

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

Département de Seine-et-Marne

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'habitat et l'aménagement

Diversifier légèrement l'offre de logement et limiter l'étalement urbain

1. Evolution du parc de logement et de la forme urbaine :

Contexte :

La commune de Charmentray s'est développée autour de sa rue principale, sur le modèle d'un village-rue. De 135 habitants en 1968, la commune a connu une croissance démographique amenant le nombre d'habitants à 276 en 2016. Le développement du parc de logement s'est toutefois ralenti ces dernières années avec seulement 2 logements construits depuis 2013. On constate un ralentissement de l'arrivée de nouveaux habitants depuis 2008 et un desserrement de la population : la taille des ménages était en moyenne de 2,6 en 2013 contre 2,9 en 2008. Ces données impliquent, si l'on veut préserver la dynamique démographique de Charmentray et la viabilité de ses équipements, la construction de nouveaux logements tout en maintenant les caractéristiques urbaines et paysagères de la commune.

L'habitat individuel est prédominant à Charmentray. Il est supérieur à 80% du parc de logement, comme c'est le cas dans la plupart des communes rurales. Une opération de logements collectifs récente a permis d'introduire une diversité dans l'offre de logement, répondant aux besoins de certains habitants en petits et moyens logements (jeunes décohabitants, familles aux revenus modérés, personnes âgées).

Du point de vue architectural, l'alignement est relativement préservé et on retrouve des formes urbaines traditionnelles comme des cours communes et des corps de ferme structurant le tissu urbain du village.

Objectifs :

- Augmentation du rythme de construction à environ 2 logements par an, pour atteindre au moins 140 logements dans la commune en 2030.
- Maitriser le développement du secteur en extension, en termes d'aménagement et de programmation de logements.
- Diversification de l'offre de logement en créant une nouvelle offre de type T1, T2 ou T3.
- Maintenir une forme urbaine caractéristique des villages ruraux seine-et-marnais, notamment en préservant l'alignement dans la rue principale.

Rythme prévisionnel de construction :

- Estimation 2014-2017 : environ un logement par an, amenant le total de logements à Charmentray à 111 en 2017.
- Prévision 2018-2023 : environ trois logements par an, soit une quinzaine de logements portant le nombre total de logements dans la commune à 125.
- Prévision 2024-2030 : entre deux et trois logements par an, soit douze à dix-huit logements, portant le nombre total de logements à Charmentray entre 135 et 145.

2. Equipements et espaces publics :

Contexte :

Charmentray dispose d'une école accueillant une soixantaine d'élèves au sein de deux classes. La commune dispose de locaux pour l'ouverture d'une troisième classe. L'école étant située derrière la mairie au sein d'un îlot qui a vocation à être urbanisé, il est pertinent de constituer une réserve foncière.

En termes d'espaces publics, la commune est faiblement dotée et ne dispose pas d'espace central autre que la rue des Deux Jumeaux autour de laquelle le village s'est développé. Les espaces publics disponibles sont principalement utilisés comme parcs de stationnement, comme à l'angle des rues des Deux Jumeaux et Henri et Robert Lenfant. La création d'un espace public central aménagé pourrait favoriser la convivialité du village et la création d'une ambiance villageoise en permettant l'appropriation de l'espace public par la population.

Le chemin de halage du canal de l'Ourcq et les chemins ruraux de la commune sont en bon état général et forment des itinéraires piétons et cyclables maillant le territoire vers certaines communes limitrophes, et qui valorisent le territoire.

Objectifs :

- Préserver la possibilité à long terme d'étendre l'école ou d'implanter un nouvel équipement près de l'école et de la mairie au cœur du village.
- Améliorer l'accessibilité des équipements et de l'arrêt de bus pour les personnes à mobilité réduite.
- Permettre l'appropriation de l'espace public et le développement d'une ambiance villageoise au sein du tissu urbain.
- Atteindre une densité minimale de 12 logements par hectare sur le secteur en extension.
- Améliorer l'accessibilité automobile à l'école afin de sécuriser les déplacements

3. Orientations d'aménagement :

Orientations concernant la forme urbaine :

- Le PLU permettra la densification du tissu urbain, par division et par comblement des dents creuses, afin d'assurer la production d'un nombre minimum de logements (potentiellement un par an en moyenne). La commune restera vigilante au respect de la préservation de l'identité du village et de l'alignement, à l'aspect des constructions ainsi qu'à la sécurité des accès aux terrains divisés.
- Une opération d'extension urbaine maîtrisée, desservie par une voie dont l'extrémité pourra servir de continuité pour une prochaine opération.
- Des petits logements collectifs ou des logements individuels groupés proposant des logements type T2-T3-T4 sont souhaités de manière ponctuelle dans le tissu urbain existant, afin de favoriser la diversification du parc de logement, dans le respect des gabarits et formes du tissu ancien.

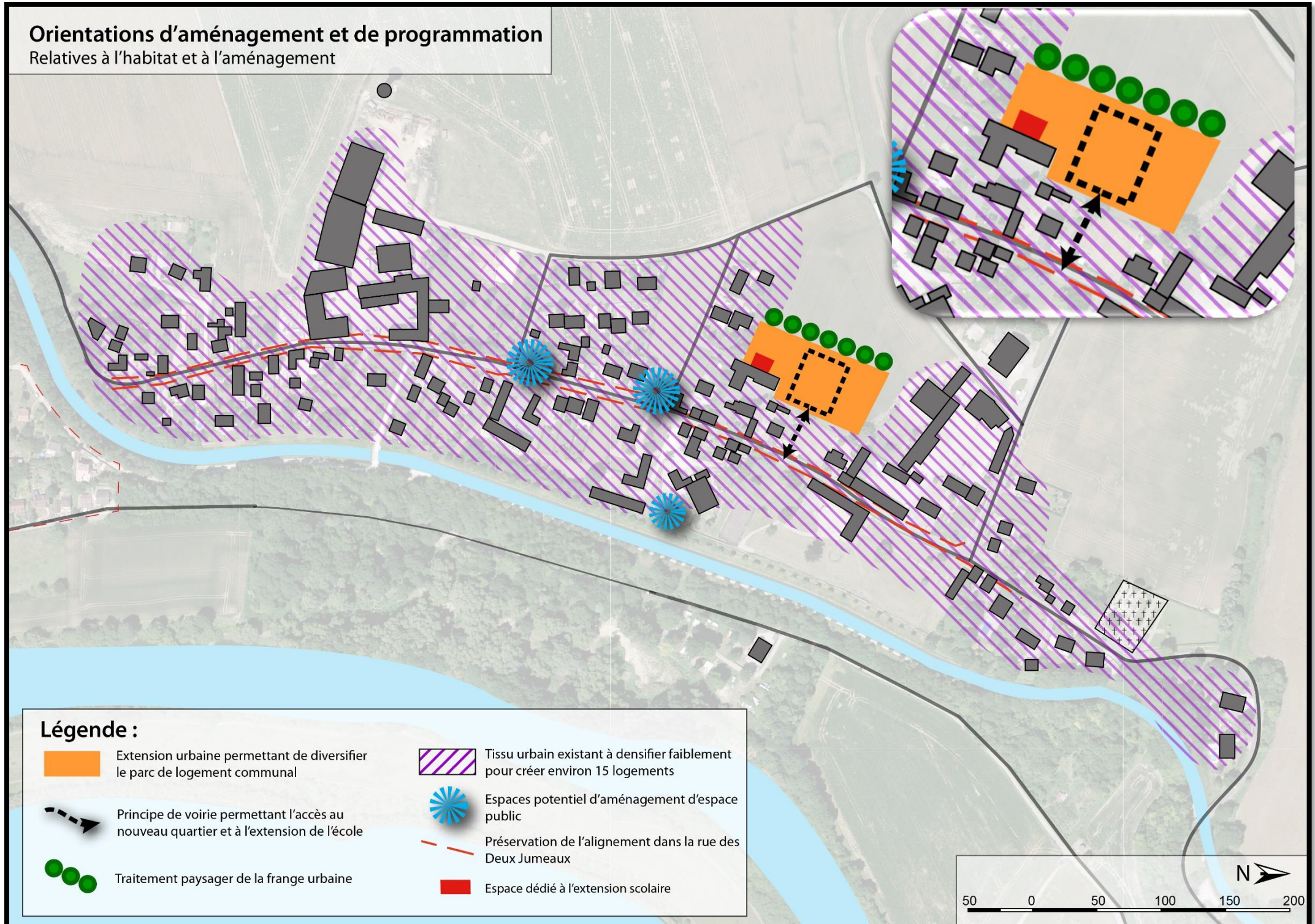
Orientation concernant les équipements et les espaces publics :

- Mise en place d'un emplacement dédié, au Nord de l'école, pour permettre une extension future, d'environ 500m².
- Principe de mise aux normes progressive des accès aux équipements publics et aux transports collectifs pour les personnes à mobilité réduite.
- Création de trois emplacements permettant l'aménagement d'espace public.
- Les voies nouvelles devront être de type « zone de rencontre » ou « zone 30 », pour permettre le partage de la voirie (automobile, cycliste, piéton), et limiter l'imperméabilisation des sols liée à son emprise.

L'ensemble des opérations impactant les voies départementales devront faire l'objet d'un accord, en amont, par le gestionnaire de la voirie (ARD de Meaux-Villenoy).

Orientations d'aménagement et de programmation

Relatives à l'habitat et à l'aménagement



B. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à la mobilité et aux déplacements

Maintenir le bon état général des chemins et améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Contexte :

Le tissu urbain de Charmentray se caractérise par des rues étroites qui rendent difficiles la cohabitation des différents modes de déplacements. Le mauvais état général des trottoirs décourage les déplacements non motorisés, notamment pour les personnes à mobilité réduite ou les poussettes ou les enfants à vélo et encourage les déplacements automobiles pour les trajets de faible distance, vers l'école par exemple.

La commune dispose de nombreux chemins ruraux et chemins d'exploitation et est traversée par le chemin de halage du canal de l'Ourcq. Le bon état général de ces chemins permet de valoriser les espaces naturels et agricoles de la commune. Le chemin de halage du canal de l'Ourcq est interdit à tous les véhicules, y compris les cycles. En pratique, de nombreux cyclistes l'utilisent pour le loisir et ce chemin constitue un itinéraire privilégié pour rejoindre les communes limitrophes à l'abri de la circulation automobile.

La commune est desservie par deux lignes de bus reliant la gare de Meaux à la gare de Mitry-Claye et Claye-Souilly. Les arrêts de bus ne répondent pas aux normes d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite.

Objectifs :

- Améliorer la sécurité des déplacements doux dans la rue des Deux Jumeaux et la cohabitation entre les différents modes de déplacements.
- Permettre, dans la mesure du possible, la mise en accessibilité du bourg, en priorisant les équipements de la commune et l'arrêt de bus.
- Maintenir les chemins existants et leur bon état général.

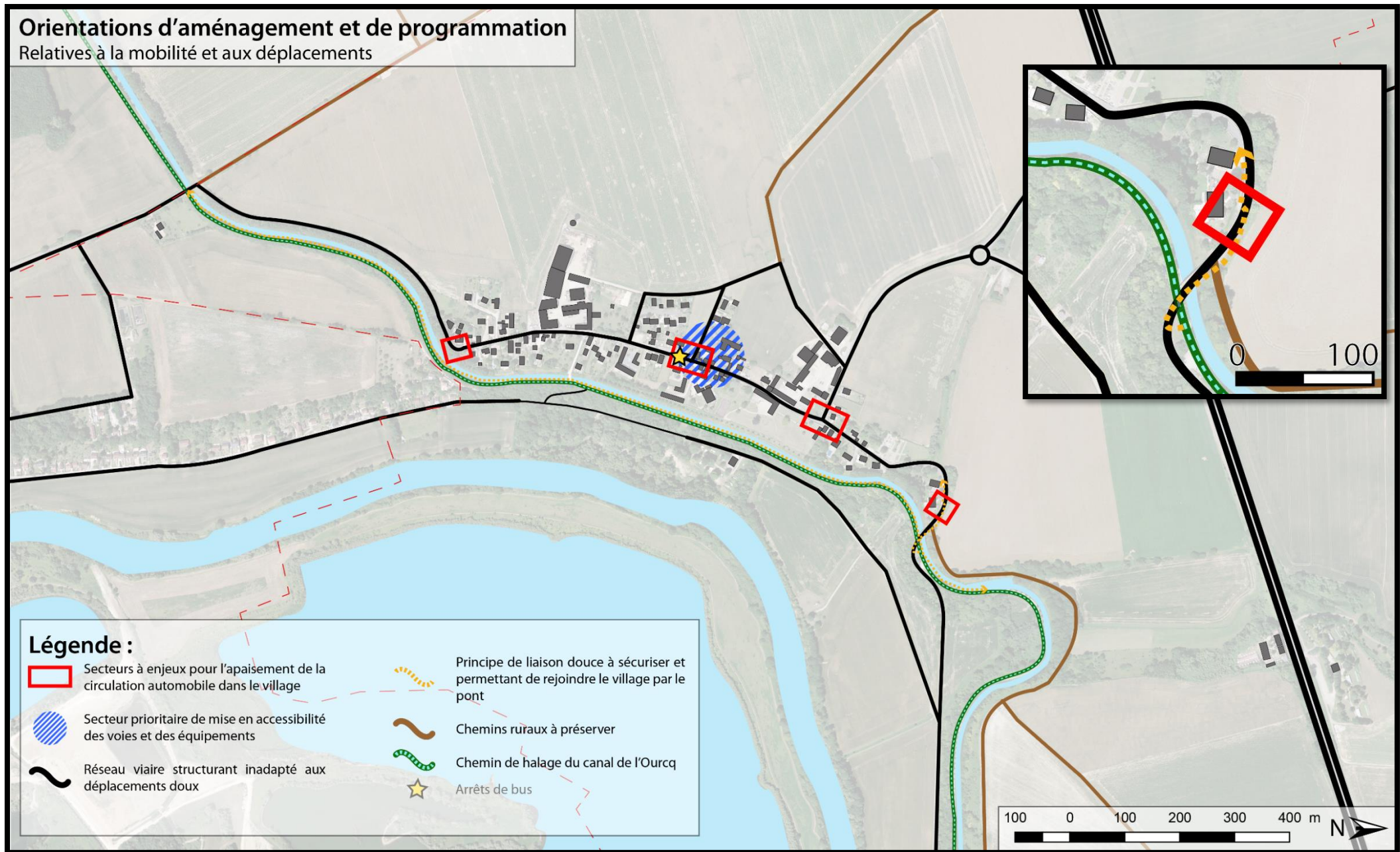
Orientations :

- Mise en place d'une stratégie de financement de la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de l'arrêt de bus.
- En concertation avec les services gestionnaires de la voirie, pacifier la circulation dans le village par des aménagements réfléchis à des emplacements clés tels que les entrées de ville et le centre du bourg. La mise en place de plateaux surélevés et de repères verticaux permettraient par exemple d'apaiser la circulation aux abords de l'école et de la mairie.
- Permettre de sécuriser les déplacements entre le chemin de halage du canal de l'Ourcq et le trottoir de la rue des Deux Jumeaux au nord de la commune, par exemple par un passage protégé et des aménagements favorables à la réduction de la vitesse, conformément au PlanVélo77 2020-2027.

L'ensemble des opérations impactant les voies départementales devront faire l'objet d'un accord, en amont, par le gestionnaire de la voirie (ARD de Meaux-Villenoy).

Orientations d'aménagement et de programmation

Relatives à la mobilité et aux déplacements



C. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'environnement

Valoriser et protéger les espaces agricoles et naturels, mettre en valeur le patrimoine communal

Contexte :

Le territoire communal est constitué en majeure partie d'espaces agricoles dominés par les grandes cultures céréalières typiques du paysage seine-et-marnais. Ce paysage ouvert offre des points de vue dégagés sur la plaine et le village, dont certaines franges paysagères gagneraient à être travaillées pour s'insérer de manière plus harmonieuse dans le paysage.

On retrouve également des boisements le long des cours d'eau de la commune qui participent aux continuités écologiques de la trame verte et bleue à l'échelle locale et régionale. Situé à l'est du bourg, le canal de l'Ourcq marque une coupure d'urbanisation et offre des points de vue sur le village et son patrimoine architectural depuis le chemin de halage. A l'est de celui-ci, la Marne et ses rives sont restées sauvages et bordées d'arbres qui offrent un milieu naturel riche en biodiversité, la ripisylve, qu'il convient de protéger.

Dans le but de maintenir le caractère du village et la qualité de son cadre de vie, l'ensemble des milieux agricoles, naturels et urbains doivent être pris en compte dans les futurs aménagements sur la commune.

Objectifs :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager, naturel et architectural de Charmentray au travers de points de vue identifiés.
- Permettre une meilleure insertion du village dans le grand paysage au travers d'aménagements paysager des franges urbaines.
- Protéger les alignements d'arbres et les boisements existants.
- Intégrer la prise en compte d'enjeux écologiques dans le développement de la commune.

Orientations :

- Préserver les zones humides en adaptant les aménagements ou en limitant les constructions et leurs emprises dans les secteurs concernés.
- Privilégier les clôtures végétales et/ou permettant la libre circulation de la petite faune.
- Favoriser l'implantation d'arbres aux franges urbaines, créant ainsi une frange paysagère à l'ouest du bourg, entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.
- Protéger les cônes de vue vers le patrimoine bâti depuis le chemin de halage du canal de l'Ourcq en limitant la hauteur des constructions situées entre le chemin de halage et les éléments remarquables du patrimoine communal.

Orientations d'aménagement et de programmation

Relatives à l'environnement et aux paysages

