

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# MODIFICATION DU PLU DE CHARNY

APPROBATION

2

## Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du / /2021

LE MAIRE



Cabinet  
Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet

**Yves DURIS-MAUGER**  
**Christophe LUQUET**  
9 D, Rue Léon Leroyer  
— 77334 MEAUX CEDEX —  
E-MAIL: meaux@ydm-geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax: 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 20 277



## SOMMAIRE

I.	Rappel : le PLU en vigueur .....	4
II.	Contexte de la modification.....	5
1.	Les objectifs du projet de modification.....	5
2.	Justification de la procédure de modification.....	5
3.	Le contexte local.....	8
4.	Le secteur concerné et le projet d'urbanisme .....	18
5.	Cadre réglementaire s'appliquant au secteur concerné.....	22
6.	La procédure de modification .....	22
7.	Le contenu des dossiers de modification du PLU .....	24
8.	Autre procédure en cours pour le PLU.....	24
III.	Les modifications apportées au P.L.U.....	25
1.	Le règlement.....	25
2.	Le plan de zonage .....	25
IV.	Prise en compte ou compatibilité avec les documents supra-communaux.....	26
1.	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....	26
2.	Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) .....	28
3.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région IDF (SRCE) .....	29
4.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie .....	31
5.	Le PGRI.....	33
6.	Le SCoT .....	33
7.	Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH) .....	34
8.	SRCAE.....	35
V.	Incidence environnementale .....	37

## **I. Rappel : le PLU en vigueur**

La commune de Charny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 février 2019, modifié le 15 décembre 2020, la présente procédure constitue la 2<sup>e</sup> modification. Ce PLU couvre l'intégralité du territoire.

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont, en application de l'article L153-12, les orientations générales ont été débattues.

Cinq ambitions ou grands objectifs ont été précisés :

- Permettre un développement dynamique et équilibré
- Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie
- Renforcer l'activité économique dans la commune

La présente modification du PLU, prescrite par délibération du 15 décembre 2020, s'inscrit dans ces orientations, puisqu'elle a pour objectif de supprimer le périmètre d'attente instauré en zone UA. De plus, le PADD prévoyait la densification urbaine en particulier autour du centre du village par mutation du bâti ancien et par comblement de dents creuses. Le bourg et le règlement de la zone UA permet une densification importante du bourg.

Aujourd'hui, le périmètre d'attente ne permet des constructions que de l'ordre de 20m<sup>2</sup>, ce qui ne correspond pas aux attentes sur ce secteur. La commune avait inscrit un périmètre d'attente, dans l'objectif, de réfléchir sur la possibilité de ce secteur. Toutefois, le règlement de la zone UA est suffisant pour réaliser un projet cohérent avec le reste du bourg. La commune souhaite supprimer ce périmètre.

## **II. Contexte de la modification**

### **1. Les objectifs du projet de modification**

La présente procédure a pour objet une modification du plan local d'urbanisme de Charny visant à la suppression du périmètre d'attente :

- Le règlement : suppression de la phrase : « Toute construction de plus de 20m<sup>2</sup> dans le périmètre d'attente pendant une durée de 5 ans à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU ».
- Le plan de zonage : Suppression de la prescription surfacique « périmètre d'attente »

Cette modification permettra à terme la mise en place d'un potentiel projet urbain comprenant des logements.

### **2. Justification de la procédure de modification**

Le projet de suppression du périmètre d'attente se justifie par l'utilité du projet au regard des besoins en termes de logements au sein de la commune, et est dans la continuité de la réalisation des projets de la commune.

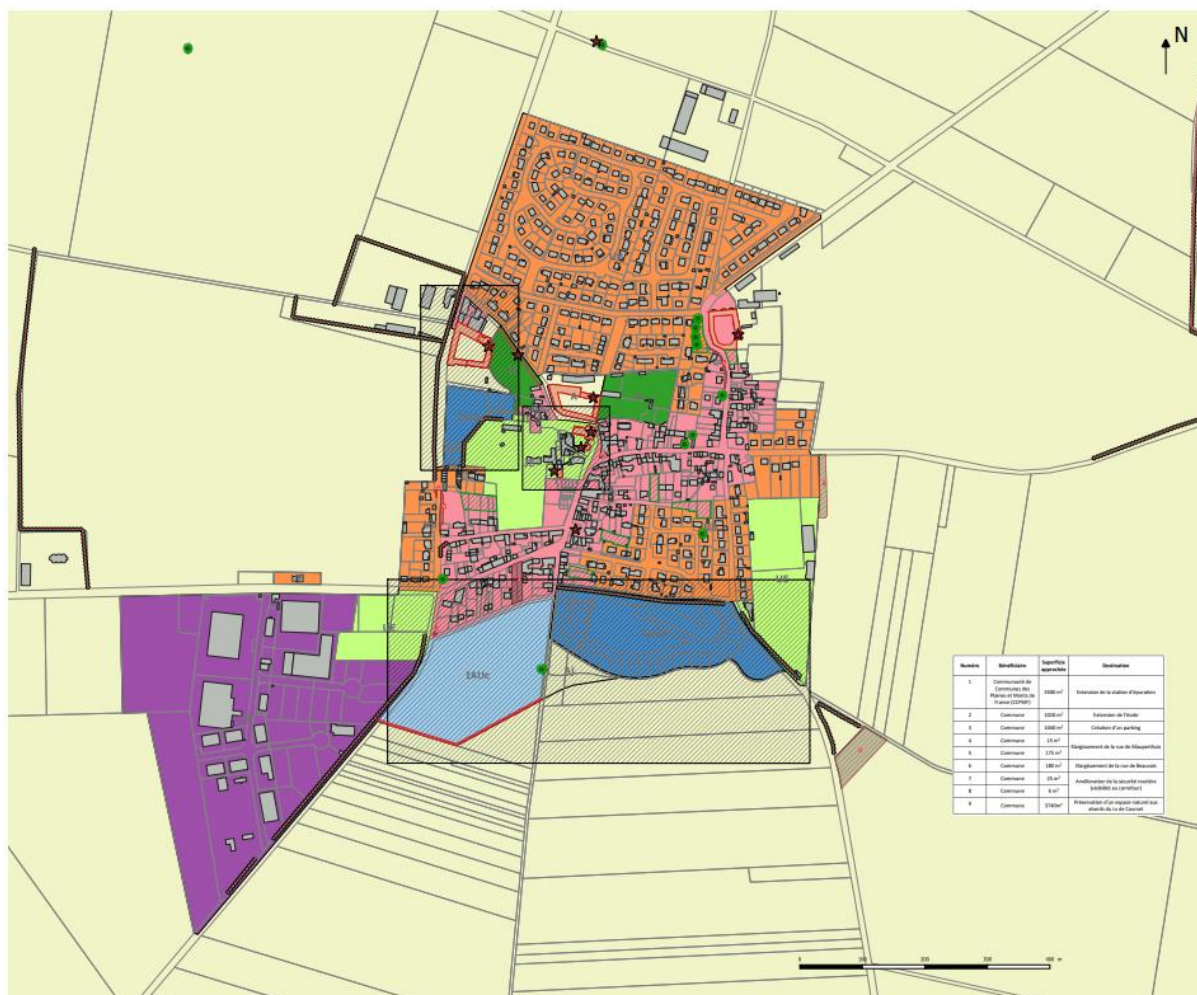
#### **a) Augmenter et diversifier l'offre de logements**

Le projet a pour but d'offrir une nouvelle offre de logements au sein de la commune afin de répondre aux besoins de la population et au manque généralisé de logements en Ile-de-France.

#### **b) Un potentiel de diversification et de mutation limité**

Dans les zones urbaines de la commune, des emprises foncières sont disponibles pour une opération d'habitat d'ampleur à conserver une dynamique démographique positive. Toutefois, ce sont des espaces verts protégés au titre de leur intérêt écologique et paysager (y sont autorisées uniquement la construction d'annexes isolées et l'extension limitée du bâti existant), ou en parcs et fonds de jardins. Ces zones permettent à la commune de maintenir des espaces de respiration au sein de la surface urbanisée. Il est nécessaire, pour la continuité de l'évolution démographique de la commune, de retirer le périmètre d'attente afin de diversifier l'offre de logements, sur ce secteur, proche de la mairie et des équipements communaux, et des commerces.

Sur le plan de zonage ci-dessous, l'on distingue les larges emprises dédiées aux espaces boisés que la commune souhaite conserver pour des enjeux paysagers et d'identité, mais aussi pour préserver des continuités écologiques et milieux relais pour la biodiversité dans le village.

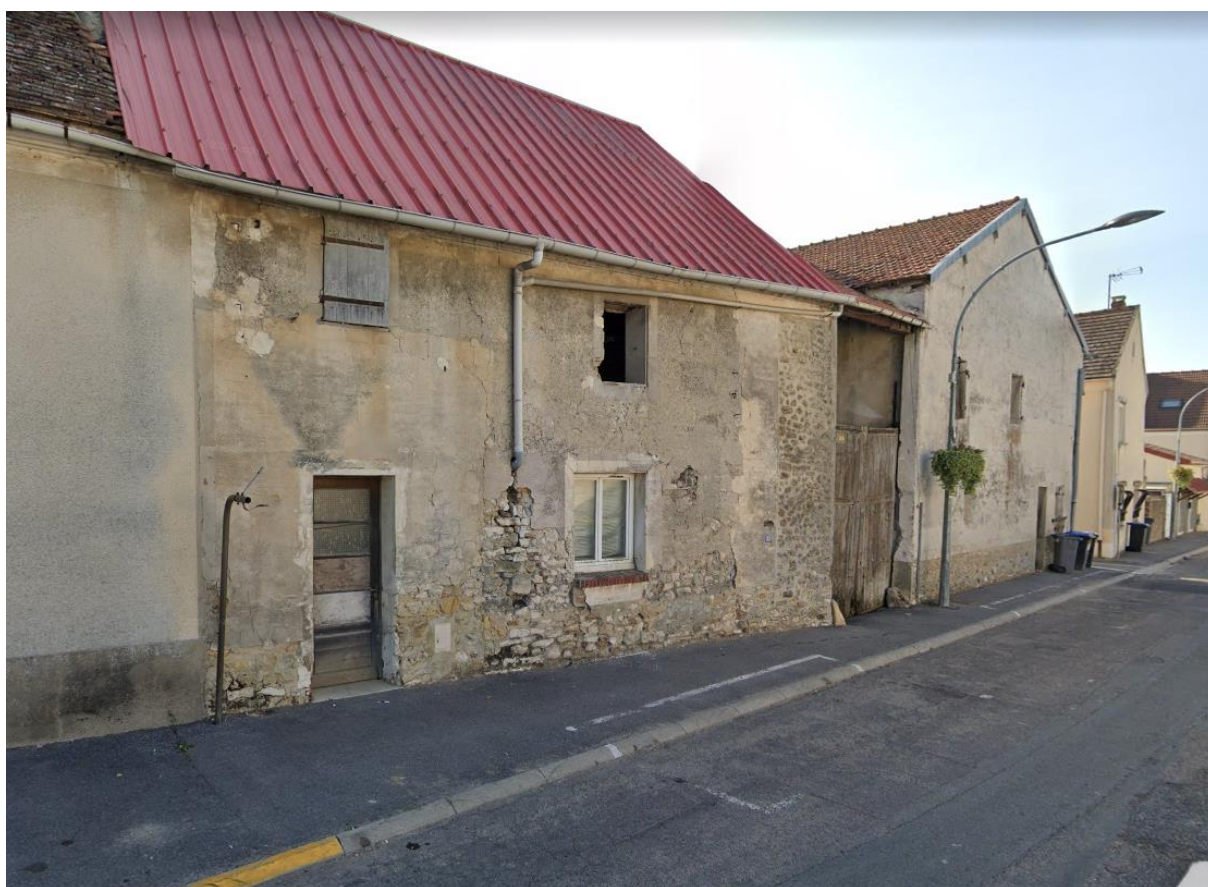


Il reste peu de parcelles de taille suffisante pour faire l'objet de division et créer de nouveaux logements. Mais si la densification du tissu urbain existant est facilitée par la loi ALUR, (suppression du COS et des surfaces minimales de constructibilité du règlement du PLU), le peu d'espace divisible dans la commune constitue un frein important à la construction de logements. D'autre part, des constructions au coup par coup ne permettent pas la réalisation d'un projet d'ensemble permettant de financer l'agrandissement ou la construction d'un équipement public. À ce jour, il est nécessaire de développer le bourg, afin de répondre aux objectifs de densification donné par le SDRIF.

### c) Insertion dans le bourg

Ce secteur est voué à muter. Aujourd'hui, il est constitué d'anciens bâtiments de ferme inexploités et laissés à l'abandon. Le projet devra correspondre au règlement de la zone UA, permettant de garantir son insertion avec l'environnement urbain dans lequel il s'intègre.







### 3. Le contexte local

#### a. La localisation

La commune de Charny est située dans le Département de Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Meaux. Située à environ 50 kilomètres de Paris à l'Est, 10 km à l'Ouest de Meaux, elle fait partie de la Communauté de Communes Plaines et Mont de France.

La Commune compte 1313 habitants en 2017, pour une superficie de 1253 ha dont 53,7 hectares représentent la surface urbanisée de référence, soit une densité moyenne de 24,5 habitants à l'hectare.



La communauté de communes a diverses compétences, établies lors de sa création :

- 1.1 – Aménagements de l'espace pour la conduite d'action d'intérêt communautaire
- 1.2 – Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17
- 1.3 – Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du code de l'environnement
- 1.4 – Accueil des gens du voyage
- 1.5 – Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- 2.1 – Protection et mise en valeur de l'environnement
- 2.2 – Politique du logement et du cadre de vie
- 2.2 bis – En matière de la politique de la ville (tourisme, diagnostic et définition du contrat de ville, animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, local, économique et social)
- 2.3 – Création, aménagement et entretien de la voirie communautaire
- 2.4 – Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire
- 2.5 – Action sanitaire et sociale d'intérêt communautaire
- 2.6 – Assainissement
- 2.7 – Eaux
- 2.8 – Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

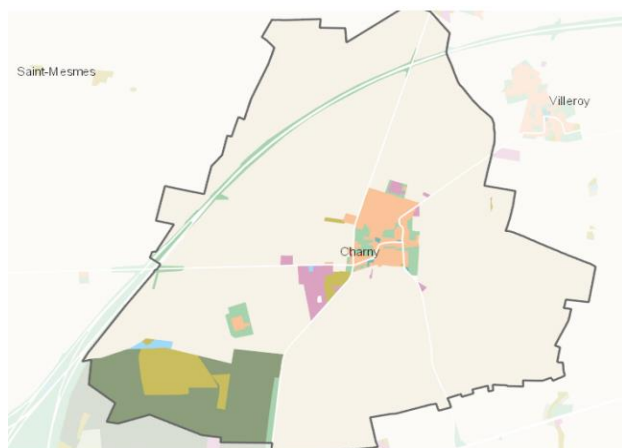


- 3.1 – Politique publique de santé d'intérêt communautaire
- 3.2 – Petite enfance
- 3.3 – Sports, culture et loisirs
- 3.4 – Transport
- 3.5 – Technologies de l'information et de communication
- 3.6 – Défense incendie
- 3.7 – Action d'animation, de prospection et de promotion économique du territoire
- 3.8 – En matière d'emploi (accompagne, suivi, et aide aux demandeurs d'emplois)
- 3.9 – Traduction dans le développement local des grandes lignes du « Grand Paris » et du « Grand Roissy » pour favoriser un développement économique important et structurel du territoire
- 3.10 – Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI)

#### **b. L'état initial de l'environnement**

La Commune compte 1313 habitants en 2017, pour une superficie de 1253 hectares, dont environ 53,7 hectares représentent la surface urbanisée de référence.

Selon l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France, les espaces agricoles constituaient 82,1 % de la surface de l'espace communal en 2017 (MOS 2012-2017), mais seulement environ 2,7% du territoire n'est dédié qu'au logement. Il faut ajouter aux

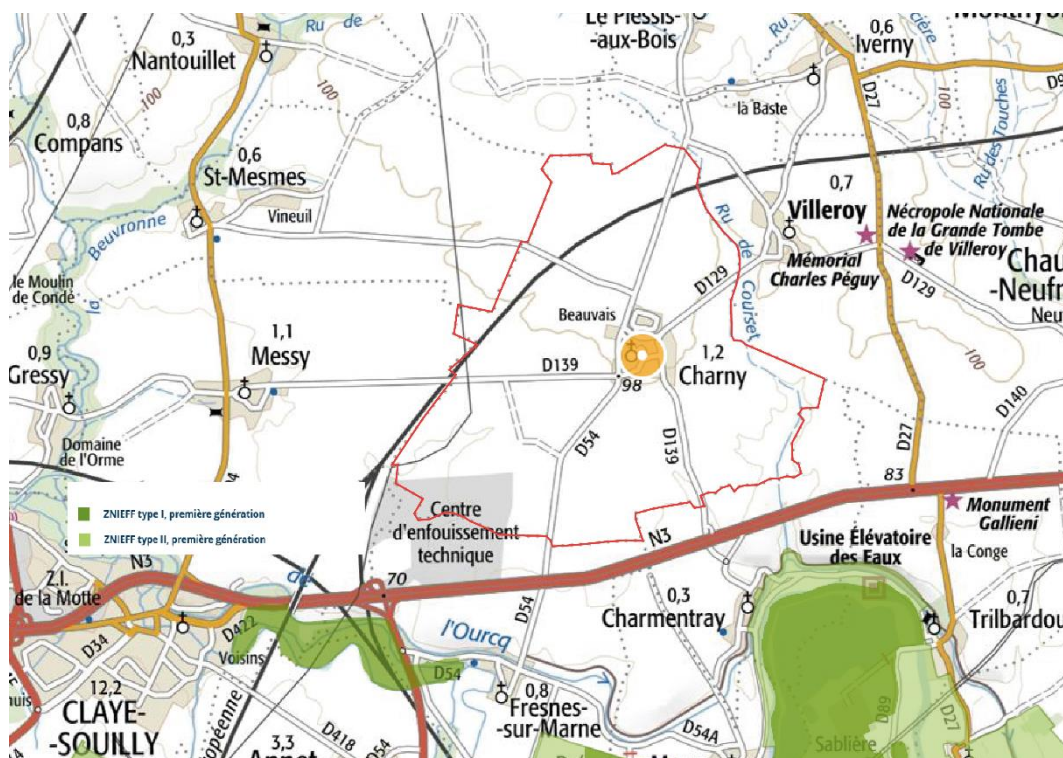


Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	0	0	0	0	0
2 Milieux semi-naturels	5,9	-0,3	29,03	34,64	28,74
3 Espaces agricoles	1047,98	-17,3	0	1030,67	-17,3
4 Eau	2,33	0	0,26	2,59	0,26
Espace agricoles, forestiers et naturels	1056,21	-17,6	29,3	1067,91	11,7
5 Espaces ouverts artificialisés	31,77	-0,3	3,33	34,8	3,03
Espaces ouverts artificialisés	31,77	-0,3	3,33	34,8	3,03
6 Habitat individuel	32,49	0	1,69	34,18	1,69
7 Habitat collectif	0,05	0	0	0,05	0
8 Activités	11,26	0	2,79	14,05	2,79
9 Equipements	0,73	0	0	0,73	0
10 Transports	9,53	0	0	9,53	0
11 Carrières, décharges, chantiers	112,71	-34,82	15,62	93,51	-19,2
Espaces construits artificialisés	166,78	-32,62	17,9	152,06	-14,72
Total	1254,76	-50,53	50,53	1254,77	0

espaces urbanisés et déduire des espaces agricoles le secteur de l'écoquartier en cours de réalisation au Sud de la commune, qui représente environ 3,9 hectares, et le secteur du futur collège, de 3,9 hectares également.

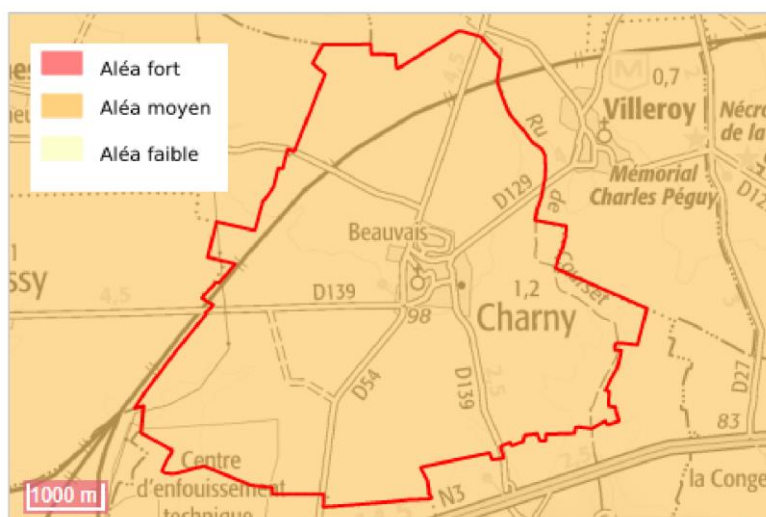
Les espaces agricoles représentent près de l'intégralité de la surface non-urbanisée de la commune (1030 ha). Ceux-ci forment des espaces de grandes étendues autour du tissu urbain et des infrastructures routières et ferroviaires majeures. Charny compte également 34,64 ha de milieux semi-naturels (soit environ 2,8 %).

Aucune zone naturelle protégée au titre des zones Natura 2000 ou ZNIEFF n'est présente sur le territoire communal. Il en existe toutefois dans les communes voisines de Charentray (site Natura 2000 en vert clair et ZNIEFF en vert foncé), et Fresnes-sur-Marne (ZNIEFF) :



La commune est concernée par des zones humides présumées (classe 3). Toutefois, le bourg n'est pas situé sur une zone humide présumée.





La totalité de la commune est catégorisée en aléa moyen au risque de retrait-gonflement des argiles.



Cinq entreprises sont répertoriées dans la base de données BASIAS :

IDF7708203 : stockage de produit chimique (minéraux organiques) : en activité soumis à autorisation.

IDF7706891 : Traitement et revêtement des métaux / carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastique : terminé depuis le 27 juillet 2005.

IDF7702327 : Dépôt de liquide inflammable (D.L.I.) :

terminé depuis le 31 décembre 1981, site réaménagé.

IDF7708204 : garages, ateliers, mécanique et soudure / Dépôt de liquide inflammable (D.L.I.) : en activité sous à déclaration

IDF7708205 : dépôt de liquide inflammable (D.L.I.) : en activité soumis à déclaration

Aucune de ces entreprises ne se situent à proximité du secteur concerné.

### c. La structure urbaine et les secteurs concernés

Situé au centre du territoire communal, le tissu urbain principal s'est développé autour des routes départementales 54, 139 et 129. Le principal axe structurant de la commune est constitué par la rue de la Mairie et la rue de 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 (RD54), puis vers l'Est et l'Ouest (RD139 et RD129). La RD54 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 (RD139 et RD54) si aucun aménagement particulier n'était envisagé. Un emplacement réservé est inscrit au PLU pour le contournement de la commune par le Sud.

À 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 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.

Aussi, le cœur du village est en cours de restructuration avec la mise en œuvre d'un réaménagement du centre bourg afin de créer une nouvelle centralité.

Le secteur concerné par la présente procédure est en lien avec les aménagements du centre-bourg, et le projet d'agrandissement de l'école.

#### d. Le développement démographique

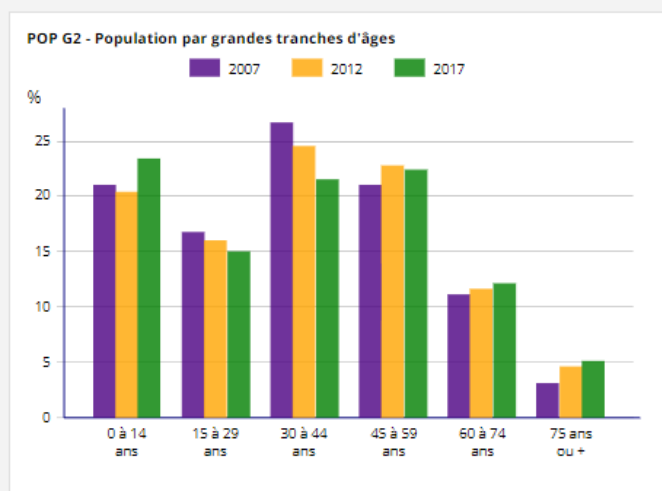
Le diagnostic du PLU approuvé le 19 octobre 2019 ne disposait pas des dernières données INSEE pour la commune. Elles ont été remises à jour, pour les données principales, lors de la modification approuvée le 15 décembre 2020, et reprises au cours de la présente procédure.

##### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	417	619	753	885	1 150	1 192	1 237	1 313
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	33,3	49,4	60,0	70,6	91,7	95,1	98,6	104,7

La population a connu une forte augmentation entre 1990 et 1999 (265 habitants supplémentaires). Depuis 1968, la population a triplé, ce qui s'explique par le développement des transports, la proximité des axes structurants permettant d'accéder rapidement à Paris, Meaux et l'aéroport de Paris – Charles-de-Gaulle.

##### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Entre 2011 et 2016, les deux seules classes d'âge à avoir connu une forte baisse sont les 15-29 ans et les 30-44 ans. Dans le même temps, on observe une hausse des classes de 0 à 14 ans, de 60 à 74 ans, et de 75 ans ou plus. La classe de 45 à 59 ans connaît une très légère décroissance.

On peut donc mettre en avant la qualité de vie au sein de la commune qui a su retenir les jeunes couples avec enfant installés depuis 1990.

#### e. Les logements

Le parc de logement communal est composé à 88,7% de maisons, tandis que seulement 11,1% représentent des appartements.



Ces données sont à relativiser puisqu'en 2019 des appartements ont été construits au centre-bourg, et certains sont en cours de constructions dans l'écoquartier. L'offre d'appartement est en cours de développement afin de couvrir les besoins de la population tout au long du parcours de vie.

Le parc de logement communal est donc très largement composé de grandes maisons. La majorité des logements sont essentiellement des 5 pièces ou plus, avec 50,2% en 2016. Toutefois, par rapport à 2012, on peut constater une légère baisse des grands logements au profit des 3 pièces qui augmentent.

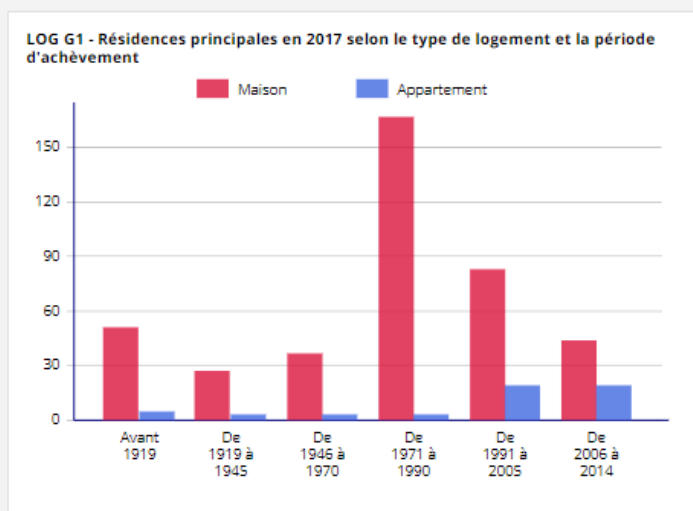
#### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>453</b>	<b>100,0</b>	<b>489</b>	<b>100,0</b>	<b>501</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	428	94,5	468	95,7	483	96,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	1,5	8	1,7	10	2,0
Logements vacants	18	4,0	13	2,6	7	1,4
<i>Maisons</i>	<i>400</i>	<i>88,4</i>	<i>429</i>	<i>87,8</i>	<i>444</i>	<i>88,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>46</i>	<i>10,1</i>	<i>55</i>	<i>11,2</i>	<i>56</i>	<i>11,1</i>

#### LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>428</b>	<b>100,0</b>	<b>468</b>	<b>100,0</b>	<b>483</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	16	3,7	19	4,0	15	3,0
2 pièces	15	3,5	19	4,0	18	3,6
3 pièces	62	14,4	62	13,3	80	16,5
4 pièces	115	26,9	127	27,1	129	26,6
5 pièces ou plus	220	51,5	241	51,6	243	50,2

## LOG G1 - Résidences principales en 2017 selon le type de logement et la période d'achèvement

f. La population active et les emplois

En 2017, la commune compte 843 habitants en âge de travailler. 76,6% d'entre eux ont un emploi et 4,7% sont au chômage. La proportion d'actifs parmi la population en âge de travailler a diminué entre 2012 et 2017 (-0,4%), la part de chômeur a également diminué (-0,4points) sur la même période.

## EMP T5 - Emploi et activité

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	354	320	419
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	621	658	649
Indicateur de concentration d'emploi	56,9	48,6	64,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,2	71,5	68,6

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté entre 2012 et 2017, passant de 320 à 419.

## ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>621</b>	<b>100</b>	<b>658</b>	<b>100</b>	<b>649</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	62	9,9	68	10,4	57	8,7
dans une commune autre que la commune de résidence	560	90,1	590	89,6	593	91,3

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune de résidence connaît une légère diminution (-1,7%), ce qui équivaut à 11 actifs.

g. Les équipements

La commune dispose d'un groupe scolaire lui permettant d'assurer la scolarité des élèves pour les classes de maternelle et primaire. Toutefois, le PLU prévoit l'extension du groupe scolaire pour prévenir l'arrivée de nouveaux habitants avec enfants. De plus, un collège viendra

compléter l'offre d'équipements scolaires. Le collège a fait l'objet d'une précédente procédure de modification du PLU.

On constate bien l'augmentation de la population scolaire ces dernières années, puisque le nombre d'enfants de 0 à 14 ans à augmenter.

Les autres équipements publics sont la mairie, le cimetière, des terrains de sport (football, tennis), la médiathèque et des locaux communaux hébergeant notamment l'école. Ces équipements sont adaptés à la demande et présente une marge d'accueil supplémentaire. En effet, la commune constate que des créneaux sont largement disponibles pour éventuellement accueillir plus de public et d'activités, tant en journée qu'en soirée, pendant les week-ends et les vacances scolaires.

En matière d'assainissement, la commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 1500 EH (équivalent-habitant), soit une marge suffisante pour l'accueil de nouveaux habitants. Toutefois, la station d'épuration atteint sa limite de capacité hydraulique par temps de pluie. Au vu des projets d'urbanisation en cours, des travaux d'amélioration sur la station d'épuration et les réseaux d'assainissement sont menés par la Communauté de Communes.

### h. Les transports et les déplacements

Charny 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 besoins d'accéder aux équipements sportifs et de culture.

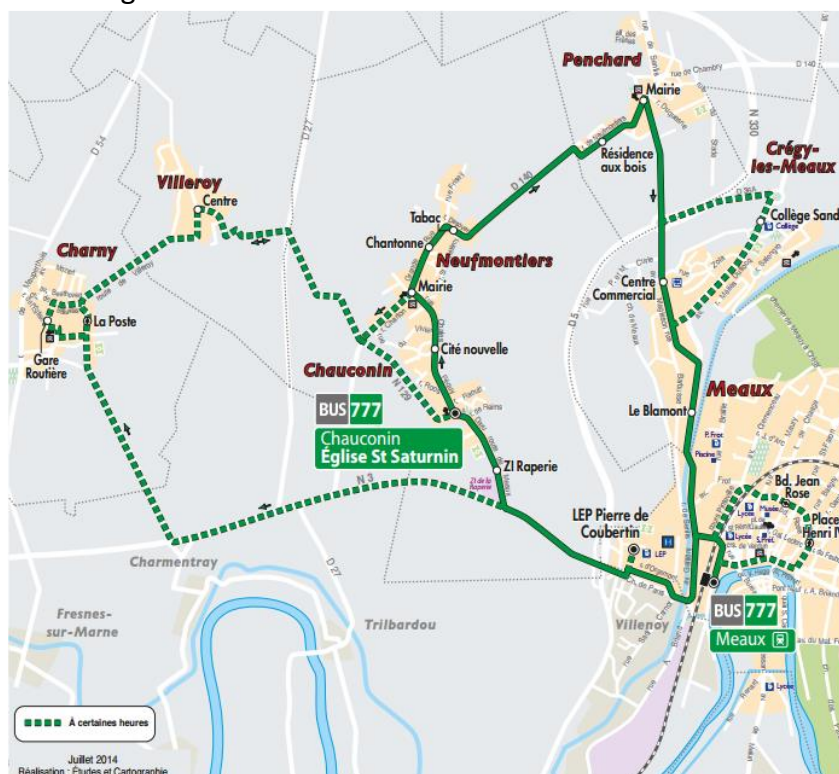
La commune est traversée par la ligne LGV Est et la gare TGV la plus proche se trouve à l'aéroport Paris – Charles de Gaulle. Les gares RER ou Transilien sont celles de Mitry-Mory, Meaux, accessibles par le bus, et Esbly.

Détails des lignes :

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

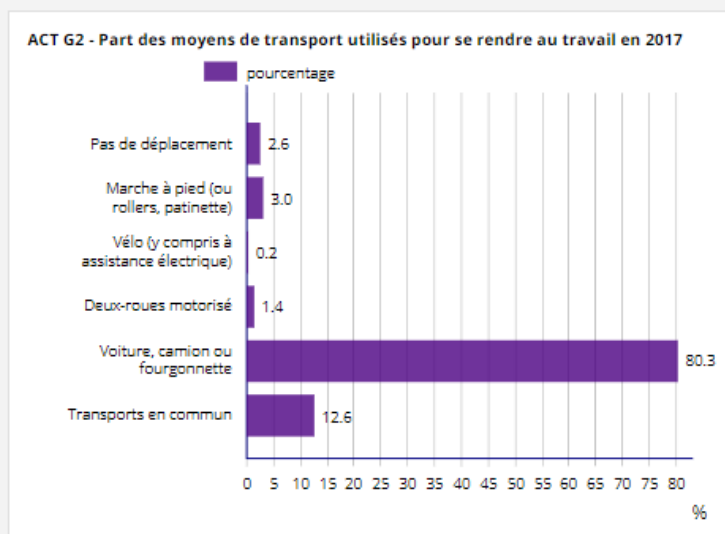


- Ligne 777 vers Meaux :



Avec une part égale à 80,3%, la voiture individuelle reste le mode de déplacement le plus utilisé par les actifs charnicois.

### ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



#### i. Synthèse

Les caractéristiques de la commune de Charny font donc apparaître un profil typique de commune périurbaine d'Île de France. Le paysage est dominé par l'habitat et la plaine agricole. Le village s'est développé du Nord au Sud. Une pression périurbaine existe aujourd'hui, de par la proximité avec l'aéroport, de Meaux, et la proximité relative de Paris par les transports en commun.

La population communale a augmenté de façon régulière depuis les années 1968 mais connaît aujourd'hui un léger ralentissement. Sur la période 2012-2017, on constate une mixité de la population, et augmentation des 0 à 14 ans, mais également des 60 à 74 ans, ce qui se traduit également par une augmentation des logements de petites tailles répondant à une nouvelle offre. Cependant, la population âgée de 15 à 29 ans est en forte baisse. Il convient ainsi d'anticiper cette baisse sur la prochaine période et de favoriser l'installation de nouveaux résidents, notamment des jeunes actifs, des jeunes couples.

L'offre de logement dans la commune est principalement composée de grandes maisons individuelles, occupées par des couples dont les enfants ont vieilli. La diversification de l'offre de logement, en proposant des formes urbaines plus compactes notamment à proximité des voiries existantes D54 permettrait ainsi de loger les jeunes décohabitants et les jeunes familles, ainsi que les personnes âgées souhaitant rester dans la commune mais n'ayant plus l'utilité de grandes maisons avec des jardins lourds à entretenir.

L'Agence Routière Départementale devra être consultée en amont de tout projet, afin de limiter l'impact de l'augmentation de la fréquentation de voirie départementale.

#### 4. Le secteur concerné et le projet d'urbanisme

Le projet doit permettre le retrait du périmètre d'attente. Inscrit au départ, pour permettre un projet plus dense que le permettrait le règlement de la zone UA, il est décidé de le supprimer. En effet, au vu des projets récents dans le bourg, le règlement de cette zone répond suffisamment aux attentes de la commune.



L'application des dispositions du PLU garantissent une bonne insertion paysagère des futurs projets auprès des constructions existantes.

Le secteur d'étude est situé au cœur du bourg.

Ce secteur a été choisi par sa proximité avec les équipements publics et scolaires existants.

### **Caractéristiques de la zone d'étude**

L'analyse du paysage local et des contraintes de développement de la zone sont des éléments auxquels on doit se référer pour réaliser des implantations de bâtiments et des aménagements paysagers cohérents au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

### **Etat actuel de la zone d'étude :**

Il s'agit d'espaces bâtis au cœur du bourg, vétuste et à l'abandon. Il s'agit d'anciens bâtiments de fermes, aujourd'hui inexploités.

### Vue sur les constructions actuelles (Rue Vigne Croix) :



Vue sur les constructions actuelles (rue Vigne Croix) :



***Caractéristiques urbaines du site dans son environnement :***

**Constructions récentes face aux bâtiments sujets au périmètre d'attente :**



**Vue sur la Rue Vigne Croix :**



**Accessibilité du site :**

La zone est accessible, aujourd'hui, par la Rue Vigne Croix (RD139), elle-même, accessible depuis la RD54 depuis Fresnes-sur-Marne, et la RD139 depuis la Route Nationale 3.

### **Autres contraintes :**

Du point de vue environnemental, les données du territoire exposées en partie 3b montre qu'il n'existe aucun risque particulier concernant le site (naturel ou technologique), et pas de gros enjeux du point de vue de la préservation des milieux.

Une servitude d'alignement concerne ce secteur. Elle devra être prise en considération par le futur aménageur.

### **5. Cadre réglementaire s'appliquant au secteur concerné**

Le secteur concerné par la présente procédure est actuellement classé en zone UA et est sujet à un périmètre d'attente ne permettant pas la construction de nouveaux logements ou d'équipements.

Ce secteur est actuellement d'anciens bâtiments agricoles non exploités.

### **6. La procédure de modification**

#### **Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les articles du Code de l'Urbanisme règlementant la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme sont les suivants :**

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

#### **Article L153-36**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### **Article L. 153-38**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

#### **Sous-section 1 : Modification de droit commun**

#### **Article L153-41**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone,



de l'application de l'ensemble des règles du plan ;  
 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;  
 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

#### **Article L153-43**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

#### **Article L153-44**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

### **Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme**

#### **Article L153-31**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le retrait du périmètre d'attente augmente de fait la constructibilité de plus de 20% étant donné qu'il n'est autorisé que les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>.

Le suivi de la procédure de modification du PLU impose que les personnes publiques associées soient consultées avant la tenue de l'enquête publique. Si un ou plusieurs avis sont transmis à la commune par une ou plusieurs Personnes publiques associées au cours de l'enquête publique, ces avis seront joints au dossier d'enquête publique.

**Les modifications qui seront apportées au PLU, avec la démonstration, peuvent être effectuées dans le cadre d'une modification, elles sont exposées dans la partie III.**



## **7. Le contenu des dossiers de modification du PLU**

Le dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative,
- Le plan de zonage du bourg avant et après modification,
- Le règlement de la zone UA modifié (**annotation en rouge**),
- Le PADD (non modifié)

## **8. Autre procédure en cours pour le PLU**

Il n'y a pas d'autre procédure en cours de réalisation dans le même temps que la modification.

### III. Les modifications apportées au P.L.U.

Afin de permettre l'aménagement de ce secteur dans les conditions prévues par le PLU, il est nécessaire de modifier le plan de zonage afin que ce périmètre soit supprimé.

Aucune nouvelle règle ne sera appliquée, autre que celles existantes dans la zone UA actuelle.

#### 1. Le règlement

Articles	Caractéristiques	Justifications	Compatibilité avec le champ d'application de la modification
Constructions autorisées sous condition			
Article 1	Suppression de la phrase : Toute construction de plus de 20m <sup>2</sup> dans le périmètre d'attente pendant une durée de 5 ans à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU	L'objectif est de permettre l'aménagement de ce secteur, à proximité des équipements publics, et d'habitations.	Ces adaptations ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Elles ne réduisent pas d'espace boisé classé ni de zone agricole ou forestière. Elles ne portent atteinte à aucune protection.

#### 2. Le plan de zonage

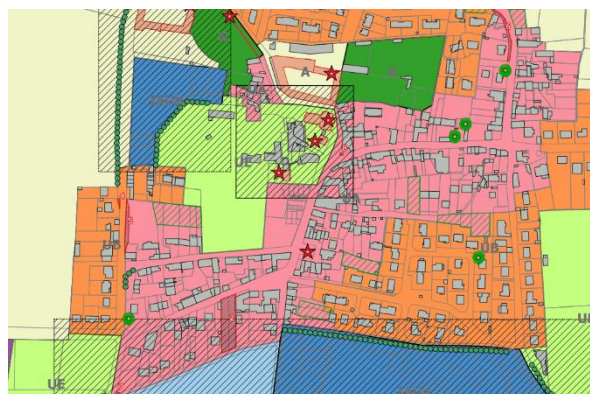
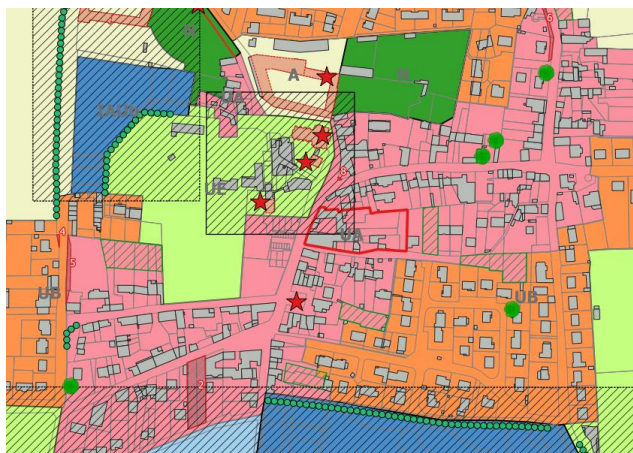
##### Les modifications

- Suppression du périmètre d'attente.

Extrait du plan de zonage :

Avant modification :

Après modification :



### 3. Le tableau des surfaces par zone

Zones	Surface approchée en ha	
<b>Les zones U</b>	<b>77,6</b>	
UA	10,1	Non modifiées
UB	21,1	
UE	6,7	
UX	14,4	
UY	25,3	
<b>Les zones AU</b>	<b>8,6</b>	
IAUa	3,9	Non modifiées
IAUb	0,8	
IAUc	3,9	
<b>Les zones A</b>	<b>1031</b>	
A	880,7	Non modifiées
Aco	149,8	
Aj	0,5	
<b>Les zones N</b>	<b>136,3</b>	
N	1,5	Non modifiées
Nc	134,8	

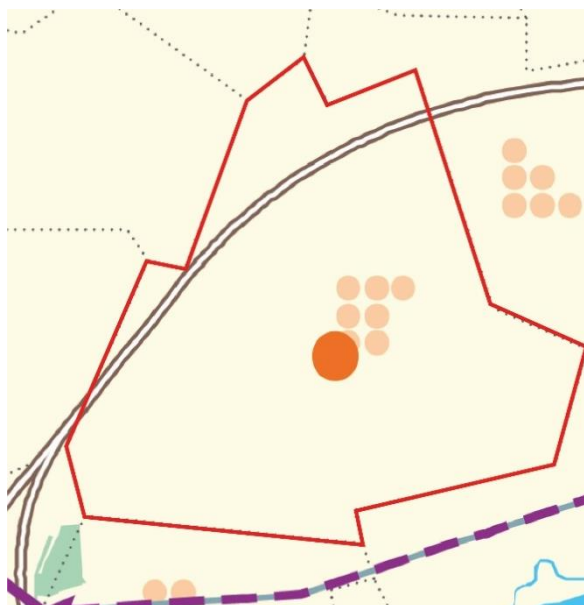
## IV. Prise en compte ou compatibilité avec les documents supra-communaux

### 1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la région Ile-de-France, a été approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013.




Le SDRIF identifie Charny comme une commune périurbaine dont l'espace est à densifier puisque la partie Nord de la commune est constituée de pastille « quartier à densifier ». Cette classification permet à la commune une extension urbaine de 5% par rapport à sa surface urbanisée supplémentaires à la date d'approbation du SDRIF.

Aussi, la commune dispose d'une pastille d'urbanisation préférentielle, permettant à la commune de disposer de 25 hectares sur ce secteur. La pastille se situe sur le secteur de l'écoquartier et de la zone IAUc ouverte à l'urbanisation au cours d'un précédente procédure.





## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser

### Les fronts urbains d'intérêt régional

### Les espaces agricoles

### Les espaces boisés et les espaces naturels

### Les espaces verts et les espaces de loisirs

### \* \* Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

### Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

### Le fleuve et les espaces en eau

Le SDRIF identifie trois types de commune :

- Les agglomérations centrales
- Les agglomérations de pôles de centralité
- Les bourgs, villages, hameaux

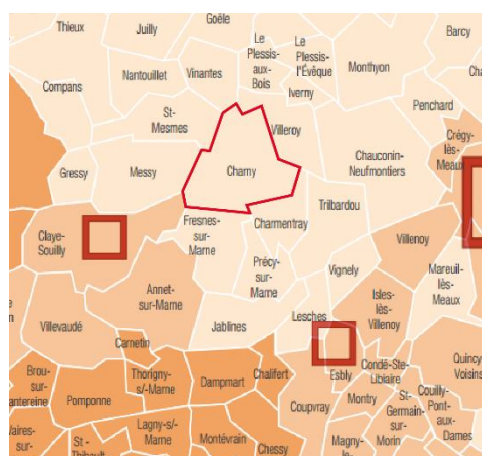
Aux 25 hectares d'extension s'ajoutent 5% dont disposent toutes les communes hors de l'agglomération centrale (bourgs villages et hameaux, ainsi que les agglomérations des pôles de centralité), soit 10% au total (27,7 hectares).

Le SDRIF prévoit par ailleurs une augmentation de 10% de la densité humaine au sein de la commune. La densité humaine représente la somme de la population et de l'emploi rapportée à la surface urbanisée de cette zone. La population estimée en janvier 2014 par l'INSEE étant de 1246 habitants, et le nombre d'emplois de 373, la densité humaine à l'approbation du SDRIF était de 30. Le PLU doit donc permettre à horizon 2030 d'atteindre dans la délimitation de l'espace urbanisé de référence une densité de 33, soit un total d'habitants et d'emplois de 2094. En conservant la même répartition emplois/habitants, cela équivaut à un objectif de 1690 habitants et 404 emplois.

Dans les extensions, la densification par rapport à l'existant est également à rechercher, notamment dans le cadre des extensions au titre des pastilles d'urbanisation préférentielle et conditionnelle.

Le PLU a démontré sa compatibilité avec le SDRIF lors de sa révision en 2019.

Par ailleurs, une densité supérieure à 35 logements par hectare est demandée dans les zones à urbaniser, pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF.



Aussi, la suppression de ce périmètre d'attente permet de répondre aux besoins en termes de densification.

Tableau récapitulatif des objectifs fixés par le SDRIF (densité humaine et des espaces d'habitat) :

Population en 2014 + emplois en 2014	Surface urbanisée de référence (fin 2013)	Densité humaine en 2014	Objectif 2030 +10%
1619	53,7 ha	30	33
Nombre de logements	Surface d'habitat	Densité de logement	Objectif 2030 +10%
471	51,5 ha	9	9,9

Aucune consommation d'espace agricole ou naturel n'est prévue au cours de cette procédure de modification. Le projet de modification vise à répondre aux objectifs de densification.

## 2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

### 1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

Orienter l'urbanisation à proximité des axes de transports collectif structurant

Créer ou recréer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture

Le projet n'impactera pas de manière négative les déplacements. La servitude d'alignement imposée le long de la Rue Vigne Croix, permettra, si un projet se dessine, de créer un retrait suffisant pour l'aménagement d'un trottoir aux normes, contrairement à l'existant. L'aménagement de la voirie sera cohérent avec le récent projet réalisé face au secteur.

### 2. Rendre les transports collectifs plus attractifs

La commune a souhaité rendre les transports collectifs plus attractifs en relocalisant la gare routière au cours d'une précédente procédure. L'accueil de nouveaux habitants ou actifs permettra de conforter les transports collectifs existants. Les arrêts de bus les plus proches sont ceux situés Rue des Jardins et sur le RD139, « arrêt de la Poste ». La future gare routière se situera à moins de 200 mètres du secteur.



### 3 & 4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

Des cheminements doux sont encadrés dans l'OAP du secteur de la Mairie, proche du secteur objet de la présente procédure. De plus, le réaménagement de ce secteur permettra la réfection de la voirie, et notamment du trottoir, favorisant les déplacements piétons.

### 5. Réduire l'usage des modes individuels motorisés

Le stationnement pour les voitures sera limité et le stationnement pour vélo développé, par le règlement de la zone UA.

### 6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement

La proximité des différents modes de transports (piéton, cycliste, collectif, voiture) permet de favoriser les déplacements doux et collectifs.

### 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 par la commune.

### 9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Hors domaine de compétence du PLU.

À proximité du site une gare routière est inscrite à l'OAP Sud, et prévoit des aménagements favorisant les mobilités douces, notamment pour sécuriser l'accès à l'école.

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le règlement à une place par tranche de 40m<sup>2</sup> et un maximum de 3 places.

#### **Justification par rapport au PDUIF :**

Estimation du taux de motorisation à Charny :

Au vu du nombre de ménages en 2017 disposant de 1 voiture (157), et du nombre de personnes disposant de 2 voitures ou plus (743), cela donne un taux de motorisation de 1,5.

Le PDUIF autorise la commune à demander comme nombre de places de stationnement 1,5 fois maximum le taux de motorisation, soit 2,2 dans le cas de Charny. La commune peut donc demander au minimum 2 places de stationnement.

Pour les très grands logements, elle demande un maximum 3 places, mais probablement qu'aucune construction ou un nombre très faible ne seront concernés par cette disposition. Par ailleurs, le PLU privilégie les places de stationnement non couvertes, de sorte à éviter la transformation de garages en pièces à vivre ou débarras.

### **3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région IDF (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique a été :

- APPROUVÉ par la délibération CR 71-13 du Conseil régional du 26/09/2013.

- ADOPTÉ par arrêté n° 2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France le 21/10/2013.

Si le territoire communal n'est que très peu concerné par le SRCE. Les orientations générales du SRCE, concernent notamment :

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue.

À ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- La diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- Les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- Une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Cela implique deux objectifs à travers les documents d'urbanisme :

- La gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue.
- L'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme

Les abords du ru du Courset sont préservés par la modification du PLU, et les zones humides également prises en compte. La présence modification intègre donc la trame verte et bleue comme demandé par le SRCE, puisqu'aucune continuité écologique ne sera impactée par le projet.



Autres cours d'eau intermittents à préserver  
et/ou à restaurer

#### 4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

À ce jour, aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) n'est applicable sur le territoire communal. Le SDAGE 2016-2021 adopté par le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 a été annulé.

Le programme de mesure du SDAGE 2010-2015 est donc à prendre en considération dans la justification de la compatibilité de la procédure de modification avec le SDAGE.

Ce dernier identifie les actions clefs à engager pour réaliser les objectifs environnementaux de la Directive cadre, mais en prenant également en compte les mesures réglementaires, les dispositions financières et les accords contractuels nécessaires à leur mise en œuvre.

Le SDAGE 2010-2015 comprend 8 défis, 2 leviers, 45 orientations et 195 dispositions :

##### 1. Milieux aquatiques

- Préserver les profils et les Lormes naturels des cours d'eau pour assurer le bon fonctionnement de l'hydrosystème
- Assurer la continuité écologique pour atteindre le bon état
- Mettre fin à la dégradation des zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités
- Réduire l'incidence des extractions des granulats

- Limiter la création de nouveaux plans d'eau

La modification du PLU ne se situe pas à proximité d'un cours d'eau, aucun rejet en milieu naturel n'est prévu.

Les zones humides présumées se situent à proximité du ru du Courset. Aucune autre zone humide n'est répertoriée sur le territoire communal. Aussi, la modification du PLU n'impacte aucune zone humide par sa situation au cœur du bourg.

## 2. Eaux pluviales

- Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain
- Réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert en zone agricole
- Limiter le ruissellement en zones urbaines et rurales

L'infiltration à la parcelle est obligatoire, ce qui permet de gérer les rejets par temps de pluie en milieu urbain, la possibilité de rejet dans le réseau public est également autorisée en cas d'impossibilité technique justifiée.

La commune étant concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, le projet s'adaptera à la qualité des sols et au capacité des réseaux.

La zone UA réglemente : la plantation d'arbres, les clôtures végétalisées, un espace de pleine terre correspondant au minimum à 40%, l'infiltration à la parcelle privilégiée.

Ces dispositions permettent de limiter le ruissellement urbain dans le secteur.

## 3. Inondations

- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens
- Zones naturelles d'expansion des crues

La commune n'est pas impactée par le risque d'inondation, le cours d'eau étant éloigné du bourg. Les abords du ru sont en zone A, agricole, permettant en cas de débordement de préserver une zone naturelle d'expansion des crues.

## 4. Assainissement

- Réduction des apports ponctuels de polluants classiques
- Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

Le raccordement au réseau d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toutes les constructions.

Le ruissellement étant limiter puisque le rejet sur voie publique est interdit, les rejets par temps de pluie, et les polluants maitrisés.

## 5. Ressource en eau

- Protéger les aires d'alimentation de captage contre les pollutions diffuses
- Protéger les aires d'alimentation de captage de surface contre les pollutions
- Gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masse d'eau souterraine
- Protéger les nappes à préserver pour l'alimentation en eau potable future.

Aucun périmètre de protection de captage n'est présent sur la commune. Un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du captage de Charmentray est au stade administratif pour instaurer un périmètre de protection mais qui n'impactera pas la commune.

Le rendement de l'eau potable ainsi que sa qualité ont été étudiés. Ces éléments sont bons et conformes à la consommation.

## 5. Le PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021, le PAMM - Plan d'actions pour le milieu marin, et les plans et programmes du domaine de l'eau, sont à prendre en compte dans la procédure de modification. Le SDAGE s'impose également aux documents de planification dans le domaine de l'eau, des carrières et de l'urbanisme.

À son niveau, le présent projet se fait le relais des préoccupations environnementales liées à l'eau : règlement portant sur les conditions de desserte pour l'assainissement, infiltration à la parcelle prévue ou bassin de récupération des eaux pluviales, limitation de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et perméabilité à privilégier pour le stationnement non couvert.

Le PGRI définit 4 principales orientations :

### 1) Réduire la vulnérabilité des territoires

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le ru de Courset est éloigné du bourg et aucune construction n'est prévue à proximité.

### 2) Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

Les abords du ru de Courset sont en zone A permettant de préserver une zone d'expansion des crues. Aucune construction, au cours de la révision générale du PLU, n'a été autorisée aux abords du ru de Courset.

### 3) Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Le PLU n'est pas concerné par ce point. Toutefois, l'interdiction d'occupation et d'utilisation des sols en zone A limite les délais d'intervention.

### 4) Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

L'explication des risques liés à la présence des cours d'eau et le risque d'inondation permet d'améliorer la prévention contre les risques d'inondation pouvant avoir lieu par le cours d'eau.

## 6. Le SCoT

Aujourd'hui, aucun SCoT n'est en cours de procédure au sein de la CCPMF. La CCPMF a initié une démarche d'élaboration d'un SCoT, par délibération en date du 28 mai 2018, définissant le périmètre du futur SCoT de la collectivité. Le projet de périmètre a été transmis au représentant de l'État, conformément à l'application de l'article L.143-5 du CU. Par courrier en date du 23 mai 2019, la Préfète de Seine-et-Marne a refusé d'arrêter ce périmètre, contrairement à l'avis favorable du Conseil Départemental.



## **7. Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH)**

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement pour les six prochaines années. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration de structures d'hébergement, et de répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

### **1. Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages**

- Augmenter la production de logements
- Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux
- Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés
- Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages
- Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants

Au sein du secteur concerné par la présente procédure, la typologie de logement reste ouverte, et ainsi répondre aux besoins de la population, notamment en termes de la taille du logement. L'article 2 du règlement de la zone UA vient définir les constructions autorisées sous condition.

L'objectif est d'offrir la possibilité à la population de poursuivre leur parcours résidentiel au sein de la commune.

### **2. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels**

- Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivée dans la région...)
- Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé
- Offrir des parcours adaptés vers l'accession
- Développer des passerelles de la rue au logement autonome

La levée du périmètre d'attente permettra de développer diverse possibilité d'aménagement, notamment la réalisation de nouveaux logements pouvant répondre aux besoins de la population, et ce, dans un court terme.

### **3. Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues**

- Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable
- Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion pour le logement et le maintien
- Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes
- Vers une meilleure intégration des gens du voyage

Les logements sociaux ont été pensés, lors de la révision du PLU sur certains secteurs, à proximité des équipements publics existants et futurs, bien que la commune n'y soit pas soumise.

La problématique des aires d'accueil pour les gens du voyage est également traitée par la communauté de communes. Celle-ci prévoit l'installation de l'aire d'accueil pour les gens du voyage aux alentours de Saint-Pathus.

#### **4. Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie en répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants**

- Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement
- Contribuer à la transition énergétique de la région
- Améliorer et requalifier le parc existant francilien
- Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé

L'objet de la procédure de modification du PLU permet de favoriser le renouvellement urbain. La révision du PLU a permis d'identifier ces secteurs, qui sont en cours d'évolution. Le secteur, objet de la modification, vient favoriser le renouvellement de l'habitat ancien, et correspond aux attentes du SRHH sur ce point.

#### **5. Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logement**

- Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires
- Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées
- Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement

L'offre sociale est en cours de développement sur le territoire, et ce, sans obligation de la loi SRU. La commune souhaite développer une diversité de l'offre de logements.

### **8. SRCAE**

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) a pour objectif d'encadrer les dispositions de la région relatives à l'énergie afin d'améliorer la qualité du climat et de l'air. Pour cela, il fixe différentes orientations :

1 – 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.

2 – 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

La modification du PLU n'est pas concernée par ce point, le secteur n'est pas favorable à la géothermie ou à l'éolien.

### 3 – Maitriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance

Le règlement favorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, et de constructions à énergie passive ou positive afin de compenser les besoins énergétiques.

### 4 – Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés

Le règlement impose un minimum de place pour le stationnement des vélos, notamment pour les habitations collectives, et les constructions à usage de bureau ou de services, et d'activités.

### 5 – Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises

La modification du PLU n'a pas d'impact sur ce point.

### 6 – 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 de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté aux véhicules propres en autopartage, ainsi que des locaux de stationnement des vélos. De plus, les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat relatif aux véhicules électriques et hybrides doivent, de fait, être respectés.

### 7 – 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 puisque le secteur est actuellement bâti.

### 8 – Favoriser le développement d'une agriculture durable

Le PLU n'a pas de levier en matière d'agriculture de proximité.

### 9 – 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.

### 10 – 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.

## V. Incidence environnementale

### Impact du projet de la modification

**Le projet de modification ne réduit pas la superficie des zones A et N inscrites au PLU et ne comporte donc pas de consommation qui n'était prévue par le PLU, et n'a pas d'impact pour l'environnement qui n'était pas prévu.**

Son impact sur l'environnement est modéré puisqu'aucun élément d'intérêt écologique n'est présent sur le secteur, des emprises au sol maîtrisées et des dispositions réglementaires favorisant la prise en compte de l'environnement en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation.

Le retrait du périmètre d'attente ne génèrera pas d'importants effets indirects : augmentation des consommations de ressources naturelles et des rejets, augmentation des pollutions de l'air, sonores, via l'augmentation des flux et de la population. Ces sujets seront faibles au regard de l'emprise du périmètre et de la surface potentiellement constructible au vu de la réglementation de la zone UA.

L'ensemble des personnes publiques associées et consultées pourront émettre un avis au cours de la procédure de modification.

### Le site du projet dans son environnement

Le secteur du périmètre d'attente se situe au cœur du bourg, et à proximité de l'école primaire, et de la mairie, le long de la Rue Vigne Croix. En face du secteur, réside une résidence d'habitat collectif. Les constructions qui jouxtent le secteur sont des habitations. La hauteur et l'aspect des constructions sera similaire à la zone UA, afin d'assurer une insertion paysagère des nouvelles constructions.

### Milieus naturels et agricoles :

Aucune zone agricole ou naturelle ne sera impactée au cours de cette procédure de modification. Aucune zone humide présumée n'est répertoriée sur le site.

### Impact paysager :

Le projet s'insère au cœur du tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires des articles relatifs aux gabarits de la zone UA, permettront de garantir une insertion de tissu urbain, semblable à celle existante et assureront une homogénéité et une cohérence dans le paysage communal. Des plantations exigées et le recours aux haies pour les clôtures en limite séparative contribueront à renforcer l'identité « verte », naturelle de la commune. Ces éléments garantissent la maîtrise de l'impact paysager du secteur.

### Patrimoine :

Le secteur est situé non loin de l'église, mais celle-ci n'est pas protégée par un classement ou une inscription aux monuments historiques. Les articles 10 et 11 réglementent l'aspect de la construction et de ses abords, afin de préserver le caractère initial du bourg.

### Nuisances et risques :

Le site du projet n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques, excepté l'aléa lié aux retraits-gonflements des argiles, comme l'ensemble de la commune, tel qu'il est indiqué aux pages 9 et 10 de ce document.

Au vu du règlement de la zone UA, aucun projet pouvant amener des nuisances et des risques ne peut s'intégrer dans l'environnement urbain du bourg.

Le nombre de véhicules peut générer des nuisances en termes de circulation, par une augmentation de ceux-ci.

Toutefois, le nombre de véhicules est limité par le nombre d’emplacement exigé par le règlement de la zone UA. L’apport en termes de circulation ne sera pas supérieur à celui prévu initialement par le PLU.

**La Mission Régionale de l’Autorité Environnementale (MRAE) est consultée dans le cadre du projet.**