

Département de SEINE ET MARNE  
COMMUNE DE CARNETIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°3: PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Révision du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social: 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel: 01.64.61.86.24 - Email: [contact@ingspaces.fr](mailto:contact@ingspaces.fr)





## Table des matières

<b>I. Valoriser le patrimoine paysager et environnemental</b>	<b>4</b>
A. Conserver les trames communales et les continuités écologiques	4
B. Prendre en compte les risques naturels et nuisances dans le cadre du développement urbain	5
<b>II. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain</b>	<b>6</b>
A. Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie	6
B. Favoriser les déplacements doux et valoriser les activités de loisirs	7
<b>III. Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités</b>	<b>9</b>
Objectif démographique et de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols	9
A. Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain	9
B. Développer les activités économiques et l'offre d'équipements	10





## PRÉAMBULE



Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement 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.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.



Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :



- le développement économique,
- l'habitat,
- les équipements,
- les moyens de transports et la mobilité,
- l'optimisation des ressources,
- l'environnement, la biodiversité et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :



- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités

Ces orientations seront mises en œuvre en prenant en compte les trois piliers du développement durable que sont l'environnement, les dimensions sociale et économique.





## I. Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

### A. Conserver les trames communales et les continuités écologiques

La commune est pourvue de nombreux espaces naturels qu'il convient de protéger. Ces espaces peuvent représenter des réservoirs de biodiversité et / ou des corridors écologiques entre différents espaces naturels, formant ainsi des continuités écologiques. Cela conduit à l'identification de «trames» sur le territoire, notamment la trame verte et bleue (TVB).



Ces continuités concernent les espaces boisés et herbacés (trame verte), les espaces humides et en eau (trame bleue), les espaces agricoles (trame jaune) ou encore les zones dénuées d'éclairage, favorables aux espèces nocturnes (trame noire). Ces trames permettent d'identifier et de préserver des corridors écologiques qui relient différents habitats et permettent aux espèces d'assurer les déplacements nécessaires à leur mode et cycle de vie.



Elles peuvent se définir aux échelles supra-communale ou communale.

Sur le territoire de Carnetin, la trame verte comprend les nombreux boisements du territoire et leurs lisières, les prairies, les jachères et autres espaces enherbés. Ainsi, la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) identifie sur la commune plusieurs corridors des espaces boisés et des espaces ouverts qu'il convient de préserver (voir cartographie du PADD).



La trame bleue concerne le Ru de l'entonnoir, ainsi que les mares, plans d'eau et zones humides du territoire. La CAMG identifie également plusieurs corridors alluviaux qu'il convient de préserver (voir cartographie du PADD).



La trame jaune concerne les espaces agricoles. En plus de leur rôle économique, ces espaces sont à préserver pour leur rôle écologique et paysager. Les espaces agricoles représentent sur le plan écologique des espaces de pleine terre qu'il convient de préserver dans une logique de diminution de l'artificialisation des sols. Ils constituent également des milieux de vie et de déplacement de certaines espèces.



Sur le plan paysager, ces espaces participent à l'identité rurale et offrent généralement de larges perspectives visuelles. La Communauté d'agglomération Marne et Gondoire (CAMG) a par ailleurs mis en place un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP), englobant les espaces naturels ouverts, les boisements et les espaces agricoles de la commune.

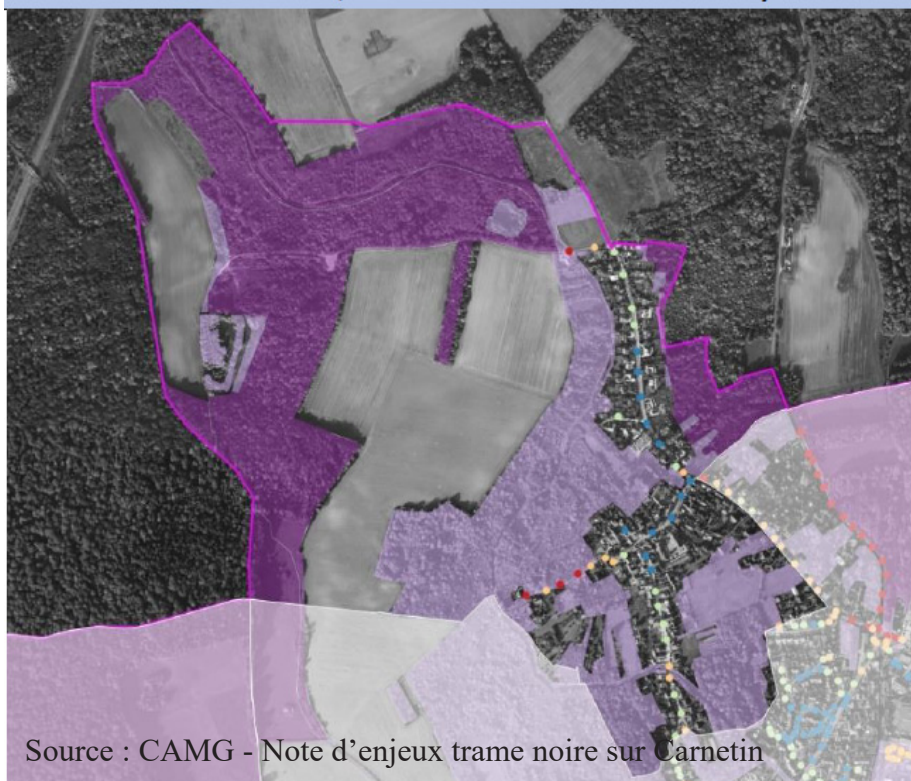




La commune et l'intercommunalité souhaitent également favoriser la préservation des espèces nocturnes en prenant en compte la trame noire identifiée par la CAMG. Pour cela, une gestion de l'éclairage public respectueuse de ces espèces est mise en place.



**Localisation des points lumineux selon le niveau de priorité (rouge : « 1 » ; orange : « 2 » ; vert : « 3 » ; bleu : « 4 ») ainsi que des éléments de la TVB (violet foncé : réservoirs de biodiversité ; éléments relais : violet clair)**



Source : CAMG - Note d'enjeux trame noire sur Carnetin



### **B. Prendre en compte les risques naturels et nuisances dans le cadre du développement urbain**



La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles et de mouvements de terrain. L'espace urbanisé de la commune est intégralement situé en zone de forte exposition au retrait gonflement des argiles, mais aucun désordre majeur sur le bâti lié à ce phénomène n'a été observé par la Municipalité.



Le risque de mouvements de terrain est lié à la présence d'anciennes carrières sur le territoire et fait l'objet d'un plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) sur la commune. Les zones concernées par une forte exposition à ce risque se situent sur la frange Nord de la commune et la partie Est du centre bourg.

La logique de développement urbain se réalisera en prenant en compte ces risques.



## II. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

La commune est labellisée « village de caractère », grâce à son patrimoine bâti, ses paysages et son cadre de vie de qualité. La Municipalité souhaite donc conserver et mettre en valeur ces atouts indéniables.

### A. Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie

#### 1) Préserver l'identité rurale et le paysage



La prégnance des espaces naturels ainsi que la topographie de Carnetin fondent la qualité paysagère communale. Ainsi, depuis le tissu urbain, plusieurs perspectives visuelles permettent d'apprécier les vallons agricoles et boisés. Le point de vue du Calvaire de la Croix, situé à l'Est de la commune, offre notamment une perspective plongeante sur la vallée de la Marne. Quatre perspectives visuelles remarquables sont ainsi identifiées et protégées afin que leur cône de vue soit maintenu.



La commune dispose également d'entrées de village de qualité, au Nord, au Sud et à l'Est du territoire, depuis la RD 105A et 105B, qu'il convient de préserver et de valoriser.

#### 2) Préserver le patrimoine communal



Le centre-bourg présente une forte richesse patrimoniale, témoignant du caractère historique du village. Afin de préserver l'identité de Carnetin et la qualité de son cadre de vie, l'aspect traditionnel du secteur ancien doit être préservé par un règlement adapté (notamment des normes pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).



En outre, le village comprend plusieurs éléments bâtis remarquables à protéger et mettre en valeur. Cela inclut :

- l'ancien pigeonnier et sa dépendance,
- l'église Saint-Antoine,
- les anciennes écuries,
- le bâtiment d'habitation de l'ancienne ferme,
- une maison d'habitation briarde,
- la Villa Righi,
- le bâtiment d'exploitation de la Dhuis,
- les communs de l'ancien château.







Les abords de ces bâtis, lorsqu'ils sont de qualité, doivent également être préservés.

En plus de son patrimoine bâti, la commune comprend un riche patrimoine vernaculaire (c'est à dire local). Le territoire est en effet traversé par l'aqueduc de la Dhuis et comprend donc d'anciens ouvrages d'accès aux collecteurs ainsi que des bornes kilométriques. Ces éléments doivent être préservés. Le calvaire de la Croix s'ajoute également à la liste du patrimoine communal à protéger.



### **B. Favoriser les déplacements doux et valoriser les activités de loisirs**

#### *1) Favoriser les modes de transport doux*



La qualité du fonctionnement urbain, et notamment des modalités de déplacement, est un enjeu déterminant pour :

- l'accessibilité au village et à ses équipements,
- l'égalité d'accès à la mobilité,
- le respect de l'environnement.



Dans une optique de développement durable, les déplacements en transports en commun et les déplacements doux (piétons, cyclables) sont à favoriser, afin de réduire la pollution automobile et la consommation énergétique.

De ce fait, les déplacements doux doivent être privilégiés. Cela implique un aménagement et un entretien des voies, ainsi que la présence d'équipements adaptés (tels que des emplacements pour les cycles).



L'accessibilité de la commune en transport en commun doit également être maintenue et améliorée (en lien avec le gestionnaire), afin de proposer une alternative viable à la voiture. Le covoiturage et l'autopartage sont des pratiques que la commune souhaite encourager. En outre, les places de stationnement pour véhicules électriques adaptées aux besoins des habitants doivent être maintenues voire développées.

Les voies doivent également être accessibles à tous, incluant les poussettes et personnes à mobilité réduite. La Municipalité a en ce sens mené plusieurs projets de requalification de voiries et reste attentive à cette problématique.





### 2) *Préserver les chemins du territoire en vue notamment de favoriser les activités de loisirs*

La commune dispose de plusieurs sentiers piétons et cyclables. Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) recense deux chemins balisés, le chemin de grande randonnée GR 14A qui suit le tracé de l'aqueduc de la Dhuis sur la commune, ainsi que le chemin de petite randonnée Les Houleberts.



La Municipalité a également balisé trois itinéraires de promenade présents en totalité ou en partie sur son territoire. Ces itinéraires sont respectivement nommés « Au cœur du village », « Découverte du village d'Est en Ouest », et « Descente vers les Vallières ». Ce premier itinéraire est accompagné de panneaux explicatifs sur les éléments patrimoniaux du village.



Ces chemins mettent en valeur l'identité champêtre du village et permettent la pratique d'activités de loisirs (randonnée, vélo), mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti communal. Ils doivent de ce fait être préservés, entretenus et mis en valeur.

### 3) *Préserver et valoriser les espaces paysagers et de loisirs*

La commune dispose d'espaces publics de qualité, avec notamment la présence du point de vue du Calvaire de la Croix, à l'Est du village, et de la Mare à Gros, à l'Ouest du tissu urbain. Ces deux espaces, en plus de leur qualité paysagère, sont des lieux publics de convivialité et de repos, que la Municipalité entend préserver.



La commune souhaite également conserver le caractère pédagogique et écologique dont dispose la mare à Gros, avec la présence d'un panneau explicatif et d'une maison à insectes.





### III. Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités

#### Objectif démographique et de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols

Le niveau démographique communal à l'horizon 2040 se situe autour de 550 habitants. Cela représente une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 0,94 % sur la durée du PLU.



L'atteinte de cet objectif passera majoritairement par la création de logements collectifs au droit de l'ancienne ferme rue de la Croix. S'ajoute à cela la création de logements sur des espaces libres au sein du bourg, ainsi que la réhabilitation de l'ancien hôtel, en face de l'église, qui accueillera des logements aidés.



La commune se fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain et entend de ce fait prioriser les opérations de reconversion du bâti et de construction sur les espaces libres du tissu urbain. Aucune consommation d'espace agricole ou naturel n'est donc envisagée.

Le SDRIF de 2013 impose à la commune un objectif de densification du tissu urbain de 10 % à l'horizon 2030 (soit 22 logements à réaliser). Depuis 2013, 14 logements ont déjà été construits en densification. Ainsi, l'atteinte de cet objectif en 2030 est conditionné à la réalisation de 8 nouveaux logements au sein du tissu urbain.



La révision du SDRIF en cours, qui conduira à l'adoption d'un nouveau SDRIF-E (environnemental) imposera à la commune un objectif de densification du tissu urbain de 13 %, soit 27 logements à réaliser entre l'adoption du futur SDRIF-E et 2040.



Le PLU doit également être compatible avec les objectifs du PLHi de la CAMG, qui prévoit la réalisation de 20 logements, dont 6 logements locatifs sociaux à Carnetin sur la période 2020-2025.

Le développement de l'urbanisation sur la commune répondra ainsi à deux objectifs majeurs :

- Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain
- Développer et pérenniser les activités économiques et l'offre d'équipements







### A. Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme, liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique, conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. C'est dans ce cadre que la commune de Carnetin a fait le choix de ne pas consommer d'espaces naturels et agricoles, et a privilégié le développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé existant.



Ainsi, la commune envisage de favoriser la construction de logements collectifs au sein de l'ancienne ferme du bourg, au Sud de la rue de la Croix, afin de créer une vingtaine de logements (voir OAP sectorielle).



Ces logements pallieront la faible offre de logements locatifs et de logements de petite taille au sein de la commune. Ils permettront d'obtenir un parcours résidentiel complet sur la commune, avec un parc adapté aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples mais aussi aux personnes âgées désireuses de quitter leur pavillon tout en restant sur la commune.

Afin de favoriser la mixité sociale, la réalisation de 6 logements aidés est également prévue dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien hôtel, situé au centre du village, en face de l'église.



Concernant la réalisation de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant, la commune souhaite procéder à une densification raisonnée, en maintenant des espaces perméables et naturels en fond de parcelles.

L'urbanisation se fera donc en front de rue pour préserver les cœurs d'îlots et les espaces naturels ou agricoles situés en lisière d'urbanisation.

### B. Développer les activités économiques et l'offre d'équipements

#### 1) Développer et pérenniser l'offre d'équipements



La Municipalité de Carnetin souhaite pérenniser et développer l'offre d'équipements existante, comprenant la mairie et le cimetière. Ainsi, la commune envisage une extension du cimetière communal, ainsi qu'une éventuelle extension de l'espace public à l'arrière de la mairie permettant l'accueil d'événements festifs municipaux.



La commune souhaite en outre poursuivre l'amélioration des communications numériques et le déploiement de la fibre optique sur son territoire.



### 2) Développer les activités économiques

Afin de favoriser une redynamisation de l'activité économique sur le village, la Municipalité est favorable à l'implantation d'activités, notamment des activités artisanales, de services ou de restauration. Ainsi, la reconversion de l'ancienne ferme pourrait être une opportunité pour la création de locaux d'activités.



Par ailleurs, la commune de Carnetin souhaite encourager le développement d'activités d'hébergement touristique, comme les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes.



Bien qu'aucune exploitation agricole ne soit présente sur le territoire, 38 % du territoire communal est consacré aux activités agricoles, comprenant des cultures d'orge et de blé tendre d'hiver, ainsi qu'une prairie. Ces espaces agricoles doivent également être préservés pour favoriser la pérennité des exploitations.



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Carnetin













# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de Carnetin

## Axe 1: Valoriser le patrimoine paysager et environnemental


**Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les éléments relais des continuités écologiques :**

-  Espaces agricoles
-  Espaces ouverts et espaces végétalisés
-  Espaces boisés
-  Cours d'eau
-  Plans d'eau

**Préserver les continuités écologiques, identifiées à l'échelle supra-communale**






-  Corridor des espaces boisés
-  Corridor des espaces ouverts
-  Corridor alluvial

**Prendre en compte les risques dans le cadre du développement urbain**




-  Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières

## Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

**Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie**




-  Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties historiques de la commune
-  Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti remarquable et leurs abords
-  Protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire (calvaire, bâti lié à la Dhuis).
-  Maintenir les perspectives visuelles remarquables
-  Préserver des entrées de village de qualité

**Favoriser les déplacements doux et valoriser les activités de loisirs**




-  Préserver et mettre en valeur les principaux itinéraires de promenade identifiés et balisés par la commune
-  Préserver et mettre en valeur le chemin piétonnier et cyclable de la Dhuis, classé voie verte d'intérêt régional et chemin de grande randonnée (GR 14)
-  Préserver les espaces paysagers et de loisirs : point de vue de la Croix et mare à Gros

## Axe 3 : Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités

**Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain**

-  Développer et diversifier l'offre d'habitat en valorisant l'ancien corps de ferme
-  Favoriser la mixité sociale en réhabilitant l'ancien hôtel (création de logements aidés)
-  Développer l'offre d'habitat sur l'ensemble du village en favorisant une densification raisonnée du tissu urbain existant

**Développer les activités économiques et l'offre d'équipements**

-  Réhabiliter l'ancienne étable du corps de ferme, afin de notamment favoriser l'implantation éventuelle d'activités économiques
-  Pérenniser voire développer l'offre d'hébergements touristiques au sein du village
-  Pérenniser et développer les équipements communaux (mairie et ses abords, cimetière,...)