

Département de la Seine-et -Marne

COMMUNE DE CHARNY

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'UBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Enquête publique du 28 septembre

au 28 octobre 2020

Avis

Du commissaire enquêteur sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Charny.
Cette enquête publique qui s'est déroulée sur 30 jours consécutifs, avait pour objectif la modification du PLU de la commune.

1- Contexte de l'enquête publique

Le Conseil Municipal en séance du 28 janvier 2020 a approuvé par délibération la prescription d'une enquête publique relative à la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Monsieur le Maire de la commune de Charny a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique le 4 septembre 2020 afin de procéder à la modification du PLU de la commune.

2- Déroulement de l'enquête

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution d'un dossier d'enquête publique en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation.

Il était conforme aux dispositions liées au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage.

L'affichage, l'avis d'enquête sur le site internet de la commune et les publications ont permis une information correcte du public.

Le registre, et le dossier soumis à enquête publique ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à la mairie de Charny. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune. Une messagerie internet a été dédiée à la formulation d'observations ou de contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences prévues dans l'arrêté du Maire de Charny.

Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents incluant un samedi matin.

La procédure d'enquête publique est respectée.

3- Expression du public

Il est à noter la participation particulièrement faible du public, le registre mis à la disposition du public à la mairie de Charny, ne comprend qu'une seule observation assortie d'un courrier de trois pages remis au commissaire enquêteur et annexé au registre. Aucune observation n'a été formulée sur le site dédié à l'enquête publique.

4-Remarques des PPA (Personnes Publiques Associées)

Le dossier de projet de modification du PLU a été adressé à 14 PPA, la commune de Charny a reçu 5 réponses en retour dont 2 avis favorables.

L'autorité environnementale a dispensé la commune de la réalisation d'une évaluation environnementale.

La Communauté de Communes Plaines et Monts de France a effectué des remarques en particulier au sujet de l'assainissement.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable sous réserve de prise en compte de leur demande.

5- Présentation et pertinence du projet

➤ Présentation du projet

Le projet de modification du PLU de la commune de Charny porte sur :

- ❖ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU
- ❖ L'OAP déjà prévue lors de l'élaboration du PLU
- ❖ Le règlement modifié du PLU avec la création d'un secteur IAUC

❖ Le plan de zonage, reclassant la zone IIAU en zone IAUC

1- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU permettra la mise en œuvre d'un projet urbain comprenant la réalisation d'un collège et la création de logements. Ce projet est justifié par des besoins en équipements scolaires du secondaire dans le secteur. Les projections de la population scolaire des collèges des communes voisines mettent en exergue un sureffectif de 106 élèves à la rentrée 2022.

Ce besoin est rendu nécessaire par l'évolution récente de la population de la commune de Charny et des communes avoisinantes. Le choix du secteur permet l'accessibilité via la proximité des routes départementales et de la RN3.

Le projet a pour but de diversifier l'offre de logements au sein de la commune afin de l'adapter aux besoins de la population.

Il reste en zones urbaines peu de parcelles de taille suffisante pour faire l'objet de division et créer de nouveaux logements. La construction au coup par coup ne permet pas la réalisation d'un projet d'ensemble avec l'agrandissement ou la construction d'un équipement public. Les emprises foncières disponibles sont des espaces verts protégés au titre de leur intérêt écologique et paysager.

Le secteur destiné à ouverture à l'urbanisation est situé au sud de la commune et ne présente pas d'élément d'intérêt écologique particulier. Il s'agit d'une consommation d'un espace agricole de 3,9 hectares.

2- L'OAP

Une OAP a été créée lors de l'élaboration du PLU et porte sur l'organisation de la zone IAUC. L'objectif est de consacrer la zone à la réalisation de logements et du collège en respectant la continuité architecturale des quartiers alentours. Des principes de voiries sont inscrits dans l'OAP afin de desservir le nouveau quartier, de soulager le réseau routier et de créer des liaisons douces. La sécurisation des collégiens venant d'autres communes sera assurée par la délocalisation de la gare routière.

3- Règlement

Le secteur concerné par la procédure de modification est actuellement classé en zone 2AU ne permettant pas la construction de logements ou d'équipement. Aussi afin de permettre son aménagement, conformément au PLU il convient de modifier le plan de zonage afin de le classer en zone IAU avec un règlement spécifique pour la zone IAUC. L'objectif du règlement de la zone IAUC est de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble dont la construction d'un collège et la création de nouveaux logements.

4- Plan de zonage

La modification du plan de zonage permet la création de la zone IAUC.

➤ Pertinence du projet

1- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

La zone 2AU a été créée lors de l'élaboration du PLU de la commune de Charny en 2019. L'augmentation de la population scolaire au sein de la commune de Charny et des communes voisines nécessite la construction d'un nouveau collège pour répondre aux besoins scolaires du secondaire. La commune de Charny joue un rôle de centralité pour les communes avoisinantes en termes de commerces notamment.

Le choix de la commune est de réaliser une opération d'ensemble par la construction d'un collège et de logements.

Afin de permettre l'aménagement de la zone 2AU dans les conditions prévues dans le PLU, il est nécessaire de modifier le zonage afin que celle-ci devienne une zone IAU.

2- Règlement

Le règlement spécifique est créé pour la zone IAUC, afin de permettre une densité un peu supérieure à 35 logements à l'hectare, et

améliorer la prise en compte de l'environnement et des paysages par rapport à la zone IAUa.

3- Plan de zonage

Le plan de zonage modifié permet d'identifier la zone IAUC secteur faisant l'objet de la présente procédure.

6-Analyse bilancielle : Avantages-Inconvénients

A- Avantages

Le projet de modification du PLU de la commune de Charny prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU afin de répondre aux besoins en matière de logements plus adaptés. La diversification de l'offre de logements propose des formes urbaines plus compactes et des logements mieux adaptés pour les jeunes décohabitants ou des personnes âgées.

L'augmentation de la population de Charny et des communes avoisinantes génère une augmentation des besoins en équipement scolaire. A l'horizon de la rentrée 2022 les collèges des autres communes connaîtront un surnombre de 106 élèves. Le choix de la construction d'un nouveau collège sur le territoire communal de Charny est pertinent pour d'une part répondre aux besoins en matière scolaire et d'autre part du fait de sa centralité en matière de commerces et de services.

La commune a fait le choix d'une opération d'ensemble, logements et équipement scolaire du secondaire.

Le secteur concerné par la modification est classé en zone 2AU au PLU qui ne permet pas la construction de logements et d'un équipement. Aussi le plan de zonage est modifié et une zone IAUC est créée avec un règlement spécifique et adapté à l'aménagement du secteur.

L'aménagement du secteur était prévu dans le PLU, car une OAP avait été créée et porte sur l'organisation générale de la zone. L'OAP fixe également la création d'espaces naturels et paysagers.

Le projet d'aménagement de la zone prévoit la relocalisation de la gare routière pour assurer l'accessibilité sécurisée des collégiens venant des communes voisines à l'équipement scolaire, et également rendre les transports en commun plus attractifs pour l'ensemble des usagers. Cette disposition est destinée à permettre le développement des transports en commun et encourager la réduction de l'usage de l'automobile.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur sont pertinentes et les remarques des PPA sont prises en compte.

Le projet de modification du PLU de la commune de Charny ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU en vigueur. Il répond aux préconisations du Schéma Directeur de la Région Île de France.

B-Inconvénients

Le dossier de projet de modification du PLU de de la commune de Charny manque de précisions. Ainsi le plan de zonage indique que la totalité de la zone ouverte à l'urbanisation sera classée en zone IAUC. Cependant dans la notice explicative il est précisé que le « règlement de la zone 2AU correspond aux attentes du département concernant les gabarits et les implantations nécessaires à la construction du collège ». Ce point mérite d'être clarifié.

L'opération d'ensemble prévoit également la réalisation de logements. Le projet ne donne aucune précision sur les superficies destinées à leur construction, leur nombre et le type de logement, logements sociaux, accession à la propriété ni la taille des parcelles prévue pour leur construction. Il convient d'apporter des informations complémentaires à ce sujet. La notion de plus de 35 logements à l'hectare est imprécise.

La relocalisation de la gare routière est de nature à assurer la sécurité des collégiens. La commune souhaite également favoriser l'attractivité des transports en commun pour les habitants sans expliciter les moyens mis en œuvre. La notice explicative n'apporte aucune indication sur des études en cours ou prévues afin de densifier

les lignes de bus et leur fréquence. Ces mesures seront de nature à réduire l'utilisation des véhicules.

La notice explicative souligne que le « cœur de village est en cours de restructuration afin de créer une nouvelle centralité. Le secteur concerné par la modification est en lien avec les aménagements du centre bourg et le projet d'agrandissement de l'école ». Il serait utile de renseigner le document à ce sujet afin de mieux comprendre les liens entre le réaménagement du centre bourg et le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les documents comportent des erreurs matérielles qu'il convient de corriger.

6- Conclusions et avis motivés

Le projet de modification du PLU de la commune de Charny est globalement complet bien qu'un peu succinct. IL participe à une information correcte du public dans l'ensemble. Les enjeux du projet répondent aux objectifs d'aménagement du secteur. Les réponses émises par le maître d'ouvrage suite à la rédaction du procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur prend en compte les remarques de la Communauté de Communes et répond favorablement à la demande de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de l'objet de la modification du PLU.

Aussi je considère que :

L'objectif poursuivi dans le cadre du projet de modification du PLU de Charny est recevable.

La procédure d'enquête et son déroulement sont conformes aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

L'observation du public et les avis des Personnes Publiques Associées ne remettent pas en cause le projet de modification de la commune de Charny en regard de la prise en compte des avis des PPA par le maître d'ouvrage.

En conséquence :

**J'émet un avis favorable au projet de
modification du PLU de la commune de Charny
assorti d'aucune réserve.**

A Fontenay sous Bois
Le 20 novembre 2020

Le commissaire enquêteur
Elyane TORRENT