

Elaboration du P.L.U. de la commune de Charmentray

Département de Seine-et-Marne

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PREAMBULE

Conformément à l'**article L151-5 du Code de l'urbanisme** créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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 peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Rappel des obligations du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Objectifs de densité humaine et de logements

La densité humaine exprime le nombre d'habitants et d'emplois par hectare de surface urbanisée. A l'approbation du SDRIF, la densité humaine à Charmentray était de 15,2 habitants et emplois par hectare urbanisé (soit 260 habitants et 31 emplois pour 19,1 hectares). L'objectif pour 2030 est une densité minimale de 16,7 habitants et emplois par hectare.

Limite des extensions d'urbanisation

Charmentray est classé par le SDRIF comme « Bourg, hameau ou village ». A ce titre, les possibilités d'extension de la commune sur les espaces naturels ou agricoles sont équivalentes à 5% de sa surface urbanisée à la date d'approbation du SDRIF (28 décembre 2013).

Pour Charmentray, ces possibilités d'extension sont équivalentes à 1 hectare.

Pour répondre aux objectifs de logements, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation 1 hectare, tout en restant en continuité de l'espace urbanisé de la commune. 1000m² ont déjà été urbanisées depuis 2014, laissant une possibilité d'extension de 9000m².

Par rapport aux évolutions passées, la consommation est similaire et reste très faible.

Rappel du scénario d'évolution démographique et des besoins en logements à l'horizon 2030

Objectifs de population et d'emplois

La **croissance démographique** de Charmentray est historiquement peu importante : inférieure à **1% de croissance annuelle** entre 1999 et 2013. Prolonger cette tendance entre en contradiction avec les objectifs imposés par le SDRIF, notamment en termes de densité humaine et de maintien des équipements communaux. Le scénario d'évolution retenu prévoit donc une augmentation de la croissance démographique pour atteindre **environ 370 habitants** à l'horizon 2030.

Charmentray est une **commune résidentielle** et ne souhaite pas développer de zone d'activité lui permettant d'influer sur la création d'emploi dans la commune. Le nombre d'emploi devrait rester constant, avec **environ 40 emplois** dans la commune en 2030.

Objectifs de logements

Afin d'accueillir cette population, la construction d'**environ 40 nouveaux logements à l'horizon 2030** est nécessaire, soit environ 3 nouveaux logements par an entre 2017 et 2030. Ce rythme de construction est supérieur à celui qu'a connu la commune entre 1999 et 2013.

Respect des obligations du SDRIF

Si Charmentray urbanise la totalité de son potentiel d'extension, la surface urbanisée de la commune sera de 21,2 hectares. Avec 319 habitants et 36 emplois, sa **densité humaine sera de 17,8 en 2030**, au sein de l'espace urbanisé de référence au 1^{er} janvier 2014.

Ce scénario d'évolution démographique est donc **compatible avec les prescriptions du SDRIF**.

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Permettre un développement urbain équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et respect du caractère villageois de Charmentray.

L'augmentation de la croissance démographique communale doit être encadrée pour maintenir la cohérence du tissu urbain et son caractère villageois et rural seine-et-marnais. Le développement du parc de logement doit prendre en compte les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir.

2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et de déplacement afin de maintenir la qualité de vie au sein du village.

Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements et de déplacements, notamment vers les pôles de proximité.

3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Charmentray.

La diversité des milieux au sein du territoire communal constitue une richesse pour Charmentray. Préserver et mettre en valeur milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les habitants.

1. Permettre un développement urbain équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et respect du caractère villageois de Charmentray.

L'augmentation de la croissance démographique communale doit être encadrée pour maintenir la cohérence du tissu urbain et son caractère villageois et rural seine-et-marnais. Le développement du parc de logement doit prendre en compte les besoins nouveaux des habitants actuels et à venir.

- Assurer une croissance régulière de la population pour garantir une occupation optimale des équipements communaux.
- Poursuivre la tendance de diversification des constructions sur le territoire communal en encourageant la diversité des typologies de logement : habitat groupé et intermédiaire en complément des maisons individuelles. Cette diversité doit permettre de répondre aux besoins de l'ensemble de la population : jeunes ménages, couples avec enfants et personnes âgées.
- Promouvoir des formes urbaines de qualité au travers de préconisation sur les formes architecturales afin de garantir la cohérence et l'insertion des nouvelles constructions dans le village.
- Permettre la densification des espaces construits et des aménagements futurs en urbanisant en priorité les dents creuses au sein du tissu urbanisé et en édictant des règles d'implantation des constructions compatibles avec une densification des espaces urbanisés.
- Limiter la consommation des espaces naturels et encadrer le développement du bourg en ne permettant l'extension urbaine qu'en continuité du tissu existant.
- Identifier les éléments bâtis remarquables et favoriser leur préservation et leur réhabilitation. Respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.

2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et de déplacement afin de maintenir la qualité de vie au sein du village.

Le développement démographique et urbain de la commune devra être anticipé, notamment au regard des besoins en termes d'équipements et de déplacements, notamment vers les pôles de proximité.

- Maintenir le niveau d'équipements publics en permettant l'extension ou la création d'équipements scolaires, de loisirs ou liés aux déplacements.
- Favoriser le maintien des activités économiques de la commune en adaptant les règles du PLU aux besoins des activités.
- Anticiper le développement et la densification de l'habitat au sein du tissu urbanisé pour permettre l'amélioration des conditions de stationnement et de déplacement pour tous les modes de déplacement.
- Développer les aménagements à destination des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite, notamment aux abords des équipements scolaires, de loisirs, sportifs et des commerces, pour permettre une ville agréable et sûre pour les déplacements de tous.
- Prendre en compte les besoins liés au développement des déplacements doux et des personnes à mobilité réduite dans les prescriptions liées à l'offre de logement.
- Agir en faveur du développement de moyens de transports (transports à la demande, navettes intercommunales...) à destination des pôles de proximité autour de Charmentray.
- Permettre le développement des communications numériques à très haut débit.

3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Charmentray.

La diversité des milieux au sein du territoire communal constitue une richesse pour Charmentray. Préserver et mettre en valeur milieux naturels et agricoles constitue un enjeu important aussi bien d'un point de vue environnemental qu'en termes de qualité de vie pour les habitants.

- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant l'extension urbaine et en favorisant les techniques de constructions écologiques.
- Favoriser l'appropriation du patrimoine naturel et paysager par les charmentraciens en créant ou en maintenant des chemins et des aménagements paysagers ou de loisirs aux abords des grandes entités paysagères.
- Améliorer le traitement des franges urbaines au moyen d'éléments végétaux ou bâti pour améliorer l'insertion paysagère du bourg au sein du grand paysage.
- Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal : la plaine agricole et le paysage ouvert du Nord et de l'Ouest de la commune, les milieux aquatiques, la ripisylve et les paysages naturels fermés de l'Est.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau et aux milieux aquatiques présents sur le territoire communal : canal de l'Ourcq, Marne, zones humides.
- Préserver les ouvertures visuelles et les points de vue majeurs en particulier sur le canal de l'Ourcq et la vallée alluviale de la Marne.