

Commune de Charly-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Document n°2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la
délibération en date du

approuvant le **Plan Local**
d'Urbanisme de la commune
de Charly-sur-Marne

Cachet et Signature du
Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

❖ *définit :*

- ✓ 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.
- ✓ 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 la commune.

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

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (Zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE CHARLY-SUR-MARNE

La commune de Charly-sur-Marne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2008. La commune a décidé de réviser ce PLU pour les raisons suivantes :

- ✓ Intégrer les nouveaux objectifs de la loi portant engagement national pour l'environnement (Lois Grenelle) et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), c'est-à-dire « Grenelliser son PLU ».
- ✓ Mettre en adéquation le PLU avec le Scot approuvé.
- ✓ Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable.
- ✓ Etablir un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain, la maîtrise et le développement de l'espace rural.
- ✓ Préserver les espaces agricoles, viticoles et protéger les espaces naturels en respectant les objectifs de développement durable.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ✓ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Charly-sur-Marne dans les domaines économiques, de l'habitat, des équipements et des services à la population,
- ✓ des enjeux environnementaux forts (PPRI Marne, PPRIcb, corridors écologiques, espaces naturels, espaces boisés, etc...),
- ✓ une localisation géographique opportune offrant des perspectives de développement tant en matière d'économie, de transports et déplacements, d'équipements que d'habitat.

Face à ce constat le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre un développement équilibré et maîtrisé du territoire, la préservation des espaces agricoles et viticoles, la protection des espaces naturels et des continuités écologiques et la prévention des risques naturels.

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Charly-sur-Marne à échéance d'une dizaine d'années s'articule autour de trois grandes ambitions :

⇒ *Préserver*

⇒ *Développer*

⇒ *Equiper*

■ PRESERVER

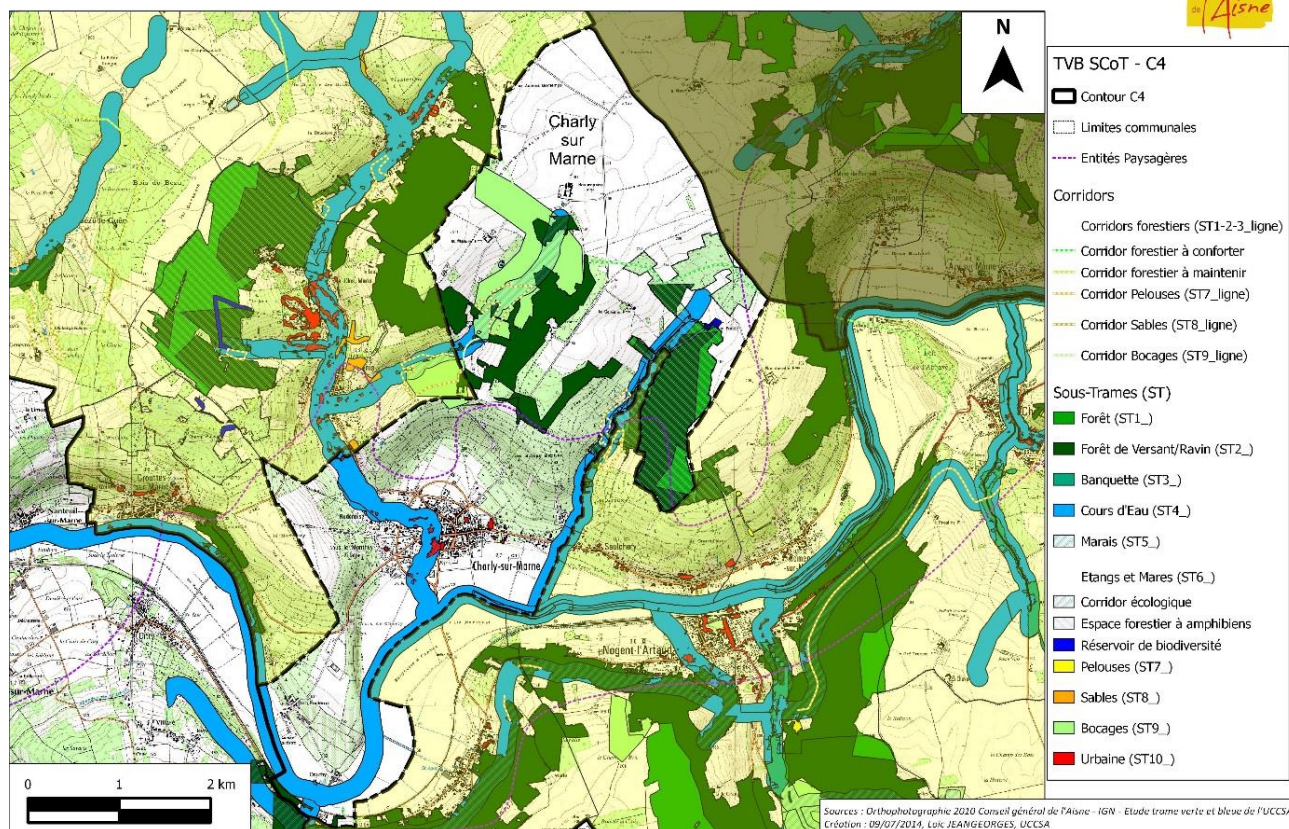


LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PADD s'attache à prendre en compte et à préserver les secteurs à forts enjeux environnementaux :

- la vallée du ru de Ruvet à l'est du territoire communal,
- la vallée du ru des Escouffières à l'est du territoire,
- les secteurs boisés, en particulier les bois de la Hergne, les Bois du Four, le bois des Hatois,...
- les secteurs concernés par les ZNIEFF,
- les réservoirs de biodiversité identifiés au sein de la trame verte : bois de la Hergne,
- les corridors écologiques inter-forestiers permettant de relier les principaux secteurs boisés du territoire et ceux des territoires limitrophes,
- les corridors écologiques identifiés au titre de la trame bleue : la Marne, les rus de Ruvet, des Escouffières et de Dompnin.

Eléments de Trame Verte & Bleue à prendre en compte
Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne



Ce choix implique

- la protection des réservoirs de biodiversité de tout développement urbain,
- la protection des cours d'eau et de leurs abords,
- la protection des boisements, en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte,
- la préservation des espaces agricoles et naturels correspondant aux corridors écologiques.

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES

Située sur la route touristique du Champagne, la commune de Charly-sur-Marne possède le plus grand vignoble viticole de l'Aisne avec 350 hectares de zone appellation « Champagne » (zone AOC). Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver.



L'activité agricole est également importante. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages.



La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur.

Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

LA PROTECTION DES PAYSAGES ET DU CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de :

- préserver les éléments identitaires de la commune,
- assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment).

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

⇒ Préserver les lieux identitaires du territoire communal à savoir :

- la coulée verte du ru de Domptin



- la ripisylve des cours d'eau



- les jardins cultivés présents au sein de la zone bâtie

⇒ Encourager le maintien (protection des structures arborées existantes) et le développement du végétal en milieu urbain

⇒ Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements (notamment pour les boisements non protégés au titre du code forestier) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées en les identifiant au titre des éléments de paysage à préserver.

⇒ Protéger les éléments patrimoniaux identitaires du bourg

La tombe du commandant Cornet et la tour Napoléon – Avenue Fernand Drouet	
Le colombier et les façades de l'ancien couvent des Cordeliers	
La tour de l'ancienne de ferme de Charly – place Delahaye	

Les murs d'enceinte ruelle du Fort – le saut du Loup	
	
	
La chapelle du lotissement Mas Leconte	
Le lavoir de Ruvet	
Les bornes le long de la rivière Marne	
Deux loges viticoles situées Hameau de Drachy et au nord du hameau de Ruvet	

⇒ Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Charly-sur-Marne et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

⇒ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements. Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries,

volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

⇒ Permettre le changement de destination de certains bâtiments en zones agricole et naturelle
dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

⇒ Le territoire communal de Charly-sur-Marne est concerné par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012
- le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Marne approuvé le 16 novembre 2007.

Cette connaissance du risque sera prise en compte dans le PLU.

■ DEVELOPPER



LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

Les données démographiques témoignent d'une baisse continue de la population communale au cours des dernières décennies : on dénombrait 2 747 habitants en 2009, 2 672 habitants en 2014. Les populations légales 2015 entrant en vigueur au 1er janvier 2018, confirment cette tendance à la baisse puisque qu'on dénombre une population municipale de 2 657 habitants en 2015.

Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent encourager la venue de nouveaux habitants pour permettre une reprise démographique en privilégiant l'accueil de constructions au sein des terrains déjà desservis par les réseaux, ainsi que dans la continuité immédiate du bourg et tout en tenant compte du potentiel de reconquête des logements encore disponibles.

En cohérence avec les orientations du Scot, le parti d'aménagement retenu par les élus vise à assurer une croissance régulière et raisonnable de population et atteindre à l'échéance d'une dizaine d'années une population communale d'environ 3 000 habitants (soit une croissance annuelle d'environ 1% - croissance intermédiaire entre la croissance annuelle enregistrée dans les années 90 et les années 2000).

Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- De conforter Charly-sur-Marne dans son statut de pôle relais au sein du territoire de la Communauté de Communes.
- De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants,
- D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population,
- De répondre aux objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels de la loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein des dents creuses.

- Maintenir la zone d'extension déjà prévue en 2008, localisée dans la continuité du bourg, dimensionnée en fonction des besoins estimés en logement et en tenant compte des contraintes territoriales fortes (qui viennent limiter les possibilités de développement).



- Enfin dans un souci de mixité cette politique de développement sera réalisée en poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs) et de mixité des populations.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

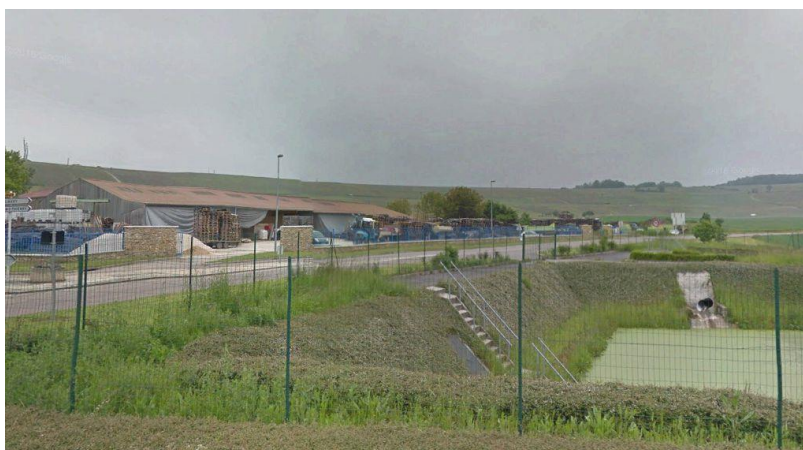
⇒ Conforter les secteurs d'activités existants

La commune de Charly-sur-Marne compte sur son territoire plusieurs entreprises et activités commerciales

→ *Au sud du bourg rue du Stade et de part et d'autre de la déviation de Charly*



→ *Au nord de la déviation*



Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur le territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent pérenniser et répondre aux besoins de ces activités économiques ; à ce titre la vocation économique de ces secteurs sera confirmée.

⇒ Favoriser l'accueil d'activités économiques nouvelles

La commune de Charly-sur-Marne souhaite également pouvoir diversifier son offre économique et répondre à des demandes notamment d'artisans locaux qui ne trouvent pas aujourd'hui de terrains disponibles pour s'implanter à Charly-sur-Marne.

Pour ce faire, les élus souhaitent maintenir le développement de la zone d'activités au nord de la déviation (déjà prévue au PLU de 2008). Compte tenu de la localisation de ce secteur à l'entrée de la commune, l'intégration paysagère de la zone sera recherchée.

⇒ Développer l'offre de commerces de proximité

CHARLY-SUR-MARNE dispose de plusieurs commerces de proximité au centre bourg donnant ainsi la possibilité à ses habitants, mais également à ceux des communes aux alentours, de minimiser les déplacements pour les achats et services quotidiens.



L'objectif communal sera de développer cette image de bourg en pérennisant les activités existantes et en encourageant dans la mesure du possible l'implantation de nouveaux commerces.

■ EQUIPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

⇒ Les équipements

Charly-sur-Marne dispose de nombreux équipements (scolaires, sportifs, culturels et de loisirs) et de services à la population (services sociaux, médicaux et paramédicaux). Les objectifs de développement définis par la commune ont notamment pour objectif d'assurer la pérennité de ces équipements et de favoriser leur développement. Malgré ce bon niveau d'équipement, la commune a identifié de nouveaux besoins :

➤ Pour les équipements scolaires :



- L'agrandissement de l'école rue du Docteur Corlieu
- La réalisation d'un parking pour faciliter le stationnement devant cette même école.

⇒ Les loisirs

- La vocation sportive et ludique de la zone des Ilettes est maintenue (skate parc, terrain de foot et tir à l'arc) dans la limite du règlement du Plan de Prévention des Risques.



- Secteur Ns à vocation sportif et ludique au lieu-dit la ferme de Charly pour l'accueil d'une aire de jeux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

⇒ Améliorer la fluidité des déplacements

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU pour améliorer le niveau de sécurité routière :

- Sécuriser les circulations sur la commune : Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Aménager une nouvelle voirie pour desservir la future zone d'activités.
- Prévoir l'aménagement de la ruelle des Vignes dans le cadre de l'aménagement du secteur du Val des Hais.
- Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.
- Enfin, dans les orientations d'aménagement une réflexion sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

⇒ Les déplacements doux

- Les sentes situées au centre bourg permettant de favoriser les déplacements piétons seront identifiées et protégées.



- Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) seront identifiés et protégés au PLU.

- Les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement seront également favorisés.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

⇒ Les énergies renouvelables

- Le parc éolien situé sur le plateau agricole de Charly-sur-Marne au lieu—dit « la Picoterie » sera maintenu dans ses limites actuelles.



- La municipalité ne s'opposera pas au développement des énergies renouvelables dans la mesure où il y a conservation des caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel.
- Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

⇒ Les communications numériques

- L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de Charly-sur-Marne se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- **Un objectif démographique modéré** se traduisant par une consommation foncière pour l'habitat, cohérente avec les objectifs du Scot. Une seule zone d'extension à vocation d'habitat est délimitée dans la continuité urbaine de Charly-sur-Marne.
- **L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant** en :
 - ✓ favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie : l'analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain du centre bourg d'environ 3.80 ha,
 - ✓ adaptant le règlement du PLU pour faciliter notamment la réhabilitation des logements vacants,
- **En cohérence avec le Scot, un objectif de densité minimale d'au moins 30 logements** à l'hectare visant à limiter l'étalement urbain.
- **Le maintien de la zone d'extension à vocation économique**, déjà prévue en 2008, mais redimensionnées pour répondre aux possibilités de développement permises par le Scot pour le territoire de Charly-sur-Marne.

Les objectifs de développement du PLU de Charly-sur-Marne visent à concilier une extension des zones bâties à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

	Renouvellement urbain (dents creuses)	Extension
... à vocation d'habitat	3.80 ha	4.60 ha
... à vocation d'activités		8.50