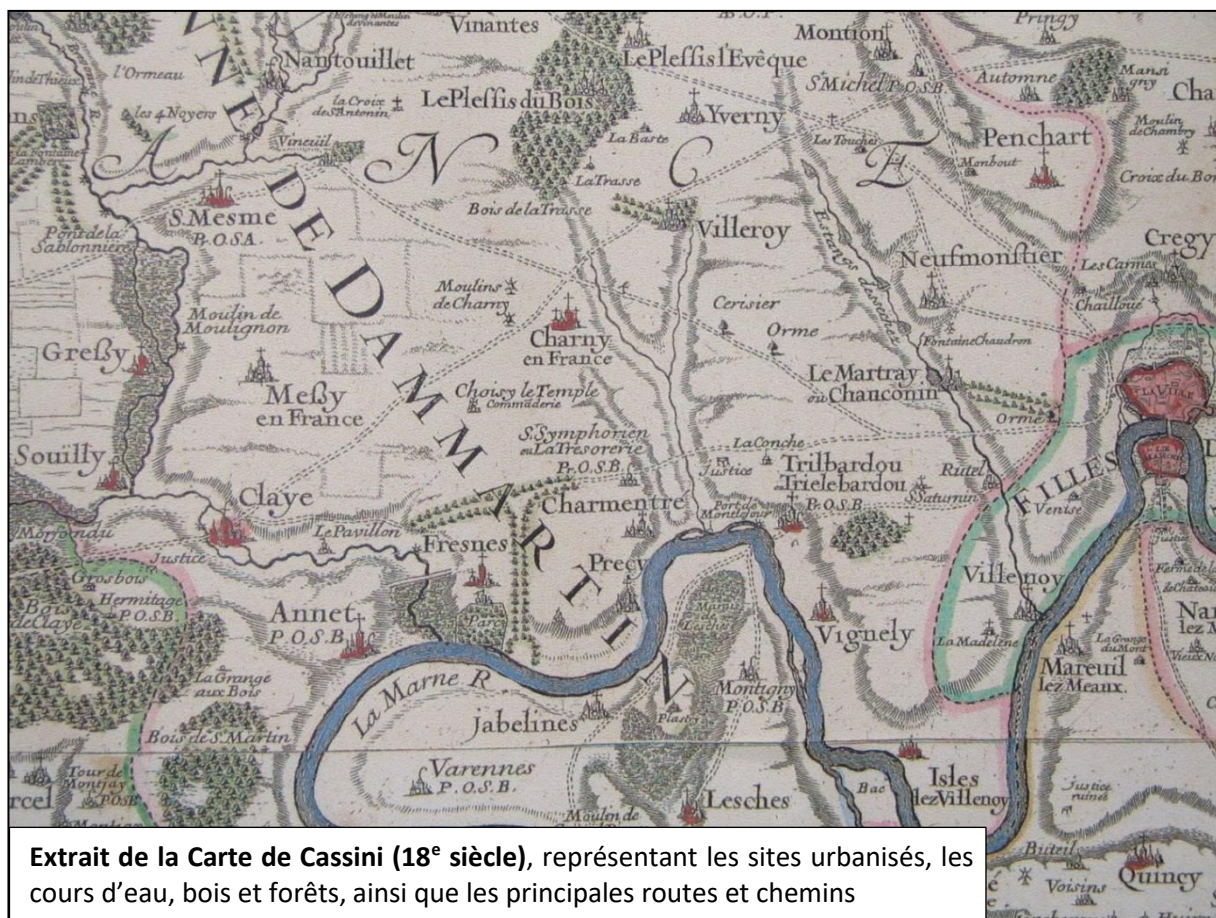
Les chemins ruraux

Ces chemins parfois à peine perceptibles depuis les routes sont une richesse de nos campagnes.

Ils participent au dessin de ces dernières, mais aussi sont le meilleur endroit de découverte de celles-ci. Sur les paysages de plateau, ils sont très discrets car rarement accompagnés de végétation. Cette discrétion leur est souvent fatale car ils se trouvent effacés au profit des cultures. Cette disparition est une perte de patrimoine car ils sont très souvent le meilleur moyen de découverte d'un paysage. En effet, leur tracé était fait en fonction des pentes les plus douces et souvent le long des lignes de crêtes (toutes relatives ici) ce qui permet de trouver les points de vue les plus intéressants. Ils sont également très souvent des moyens de liaisons plus directs entre deux villages ou deux lieux importants.



Ils ne présentent généralement pas de vestiges historiques palpables, de ce fait leur valeur historique passe inaperçue. Ils font pourtant partie d'un patrimoine d'intérêt général à qui il faut donner une raison d'être afin de persister.



La trame verte urbaine



Résumé des caractéristiques paysagères

Le milieu naturel

Le village de Charny est posé sur un paysage de plateau et peut ainsi être identifiable depuis le lointain. Il ne comporte pas de boisement à proprement parler, mais quelques arbres isolés, alignements et bosquets de qualité.

Il n'y a pas d'eau de surface marquant le paysage, la seule présence est le ru Courset presque invisible en tant qu'élément aquatique mais important dans la formation d'un petit vallon qui s'est creusé dans le plateau.

Le territoire de Charny est découpé en de grandes parcelles ce qui engendre un paysage ouvert.

Le milieu bâti

L'habitat ancien en tant qu'élément de patrimoine est assez dégradé dans son intégrité ; en effet, les caractéristiques qui forment une identité régionale sont effacées ou malmenées par de mauvaises restaurations ou par manque d'entretien.

La commune ne présente pas un cœur facilement identifiable avec sa place, son église, sa mairie, son café, ses commerces... Ces éléments sont parsemés le long des anciennes rues qui forment une sorte de Y. Le passant ne trouve pas de repère et a par conséquent du mal à s'orienter.

Au centre du tissu ancien, l'ancien château avec son parc est un endroit stratégique au futur développement d'une image forte de la commune.

Les extensions récentes sans rapport avec le centre ancien forment souvent des ensembles autonomes qui communiquent difficilement avec le tissu ancien. À Charny, elles s'intègrent très difficilement au paysage car elles sont identifiées depuis le lointain comme un rajout à la commune.

D'assez grands espaces encore libres sont visibles entre le bâti ancien et les extensions récentes. Ils paraissent être en sursis.

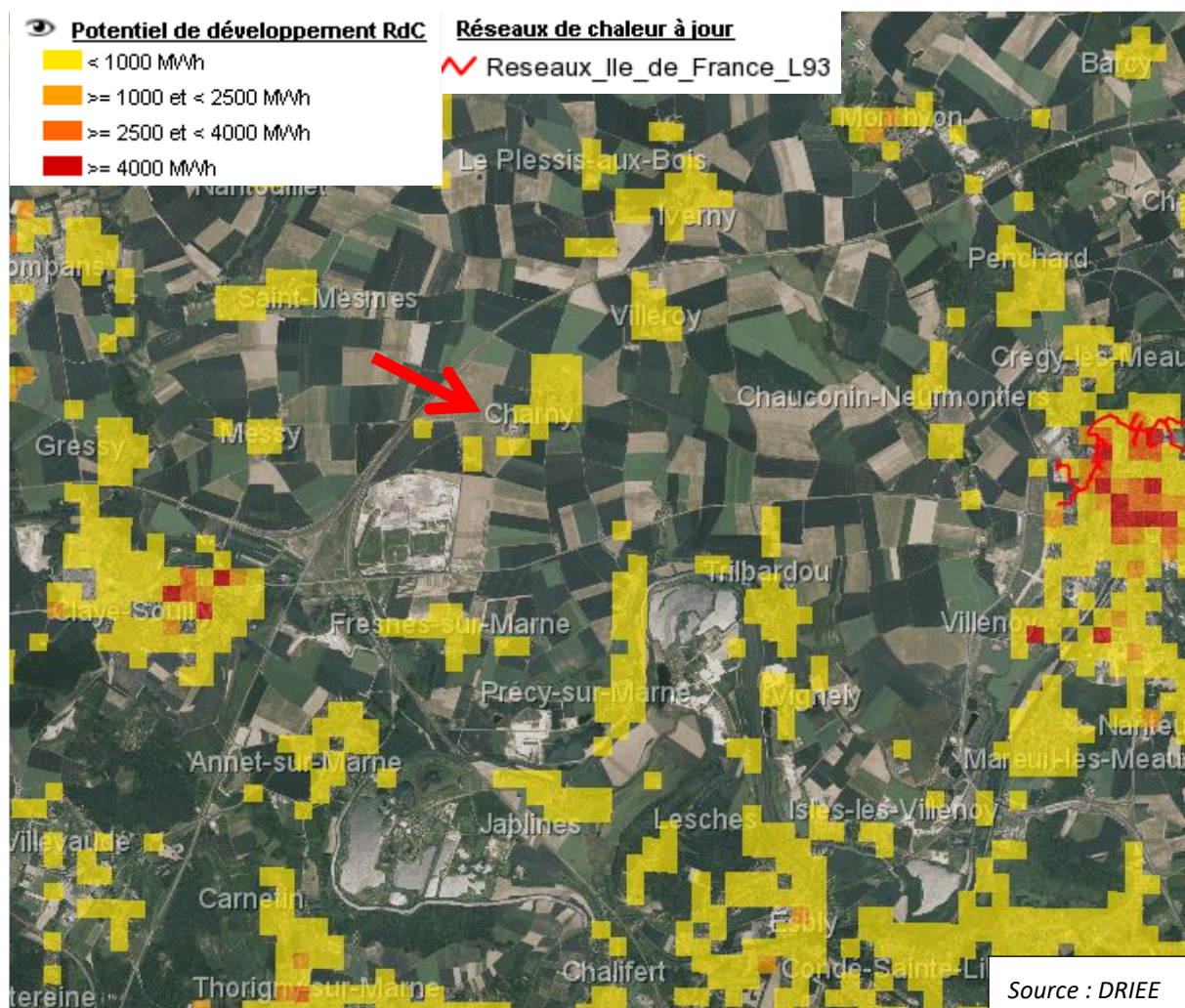
La zone d'activités est visible et impossible à masquer. Elle est rapport avec le plateau, mais son contact direct avec le bourg est assez difficile.

La zone d'enfouissement est imposante, impossible à intégrer au paysage. Elle semble se gérer seule et non en accord paysager avec les communes concernées.

Les chemins communaux sont assez bien entretenus car utilisés pour les cultures et la commune fournit des matériaux. Malheureusement, les chemins figurants sur les cartes n'existent plus forcément sur le terrain. La disparition de ces chemins est une perte. Le chemin historique de Saint Denis à Meaux traverse le Nord du territoire, il devrait être préservé.

12. Les ressources énergétiques

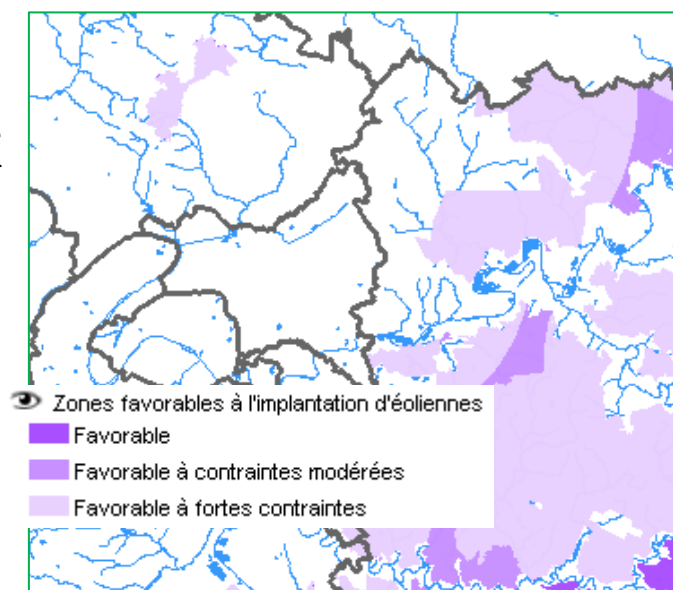
Potentiel pour les réseaux de chaleur :



Potentiel pour l'éolien :

La commune de Charny se trouve dans une zone favorable à fortes contraintes pour l'implantation d'éoliennes.

Source : carmen.developpement-durable.gouv.fr/



13. Risques et nuisances

13.1 Pollution des sols

La commune compte 7 établissements actifs et fermés, où les sols pourraient être pollués. Aucun de ces sites n'a été reporté dans la base de données BASOL (sites pollués), qui identifie des sites pollués ou potentiellement pollués, dont la plupart sont ensuite classés ICPE, installation classée pour la protection de l'environnement.

Commune : **CHARNY**

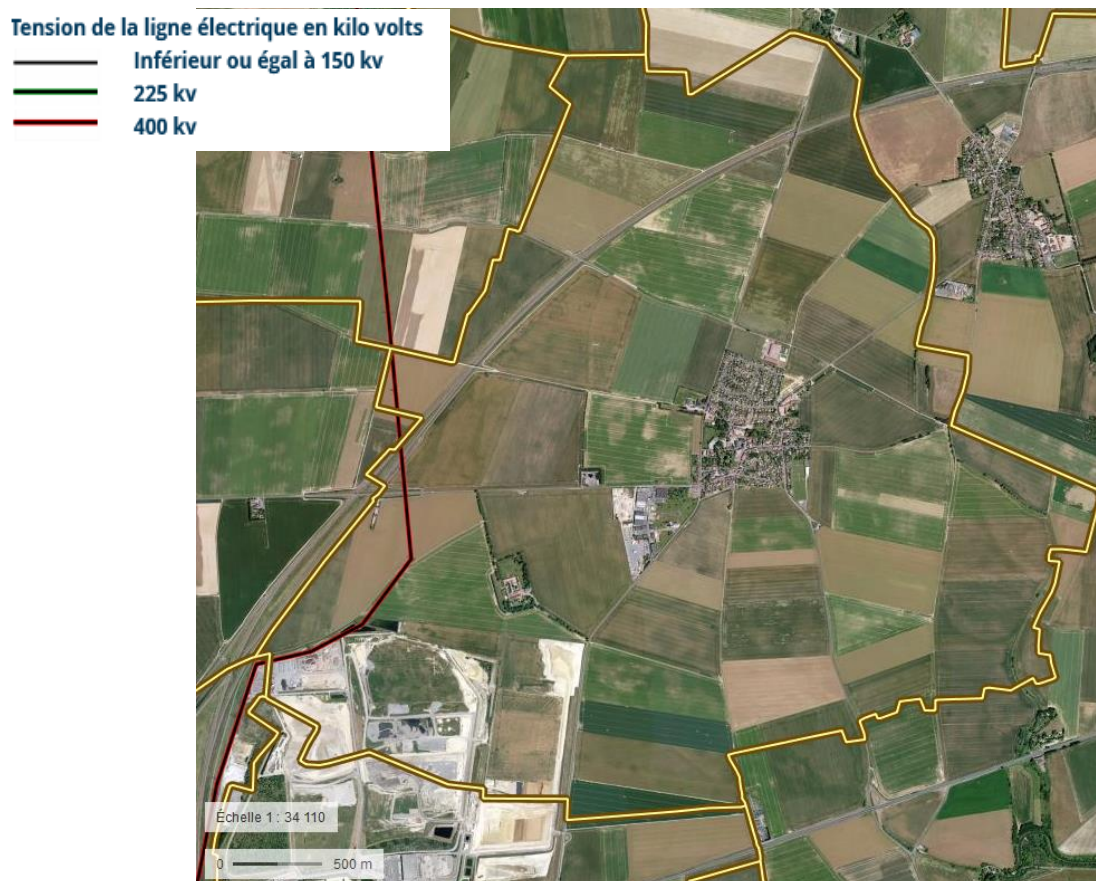
Nombre de sites : 7 (1 page)

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
1	IDF7702327	Terrassement mécanique-sable-matériaux TMSM	Dépôt d'hydrocarbures	cd n°139 Charny	3 Route Messy (de)	CHARNY (77095)	v89.03z	Activité terminée
2	IDF7708205	VITRANS	Dépôt d'hydrocarbures	Fresnes, route de	Route Fresnes (de)	CHARNY (77095)	v89.03z	En activité
3	IDF7708203	PROFFIT B. (Etablissement)	Dépôt de produits chimiques	Mauperthuis, 18 rue	18 Rue Mauperthuis	CHARNY (77095)	v89.01z	En activité
4	IDF7701641	KATCHOURA (Ets)	Garage - Station-service	Messy, 3 route de	3 Route Messy (de)	CHARNY (77095)	g45.21a, v89.03z	Ne sait pas
5	IDF7708204	Compagnie Française Industrielle de Transports	Société de transports	Messy, 3 route de	3 Route Massy (de)	CHARNY (77095)	g45.21a, v89.03z	En activité
6	IDF7706891	JACQUINOT	Atelier de peinture	Vigne Croix, 46 rue	46 Rue Vigne Croix	CHARNY (77095)	c25.61z, g45.21b	Activité terminée
7	IDF7710365	REP SA	Décharge			CHARNY (77095)	e38.42z	En activité

13.2 Risques naturels et technologiques

La commune n'est pas concernée, hormis par des lignes à haute tension qui traverse l'ouest de la commune, à distance des habitations et de la zone d'activités. Il existe également un silo pouvant présenter des risques (surpression), qui ne fait pas l'objet de prescription (pas de porter-à-connaissance des services de l'Etat), et se trouve à plus de 100m de la zone d'activités.

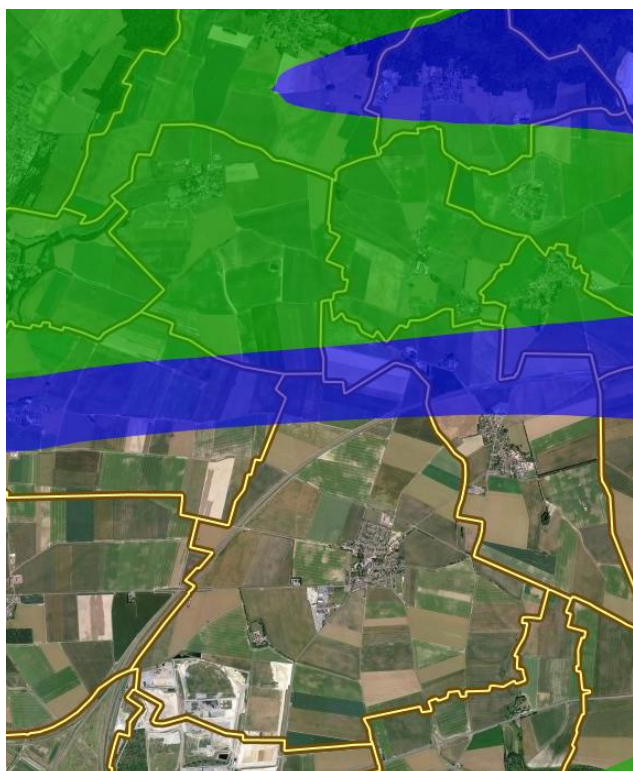
La commune ne compte aucun arrêté concernant le risque "mouvement de terrain" liés aux cavités souterraines ou lié au retrait-gonflement des argiles.



13.3 Le bruit

PEB qui n'affecte pas la commune, mais nuisances néanmoins liées au passage des avions.

La commune est située à proximité de la RN3, classée en niveau 2 pour le bruit, mais dont la zone tampon de 250m (distance à respecter) n'atteint pas la commune.



SYNTHÈSE

La commune de CHARNY s'inscrit dans un secteur rural dont la vocation dominante demeure l'activité agricole. Néanmoins par sa localisation, CHARNY se place au sein des dynamiques très fortes du développement régional :

- la poussée d'extension urbaine en tache d'huile de l'agglomération parisienne malgré les restrictions récentes,
- le renforcement du pôle économique de Roissy,
- le développement de l'agglomération de Meaux,
- la dynamique de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée autour du projet Eurodisneyland.

Le territoire communal et son affectation agricole sont en outre directement concernés par des projets d'infrastructure d'envergure régionale (ligne TGV, extension de décharge).

Ces tendances régionales et les bonnes conditions de desserte de CHARNY par la RN 3 se traduisent localement par une pression foncière forte pour l'implantation d'habitat et d'activités.

De fait, la commune a connu depuis 25 ans une croissance démographique et urbaine importante qui a permis de maintenir un dynamisme local et un rayonnement sur les villages ruraux voisins, mais la particularité de ce développement basé quasi exclusivement sur la réalisation d'un habitat individuel pavillonnaire a fait également apparaître :

- ⇒ un déséquilibre croissant en matière d'activités et d'emploi, la grande majorité des actifs locaux étant engagée dans des migrations alternantes lointaines,
- ⇒ une monospécificité de l'offre d'habitat excluant notamment toute possibilité de maintien sur place des populations jeunes, avec une rotation du parc de logement et l'accessibilité des logements réduites, mais des nouveaux projets de logements diversifiant l'offre devrait contribuer à améliorer la situation de la commune en la matière, avec des logements comptant moins de pièces, et des logements locatifs sociaux ou en accession aidée.
- ⇒ un effort d'équipement sans précédent, récent et en cours au stade de la révision, rendu nécessaire par les besoins nouveaux, en matière scolaire notamment,
- ⇒ certaines difficultés dans le fonctionnement urbain de la commune : congestion du centre, liaisons insuffisantes entre quartiers récents et centre bourg, sécurité le long d'axes connaissant un transit croissant.
- ⇒ En matière environnementale, il n'y a pas d'enjeu d'échelle régionale dans la commune. En revanche, la commune doit intégrer les enjeux de préservation qui s'impose à tous territoires :
 - Préservation des zones humides, des milieux devenus rares faute de prise en compte par l'aménagement humain pendant des siècles
 - Lutte contre l'artificialisation des sols, les imperméabilisations détruisant les sols, et pouvant induire des problèmes de ruissellement et de gestion des eaux pluviales
 - Favoriser les continuités écologiques à une échelle locale : préservation de bois, prairies ou autres milieux naturels et des éléments relais dans les milieux agricoles ou urbains : arbres, buissons, haies, cours d'eau ou fossés, berges...

14. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Depuis 2003, ce sont un peu plus de 12 hectares qui ont été consommés pour des installations à vocation d'activité, construction de lotissements, et artificialisation pour les besoins d'une activité agricole.

Cette consommation s'est faite sur des anciens espaces agricoles pour la ZA (espaces en friches en attente d'être occupé dans le cadre de la ZA), des patûres en centre du village liées au corps de ferme encore inclus dans le tissu bâti du village, et des terres agricoles pour les besoins d'une exploitation. Des espaces avaient été consommés par le centre d'en-fouissement mais ont été replantés, étant identifiés aujourd'hui comme des prairies.

Entre 2003 et 2017, cela représente 0,9 hectares consommé par an.

Si l'on exclut la consommation en cœur du tissu bâti et à vocation agricole, cela représente 10,4 hectares, **soit une consommation annuelle de 0,7 hectare par l'urbanisation** (activités et habitat).



C. JUSTIFICATION DES CHOIX ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES D'URBANISME

1. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durable est au cœur du Plan local d'Urbanisme. Il définit (article L151-5 du Code de l'Urbanisme) :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il est déterminé :

- à partir des objectifs pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme fixés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme
- à partir des enjeux spécifiques identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement,
- à partir des dispositions des lois ALUR et Grenelle notamment, et des dispositions du SDRIF

Objectifs d'urbanisme pour les collectivités, définis par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel
- e) Les besoins en matière de mobilité

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

4° La sécurité et la salubrité publiques

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

1.1 Justification des axes et orientations du PADD

Composition du PADD

Considérant que les objectifs poursuivis par le PLU de 2007 correspondent toujours au besoins du territoire et à l'orientation choisie par les élus, le Projet d'aménagement et de développement durables de Charny a été complété et adapté à partir de la rédaction précédente.

Le contenu a été complété, notamment en introduisant le cadre législatif et réglementaire, le rappel des enjeux identifiés dans le diagnostic, ainsi qu'une représentation graphique synthétique du PADD, et bien sûr les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le Projet d'aménagement et de développement durables comprend trois axes :

- Permettre un développement dynamique et équilibré
(auparavant « un développement équilibré »)
- Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie
(auparavant « protection et valorisation de l'environnement et du cadre de vie »)
- Renforcer l'activité économique dans la commune
(auparavant « un objectif de développement économique »)

Ces axes ont notamment été renforcés par l'introduction de nouvelles orientations et améliorations :

- ⇒ densification des espaces urbanisés,
- ⇒ objectifs de population,
- ⇒ reclassement de la partie sur les équipements dans l'axe n°1,
- ⇒ Modes de déplacements, sécurité
- ⇒ Mise à jour des projets d'équipements
- ⇒ Préservation des ressources naturelles et de la biodiversité
- ⇒ Limitation de la consommation des espaces agricoles

La cartographie permet de donner une traduction dans l'espace aux orientations du PADD.

Justification du PADD selon l'état des lieux issu du diagnostic et les enjeux identifiés

RÉSUMÉ DES ENJEUX : contexte géographique, population, logements

Le contexte • Une commune péri-urbaine, aux franges de la Seine-et-Marne, à proximité du pôle de Roissy-CDG • Une population qui a principalement cru dans les années 1990 - 1999 avec la construction de plus de 112 logements. • Une dynamique de population ralentie malgré la construction de près de 95 logements dans les années 2000 : vieillissement de la population, réduction du nombre de personnes par ménage, grands logements occupés par de petits ménages • Une faiblesse de la classe d'âge des 15 à 29 ans dans la commune
Les enjeux • Relancer la dynamique démographique pour assurer la viabilité des équipements publics et commerciaux • Poursuivre l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels et le maintien des jeunes adultes ou personnes âgées dans la commune

⇒ Ces constats et enjeux est le premier pilier du premier axe du PADD : « Permettre un développement dynamique et équilibré ». Cet axe fixe une maîtrise de l'évolution démographique en ciblant les secteurs constructibles et règles paysagères, et en diversifiant l'offre de logements. L'objectif est de diversifier l'offre de logement aussi bien en termes de taille, qu'en équilibrant accession/location.

⇒ Le SDRIF demande une densification minimum de la densité des espaces d'habitat de 10%, et de la densité humaine (emplois + habitants) de 10% également. Le SDRIF identifie une pastille de « secteur d'urbanisation préférentielle », ce qui représente 25 hectares.

La densité des espaces d'habitat était en 2014 - après adoption du SDRIF fin 2013, d'environ 17 logements par hectare. Le PLU doit permettre l'augmentation de cette densité pour atteindre au minimum 19 logements à l'hectare.

La densité humaine des espaces urbanisés était d'environ 30,2 emplois et habitants par hectare. Il faudra que le PLU permette d'atteindre en 2030 un minimum de 1781 emplois ou habitants. En conservant la part d'habitants et d'emplois, cela correspond à environ 1371 habitants et 410 emplois.

Avec un nombre de personnes par ménage estimé en 2030 à 2,6 personnes par ménage, cela équivaut à un nombre total de résidences principales de 527 pour un total de 573 logements (résidences secondaires et logements vacants inclus).

Pour 490 logements (résidences principales + secondaires + vacants) estimées début 2014, cela représente une augmentation de 83 logements.

Pour répondre aux objectifs de densification de la population, des emplois, des logements dans la commune, sont pris en compte les projets réalisés ou en cours après l'adoption du SDRIF et les possibilités restant dans le tissu urbanisé existant ou en limite urbaine.

RÉSUMÉ DES ENJEUX : économie, transports, équipements

Le contexte • Fort taux d'activité dans la commune, mais aussi un taux de chômage qui a augmenté (6,3% en 2014) • 663 actifs en 2014 pour 373 emplois dans la commune, (288 en 2009) • Activité agricole fortement présente (5 fermes en exploitation dont 4 dans le village) • Peu de commerces et services mais une offre de proximité en voie de renforcement • Une proximité relative aux grandes pôles de services et de commerces • Une forte dépendance à l'automobile, stationnement qui peut devenir problématique • Une proximité de l'infrastructure automobile N3, mais sans nuisance pour la commune • Une desserte par les transports en commun plutôt satisfaisante une commune péri-urbaine (relie des pôles d'emplois et scolaires) pour mais des aménagements manquants • Un maillage incomplet pour les circulations douces (piétons, vélos) • Des secteurs complexes pour l'aménagement respectant les normes PMR dans le village • Des équipements publics (école, une agence postale communale, une salle polyvalente (avec tracés de terrains de sport), des équipements sportifs extérieurs et intérieurs) • Offre de soin en cours d'étoffement
Les enjeux • Renforcer l'emploi, l'activité, l'offre de services dans la commune • Favoriser l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture • Maitriser l'impact de la voiture dans le village (circulation et stationnement)

- ⇒ Ces constats et enjeux se retrouvent dans la troisième orientation du deuxième objectif du PADD. Il s'agit de renforcer le dynamisme communal, et pérenniser l'offre commerciale, d'équipement et de service, afin de garantir la qualité de vie par la mise à niveau des équipements. Il convient de lier les espaces vivants de la commune.
- ⇒ Le troisième objectif du PADD « Renforcer l'activité économique dans la commune » vise à valoriser et renforcer les activités actuelles.

RÉSUMÉ DES ENJEUX : contexte paysager

Atouts	Faiblesses
• Un paysage de plateau de grande qualité à faible relief • Des éléments de la petite trame verte relève le bas relief du paysage (alignements d'arbres, petits bosquets)	• Peu de boisements • Un contact souvent brutal entre les fonds de parcelles et le paysage de plateau agricole • Peu de traitement paysager aux entrées de ville • Peu d'espace naturel • Une coupure du paysage liée à la présence de la ligne TGV Est

Opportunités	Menaces
• Valoriser du peu d'espace naturel au cœur du village • L'amélioration des franges urbaines dans le cadre de nouveaux projets • Garder l'architecture du bourg de la commune (densification et dans les nouveaux projets en extension)	• Améliorer et créer une frange paysagère pour atténuer le front urbain avec le paysage agricole

RÉSUMÉ DES ENJEUX : contexte écologique

Atouts	Faiblesses
• Une trame bleue identifiée au SRCE constituée par le ru du Courset • Des eaux souterraines de bonne qualité, avec des masses d'eau en bon état (volumes) • Préserver le ru du Courset • Une petite trame verte à renforcer • Des zones humides à préserver	• Une agriculture de grandes exploitations laissant peu de place aux haies, bosquets, mares • 6 sites pollués, 1 ICPE • Imperméabilisation des sols • Consommation de nouveaux espaces par l'urbanisation

- ⇒ Les enjeux identifiés dans les contextes écologiques et paysagers se croisent au sein du deuxième axe du PADD « Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie ».
- ⇒ La commune a souhaité inscrire via le 2^e axe une orientation relative à l'agriculture qui restera la vocation principale des espaces ouverts. L'objectif est de modérer la consommation « des espaces agricoles, ne générant pas d'enclaves à exploiter » et limiter la constructibilité des sites agricoles aux bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et à son développement. Également, la commune souhaite conserver une identité rurale et résidentielle, par la valorisation des espaces naturels communaux et des bosquets.
- ⇒ La commune a également inscrit l'orientation de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles dans l'axe 2.
- ⇒ Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels : le PLU avant révision permettait l'ouverture à l'urbanisation d'environ 14 hectares dont 3,9 pour l'éco-quartier, zone ouverte après déclaration de projet approuvée en 2016, et 6,3 hectares (classé UB et UX dans le plan de zonage révisé) qui ont été urbanisés depuis 2014. La révision du PLU inscrit en plus 3 hectares en IIAU au Sud du bourg, un secteur en continuité de l'espace urbanisé et ayant une logique de continuité paysagère. La commune, au vu des possibilités d'urbanisation en consommation offertes par le SDRIF, a élaboré un projet compatible avec les prescriptions du SDRIF.

Justification des éléments du PADD par axes et orientations

OBJECTIF 1 : UN PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET ÉQUILIBRÉ	
Maîtrise de la croissance démographique	Pour ne pas perdre son dynamisme et conserver sa qualité de vie, la commune a besoin de maintenir les commerces existants, ainsi que ses médecins et professionnels de santé. En effet, les tendances actuelles sont à la baisse du nombre de personnes par logements, mais aussi du vieillissement de la population et de la baisse du nombre d'enfants par ménage, avec des comportements d'achat tournés vers les grandes surfaces... il est donc nécessaire de produire un effort de construction pour accueillir une nouvelle population revitalisant la vie communale.
Diversification de l'offre de logements	L'accueil de jeunes ménages et le maintien des charnicois âgés dans la commune, ainsi que l'accueil des petits ménages (1 ou 2 personnes), nécessite la construction de petits logements, qui sont encore assez rares à Charny. La construction d'appartement pourra également favoriser le développement de l'offre locative, et ainsi faciliter les parcours résidentiels dans la commune. Le développement d'une offre de logements sociaux ou accessible fait également partie de cet axe.
Maîtrise de l'urbanisation	Le développement de nouveaux logements doit se faire dans un cadre contrôlé via les outils du PLU, notamment dans le tissu urbanisé existant où la densification possible doit se faire en respectant le paysage, les formes et l'organisation urbaines de village ancien.
Prévoir les équipements publics pour conserver et améliorer la qualité de vie	Avec l'augmentation de la population, la mise à niveau des équipements publics est indispensable, tant pour les équipements techniques (assainissement, infrastructures de déplacement...) que pour les équipements socio-culturels (accueil de loisir), même si la commune est en la matière déjà bien pourvue. En matière de déplacements, des difficultés liées au trafic de transit posent déjà problème. Avec la population s'accroissant dans la commune et dans les communes voisines, et la nécessité de réduire la part de l'automobile dans les déplacements, la commune doit se doter d'orientations permettant de limiter les nuisances et l'insécurité liées à la circulation, et d'encourager les déplacements piétons, cyclistes et en transport en commun.
OBJECTIF 2 : PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE	
Préserver le paysage agricole et les éléments naturels de la commune	Les projets d'extension urbaine tiennent compte de la nécessité de limiter l'étalement urbain : à la fois pour lutter contre l'artificialisation des sols, mais aussi pour préserver des terres arables et l'activité économique importante qu'est l'agriculture. Les espaces naturels et principaux éléments de continuité écologique sont recensés et un principe de préservation énoncé.
Les énergies renouvelables et matériaux durables	La commune veut saisir les opportunités en la matière, et indiquer une volonté. Un projet intercommunal d'implantation d'un complexe photovoltaïque va dans ce sens.

OBJECTIF 3 : RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA COMMUNE	
Préserver et renforcer la vocation de pôle local de service	Une des spécificité de Charny dans le paysage des communes du secteur est la présence de commerces et de nombreux services, que la commune veut conserver, pour des raisons déjà expliquées précédemment.
Confirmer la vocation mixte du cœur du village tout en limitant les nuisances	La présence d'entreprise et d'activités artisanales, sous réserve de ne pas constituer de nuisance importante, permet le maintien d'entreprises familiales, de petites entreprises sur le territoire communal, pour lesquelles l'offre d'une zone d'activité n'est pas adaptée.
Conforter la zone d'activité	Une accessibilité à améliorer via une nouvelle infrastructure
Favoriser le maintien de l'activité agricole dans la commune	Il s'agit de permettre les évolutions du bâti, de bien prendre en compte les besoins de déplacements des agriculteurs, et de se limité à un étalement urbain justifié.
Développer les réseaux d'énergie et de communication numérique	Pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires et favoriser l'activité dans la commune.

1.2 Justification des objectifs de population et de logements

Le projet de développement du bourg est cohérent avec le SDRIF qui donne la possibilité de consommer 25 hectares, et demande une densification de l'ordre de 10% de la population, des emplois, et du nombre de logements par hectare.

Présentation des hypothèses de développement communal (horizon 2030)

*Pour les besoins de comparaison avec les objectifs du SDRIF et pour la fiabilité des données (dernières données INSEE disponibles), l'année de référence est 2014 (1^{er} janvier), soit juste après l'approbation du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Dans cette partie, il s'agit de présenter :

1. le nombre d'habitants qui résulterait d'une croissance démographique identique à celle enregistrée sur la précédente période, et le nombre de logements nécessaires pour les accueillir (Poursuite de la tendance pour la vitesse d'augmentation de la population (2008-2014)).

À noter : en raison du desserrement des ménages (dû entre autres à l'augmentation de la part des célibataires et familles mono-parentales), le nombre de personnes par logement a tendance à se réduire. Ainsi, il faut davantage de logements pour accueillir une même population. À Charny, on estime que le taux actuel de 2,6 pourrait descendre à 2,4 personnes par ménage d'ici 2030. Aux logements nécessaires pour accueillir le surplus de population, il faut donc ajouter le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population existante. Enfin, il existe des mutations au sein du parc de logements entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, et un renouvellement du parc (logements démolis, aménagés dans des constructions qui n'étaient pas à usage d'habitat etc.), à prendre en compte également dans les calculs.

2. la comparaison de cette évolution projetée avec les possibilités offertes par le PLU en vigueur avant révision. Nous verrons qu'en raison de la création de la zone IAUB destinée à l'éco-quartier par déclaration de projet en 2016, la commune connaîtra nécessairement un rythme de croissance supérieur à celui de 2009-2014. De plus, même si toutes les mutations de terrains et constructions ne seront pas faites d'ici 2030, la zone UA du PLU en vigueur avant révision permet une réceptivité importante, de l'ordre de 300 logements en densification, ce qui permet d'assurer la compatibilité avec les objectifs du SDRIF.
3. la compatibilité au SDRIF du point de vue de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.
4. la présentation des projets justifiant des extensions urbaines et les options non retenues
5. les prévisions en nombre de logements et d'habitants au vu et de la densification et des extensions urbaines prévues.

NB : il s'agit d'estimations théoriques, dont la précision n'a d'intérêt que pour les calculs requis. D'autre part, il n'est pas possible de prévoir de manière fiable la densité des futures constructions, ni le taux de rétention à l'échelle d'une si petite commune. L'objectif de population et de logements que se fixe la commune servent de fil conducteur et référence pour prévoir les équipements nécessaires et s'assurer de répondre aux objectifs de densification du SDRIF. Les indicateurs permettant d'évaluer la mise en application du PLU permettront de comparer l'évolution réelle avec l'hypothèse de développement proposée.

Scénario au fil de l'eau

1. Poursuite de la tendance pour la vitesse d'augmentation de la population (2008-2014)

- Construction pour l'accueil de nouveaux habitants

Taux de variation annuelle moyen entre 2008 (1201 habitants) et 2014 (1246 habitants) : 0,6%,

Soit en 2030 :

- + 125 habitants, soit 1371 habitants
- + 52 logements en résidence principale pour faire venir ces 125 habitants supplémentaires (sans prise en compte du desserrement des ménages)
- + 54 logements dans l'ensemble (2 vacants) avec une vacance restée à 2,2% plus probable que le taux souhaitable de 6,5%

- Construction nécessaire pour maintenir la population existante malgré le déserrement des ménages

Avec :

- une projection du nombre de personnes par ménage estimé en 2030 à 2,4 au lieu de 2,6 en 2014, (31 lgts)
- un taux de renouvellement du parc de logements de 0,8% par an, (13 logements)
- et la poursuite de la réduction de la part de logements vacants et de résidences secondaires (mutation du parc) (-4 logements)

Il faudrait :

- ⇒ environ 40 logements à construire d'ici 2030 pour permettre le maintien de la population au niveau de 2014
- ⇒ Ce sont donc 40+54 logements à construire, pour à la fois maintenir la population existante et accueillir 125 nouveaux habitants et atteindre 1371 habitants, soit 104 nouveaux logements à construire.

Cette hypothèse semble déjà dépassée au regard du PLU de 2007.

En effet, il permettrait :

- une densification assez importante en zone UA : 53 logements en projet en 2018 et de 12 par mutation d'un corps de ferme (livrés en 2017), potentiellement encore entre 50 et 200 autres logements en densification (même si ce potentiel ne sera utilisé ni à son potentiel maximum en termes de densité, ni en totalité avant 2030)
- une extension la réalisation d'une opération de 20 logements individuels correspondant à la zone IAUa du PLU avant révision (livrés), auxquels pourraient s'ajouter quelques constructions en diffus (urbanisation de lots libre ou divisions foncières environ 8 logements).
 - ⇒ L'ensemble de ces constructions déjà réalisées, projetées, ou réalistes représente au minimum 130 logements (voir carte réceptivité page suivante).

Mais le projet d'éco-quartier inscrit lors de la déclaration de projet de 2016 rend complètement obsolète ces chiffres.

En effet, ce projet justifié par le besoin d'un projet d'ensemble pour créer un nouvel équipement public et des logements sociaux, ajoutera 117 logements aux possibilités de densification du centre-bourg et aux extensions déjà réalisées après 2007 citées précédemment.

Analyse de la réceptivité en logements de la commune



Réceptivité du bourg

Parcelles mutables (zone dense) :
2,2 ha - soit un potentiel de + de 300
logements avec une densité de 150 lgts/ha

Parcelles libres et divisibles :
9 parcelles (+ près Mauperthuis en zone A
dans le PLU avant révision) : environ 10 à
15 logements (+10 à 20 près Mauperthuis)

Soit un potentiel de près de 350 logements
en densification

Légende

Parcelles mutables

■ PLU avant et après révision

■ Après révision

■ Parcelles libres (secteur pavillonnaire)

■ Parcelles divisibles (secteur pavillonnaire)

■ Parcelles à préserver en parc et jardins

■ Maintenu en agricole

■ A conserver pour équipement

■ Construit après 2013

2. Poursuite de l'application du PLU en vigueur :

- Urbanisation de la dernière zone IAU issue du PLU de 2007 : 20 lots (en gris ci-dessus)
- Densification au coup par coup en centre-bourg (en rouge ci-dessus) : projet de 53 logements en cours à côté de la mairie, 12 logements en collectif ferme de Beauvais déjà réalisés, projets sur d'autres anciens corps de ferme, soit entre 100 et 200 logements réalisables. Avec une rétention de 50%, on estime le nombre de logements probablement construits à 100 en 15 ans soit 7 lgts/an en moyenne.
- Densification lente en zone pavillonnaire : un logement tous les deux ans – 0,5 lgt/an soit 8 logements entre 2014 et 2030
 - ⇒ Environ 130 logements supplémentaires dont ≈ 3 vacants soit 127 en résidence principale (304 habitants) dont 110 logements dans l'espace urbanisé de référence (+257 habitants)
Sans prise en compte de la rétention, le nombre de logements potentiellement constructibles est de plus de 200 logements.

Extension de l'éco-quartier :

- ⇒ 117 logements, dont 3 vacants (2,2% de vacance) => 114 logements en résidence principale soit 274 habitants environ en 2030

Soit en 2030 :

- ⇒ ≈ 245 logements supplémentaires par rapport à 2014, dont ≈ 240 résidences principales (110 logements dans l'espace urbanisé de référence et ≈ 107 résidences principales)
- ⇒ ≈ 735 logements au total dans la commune, dont ≈ 715 résidences principales
- ⇒ 1715 habitants contre 1246 en 2014, soit ≈ 470 habitants supplémentaires par rapport à 2014
- ⇒ Un taux de variation annuel d'environ 2 % entre 2014 et 2030, soit une vitesse multipliée plus que doublée par rapport à la période 2008-2014, mais qui est inférieure à la dynamique de peuplement pour la période 1982-1990 (5,9% par an entre 1968 et 1975, 2,8% ou 2,9% par an entre 1975-1982 et 1990-1999). Le pic de livraison de logement, lié à la construction de l'éco-quartier et du projet de 50 logements à proximité de la mairie, se produirait pendant la période 2018-2022, avec un rythme de construction faible pour 2014-2018 et 2022-2030.

3. Croisement avec les exigences du SDRIF :

• **Dans l'espace urbanisé de référence (date référence : début 2014)**

Le SDRIF donne au PLU l'objectif de permettre la densification à hauteur de 10% le nombre d'emplois et habitants, et le nombre de logement dans les espaces d'habitat

- ⇒ Nombre d'habitants et emplois estimé en 2014 : 1619 dont 1246 habitants / densité humaine : 30
- ⇒ Nombre d'habitants et emplois que le PLU doit pouvoir permettre d'atteindre en 2030 au sein de l'espace urbanisé de référence : 1781 dont 1371 habitants en conservant le même équilibre habitants/emplois (précisons que ce chiffre identique pour la projection maintenant le taux d'augmentation de la population entre 2008 et 2014 et la projection SDRIF est le fruit du hasard)
- ⇒ Nombre de logements nécessaires pour accueillir 1371 habitants : 617 dont 571 résidences principales et un taux de vacance souhaité de 6,5 pour faciliter les parcours résidentiels, soit 127 supplémentaires par rapport à ceux qui existaient en 2014 (490).

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements correspondant au nombre d'habitants :

Le nombre d'habitants à atteindre est divisé par le nombre moyen de personnes par ménage, estimé en 2030 (2,4 personnes par ménage). On obtient alors le nombre théorique de résidences principales nécessaires pour loger la population. On y ajoute les résidences secondaires projetées et le nombre de logements vacants tels que la vacance permettent une bonne rotation du parc

Les nouvelles constructions situées hors de l'espace urbanisé de référence identifiées dans le scénario au fil de l'eau, comme l'extension du nouveau lotissement des haies de beauvais, ainsi que le projet d'éco-quartier, sont exclus des calculs concernant la densification de l'espace urbanisé de référence, puisque construits en extension après l'approbation du SDRIF.

Sans prise en compte de la rétention foncière, c'est donc un potentiel de plus de 200 logements qui existe avec les projets connus et probables pour densifier le tissu bâti existant, soit un total de logements en 2030 de + de 690 logements, contre 617 demandés par le SDRIF.

La densité des espaces d'habitat passerait de 17 logements par hectare à 24 logements par hectare dans la zone urbanisée de référence, ce qui est supérieur aux 19 logements par hectare qui correspondent à une augmentation de 10% de la densité de logements.

Le PLU avant révision est donc compatible en termes de densification avec le SDRIF, le règlement révisé n'augmentera donc pas ces possibilités de densification. En revanche, le projet prévoit de classer en zone dense (UA) un jardin classé en UB avant révision et un corps de ferme et jardins classés en A avant révision.

- **En extension de l'espace urbanisé de référence**

le SDRIF demande que les extensions soient « limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante ». Par conséquent, les extensions urbaines ne doivent pas opérer une dé-densification de l'ensemble du tissu urbanisé. Pour l'urbanisation autorisée au titre des pastilles d'urbanisation préférentielle et conditionnelle, une densité des espaces d'habitat de 35 logements par hectare est exigée.

⇒ Extensions récentes ou à court terme déjà prévues par le PLU en vigueur avant révision :

- Lotissement des haies de beauvais : derniers lots bâtis en 2017 : densité de 16 logements/ha sur une surface de 1,2 hectares, quand la densité en 2014 était de 18 logements/ha, et la densité à atteindre en 2030 étant de 20 logements/ha environ. Toutefois, il s'agit d'une densification par rapport à la densité des autres secteurs pavillonnaires de la commune.
- Eco-quartier : construction prévue entre 2018 et 2022, avec une densité de 35 logements par hectare pour environ 3,9 hectares urbanisés, justifié lors de la procédure de déclaration de projet

Rappel des possibilités d'extension données par le SDRIF :

- Avec une surface urbanisée de 53,7 hectares, la commune peut utiliser au titre des 5% de l'espace urbanisé une surface d'extension d'environ 2,7 ha. A ce titre, 1,2 ha ont déjà été consommés pour la réalisation de 20 lots pour le lotissement dit des haies de Beauvais situé au nord est de la commune. Il reste donc 1,5 ha potentiellement utilisables.



- De plus, au titre d'une pastille d'urbanisation préférentielle, elle peut urbaniser jusqu'à 25 hectares au sud du bourg, sous réserve d'avoir prouvé la capacité de densification du tissu existant et d'une densité des espaces d'habitat de plus de 35 logements par ha. À ce titre, 3,9 ha ont déjà été consommés par l'écoquartier, et 5ha par l'extension de la zone d'activité. Il reste donc 26 hectares potentiellement urbanisables.

4. Projet retenu pour le PLU :

Pour l'équilibre entre consommations d'espaces et projets permettant d'assurer le dynamisme communal et le financement d'équipements

Comme exprimé via le PADD, les enjeux et préoccupations majeures de la commune sont le maintien de son dynamisme via l'accueil de nouvelle population afin de pérenniser ses commerces et services à la personne, atout majeur de la commune et caractéristique de celle-ci parmi les communes alentour. Le projet d'éco-quartier répond en principe à lui-seul à cet objectif, et la densification du centre-bourg ira également en ce sens. La commune n'a donc pas à horizon 2030 de besoin d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Mais un autre enjeu majeur pour la commune est la problématique de la circulation dans la commune, et notamment la sécurisation des déplacements, qui va avec l'attractivité des modes doux, ainsi que des commerces situés le long des axes les plus fréquentés et l'attractivité de la commune en général.

Le projet de PLU prend donc en compte l'inadéquation du gabarit de plusieurs rues (rue de Beauvais, rue de Vigne-croix, rue de Mauperthuis), qui sont à la fois des voies départementales qui servent aux transits des véhicules entre les communes du secteur, mais qui sont également les rues principales de la commune, avec ses principaux commerces. La rue Fernand Hippolyte Lavaux, quand à elle, n'est aménagée que d'un côté et ne dispose pas d'un parvis assez grand pour l'école.

Sachant que de nouveaux projets urbains peuvent permettre de faire financer des aménagements de voirie et d'espace public très utiles à la population, plusieurs options ont été envisagées :

1. l'urbanisation de la ferme de Beauvais et les terrains situés en dent creuse à l'arrière, pour créer une voie de contournement de la rue de Beauvais, afin de créer une boucle en sens unique permettant de mettre en accessibilité PMR la rue, et de créer du stationnement au niveau des commerces.
2. l'urbanisation de l'ouest de la rue de Mauperthuis pour permettre un élargissement de la voirie et l'aménagement d'une continuité douce, complétée dans la zone déjà urbanisée d'emplacements réservés pour l'élargissement.
3. l'urbanisation du sud de la rue Lavaux pour aménager une voie adaptée pour accueillir la circulation automobile, une voie douce, du stationnement, une place devant l'école, et la gare routière relocalisée et mise aux normes.

De ces projets, seul celui de la rue Lavaux a été retenu : il permet d'établir une continuité cohérente avec l'écoquartier, et de prévoir dans la foulée un espace important pour un équipement intercommunal, les besoins étant croissants dans le secteur.

En revanche, le projet de PLU n'a pas retenu la possibilité d'une urbanisation permettant de construire un premier tronçon pour éviter la rue de Beauvais entre l'entrée du village et la rue des bleuets. Car ce projet ajouté à l'écoquartier amènerait un développement trop rapide de la commune à l'échelle temporelle de ce PLU (2030). Cependant, il a été décidé d'inscrire des emplacements réservés qui permettront de commencer à améliorer la sécurité des déplacements, piétons notamment, dans la partie nord de la rue de Beauvais, où des emprises non bâties permettraient l'élargissement de la rue et la mise en accessibilité PMR. Il en est de même dans la rue de Mauperthuis.

Le principe du contournement Est de la commune est tout de même maintenu, au moins pour indiquer la volonté des élus de trouver une solution à long terme à ce problème important de circulation et d'aménagement de la rue de Beauvais.

Par ailleurs, un projet d'aménagement d'un itinéraire de contournement du centre-bourg est prévu avec contribution des acteurs économiques pour la réalisation d'un accès pour les camions provenant de la zone d'activités, permettant de relier la N3 sans passer par le centre du village.

Densification du tissu urbanisé existant :

Il est choisi de maintenir la délimitation entre les zones pavillonnaires et la zone de centre-bourg quasiment identique à celle avant révision. Des jardins précédemment situés en UB mais limitrophes de la zone UA sont classés en UA. Des jardins précédemment classés en A mais inclus dans l'espace urbanisés sont classés en IAU pour densifier et produire de nouveaux logements à proximité immédiate du pôle mairie.

Surfaces de consommation prévues :

Le projet de PLU, ne retenant pas tous les projets d'extensions qui auraient pu permettre de financer en partie des équipements de voirie pourtant utiles, vise donc à équilibrer l'augmentation de sa population et les consommations nouvelles pour ne pas consommer plus de terres agricoles que nécessaire, et rester dans un projet soutenable financièrement pour la commune.

Nouveaux secteurs d'extension au-delà des consommations déjà prévues par le PLU en vigueur :

- ❖ Un nouveau secteur de près de 4 hectares au sud de la rue F. Hippolyte Lavaux, à urbaniser à long terme, à vocation d'habitat et d'équipement. Une densité de 35 logements à l'hectare devra être respectée pour les espaces à vocation d'habitat. La partie d'édifié à un équipement intercommunal ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à cet effet.
 - ⇒ Sous réserve de modification ou nouvelle révision du PLU, pour équilibrer la vitesse de développement de la commune d'ici à 2030, le projet d'éco-quartier devant à lui seul augmenter la population de 20% d'ici 2022.
 - ⇒ La surface du secteur et leur délimitation devrait permettre de leur donner une bonne insertion paysagère dans l'environnement de la commune (comblement de dents creuses et prise en compte de l'identité urbaine en frange des nouveaux secteurs), avec une densité moyenne pour la partie habitat. La délimitation de ces secteurs est pensée pour opérer une transition entre l'éco-quartier et la zone d'activités.

5. Estimations de population et de logements à horizon 2030 pour l'ensemble de la commune.**Population et nombre de logements théoriquement permis par le PLU :**

	Poursuite PLU en vigueur	Apports révision	Total
Densification	- densification bourg (≈100 logements) - divisions foncières en tissu pavillonnaire (≈10 logements)	Densification jardins Mauperthuis et corps de ferme Mauperthuis (≈75 logements)	185
Extension	- extension des haies de Beauvais (20 logements)	- éco-quartier (117 logements) - Sud Lavaux (≈ 50 logements)	187
Total potentiel dans les zone U et IAU	Zones urbanisée ou urbanisable après approbation du PLU : Potentiel d'environ 322 logements		322
	Nombre total de logements dans la commune : 490 logements en 2014 + 322 nouveaux logements = ⇒ 812 logements (dont, avec un taux de vacance de 6,5% : 53 logements vacants et 7 résidences secondaires) 752 résidences principales 1804 habitants (+558 habitants)		
Total potentiel avec la zone IIAU	Après révision ou modification du PLU pour ouvrir la zone IIAU + 50 logements Potentiel d'environ 372 logements		372
	Nombre total de logements dans la commune après ouverture de la zone IIAU : ⇒ 862 logements (dont 56 logements vacants et 7 résidences secondaires) 799 résidences principales 1917 habitants (+671 habitants)		

Population et nombre de logements estimés en prenant en compte la rétention foncière et la non utilisation du maximum des capacités de constructions :

	Projets en cours ou réalisations après 2014	Projections	Total
	- Haies de Beauvais : 20 logements - Eco-quartier : 117 logements - Projet rue Vigne-Croix : 50 logements - Mauperthuis : ≈13 logements	- densification bourg (≈20 logements) - divisions foncières en tissu pavillonnaire (≈5 logements) - Densification corps de ferme Mauperthuis (≈20 logements)	
	200 logements	45 logements	245
Total potentiel dans les zone U et IAU	Potentiel d'environ 245 logements		
	Nombre total de logements dans la commune : 490 logements en 2014 + 245 nouveaux logements = ⇒ 735 logements (dont, avec un taux de vacance de 6,5% : 48 logements vacants et 7 résidences secondaires) 680 résidences principales 1632 habitants (+386 habitants)		

Total potentiel avec la zone IIAU	Potentiel d'environ 295 logement
	Nombre total de logements dans la commune après ouverture de la zone IIAU : ⇒ 735 + 50 logements ⇒ 785 logements potentiels en 2030 (dont 51 logements vacants et 7 résidences secondaires) 727 résidences principales 1744 habitants (+499 habitants)

Augmentation de population induite par la révision du PLU par rapport à la densification et extensions déjà prévue au PLU avant révision :

(295 logements potentiels moins les projets en cours et densification possible actuellement)

⇒ environ 80 logements, soit environ 180 à 200 habitants en comptabilisant la zone IIAU.

1.3 Justification du projet en matière d'équipements publics en lien avec l'objectif de population

Impact du scénario pour le développement, le cadre de vie et l'environnement de la commune

Le développement de la population communale, si elle va dans le sens du renforcement de ses équipements public (école notamment), de l'offre de soin et de commerce, implique une pression sur l'environnement, avec une artificialisation des sols accrue, une modification du cadre de vie, et une aggravation potentielle des problèmes de circulation dans la commune.

Equipements de transports :

Si la commune est déjà desservie par les transports en commune via la gare routière de Charny, qui permet de rejoindre Mitry-Mory et Meaux, cette desserte est surtout à destination des scolaires, et non pas des actifs de la commune. Une relocalisation éventuelle de la gare routière, proche de l'éco-quartier et potentiellement du futur équipement intercommunal, ce qui permettra à la population de disposer d'une gare routière aux normes et adaptée aux besoins.

Une desserte du type Filéo, qui permet aux habitants d'autres communes du Nord Seine-et-Marne d'aller travailler dans la zone d'emploi de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, de jour comme de nuit, serait souhaitable pour accompagner le développement de la population tout en réduisant la dépendance à l'automobile.

La voirie, pour les axes de desserte principale de la commune, n'est pas adaptée au flux qu'elle supporte, à l'heure actuelle déjà : les voiries départementales sont d'anciennes rues dont le gabarit n'est pas suffisant pour supporter une circulation à double sens à 50 km/h tout en étant équipées de trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le stationnement y serait en plus nécessaire pour permettre l'accès aux commerces et équipements de la commune.

Les projets de contournements inscrit au PLU ont donc une grande importance. Le Département, gestionnaire des routes départementales a été sollicité, et est sollicité pour se saisir de cet enjeu.

Autres équipements :

Le projet de PLU comprend une zone UE destinée à accueillir des ateliers municipaux et libérer une emprise pour aménager un centre de loisirs. L'extension de l'école est en cours, la commune étant engagé avec l'Europe dans le cadre d'un contrat rural. La commune est déjà bien dotée en équipements sportifs et dispose d'une salle des fêtes, d'une médiathèque, bientôt d'une crèche, et d'une maison de santé. Enfin, le PLU prévoit dans sa zone IIAU un emplacement large pour accueillir un équipement à vocation intercommunale.

2. Explication des choix pour les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et le règlement

2.1. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour les OAP, plusieurs secteurs à enjeu d'aménagement ont été retenus. En revanche, au vu du détail déjà suffisant du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour les aspects environnementaux, paysagers ou de déplacements, il n'a pas été fait le choix de faire des OAP thématiques. Toutefois, des idées générales se retrouvent dans les OAP notamment via les orientations suivantes :

- Traitement paysager des nouveaux quartiers et de leurs abords
- Aménagement pour les piétons et les cycles
- Traitement des entrées de ville
- Tissu typique de bourg pour marquer le caractère de type UA pour les secteurs concernés : privilégier l'alignement et la continuité du bâti
- Mixité des logements (dont une part de logements sociaux dans l'écoquartier)
- Renforcer les espaces publics et les équipements
- Réaménagement de la voirie pour sécuriser les déplacements au sein du bourg dès que possible

Ce sont d'autres éléments qui viennent compléter chacune des OAP tel que :

- Secteur « mairie »
 - Nouvel espace public central
 - Emplacement pour un nouvel équipement : nouvelle localisation de la mairie
 - Redonner leur place aux piétons dans un espace central : route à sens unique, zone de rencontre, chemins piétons vers le parc
 - Parking public
- Secteur « sud » : IAU pour l'éco-quartier et IIAU pour le secteur dit « Lavaux »

Dans l'écoquartier :

 - Mixité de logements
 - Parcours santé
 - Projet de jardins partagés
 - Bassin de rétention

Pour la partie ouest de l'OAP :

 - Place réservée pour les équipements : création d'un possible équipement public à vocation intercommunale
 - Traitement paysager des franges
 - Principe d'alignement : garder l'aspect du bourg le long de la rue Lavaux
- Secteur « Mauperthuis » : zone IAU et site de la ferme de Mauperthuis
 - Principe de la préservation de la ferme tout en permettant son évolution (maintien de la forme en U, conservation stricte de la maison de maître)
 - Mixité de logement sur l'espace dédié : densité de l'habitat augmentée via le classement d'une partie de la ferme en zone UA
 - Traitement paysager par des haies et aménagements végétaux

Les projets ont été pensés de façon à être intégrés dans le paysage urbain de la commune et dans le fonctionnement de la commune). Les OAP permettent de préciser le projet d'ensemble de la commune.

Pour rendre constructible le secteur IIAU, la commune devra procéder à une modification justifiée du PLU ou une nouvelle révision.

2.2. Présentation du plan de zonage et du règlement

Délimitation des zones et principes d'aménagement :

Dans toutes les zones constituées au titre des zones humides, le principe de précaution a prévalu : toutes les zones classées en enveloppe d'alerte zone humide de classe 3 font l'objet d'une préservation particulière. Sur la commune de Charny, les enveloppes d'alerte zone humide de classe 3 se situent en zone agricole. Ainsi, un sous-secteur Azh a été créé afin de délimiter les zones présumées humides, où les constructions et imperméabilisations sont interdites.

En milieu urbain :

- Le centre bourg et l'habitat dense ont été répertoriés dans le sous-secteur UA. Ce sous-secteur est composé d'habitations, de commerces et de services, d'activités.
- Les extensions périphériques urbaines plus récentes sont constituées principalement d'habitat individuel et sont répertoriées en secteur UB. Le secteur de densification d'anciens jardins rue de Mauperthuis fait l'objet d'une zone IAU).
- Le secteur de la zone d'activité accueillant principalement des activités industrielles ou artisanales est classé UX.

En milieu agricole :

- Aucune possibilité n'est faite au développement de constructions à vocation de logements ou destinations autres qu'agricoles qui ne soient pas liées à l'activité agricole, hormis à la ferme de Choisy-le-Temple où un changement de destination à vocation d'hébergement peut être permis pour favoriser la remise en état de bâtiments classés comme éléments remarquables du paysage.
- Les secteurs en zone humides sont classés en Azh et n'autorisent que les aménagements, travaux, installations liées à la remise en état des zones humides (Azh). La délimitation reprend strictement celles de services de l'État (téléchargé via http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map#)
- Le secteur constitué de voies ferroviaires est classé en sous-secteur UY.
- La zone IAUa est une zone d'extension à court terme prise sur la zone agricole. Il s'agit d'un secteur d'habitat mixte (collectif et individuel) et d'équipement.
- La zone IIAU est une zone d'extension à long terme prise sur la zone agricole. Le secteur restera à vocation agricole en attendant le classement de la zone en zone IAU, sans qu'aucune construction puisse y être établie d'ici là.

En milieu naturel :

- Secteur qui n'autorise que l'aménagement des bâtiments existants (en réalité les seules zones N existantes sont situées dans le bourg).
- Sous-secteur Nc : secteur permettant d'exploiter les carrières, et centre technique d'enfouissement des résidus urbain sous conditions de remise en état après exploitation. Les installations liées à ce mode d'occupation de la zone sont en conséquence autorisées et notamment la réalisation de déchetterie.

Autres éléments relatifs au règlement

Le règlement, au titre du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, reprend la structure des règlements prescrite par le Code de l'Urbanisme dans sa rédaction ancienne (article R. 123-9) :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les conditions du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement collectif délimitées en application de l'article L224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; => *il n'est pas défini de règle au regard de la loi ALUR* ;
- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° l'emprise au sol des constructions ;
- 10° la hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ; *il n'est pas défini de règle pour cet article, conformément à la loi ALUR*
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

La commune a veillé à la cohérence entre le règlement et les principes des zones qu'elle a souhaité délimiter, les OAP et le PADD.

Ont également fait l'objet d'une attention particulière :

- les conditions de sécurité en matière de desserte
- l'inscription d'un maximum de dispositions relatives à la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité en utilisant le guide de la région Ile-de-France et NatureParif sur la prise en compte du SRCE dans les documents d'urbanisme
- les recommandations et outils de sensibilisation en matière d'architecture en faisant référence à un document du CAUE

2.3 Tableau de justification de la prise en compte du PADD dans les OAP et le règlement

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET ÉQUILIBRÉ	
Maitriser la croissance démographique	Zonage et règlement - Le règlement et la délimitation de la zone UA permettent une densification autour du centre bourg afin de renforcer la population autour des équipements publics et des commerces existants. - Le développement de l'éco-quartier, déjà prévu avant révision, devant apporter une augmentation importante de la population, le PLU révisé n'introduit pas de nouvelle zone d'extension urbaine à court terme, la zone située au sud de la rue Lavaux étant classée en zone IIAU. - Le règlement limite la hauteur et le gabarit des constructions pour rester dans des nouvelles constructions similaires au tissu existant, avec une densité maîtrisée (ex : hauteur maximum de 12m en UA, 10m en UB, 50% d'emprise au sol en UA, 40% en UB)
	OAP - Dans les OAP, un objectif de densité de logements à l'hectare est imposé et elles délimitent les zones à destination d'habitat au sein des secteurs concernés.
Diversifier l'offre de logements	Zonage et règlement - L'emprise au sol de 50% et la hauteur en UA permettent la construction d'ensembles de petits logements.
	OAP - Des logements sociaux sont prévus dans l'éco-quartier. Une offre diversifiée y est demandée, de même que dans la zone IIAU pour la partie destinée à l'habitat.
Assurer le maintien de la qualité de vie par la mise à niveau des équipements	Zonage et règlement - La zone UE est destinée à recevoir de l'équipement au sein de l'espace urbanisé. Le secteur UE situé dans la ZA permet de libérer une emprise dans le parc de la mairie pour y réaliser un accueil de loisir. - Le règlement n'impose pas de dispositions particulières pour les services publics ou d'intérêt collectif afin de favoriser les projets - Le zonage prévoit un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration, et des emplacements réservés pour l'élargissement de rue
	OAP - L'objectif premier de l'OAP pôle mairie est d'affirmer le secteur central de la commune afin de redonner une identité au cœur du village, par le déménagement de mairie et la création de stationnement afin de sécuriser les déplacements dans ce secteur. - L'OAP sud prévoit une maison de santé et un grand équipement intercommunal, en même temps que l'aménagement de nouveaux espaces publics, et de voies permettant une meilleure desserte par les équipements de transports (potentiellement gare routière, nouveaux arrêts).
Assurer la maîtrise de l'urbanisation	Zonage et règlement - Voir partie sur la maîtrise de la croissance démographique - En zone A, seules les constructions à vocation agricoles sont autorisées
	OAP - Les OAP définissent les secteurs d'urbanisation future dans la commune

Prévoir les équipements publics pour conserver / améliorer la qualité de vie	Zonage et règlement - Toutes les zones urbaines et de la zone agricole autorisent les installations liées aux services publics et d'intérêt collectif. Pour les circulations/stationnement : - Le règlement impose un nombre de places de stationnement dans tous les projets de constructions afin de limiter l'emprise de l'automobile sur les voies publiques
	OAP - Dans les OAP pôle mairie et Sud, des équipements publics et d'intérêt collectif sont prévus (déménagement de la mairie, création de parkings, extension de l'école, création d'un nouveau pôle de santé) - L'OAP pôle mairie prévoit un parking public afin de limiter le stationnement à cheval sur les trottoirs - Toutes les OAP visent à créer des cheminements doux afin de créer des liaisons piétonnes et cycles entre les équipements publics, et limiter l'usage de l'automobile intra-communal.
	Autres éléments - Emplacements réservés pour l'extension de l'école, création d'un parking d'accès aux équipements sportifs - Emplacements réservés pour l'élargissement de certaines voiries (rue de Mauperthuis et rue de Beauvais), ainsi qu'au croisement de certaines voiries afin d'améliorer la visibilité
PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE	
Préserver le paysage agricole et les éléments naturels de la commune	Zonage et règlement - En zone N, seules les constructions à vocation agricole sont autorisées - Le changement de destination pour certains bâtiments de valeur architecturale est autorisé pour favoriser la conservation du patrimoine. - Les zones présumées humides sont classées dans le sous-secteur Aco - En zone Aco les installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux éléments recensés sur le plan de zonage - La zone N protège les espaces naturels en ville
	OAP - Dans toutes les OAP, le traitement des franges paysagères a été pris en compte afin d'atténuer le passage entre le milieu agricole et le milieu urbain - Les haies, arbres isolés sont identifiés, des jardins partagés sont prévus dans l'OAP Sud
	Autres éléments - Des alignements d'arbres et de haies, ainsi que les arbres et les haies isolés ont été identifiés au plan de zonage par des prescriptions ponctuelles et linéaires - Des fonds de jardins et espaces verts à préserver sont identifiés, ainsi qu'un verger - Un emplacement réservé à l'est le long du ru du Courset, proche du carrefour entre 5 chemins, pour préserver un espace naturel boisé
Préserver les ressources naturelles	Zonage et règlement - Le règlement impose l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et le raccordement au réseau d'assainissement pour les eaux usées. - Le règlement encourage les constructions et dispositifs écologiques - Il favoriser la biodiversité en encourageant l'usage de clôtures perméables, la plantation d'espèces locales et adaptées - Préservation des zones potentiellement humides

	- Le règlement interdit toutes installations et constructions à moins de 6 mètres des fonds de parcelles pour garder un espace de respiration et des fonds de jardin - Le règlement impose un minimum d'espace de pleine terre par unité foncière - Il prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables en zone Nc
	OAP - Les OAP imposent de conserver ou de créer des espaces verts et des aménagements paysagers - L'OAP Sud (écoquartier) prévoit un traitement écologique du bassin de rétention, la plantation d'espèces végétales locales et des clôtures favorisant la biodiversité
	Autres éléments -
Préserver la ressource en eau	Zonage et règlement - Le règlement impose l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et le raccordement au réseau d'assainissement pour les eaux usées.
	OAP -
	Autres éléments -
RENFORCER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LA COMMUNE	
Préserver et renforcer la vocation du pôle local de service	Zonage et règlement - L'emprise au sol maximale est augmentée à 60% pour les constructions mixtes habitat/commerce
	OAP - L'OAP pôle mairie permet de définir les orientations à suivre pour le futur espace central
	Autres éléments -
Confirmer la vocation mixte du cœur du village tout en limitant les nuisances	Zonage et règlement - Le pôle local est classé en zone UA, la vocation de la zone permet l'installation à destination d'habitat mais également de commerces et d'artisanat n'apportant pas de nuisances pour les riverains
	OAP -
	Autres éléments -
Conforter la zone d'activité	Zonage et règlement - La zone d'activités est inscrite dans la zone UX dédiée aux activités artisanales ou industrielles
	OAP -
	Autres éléments -

3. Justification de la délimitation des zones et des règles applicables

3.1 Evolutions du zonage par rapport au PLU en vigueur en 2017

Plan de zonage général avant révision



Plan de zonage général après révision (échelle - 1/5000^e) :

En gris la zone urbanisée faisant l'objet du plan de zonage du bourg, au 1/2000^e

En jaune pâle les zones agricoles, dont les zones agricoles avec présomption de milieu humide

En vert la zone Nc, zone d'enfouissement des déchets

En violet la zone UY, pour les usages liés à l'entretien de la ligne LGV

Éléments ponctuels et linéaires verts : éléments de continuité écologique à préserver ou reconstituer

Éléments remarquables du paysage : étoiles et aplats rouges

Emplacements réservés 2 et 3 : quadrillés rouges



Plan de zonage du bourg après révision :

Les zones résidentielles

En rose la zone du bourg ancien, avec mixité d'activités (commerces, artisanat)

En orange, la zone pavillonnaire

En vert pâle les zones d'équipements publics

En vert les espaces naturels

En bleu les zones à urbaniser à court et long terme

En violet la zone d'activités

Etoiles rouges et aplats rouges : les éléments remarquables du paysage (bâtiments, cours communes, église, croix)

Aplats quadrillés rouges : les emplacements réservés

Eléments ponctuels et linéaires, et quadrillés verts : éléments naturels et paysagers à préserver

Encadré rouge : périmètre d'attente de 5 ans



3.2 Plan de zonage - surfaces par zone et évolution entre le PLU avant/après révision :

PLU avant révision		PLU révisé		Evolution	
Zones U	28,2ha	Zones U	37,8	+9,6 ha	
UA	10,2	UA	10,1	- 0,1 ha	Une partie est basculée vers la zone UE
UB	18	UB	21,1	+3,1 ha	Ajout parcelles face ZA et ancienne zone IAUa
		UE	6,7	+6,7 ha	Nouvelle zone comprenant les équipements sportifs (ex A), et le parc de la mairie (ex Nb)
Zone UX	8,2	Zone UX	14,4	+6,2 ha	Ajout ancienne zone AUX, moins les silos
Zones AU	11,7	Zones AU	8,5	-3,2 ha	
IAU	1,5	-		-1,5 ha	Zones basculées en UB
IAUa	1,3	-		-1,3 ha	
IAUb	3,9	IAUa	3,9	=	Zone conservée mais modification du nom
		IAUb	0,8	+ 0,8	Nouveau secteur
AUX	5	-	-	-5 ha	Zone basculée en UX
		IIAU	3,9	+4 ha	Nouvelle zone d'ouverture à urbanisation dans le long terme
La zone A	1031	La zone A	1031,0	=	Classement en UE, UA, UX, IIAU compensé par la diminution de la zone UY
A	1030,9	Secteur A	880,7	-153 ha	
		Secteur Aco	149,8	+150 ha	Nouvelle zone correspondant aux zones présumées humides
		Secteur Aj	0,5	+0,5 ha	Nouvelles zones correspondant aux jardins familiaux dans l'écoquartier
La zone N	141,2	La zone N	136,2	-54 ha	
Na	1,6	Secteur N	1,5	-0,1 ha	Certaines parcelles déplacées dans la zone UE
Nb	1,8	-	-	-2 ha	Devenu zone UE
Nc	137	Secteur Nc	134,8	-2,2 ha	Redélimitation du secteur Nc
Nd	0,3	-	-	- 0,3 ha	Secteur supprimé
Ne	0,5	-	-	- 0,5 ha	Devenu pour moitié UB, pour moitié A
Autres zones	34	Autres zones	25,3	-8,7 ha	Secteur redélimité
UY		UY			
TOTAL	1254	Total	1253,3	<i>NB : Superficie Révisée selon données cadastrales EDIGEO</i>	

Il est observé une différence légère entre la surface théorique de la commune (1254 ha) et le calcul opéré à partir du parcellaire issu du cadastre et des données IGN (1253,3 ha), du fait de systèmes de projection différents selon les sources.

3.3 Les zones Urbaines

La zone UA : Sa délimitation correspond au centre bourg de la commune.

Le tissu est majoritairement constitué d'habitation, de commerces et de services, et est plus dense que dans les autres zones urbaines. à l'ancien village, où la densification et la mutation du tissu bâti permettront de répondre aux objectifs de logements, en renforçant le centre du village, et en préservant ou reconstituant les formes urbaines traditionnelles de centre-bourg. L'emprise au sol autorisée y est plus importante qu'en U, en particulier dans le cas d'installation d'activités au sein du bâtiment.

Son tracé a été élaboré en fonction du parcellaire comprenant les immeubles à l'alignement, ou bâti ancien, en intégrant des parcelles avec bâtiment en retrait, qui pourraient évoluer en bâtiment à l'alignement pour restituer le paysage urbain qui caractérise et valorise les villages anciens.

La zone UB : sa délimitation correspond aux extensions urbaines plus récentes.

Elle est principalement composée d'habitat individuel, et sa vocation explique qu'elle soit moins dense que la zone UA. En effet, son emprise au sol y est moins élevée qu'en zone UA, l'évolution du tissu bâti est possible mais contrainte.

Son tracé a été élaboré selon la destination des constructions et la densité de l'habitat. Pour uniformiser cette zone, les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait. La marge de recul est plus élevée qu'en zone où la densité est plus élevée.

La zone UE : sa délimitation correspond à l'ancienne zone Na qui correspondait au parc de la mairie, à laquelle sont ajoutés un secteur comprenant le cimetière et un terrain devant accueillir à terme les ateliers municipaux, ainsi que les équipements sportifs de la commune. Sa vocation principale est l'accueil d'équipements publics. Les constructions et les installations doivent prendre en compte la nature du site, et s'intégrer dans l'environnement.

3.4 La zone UX

La zone UX : sa délimitation correspond à la zone d'activités industrielles et artisanales au Sud du bourg. Le tracé a été élaboré selon les affectations des constructions (activités industrielles ou artisanales). L'emprise au sol est assez élevée (50%), ce qui permet aux entreprises de s'étendre en cas de besoin. L'objectif est de conserver cette zone d'emplois dans la commune.

3.5 La zone UY

La zone UY : sa délimitation a été établie selon le tracé des lignes ferroviaires. Seule l'exploitation des lignes ferroviaires y est autorisée.

3.6 La zone A

La zone A : Elle correspond à l'ensemble des parcelles dédiées à l'agriculture, secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les installations et constructions en lien avec l'agriculture y sont possibles, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ou en lien avec l'activité pastorale ou forestière.

La zone Aco : Délimité selon le périmètre des zones humides présumées identifiées par les services de l'État, où l'utilisation du sol est limité à la remise en bon état du milieu ou n'ayant pas d'impact négatif sur le secteur.

La zone Aj : elle correspond aux secteurs des jardins familiaux intégrés dans le projet d'écoquartier.

3.7 La zone N

La zone N : Elle correspond à l'ensemble des parcelles en espaces naturels, dans le bourg de la commune (il n'y a pas d'espace naturels hormis les abords immédiat du ru de Courset, classés en zone A mais protégés par une bande de 5m qui doit être enherbée et par le classement des alignements d'arbres à préserver ou créer). Il s'agit des espaces à préserver au titre soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

La zone Nc : Sa délimitation correspond au périmètre du centre d'enfouissement. Seules les installations ou utilisations du sol relatives à l'activité de carrière ou du centre d'enfouissement y sont autorisés. La remise en état des terrains est obligatoire lors de l'arrêt de l'exploitation du secteur.

3.8 Tableau récapitulatif des règles par article et par zone et secteurs

Rappel : Le règlement, au titre du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (qui indique que les dispositions des articles R123-1 à R. 123-14 dans leur ancienne version reste en vigueur pour les communes ayant engagé leur révision avant le 1^{er} janvier 2016), reprend la structure des règlements prescrite par le Code de l'Urbanisme dans sa rédaction ancienne (article R. 123-9).

Zone	Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites
UA	Sont interdits en raison de leur incompatibilité manifeste avec les caractéristiques urbaines et architecturales des zones et pour des raisons de fonctionnement urbain et de risque de nuisances de toutes natures :
	Occupations incompatible avec la proximité de l'habitat, implantation d'habitations légères de loisirs (résidences mobile, caravane) et camping, démolition ou destruction des éléments recensés sur le plan de zonage.
UB	Les constructions à usage de commerce, restauration, hôtellerie, services et bureaux (sauf UB2), les constructions à usage agricole et forestier
UE	Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.
UX	Sont interdits en raison de leur incompatibilité manifeste avec les caractéristiques urbaines et architecturales des zones et pour des raisons de fonctionnement urbain et de risque de nuisances de toutes natures :
	Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de restauration, d'hôtellerie, de services et bureaux (sauf UX2), à usage agricole ou forestier, implantation d'habitations légères de loisirs (résidences mobile, caravane) et camping, démolition ou destruction des éléments recensés sur le plan de zonage. Les constructions présentant un risque technologique ou des nuisances particulièrement importantes.
UY	Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

IAU	Occupations incompatible avec la proximité de l'habitat, implantation d'habitations légères de loisirs (résidences mobile, caravane) et camping, démolition ou destruction des éléments recensés sur le plan de zonage, les constructions à usage de commerce, services et bureaux (sauf IAU2), les constructions à usage agricole et forestier
IIAU	Toute construction est interdite. Les aménagements et travaux divers sont interdits (sauf IIAU2).
A	Sont interdits en raison de leur incompatibilité avec la vocation agricole de la zone les constructions, aménagements, travaux :
	qui ne sont pas liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sont pas des adaptations de constructions existantes dans la zone, les dépôts divers, la démolition ou la destruction des éléments recensés sur la plan de zonage et aux annexes 1 et 2
	Sont interdits pour préserver les milieux naturels :
	tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides, tout construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisation du sol à moins de 10 mètres du lits mineur d'un cours d'eau
	Aco : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptés les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
N	Toutes les occupations sont interdites hormis celles exceptées celles qui sont autorisées sous condition (N2), la démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage.

Zone	Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières
U	Installations, aménagements, travaux liés aux occupations des sols qui ne sont pas interdites et ne porte pas atteintes à l'environnement, les aménagements sur ou à proximité des éléments recensés à condition de ne pas leur porter atteinte
	<u>Particularité du secteur UA :</u>
	extension à vocation agricole (10% de l'existant)
	<u>Particularité du secteur UB :</u> les constructions d'annexes de moins de 20 mètres carrés, les commerces et activités de services, de bureaux intégrés à l'habitat n'excédant pas 50 mètres carrés
UE	Les installations ou constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous condition de bonne intégration paysagère, les aménagements sur et à proximité des éléments recensés aux annexes 1 et 2
UX	Installations, aménagements, travaux liés aux occupations des sols qui ne sont pas interdites et ne porte pas atteintes à l'environnement, l'habitat et les locaux à usage de bureau, services et commerces si nécessaire pour le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité des activités artisanales ou industrielles
UY	Les constructions, installations, travaux utiles ou nécessaires à l'exploitation ferroviaire, les installations et réseaux techniques d'intérêt publics
IAU	Installations, aménagements, travaux liés aux occupations des sols qui ne sont pas interdites et ne porte pas atteintes à l'environnement, les aménagements sur ou à proximité des éléments recensés à condition de ne pas leur porter atteinte, les constructions d'annexes de moins de 20 mètres carrés, les commerces et activités de services et de bureaux n'excédant pas 50 mètres carrés
IIAU	Les installations, aménagements, travaux liés à l'agriculture ou aux besoins liés aux équipements publics
A	Installations, aménagements, travaux liés aux occupations des sols qui ne sont pas interdites et ne porte pas atteintes à l'environnement, les aménagements sur ou à proximité des éléments recensés à condition de ne pas leur porter atteinte, les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent changer de destination sous condition de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole
	<u>Sous-secteur Aco :</u>
	Les installations, aménagements, travaux liés à l'agriculture ou aux services publics : pas d'atteinte aux zones humides, sans artificialisation sauf si étude démontrant l'absence de zones humides
N	les aménagements légers ou travaux si nécessaire aux activités agricoles de sylviculture ou forestière, les aménagements sur ou à proximité des éléments recensés à condition de ne pas leur porter atteinte
	<u>Sous-secteur Nc :</u>
	L'ouverture et l'exploitation des carrières de matériaux du sous-sol sous condition de réaménagement progressif du site, le réaménagement du site pour un centre d'enfouissement des résidus urbains sous condition de revalorisation boisée du site, constructions et installations nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du centre technique d'enfouissement

Zone Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Toutes	Non réglementé

Zone Article 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
U	Alignement ou recul
UE	Alignement ou recul
UX	10 mètres de recul à l'alignement des RD139 et RD54, et 5 mètres de recul pour les autres voies
UY	En retrait de l'alignement
IAU	IAUa : Alignement ou recul IAUb : recul
IIAU	Il n'est pas fixé de règle
A	En retrait de l'alignement sauf pour les corps de ferme dont le bâti peut muter
N	Sans objet
	Sous secteur Nc :
	Retrait de 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 10 mètres par rapport aux autres voies

Zone Article 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives	
UA	En limite ou en recul : 4 mètres ou 2,5 mètres en cas de mur aveugle
UB	En limite ou en recul : 3 mètres, 6 mètres si une construction est en limite séparative sur une parcelle adjacente IAUa : 6 mètres par rapport aux limites séparative en fond de parcelle IAUb : 4 mètres par rapport aux limites séparative en fond de parcelle
UE	En limite ou en recul
UX	En limite ou en recul : 5 mètres
UY	En recul des limites séparatives
IAU	"En limite ou en recul : 4 mètres ou 2,5 mètres en cas de mur aveugle 8 mètres par rapport aux limites séparative en fond de parcelle"
IIAU	Il n'est pas fixé de règle.
A	En recul des limites séparatives sauf pour les corps de ferme dont le bâti peut muter
N	Il n'est pas fixé de règle.

Zone	Article 6 : Implantation des constructions sur une même propriété
U	8 mètres en cas de baie 3 mètres en cas de mur aveugle
UE	La distance entre deux bâtiments doit être suffisante pour l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
UX	Distance d'au moins 10 mètres
UY	Il n'est pas fixé de règle
IAU	IAUa : il n'est pas fixé de règle IAUb : 6 mètres en cas de baie et 3 mètres en cas de mur aveugle
IIAU	Sans objet.
A	Il n'est pas fixé de règle
N	Il n'est pas fixé de règle

Zone	Article 7 : Emprise au sol
UA	50 % ou 60% si maisons passives ou énergie positive
UB	40%, 45% si installations permettant la production d'énergies renouvelables, 50% si constructions à haute performance énergétique et environnementales
UX	50%, 55% si installations permettant la production d'énergies renouvelables, 60% si constructions à haute performance énergétique et environnementales
UY	Il n'est pas fixé de règle.
IAU	50 % ou 60% si maisons passives ou énergie positive
IIAU	Sans objet
A	Il n'est pas fixé de règle.
N	Il n'est pas fixé de règle.

Zone	Article 8 : Hauteur maximum des constructions
UA	12 mètres : 9 mètres maximum et 3 mètres minimum à l'égout de toit
UB	10 mètres : 7 mètres maximum et 3 mètres minimum à l'égout de toit
UE	12 mètres
UX	12 mètres
UY	11 mètres
IAUa	12 mètres : 9 mètres maximum et 3 mètres minimum à l'égout de toit

IAUb	12 mètres : 7 mètres maximum et 3 mètres minimum à l'égout de toit
IIAU	Sans objet
A	15 mètres
N	Il n'est pas fixé de règle

Zone	Article 9 : Aspect extérieur
UA	Toiture : 35° à 45°, aspect de tuiles Parement : façade en harmonie avec les constructions du voisinage, emploi à nu matériaux destinés à être recouvert interdit, préconisation CAUE 77
UB	Toiture : 35° à 45°, 1 ou plusieurs éléments en pense, aspect terre cuite Parement : façade en harmonie avec les constructions du voisinage, emploi à nu matériaux destinés à être recouvert interdit, préconisation CAUE 77
UE	Les constructions doivent être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
UX	Toiture : Unité de conception Parements : façade en harmonie avec les constructions du voisinage, emploi à nu matériaux destinés à être recouvert interdit
UY	Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
IAU	Toiture : 35° à 45°, unité de conception Parements : façade en harmonie avec les constructions du voisinage, emploi à nu matériaux destinés à être recouvert interdit, préconisation CAUE 77
IIAU	Les aménagements, installations, travaux, ne doivent pas nuire à la qualité paysagère et environnementale. Haie végétale d'essences locales, autres : passage au sol de 10 à 15 cm de haut et 20 cm de large
A	Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
N	Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toiture : unité de conception Parements : emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert interdit

Zone	Article 10 : Espaces libres et plantations, aires de jeux
UA	40% de pleine terre minimum dont 30 % d'espace vert minimum. 1 arbre de haute tige doit être planté tous les 200m².
UB	50% de pleine terre minimum dont 40 % d'espace vert minimum. 1 arbre de haute tige doit être planté tous les 200m².
UE	Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essences locales

UX	10% d'espace de pleine terre et/ou d'espaces verts doivent être préservés au minimum. 1 arbre de haute tige doit être planté tous les 200m ² .
UY	Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essences locales
IAU	40% de pleine terre minimum dont 40 % d'espace vert minimum. 1 arbre de haute tige doit être planté pour 200m ² .
IIAU	Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essences locales
A	Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essences locales
N	Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'essences locales
	Sous-secteur Nc :
	Plantations de feuillus, reboisement d'arbres de haute tige d'essences variées

Zone	Article 11 : Abords des constructions
UA	Les réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Clôtures : mur d'1,50 mètres maximum recouvert (emploi à nu matériaux destinés à être recouvert interdit), haie végétale : maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum
UB	Les réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Clôtures : 2 mètres maximum avec une ouverture de 15 cm, haie végétale : maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum, limite séparative : haie végétale doublée ou non d'un grillage à maille de 15cm de côté
UE	Non réglementé
UX	Les cours de service ou aires de stockages doivent être masquées, soit par une haie arbustive haute, soit un mur de clôture faisant écho à l'aspect de la construction principale. Les réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Clôtures : haie arbustive : espèces variées, mur entre 1m20 et 2 mètres, grillage doublée de haies dont la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres
UY	Clôtures : Haie arbustive : espèces variées, grillage doublée de haies ou haie arbustive dense
IAU	Les réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Clôtures : 2 mètres maximum avec une ouverture de 15 cm, haie végétale : maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum, limite séparative : haie végétale doublée ou non d'un grillage à maille de 15cm de côté En bordure de l'espace de desserte, les clôtures ne sont pas obligatoires.
IIAU	Clôtures : Haie végétale d'essences locales, autres : passage au sol de 10 à 15 cm de haut et 20 cm de large
A	Clôtures : Préconisation du CAUE77, haie arbustives dense d'essences variées, grillage doublé de haies
N	Les réseaux de télécommunications doivent être enterrés. Clôtures : ne doit pas excéder 2 mètres

Zone	Article 12 : Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales
U	Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des oiseaux, des espèces thermophiles, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées. Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
UX	
IAU	
IIAU	
UY	Il n'est pas fixé de règle
A	
N	Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des oiseaux, des espèces thermophiles, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

Zone	Article 13 : Stationnement
UA	Habitation : 1 place / 40 m² (pas plus de 3 places) Bureau / service : 50% de la surface de plancher Activités : Surface de plancher supérieur à 50 m² = 1 place/50m² Hôtels : 1 place/chambre Restaurants : 1 place / 10m² Vélo : Habitation collective et bureaux : 0,75m²/logement jusqu'à 2 pièces, 1,5m² dans les autres cas, minimum 3m²
UB	Habitation : 1 place / 40m² (pas plus de 3 places) Bureau / service : 1 place minimum et davantage selon les besoins liés à l'activité Vélo : Habitation collective et bureaux : 0,75m²/logement jusqu'à 2 pièces, 1,5m² dans les autres cas, minimum 3m²
UE	En dehors des voies publiques et ne doit pas accentuer l'imperméabilisation des sols
UX	Habitation : 1 place / 40 m² (pas plus de 3 places) Bureau / service : 60% de la surface de plancher Activités : Surface de plancher supérieur à 50 m² = 1 place/50m²
UY	En dehors des voies publiques et ne doit pas accentuer l'imperméabilisation des sols
IAU	Habitation : 1 place / 40m² (pas plus de 3 places) Bureau / service : 1 place minimum et davantage selon les besoins liés à l'activité Vélo : Habitation collective et bureaux : 0,75m²/logement jusqu'à 2 pièces, 1,5m² dans les autres cas, minimum 3m²
IIAU	En dehors des voies publiques et ne doit pas accentuer l'imperméabilisation des sols

A	En dehors des voies publiques et ne doit pas accentuer l'imperméabilisation des sols
N	En dehors des voies publiques et ne doit pas accentuer l'imperméabilisation des sols

Zone	Article 14 : Accès et voirie
U	Accès à un espace commun ou à une voie ouverte à la circulation, emprise des voies adaptées à la circulation avec un minimum de 6 mètres, les rampes d'accès aux aires de stationnement : 5% maximum dans les 3 premiers mètres.
UE	Accès à une voie publique ou privée adaptée aux caractéristiques de l'opération et satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des déchets.
UX	Accès à un espace commun ou à une voie ouverte à la circulation, emprise des voies adaptées à la circulation, les voies doivent permettre l'accès à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, les accès sur le RD54 sont interdits, les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules de fortes tonnages puissent tourner.
UY	Il n'est pas fixé de règle
IAU	Accès à un espace commun ou à une voie ouverte à la circulation, emprise des voies adaptées à la circulation avec un minimum de 6 mètres, les rampes d'accès aux aires de stationnement : 5% maximum dans les 3 premiers mètres. Les sous-sols sont fortement déconseillés en raison des risques d'infiltration.
IIAU	Il n'est pas fixé de règle
A	Il n'est pas fixé de règle
N	Accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours, les accès doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Zone	Article 15 : Desserte par les réseaux publics
U	"le terrain doit être desservir en eau potable, électricité, assainissement eaux usées <u>Eaux pluviales</u> : raccordées au réseau public ou rejetées à un émissaire naturel" Les caves et les sous-sols sont fortement déconseillés
UE	"le terrain doit être desservir en eau potable, électricité, assainissement eaux usées <u>Eaux pluviales</u> : raccordées au réseau public ou rejetées à un émissaire naturel"
UX	"le terrain doit être desservir en eau potable, électricité, assainissement eaux usées <u>Eaux pluviales</u> : raccordées au réseau public ou rejetées à un émissaire naturel"
UY	Toute construction ou installation utilisant de l'eau potable doit être raccordées au réseau, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, les eaux pluviales doivent être infiltrés à la parcelle
IAU	"le terrain doit être desservir en eau potable, électricité, assainissement eaux usées <u>Eaux pluviales</u> : raccordées au réseau public ou rejetées à un émissaire naturel" Les caves et les sous-sols sont fortement déconseillés
IIAU	Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique
A	Toute construction ou installation utilisant de l'eau potable doit être raccordées au réseau, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire : tout rejet dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit, les eaux pluviales doivent être infiltrés à la parcelle
N	Toute construction ou installation utilisant de l'eau potable doit être raccordées au réseau, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire : tout rejet dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit, les eaux pluviales doivent être infiltrés à la parcelle

Zone	Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
U	Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires)
UX	
IAU	
UY	

IIAU	Il n'est pas fixé de règle.
A	
N	

4. Justification des prescriptions réglementaires particulières

4.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés repris du PLU avant révision :

Numéro	Bénéficiaire	Superficie approchée	Destination	
1	Commune	3800 m ²	Extension du cimetière	⇒ Supprimé (inutile)
2	Commune	3000 m ²	Place publique	⇒ Supprimé
3	Commune	13000 m ²	Bassin de rétention	⇒ Supprimé
4	Commune	100 m ²	Parking	⇒ Supprimé
5	Commune	16500 m ²	Voirie : contournement du bourg reliant RD 54 à RD 139	⇒ Modifié
6	Commune	15 m ²	Sécurité voirie	⇒ Maintenu
7	Commune	200 m ²	Parking	⇒ Acquis par la commune donc supprimé
8	Commune	25 m ²	Sécurité voirie	⇒ Maintenu
9	Commune	3500 m ²	Station d'épuration	⇒ Maintenu
10	Réseau Ferré de France (RFF)	50 ha	Ligne LGV	⇒ Supprimé terrain acquis

Emplacements réservés relatifs aux équipements :

Station d'épuration :

L'emplacement réservé n°1 doit permettre l'extension de la station d'épuration dans un objectif de remise à niveau des équipements publics (bénéficiaire : CCPMF).

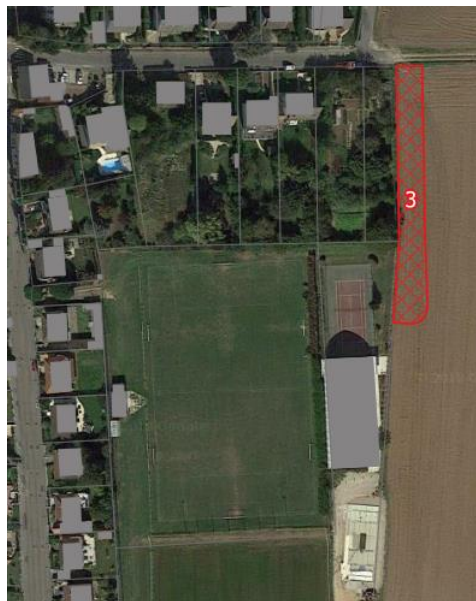


Aggrandissement de l'école :



L'emplacement réservé n°2 doit permettre l'extension de l'école et un nouvel accès sécurisé à la rue FH Lavaux depuis la rue de la Mairie.

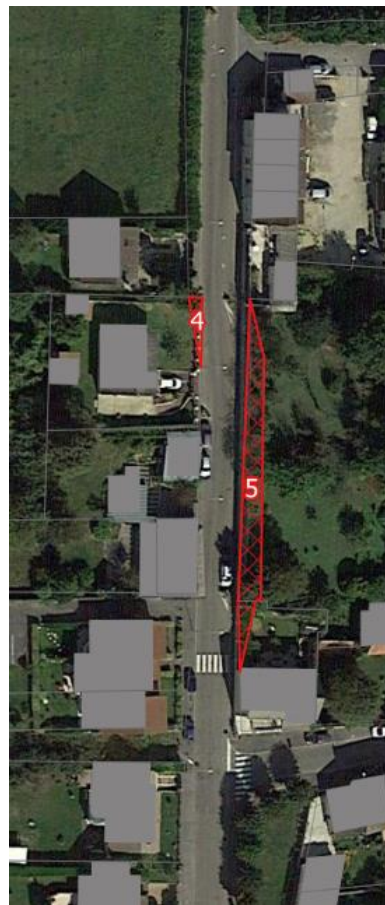
Création d'un parking pour accéder au gymnase et terrains de sport :



Des emplacements réservés ont été créés pour divers besoins liés à la sécurité des déplacements : élargissement de la voirie, création de voirie, amélioration de la visibilité aux carrefours.

Les emplacements réservés relatifs à l'élargissement de la voirie :

Emplacements réservés n°4 et n°5 (rue de Mauperthuis) doivent permettre l'amélioration de la sécurité des déplacements piétons par l'élargissement de la rue de Mauperthuis, en permettant l'aménagement de stationnement le long de la rue dans le but de supprimer le stationnement sur le trottoir. L'élargissement permettrait ainsi d'avoir, par exemple, une chaussée de 6m, deux trottoirs d'1,5m, et une bande de stationnement d'une largeur de 2m.

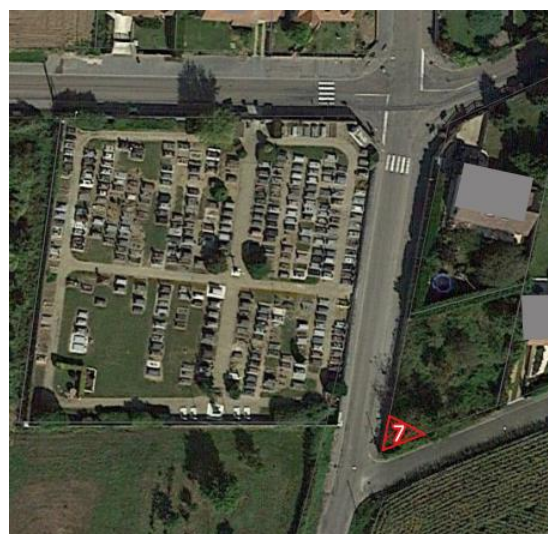


Emplacement réservé **n°6** (rue de Beauvais) doit permettre l'amélioration de la sécurité des déplacements piétons par l'élargissement de la rue de Beauvais. L'acquisition doit permettre d'obtenir une rue d'entre 9 et 11m de large pour permettre l'aménagement de deux trottoirs aux normes et ponctuellement de stationnement matérialisé sur la chaussée.



Les emplacements réservés relatif à l'amélioration de la visibilité :

L'emplacement réservé **n°7** doit permettre d'améliorer la visibilité au carrefour de la rue de Mauperthuis et de la rue Fernand Hippolite Lavaux.



L'emplacement réservé **n°8** doit permettre une meilleure visibilité au carrefour de la rue de l'église et de la rue Vigne Croix.

Préservation d'espaces naturels le long du ru du Courset :



L'emplacement réservé n°9 doit permettre de garantir la vocation naturelle du secteur, avec possibilité d'y voir réaliser un bassin permettant de réguler le fonctionnement du ru.

4.2 Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies et les alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que les arbres ou buissons isolés à conserver ou à protéger sont identifiés au plan de zonage. Ils sont représentés par des prescriptions liénaires ou ponctuelles (rond vert). Les prescriptions sont décrites dans le règlement : « les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon l'annexe 1 ».

Le règlement dans l'article 13 prévoit également que : « Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable. » et « Les fonds de jardins repérés au plan de zonage au titre du L151-23 CU doivent être préservés de toute construction, excepté les abris de jardin qui sont autorisés. »

Ces espaces protégés sont situés aussi bien dans l'espace urbanisé que dans l'espace agricole. L'objectif est de préserver au maximum la petite trame verte, jouant un rôle positif sur la biodiversité locale. Les essences locales sont demandées, une annexe répertorie les espèces invasives et donc déconseillées.

4.3 Les éléments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage par des étoiles rouges. Ce sont notamment les bâtiments remarquables : ferme de Beauvais, ferme de Mauperthuis, ferme des Râbaches, ferme de Choisy-le-Temple, l'église, le mur rue de l'église, la croix de mission, la mairie et la cour commune de la rue Vigne Croix. Identifiés par des prescriptions ponctuelles, ces éléments sont rappelés à l'annexe 1 du règlement, et une attention particulière est mise sur les modifications qui peuvent être apportés.

L'annexe renvoie au service d'urbanisme de la commune ou à un architecte conseil avant tout aménagement ou changement de destination possible.

Éléments remarquables et caractéristiques à préserver

❖ Ferme de Beauvais :

Maison de maître : dans le cadre des ravalements, extensions ou aménagements, la volumétrie, les modénatures et éléments de façades, les lucarnes, cheminées, doivent être conservées.



Corps de ferme en U : le gabarit et le principe d'un ensemble de bâtiments formant un U doit être conservé, quelque soit l'évolution des bâtiments.



❖ **Ferme de Mauperthuis :**

Maison de maître et son bâtiment annexe : dans le cadre des ravalements, extensions ou aménagements, la volumétrie, les modénatures et éléments de façades, les lucarnes, cheminées, doivent être conservées.

Corps de ferme en U : le gabarit et le principe d'un ensemble de bâtiments formant un U ou un rectangle doivent être conservés, quelque soit l'évolution des bâtiments.



❖ **Ferme des Râbaches :**

Maison de maître : dans le cadre des ravalements, extensions ou aménagements, la volumétrie, les modénatures et éléments de façades, les lucarnes, cheminées, doivent être conservées.

Corps de ferme en U :

le gabarit et le principe d'un ensemble de bâtiments formant un U ou un rectangle doivent être conservés, quelque soit l'évolution des bâtiments.



❖ **Ferme de Choisy le Temple :**

Maison de maître : dans le cadre des ravalements, extensions ou aménagements, la volumétrie, les modénatures et éléments de façades, les lucarnes, cheminées, doivent être conservées.

Corps de ferme en U : le gabarit et le principe d'un ensemble de bâtiments formant un U ou un rectangle doivent être conservés, quelque soit l'évolution des bâtiments.

Certains bâtiments de cette ferme pourront, ceux dont l'intérêt architectural ou patrimonial est reconnu pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de favoriser la préservation du patrimoine rural, dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

❖ **L'église :**

L'ensemble du bâtiment (volumétrie, façades etc.) doit être conservé.



❖ **Le mur rue de l'église :**

Il doit être conservé et dans la mesure du possible remis en état. Des ouvertures sont possibles, dans la mesure où elles ne constituent qu'une réduction mineure dans la longueur du mur (10% de la longueur maximum).



❖ **La croix de la mission**

Vestige historique, accompagné d'arbres le long du chemin rural de Saint-Denis.



5. Présentation des annexes

LES SERVITUDES

Pour rappel certaines servitudes ont été abrogées, la liste et le plan de celles-ci est disponible en annexe du PLU.

EL7 : Alignements des voies nationales, départementales et communales

Les voies concernées par cette servitude sont :

- Rue de Mauperthuis (RD 54)
- Rue de la Mairie (RD 139)
- Rue Vigne Croix (RD 139)
- Rue de Beauvais (RD 129)
- Rue du Stade (RD 139)

Cela impose aux propriétaires de parcelles longeant ces rues de s'implanter à l'alignement de la voirie ou emprise publique.

Le plan des servitudes identifie les sections concernées de manière précise.

I4 : Électricité, établissement des canalisations électriques

Les secteurs concernés se situent à l'Est du territoire, ainsi qu'au Nord du bourg.

Les propriétaires des parcelles concernées ont l'obligation de laisser l'accès libre aux agents de l'entreprise exploitante.

PT2 : Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles (abrogé par différents décret de 2000 et 2005, dont la liste est disponible en annexe du PLU).

PT3 : Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques

L'emprise de la servitude se situe au Sud du territoire.

Cela impose aux propriétaires des parcelles concernées ont l'obligation de laisser l'accès libre aux agents de l'entreprise exploitante.

T1 : Servitude grevant les propriétés riveraines du chemin de fer (ligne TGV)

Cette servitude est située sur les lignes du TGV traversant une partie du territoire, ainsi que le long de ces lignes.

L'entretien des parcelles afin de ne pas gêner l'exploitation des lignes ferroviaires est obligatoire. De même, avant tous travaux, les propriétaires riverains des lignes ont l'obligation de demander l'accord à la SNCF, entreprise exploitante.

T5 : Servitude aéronautique de dégagement

Elle se situe au Nord du territoire. Elle interdit la création d'obstacle pouvant gêner la circulation aérienne.

Toutes ces servitudes sont identifiées sur le plan des servitudes en annexe, exceptées celles abrogées.

ANNEXES RELATIVES AUX RÉSEAUX

- Cartes des réseaux d'eau potable
- Carte des réseaux d'assainissement

ANNEXES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

PEB – Roissy – Charles de Gaulle : l'arrêté relatif au plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris – Roissy – Charles de Gaulle est joint en annexe, ainsi qu'un plan.

ANNEXES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA COMMUNE

Délibération soumettant les clôtures et démolition à déclaration

D. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

MÉTHODE D'ÉVALUATION

L'analyse des incidences notables s'attache à estimer les effets prévisibles, positifs et négatifs, de l'application du PLU sur l'environnement. Nous évaluerons les incidences *a priori* du projet de PLU au regard des enjeux environnementaux déclinés ci-après.

L'évaluation de l'incidence environnementale du PLU est présentée par thématiques.

PRÉSENTATION DES IMPACTS

Impact sur le milieu physique et mesures envisagées

Climat :

Le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles, du fait de modifications du bilan énergétique au voisinage du sol entraînées par le projet.

Pour réduire l'impact, un espace naturel au cœur du village a été préservé, et des jardins en fond de parcelles ont été identifiés sur le plan de zonage au vue d'être conservés.

Topographie :

Il n'est pas prévu de fort impact sur la topographie. Les points de vue actuels sur la plaine agricole ont pour objectif d'être conservés (ou décalés dans l'espace). Les projets d'aménagement ne sont pas à proximité de milieux sensibles comme des zones humides. Tout aménagement en milieux humides est proscrit.

Eau de surface :

Augmenter la surface imperméabilisée des sols induit à une modification et une augmentation des ruissellements. Le ruissellement implique le rejet des polluants qui ne pénètre pas directement dans le sol. L'eau se gorge des polluants (en provenance par exemple des routes) et s'infiltre plus tard dans le sol. La pollution s'infiltre donc dans les récepteurs naturels de l'eau. L'objectif est de diminuer le trajet parcouru par la pluie.

De plus, cela peut provoquer de fortes inondations puisque l'eau ne parvient pas à s'infiltrer.

Pour lutter contre le ruissellement pluvial, la commune souhaite ne pas déterminer une emprise au sol élevée dans le règlement, et y favorisera également des stationnements perméables.

La gestion des eaux à la parcelle est préconisée sauf en cas d'impossibilité technique et selon la nature du sol ou du sous-sol.

Impact sur le milieu naturel et la biodiversité et les mesures engagées

Zonages environnementaux :

Le ru du Courset, traversant la commune à l'Est, est relié géographiquement à la zone Natura 2000 des « Boucles de la Marne » sur la commune de Charmentray.

Sa mise en valeur et sa préservation sont essentielles dans l'aménagement du territoire communal.

Une partie de la commune est constituée d'enveloppes d'alerte humide de type 3. Cette partie sera classée en zone Aco. Cette zone n'est pas urbanisée et aucune construction n'est autorisée.

Aussi, des vergers sont situés au sein de l'espace urbanisé. L'un situé en dent creuse de la zone d'activité ne sera pas conservé, et celui située ruelle des flammèche doit être conservé par le classement en espace de jardins à conserver.

La zone NC représente la décharge. Un sous-secteur a été créé puisque le règlement ne définit pas les mêmes conditions d'utilisation du sol.

Trame verte et bleue, continuités écologiques

La majorité des milieux naturels existants est préservée. En milieu urbain et agricole, les secteurs classés en zone N correspondent à des boisements importants et le sous-secteur NC est relatif au centre d'enfouissement.

L'ensemble des haies existantes et arbres isolés seront respectivement représentés par des prescriptions linéaires et ponctuelles.

La trame verte et bleue ne devrait donc pas être affectée par le projet de PLU.

Faune, flore et habitat

Outre la préservation des espaces naturels, sont prévus la préservation des principaux jardins en fond de parcelle, d'encourager les clôtures perméables à la petite faune, la plantation d'espèces végétales locales.

Impact sur le milieu humain et mesures envisagées

Population et habitat :

La population devrait s'accroître d'ici à 2030 d'environ 600 habitants pour atteindre les 1750 habitants, ce qui représente une croissance dynamique mais équilibrée au vu de la taille de la commune.

La part des personnes âgées dans la population totale pourrait s'accroître, avec le vieillissement de la population, et avec le maintien dans la commune de personnes vieillissantes grâce à une nouvelle offre de logements adaptés aux seniors qui auraient autrement probablement quitté la commune faute d'offre de logement adaptée à leurs besoins. Le projet communal vise cependant à contrebalancer ce vieillissement en favorisant la construction de petits logements, plus adaptés aux jeunes ménages, et de logements accessibles du point de vue financier, pour faciliter l'installation de ménages avec enfants.

Une baisse du nombre de personnes par logements est prévue, dans le prolongement de la tendance actuelle, ce qui conduit à un nombre plus important de logements pour un même nombre d'habitants.

Les projets récents et en cours seront facilités en zone urbaine, couplé avec une tendance à la baisse de la taille des logements proposés par les constructeurs. L'objectif est de créer une offre plus conséquente de petits logements dans la commune.

L'impact sera donc positif en matière :

- D'apport de population pour renforcer la dynamique de population (rajeunissement)
- D'animation de la vie sociale et économique
- De l'accessibilité au logement pour tous dans la commune

Effets pour la population existante :

- Les petits ménages principalement, et quelques personnes âgées et familles bénéficieront de cette offre de logement
- Ils verront leur environnement requalifié tout en étant préservé : hauteur maintenue comme dans l'existant, préservation des principaux jardins en fond de parcelle, projet de requalification de l'espace public au niveau de la mairie.

Ainsi, la densification du centre du village devrait avoir un impact favorable du point de vue de l'accessibilité aux logements et de la dynamique commerciale, et modéré du point de vue de l'impact paysager et du cadre de vie.

Réseaux :

L'aménagement du village entraîne d'une part une augmentation de l'urbanisation, et donc des besoins accrus en matière de réseau.

Il est demandé dans le règlement l'enterrement des réseaux, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle est recherchée sauf en cas d'impossibilité technique et selon la nature du sol et du sous-sol. L'installation de la fibre optique est prévue dans le règlement.

Équipements :

L'installation de nouveaux habitants permet de renforcer la fréquentation des équipements publics et permettrait le maintien et le renforcement des commerces dans la commune.

Équipements scolaires. Avec les futures arrivées d'habitant dans la commune, des travaux seront engagés afin d'agrandir les équipements scolaires communaux. La commune dispose désormais de cinq classes, pour environ 154 élèves actuellement. Elle a pour objectif d'agrandir l'école afin de créer deux classes supplémentaires pour absorber les futurs besoins communaux à l'horizon 2030.

La desserte vers les collèges et lycées existe par les transports en commun, puisque ces derniers sont respectivement à Claye-Souilly et Mitry-Mory pour la majorité des élèves.

Équipements pour l'assainissement. La capacité de la récente station d'épuration de Charny est de 1500 EH (équivalent habitants) et fonctionne à 70% de sa capacité nominale pour les DBO5. Elle apparaît largement suffisante pour accueillir de nouvelles populations. Par ailleurs, en 2008, 97% des boues produites par cette station étaient valorisées par épandage agricole dans le Nord-Est du département et dans l'Aisne. Les 3% restant ont été enfouis en CSDU de classe 2 selon une filière alternative conforme à la réglementation.

Des travaux sont prévus afin d'augmenter les capacités de la station d'épuration, en vue de l'augmentation de la population de Charny.

Équipements de transports : voir ci-après.

Impact et mesures envisagées pour la mobilité

Mobilité automobile : L'augmentation des déplacements liés au PLU correspond aux déplacements des résidents supplémentaires dans la commune, même si des aménagements sont prévus en faveur des déplacements piétons et cycles au sein du village.

L'INSEE estime que 94,7% des ménages possèdent au moins une voiture, dont 60,7% possèdent deux voitures ou plus.

Il est prévu une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, mais sans pouvoir exiger plus de trois places de stationnement par logement.

Vu le taux de motorisation des ménages actuel présumé (puisque les données INSEE ne permettent plus de savoir combien de voitures il y a par commune), vu celui autorisé par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et la surface moyenne des nouveaux logements, l'esprit du PDUIF sera respecté.

Mobilités douces : À la fois parce qu'ils répondent aux enjeux environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique, de réduction des nuisances et pollutions, et aux enjeux sociaux d'accessibilité à la ville pour tous, les modes doux, à savoir les déplacements à pied, à vélo, doivent être favorisés dans les espaces d'habitat et de vie que nous construisons.

Le PLU vise à compléter le maillage des circulations douces, au travers du PADD, et notamment de ses OAP et des emplacements réservés qui vont permettre de développer un nouveau maillage de chemins pour faire le tour du village et valoriser les paysages et richesses naturelles de la commune.

Le règlement prévoit du stationnement pour les vélos de 0.75m² par logement pour les logements composés jusqu'à deux pièces principales. Au-delà, le stationnement pour vélo est de 1,5m² minimum.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

L'aménagement en sens unique de rues du centre du village va permettre d'aménager des trottoirs aux normes PMR, notamment dans le secteur de la mairie et de l'Église. Cette problématique est particulièrement complexe dans les villages aux rues anciennes, souvent étroites.

Transports en commun : la commune est desservie par les transports en commun. L'augmentation de la population ne pourra que favoriser l'amélioration de l'offre.

Accès des enfants à l'école : Les nouveaux logements construits le seront notamment au cœur du village. En conséquence, l'arrivée de nouveaux écoliers devrait générer peu de flux automobiles, les aménagements PMR et doux donneront des conditions d'accès améliorées.

Impact et mesures envisagées pour le paysage et le cadre de vie

Cadre de vie : Le cadre de vie va être affecté dans le cœur du village par la densification du secteur UA. Toutefois, ces évolutions se feront avec le respect des hauteurs actuelles et en respectant l'alignement des constructions, garant de l'identité de village ancien. Les dispositions en faveur de l'environnement et du paysage auront peu d'impact sur l'ensemble du tissu bâti existant, qui restera l'essentiel du village, mais pourra impacter favorablement les constructions futures : en faisant référence au document du CAUE quant aux couleurs typiques des enduits et menuiseries en Seine-et-Marne, la demande d'une bonne insertion paysagère, et des demandes en matière de plantation des parcelles. L'écoquartier existe déjà au PLU en vigueur et a été permis via une mise en compatibilité de PLU par déclaration de projet. Cette dernière a été dispensée d'une évaluation environnementale. Il est actuellement classé en zone IAU.

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme. Elle peut ou non être ouverte dans un délai de neuf ans, par une modification ou révision du PLU. Au-delà de ces neuf ans, la zone 2AU rebascule en A ; une révision est nécessaire si un projet est prévu sur le même secteur, afin de recréer une zone à urbaniser.

Paysage : Le projet de PLU devrait avoir un impact favorable sur le paysage communal. Au-delà de préserver la majorité des espaces naturels, haies et autres éléments patrimoniaux, il prévoit de nouveaux chemins et aménagement paysagers associés. La commune compte valoriser ses espaces agricoles dans le respect de leurs caractéristiques écologiques.

Des espaces publics à valoriser et requalifier sont aussi identifier dans la première OAP.

Par ailleurs, le tissu urbain sera faiblement modifié, ce qui devrait avoir un impact modéré sur les paysages.

Un projet photovoltaïque est prévu sur le territoire de la commune. Il se situera sur le secteur de la décharge, et plus précisément sur les terres remblayées. Ces terres ne sont pas idéales pour l'agriculture, le projet photovoltaïque ne portera pas atteinte à la qualité des terres agricoles. Le secteur est classé en zone NC. De plus, il ne portera pas atteinte au paysage et au vue sur la plaine agricole puisqu'il se situe à l'extrémité Sud de la commune et la décharge est entourée de talus verdoyant.

Impact et mesures envisagées concernant la santé humaine, la salubrité et la sécurité publique

Confort :

Ensoleillement. Les constructions en zone UA auront le principal impact en la matière, puisque c'est là que la densification des espaces d'habitat sera la plus forte.

Vent. Dans le cas de vents violents, les haies préconisées en limite de terrain et entre les jardins, permettent d'atténuer les effets de vents violents.

Santé humaine et salubrité publique :

Le bruit. Deux types de sources de bruit sont à considérer, à la fois pour les bâtiments existants et futurs : le bruit provenant des activités de l'îlot (bruit de voisinage), et le bruit provenant des infrastructures routières et de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

Les effets généraux du bruit sur la santé peuvent être de différents types. Outre les effets négatifs sur l'audition liés à une exposition à des intensités sonores importantes, le bruit, même modéré peut avoir des effets négatifs sur la santé. Il peut provoquer notamment des troubles du sommeil et du stress. Aujourd'hui, il est démontré que le bruit peut entraîner des modifications sur de nombreuses fonctions physiologiques telles les systèmes digestif, respiratoire et oculaire. C'est pourquoi, les chercheurs qui ont étudié les effets de l'exposition prolongée au bruit soutiennent l'existence d'effets pathogènes

chez l'homme, même si la plupart des recherches ont été réalisées en laboratoires pour des durées d'exposition brèves.

L'augmentation de population prévue par le projet de PLU aura pour effet d'augmenter légèrement la circulation automobile sur la voirie. De même que pour les questions de vent, les plantations permettent de réduire l'effet des nuisances sonores. Les secteurs les plus soumis aux risques de bruits sont ceux à proximité des activités de transports situés dans la zone UX au Sud-ouest de la commune. Le projet de PLU n'aura pas d'impact sur ces nuisances.

Pollution des sols : L'urbanisation d'un secteur peut entraîner des pollutions des sols. Ici, la typologie de l'occupation n'entraînera à priori aucune pollution particulière.

Pollution atmosphérique : il n'existe pas de mesure compensatoire quantifiable dans le domaine de la pollution générée par les transports. En revanche, le projet de PLU devrait favoriser légèrement le recours aux transports en commun et aux modes doux, ce qui a déjà été présenté.

Pollution de l'eau : l'impact de la qualité de l'eau et la santé sera faible et limité à l'eau pluviale. Les dispositions en la matière ont déjà été présentées.

Influence de l'éclairage artificiel et pollution lumineuse : La lumière naturelle joue un rôle essentiel de « resynchronisateur » des rythmes biologiques et du système hormonal chez la presque totalité des espèces, en réaccordant l'horloge interne au rythme circadien. Aujourd'hui, la médecine (et en particulier la médecine du travail) reconnaît qu'une exposition durable à un éclairage artificiel, de nuit, affecte la santé humaine.

Ainsi, l'éclairage extérieur, lorsqu'il est mal géré, peut entraîner différentes nuisances telles que :

- une menace sur la faune car la lumière artificielle peut créer un dérèglement biologique
- la disparition du paysage nocturne et du ciel étoilé ;
- la surconsommation énergétique

Le Projet de PLU peut impliquer une pollution lumineuse augmentée, mais avec un impact faible au niveau habitat au vu de la localisation des principales constructions futures, et un éclairage adapté devra être mis en place pour la commune dans le cadre de la nouvelle voirie créée.

Gestion des déchets et hygiène : L'arrivée d'une nouvelle population va engendrer la production de déchets supplémentaires : déchets ménagers ou autres, encombrants déchets recyclables ou non. L'augmentation des populations est prévue par le Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères du Nord Seine et Marne (SMITOM).

Sécurité :

Sûreté des personnes : il n'existe des risques majeurs dans la commune.

Le projet de PLU fait référence aux risques existants liés à la présence d'argile et de cavités souterraines mais sont respectivement classés en aléa faible.

Sécurité routière : L'augmentation de la population peut engendrer des difficultés de circulation. Des projets d'amélioration de la sécurité des déplacements par des réaménagements de la voirie et déviations sont, dès à présent, pensés par la commune.

Sécurité incendie : L'augmentation de la population pourra nécessiter une mise à niveau des équipements.

Impact et mesures envisagées concernant les espaces naturels et agricoles

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU précédent en 2007 ont été urbanisées et sont reclassées en zone urbaine. La zone IAU correspondant à l'éco-quartier reste en IAU, l'aménagement du projet n'étant pas encore réalisé).

Les principaux changements :

- La zone IAU au Sud de la zone UB a été urbanisée (Clos Elodie) et sera classée zone UB.
- La zone IAUa au Nord de la commune a été urbanisée et sera classée en zone UB.
- La zone IAUb de l'écoquartier devient zone IAUa.
- Une zone IAUB a été créée au Sud de la ferme Maurepas afin d'urbaniser en dent creuse, et dans la continuité urbaine de la commune.
- Une zone IIAU a été créée au Sud du bourg.
- La zone AUX située au Sud-ouest du village a été urbanisée et sera classée en UX.
- Une partie du corps de ferme de Mauperthuis (A) est reclassé en UA, pour contribuer à la densification du village (ferme insérée dans le tissu bâti du village).
- La zone Ne au Sud-ouest du bourg est réduite à l'urbanisation existante (habitat) et classée en zone UB.
- Les zones Na n'ont pas été urbanisées et seront classées en zone N.
- La zone Nb constituée du parc de la mairie est reclassée en zone UE, permettant l'aménagement du parc, d'espaces de loisirs, d'équipements.
- Les infrastructures de sport au sud-est du bourg, anciennement classée en zone A, seront classées en zone UE (urbaine équipement).

Consommations prévues :

En zone N – aucune consommation

Zones A – Environ 4 hectares pour l'éco-quartier et le bassin de rétention, déjà prévu au PLU avant révision, et entre 3,5 et 4 hectares prévus à long terme, dont environ trois hectares qui ne peuvent être ouverts QUE pour l'implantation d'un grand équipement public.

E. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR

SRCAE

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.
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	Le PLU favorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable. Il existe un projet d'ENR dans la commune, un champ de système photovoltaïque est prévu au sud-ouest du territoire. Le potentiel de géothermie dans la commune est faible.
Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance	L'augmentation de la population devrait avoir un impact sur les consommations électriques. Le règlement favorise l'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable, et des constructions à énergie passive ou positive afin de compenser les besoins énergétiques.
Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés	Les OAP prévoient de compléter le maillage de circulations douces dans la commune, d'améliorer les conditions de déplacements pour les PMR, dans les nouveaux projets et le centre-bourg (OAP Mairie). L'objectif du PLU est de relier les points stratégiques de la commune afin de limiter l'usage des automobiles pour la circulation intra-communale.
Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises	Un trafic plus fluide du fait de l'aménagement d'itinéraire de contournement permettrait de limiter la circulation à faible vitesse et embouteillages dans le bourg (même si la probabilité de réalisation du projet est faible).
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 d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en auto-partage, ainsi que des locaux de stationnement des vélos.
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 (augmentation de la population et donc des transports et consommation d'énergie).

Favoriser le développement d'une agriculture durable	Le PLU prévoit une zone Aco afin de préserver les zones humides situées en zone agricole. Le PLU n'a pas de levier en matière d'agriculture de proximité.
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.
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.

SDAGE

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Le règlement de la zone rendra obligatoire une gestion des eaux usées et pluviales respectueuse de l'environnement : Il interdit toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. En zone U et AU, les eaux usées sont rejetées au réseau apte à l'adduction de ces eaux jusqu'au centre de traitement. Il impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les plus grandes quantités d'eaux possibles, dans la mesure où la CCPMF, en charge de l'assainissement, le permet.
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	
3. Réduire les pollutions diffuses des milieux aquatiques	
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux	La pollution microbiologique provient des germes pathogènes (virus, bactériens, parasites) contenue dans les eaux usées pas ou mal épurées. Ces germes ont des conséquences directes sur les usages essentiels de l'eau : production d'eau potable, baignade, élevage de coquillages. Pour l'ensemble des zones U et AU, les dispositions du PLU imposent un raccord des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif afin de garantir le meilleur traitement des eaux possible. Sauf pour la zone UY, le raccordement est obligatoire uniquement si les constructions nécessitent une arrivée d'eau potable. Un projet de la CCPMF est en cours pour améliorer la capacité de la station d'épuration pour couvrir les besoins en assainissement qui seront induits par les projets de développement démographique inscrits au PLU. Secteur avec assainissement non collectif : ferme de Choisy-le-Temple, SDA en cours

5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau. Les dispositions du PLU rendront obligatoire une gestion des eaux respectueuse de l'environnement.
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides	En terles de préservation des zones humides, le territoire communal est concerné par des zones identifiées comme enveloppes d'alerte par la DRIEE. La zone humide de classe 3 non identifiée comme à enjeu par Seine-et-Marne Environnement font l'objet de limitation en matière d'urbanisation et d'artificialisation des sols.
7. Gérer la rareté de la ressource en eau	L'assainissement est collectif et les eaux pluviales sont traitées à la parcelle permettant de ne pas saturer les réseaux d'assainissement. Les rejets dans les milieux naturels à préserver ou à restaurer sont interdits.
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation	Le PLU n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels d'inondation. Le ru du Courset est éloigné du bourg et est concerné par la zone Aco limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols. Les dispositions du PLU demandent, sauf contre-indication de la collectivité en charge des réseaux d'assainissement, la gestion des eaux pluviales par système adapté sur la parcelle ou par rejet au réseau collectif. Ces dispositions limitent aussi l'emprise au sol et l'imperméabilisation des sols sur les secteurs destinés à être urbanisés (règlementation de l'article 9 pour la zone U). Ainsi, l'application du PLU ne risque pas d'amplifier les risques d'inondation en aval du territoire communal.

SRCE

Améliorer les connaissances sur les continuités et les fonctionnalités écologiques et notamment combler les lacunes identifiées par le SRCE à l'échelle régionale.	Zone Aco le long du ru du Courset identifié au SRCE comme cours d'eau à restaurer. La protection vise à la préservation du milieu naturel sans l'impacter de manière négative.
Assurer l'information et la formation de l'ensemble des partenaires, des spécialistes au grand public [...]	Présentation du SRCE dans le rapport de présentation du PLU.
Assurer une gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue.	Le PLU encourage la gestion adaptée par des prescriptions règlementaires dans les zones N, Nc, A et Aco.
Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes. Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue.	Présentation de la carte des composantes du SRCE dans le rapport de présentation et prise en compte dans le PLU, du PADD au règlement (utilisation notamment du guide « prendre en compte le SRCE francilien dans les documents d'urbanisme »).
Garantir la bonne fonctionnalité des connexions intra-forestières / Garantir la bonne fonctionnalité des connexions inter-forestières par le traitement des principaux obstacles et point de fragilité des corridors boisés / Maintenir ou conforter les connexions entre les forêts et les corridors alluviaux / Préserver la qualité des lisières forestières et veiller à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.	Les parcs et espaces naturels en ville sont préservés par des zones N. Des haies, des arbres isolés et des alignements d'arbres sont identifiés au plan de zonage. Ils sont protégés au titre de l'article L151-23. Des dispositions particulières sont prévues pour les zones présumées humides en milieu agricole (Aco).
Maintenir les espaces agricoles et leurs fonctionnalités écologiques et économiques : limiter la consommation des espaces agricoles, préserver leurs liaisons. Préserver et conforter les réseaux d'infrastructures naturelles adossées aux systèmes de production agricole : bordures de chemins enherbés, lisières forestières, bosquets, arbres isolés, ripisylves, têtes de bassin, mares, etc.	Les espaces agricoles sont en majorités préservés. Quelques hectares sont réservés au développement communal (logements, équipements) mais en continuité de l'espace urbanisé. Le développement des chemins, des haies, bosquets, arbres isolés est recherché en ce sens.
Développer une nouvelle approche de la nature en ville, fondée sur la fonctionnalité des éléments qui la composent (sol, eau, air, règnes végétal et animal). Assurer le maintien de la biodiversité en ville et l'interconnexion des espaces verts ou naturel au sein du tissu urbain : maintenir et développer un tissu d'espaces verts et naturels au sein et en bordure des zones urbanisées. Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville. Préserver la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles en lisière d'urbanisation. Remettre les espèces au cœur de l'action en faveur des cours d'eau, des milieux humides et des milieux associés. Assurer la libre circulation des espèces tant aquatiques que terrestres (poissons, odonates, chiroptères, etc.) et spécialement des	Les espaces verts et éléments végétaux de la commune en milieu urbanisé sont valorisés, préservés dans le PLU. La lutte contre l'artificialisation des sols, la préférence aux essences locales et aux clôtures franchissables par la petite faune sont des orientations majeures du PLU en matière environnementale.

migrateurs amphihalins et holobiotiques. Reconquérir les têtes de bassin (restauration, constitution de ripisylve, etc.). Rétablir la connectivité entre milieux terrestres et aquatiques : Milieux annexes et connexes (espaces de transition, milieux humides, camps d'expansion de crues, etc.). Stopper la disparition et la dégradation des zones humides : préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités (biodiversité, hydraulique, épuratoire). Renaturer les berges des cours d'eau, dont les grands axes fluviaux. Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique. Assurer la formation de tous les acteurs pour la prise en compte des enjeux de continuité de la trame verte et bleue.	
Atténuer la fragmentation du territoire régional pour assurer la fonctionnalité des continuités, en priorité pour celles pour lesquelles l'IDF porte une responsabilité nationale ou interrégionale. Assurer la requalification des infrastructures existantes en priorité pour celles pour lesquelles l'IDF porte une responsabilité nationale ou interrégionale. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires ayant un effet de coupure dans les réservoirs de biodiversité et sur les corridors. Préserver les continuités dans le cas des nouveaux projets, les restaurer dans le cas des infrastructures existantes.	Le PLU préserve des marges de recul le long des voies dans son règlement pour favoriser les continuités biologiques. Certains fonds de parcelle sont préservés. La commune n'a pas d'impact pour la coupure que représente la N3, de gestion étatique, ni pour les infrastructures hors de son territoire.

PDUIF

DÉFI 1 : Construire une ville plus favorables aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs Orienter l'urbanisation à proximité des axes de transports collectifs structurants Créer ou recréer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture	Par son parti d'aménagement pour la commune et le règlement correspondant de la zone Ua, prévoyant des activités n'apportant pas de nuisances à la population. L'emprise au sol autorisé est assez élevée afin de favoriser une densification du tissu urbain, et en donnant des orientations d'amélioration de la qualité des espaces publics, répond aux orientations suivantes, plus précises, du PDUIF : favoriser la mixité des fonctions urbaines, assurer une densité suffisante, mettre en œuvre un aménagement de l'espace public de qualité.
DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	L'augmentation de population devrait favoriser l'augmentation de la fréquence de desserte de la commune par les transports en commun. Aménagement d'une nouvelle gare routière afin de rendre plus visible les transports collectifs disponible dans la commune.
DÉFI 3 ET 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	Dans les OAP, des aménagements pour les piétons et pour les cycles sont prévues afin de diminuer l'usage de l'automobile en faveur des piétons et des cycles.

DÉFI 5 : Réduire l'usage des modes individuels motorisés	Respect de l'action 5.3 : « Encadrer le développement du stationnement privé », qui indique que la commune « ne pourra pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune ». Le taux de motorisation en 2014 étant d'au minimum 1,6 véhicules par ménages, la commune peut avoir une norme plancher inférieur ou égale à 2,4 emplacements de stationnement par ménage. Le PLU demande une place pour 40m ² de surface de plancher, avec un maximum de trois place de stationnement par logement, qui devraient rarement être demandées (peu de logements > 120m ²)
DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	S'il est difficile de mettre en accessibilité l'ensemble des arrêts de bus de la commune, les conditions seraient nécessairement respectées dans le cadre de l'aménagement de la future gare routière.
DÉFI 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 dans la commune.
DÉFI 9 : Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	Hors domaine de compétence du PLU.

Numéro	Quelles actions pour quels territoires ?	Paris et cœur de métropole	Agglomération centrale	Agglomérations des pôles de centralité	Bourgs, villages et hameaux
1.1	Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture				
2.1	Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant				
2.2	Un métro modernisé et étendu				
2.3	Tramway et Tzen : une offre de transport structurante				
2.4	Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé				
2.5	Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité				
2.6	Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs				
2.7	Faciliter l'achat des titres de transport				
2.8	Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo				
2.9	Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage				
3/4.1	Pacifier la voirie				
3/4.2	Résorber les principales coupures urbaines				
3.1	Aménager la rue pour le piéton				
4.1	Rendre la voirie cyclable				
4.2	Favoriser le stationnement des vélos				
4.3	Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics				
5.1	Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière				
5.2	Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable				
5.3	Encadrer le stationnement privé				
5.4	Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion				
5.5	Encourager et développer la pratique du covoiturage				
5.6	Encourager l'autopartage				
6.1	Rendre la voirie accessible				
6.2	Rendre les transports collectifs accessibles				
7.1	Préserver et développer des sites à vocation logistique				
7.2	Favoriser l'usage de la voie d'eau				
7.3	Améliorer l'offre de transport ferroviaire				
7.4	Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison				
7.5	Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises				
9.1	Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration				
9.2	Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires				
9.3	Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité				
ENV 1	Accompagner le développement de nouveaux véhicules				
ENV 2	Réduire les nuisances sonores liées aux transports				

L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire

L'action est à réaliser sur le territoire

L'action concerne de manière marginale le territoire

L'action n'est pas territorialisée

SDRIF

Le SDRIF doit permettre de répondre à trois défis : • Agir pour une Île-de-France plus solidaire : réduire les fractures territoriales et sociales, dans un contexte d'augmentation prévisible de la population ; • Anticiper les mutations environnementales : accompagner la transition écologique et énergétique, notamment en s'appuyant sur la ville « intense » et la valorisation des espaces agricoles, boisés et naturels ; • Conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie : favoriser la diversification de l'économie et l'innovation, autour d'un développement plus équilibré du logement et de l'emploi. Pour répondre à ces défis, le SDRIF s'articule autour de plusieurs grands principes :	
Favoriser une urbanisation par renouvellement urbain et densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares ;	Le PLU respecte les objectifs de densification pour les bourgs, village et hameaux, à savoir 10% d'augmentation de la densité humaine et densité de logements des espaces d'habitat. L'objectif du PLU est d'atteindre au maximum 1750 habitants.
Affirmer la structuration multipolaire de la région autour de pôles de centralité pour renforcer la compétitivité de la région ;	La commune prévoit un développement limité, au profit du renforcement des pôles de centralité de la Région.
Réduire les inégalités par un rééquilibrage des fonctions urbaines en recherchant notamment un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois, et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements par un maillage efficace des transports en commun ;	L'augmentation de la population devrait permettre une amélioration de la desserte en transports en commun vers les pôles d'emplois et gares de rabattement. Le PLU prévoit une amélioration de la desserte notamment grâce à la possibilité d'améliorer la gare routière à l'horizon 2030.
Renforcer la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels, en luttant contre la consommation et l'extension urbaine.	

PGRI

Le SDAGE doit être compatible avec le PGRI. Le PLU respectant les directives du SDAGE, il est également compatible avec le PGRI, notamment la disposition n°8, consistant à limiter et prévenir le risque d'inondation.

En effet, le PLU rend inconstructible certaines zones, notamment la zone Aco et N.

La commune ne fait pas partie des territoires à risque d'inondation (TRI) identifiés par le PGRI.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou par le rejet au réseau collectif limitent l'emprise au sol et l'imperméabilisation des sols. Ainsi, le PLU n'accentue pas le risque d'inondation en aval.

F. OUTILS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme prévoit que des indicateurs soient conçus pour analyser les résultats de l'application du PLU, dans un délai de 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU.

Pour chaque orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des indicateurs de suivi sont proposés, avec les évolutions ou objectifs recherchés via les dispositions du PLU :

Orientations du PADD	Indicateurs proposés	Tendances souhaitées
1. Permettre un développement dynamique et équilibré		
Maîtriser la croissance démographique	- Nombre de logements construits au sein de l'espace urbanisé - Part dans le nombre de logements construits dans toute la commune	- Augmentation sans dépasser 1800 habitants - Augmentation
Diversification de l'offre de logement	- Proportion pour chaque type de logement (T1 à T5) dans les logements construits - Proportion pour chaque type de logement dans l'ensemble des logements de la commune - Proportion de logements sociaux dans la commune	- Augmentation de la part des petits logements - Quelques créations de grands logements en collectifs - Augmentation en nombre, maintien ou augmentation en proportion
Maintien qualité de vie / mise à niveau des équipements	- Nombre de nouveaux équipements	- Augmentation
Assurer la maîtrise de l'urbanisation	- Nombre de logements autorisés	- Augmentation dans les objectifs fixés au PLU

Orientations du PADD	Indicateurs proposés	Tendances souhaitées
2. Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie		
Prévoir les équipements publics pour conserver / améliorer la qualité de vie	- Nombre de réalisation des projets prévus dans le PLU	- 100%
Limiter les problèmes de congestionnement et aller vers une meilleure organisation des circulations, faisant une meilleure place aux modes doux	- Mise en place du sens unique autour de la mairie et de l'Église et aménagements PMR - Nombre de mètres linéaires aménagés à destination des cyclistes (bande ou piste cyclable) - Nombre de réalisation d'espaces dédiés au stationnement des vélos dans les projets	- Réalisation - 100% du linéaire défini dans les OAP - 70% de celui figurant dans le PADD - Observation

Préserver le paysage agricole et les éléments naturels de la commune	- Nombre d'éléments naturels classés comme éléments remarquables du point de vue écologique ou paysager conservés ou créés	- 100% en préservation - Quelques réalisations en création
Préserver les ressources naturels	- Nombre de projets avec des dispositifs d'énergies renouvelables ou de matériaux durables	- Augmentation
Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles	- Superficie consommée - Part de la superficie consommée par rapport à celle proposée dans le PLU	- Dans la limite prévue au PLU révisé - Plus faible ou égale à celle qui a été proposée
Préserver la ressource en eau	- Assainissement collectif - Extension de la station d'épuration	- Nombre de nouveaux raccordements - Réalisation du projet

Orientations du PADD	Indicateurs proposés	Tendances souhaitées
3. Maintenir l'activité économique dans la commune		
Préserver et renforcer la vocation de pôle local de service	- Nombre de professionnels de santé - Nombre d'emplois dans la commune	- Augmentation - Augmentation
Confirmer la vocation mixte du cœur du village tout en limitant les nuisances	- Nombre de nouveaux commerces dans l'espace central de la commune	- Augmentation
Conforter la zone d'activité	- Nombre de nouvelles entreprises - Nombre de nouveaux emplois	- Augmentation - Augmentation