

De : Emilie Larminier [<mailto:emilie.larminier@mairie-nangis.fr>]

Envoyé : samedi 16 novembre 2019 18:54

À : revisionplu@crecylachapelle.eu

Objet : Remarques PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci joint mes remarques sur la révision du PLU de Crécy la Chapelle.

Vous en remerciant,

Cordialement,

Emilie LARMINIER

Concertation :

La concertation du public et notamment des habitants de la commune de Crécy-la-Chapelle a été assez sommaire. En effet, les documents n'ont pas été consultables sur le site de la commune avant l'enquête publique, ce qui est fort dommageable.

L'ensemble des documents n'était pas consultable. En effet, les documents, même temporaires, auraient dû être mis à la disposition du public ce qui n'a pas été le cas.

Le public découvre, donc, la plupart des documents lors de cette enquête publique et n'ont de ce fait, qu'un mois pour apporter leurs remarques.

Il aurait, sans doute, été opportun de procéder à des réunions d'informations plus régulières notamment à la vue de la durée de la procédure de révision (5 ans).

Il aurait été intéressant d'avoir les documents écrits des emplacements réservés. Les plans présentés sur le site sont illisibles et très difficilement zoomables...

Consommation de l'espace :

Les chiffres indiqués, page 61 du rapport de présentation, ne correspondent pas les uns par rapport aux autres, le tableau présente espace n°1 de 8 400 m² ensuite on parle de 9.2 ha, espace n°3 le tableau présente 6 200 m² ensuite 1.2 ha....

Quel chiffrage est donc pris en considération, combien d'hectares ont réellement été consommés depuis 2013 ?

Densité humaine :

Au terme du S.D.R.I.F, soit 2030, il convient à Crécy-la Chapelle:

- D'atteindre une densité humaine d'au moins 28,06 personnes/hectare (+15%), c'est-à-dire accueillir au moins 824 habitants et/ou emplois,
- D'atteindre une densité des espaces d'habitat d'au moins 12,7 logements/hectare (+15%), c'est-à-dire créer au moins 311 logements (correspondant à environ 750 habitants).

- Remarques :

En 2014 Crécy comptait 4270 habitants et 1 222 emplois soit 5492 personnes sur 224.8 ha soit 24.4 pers/ha.

Le projet est de créer 534 logements supplémentaires à horizon 2030 (233 ont déjà été réalisés) avec taux d'occupation moyen de 2.4 soit 1304 habitants supplémentaires (nous n'avons pas les prévisions de l'augmentation des emplois qu'il y aura forcément avec les projets de nouveaux et d'extension d'équipements, de création du parc au golf, ou encore de l'extension de la zone industrielle,... ainsi la densité humaine n'en sera qu'augmentée...) soit une population globale à l'horizon 2030 de 6 796 personnes sur une superficie de 224.8 ha soit une **densité humaine de 30.23 pers/ha**.

Il s'agit d'une **augmentation de 23.89%** là où le SDRIF impose une augmentation minimale de 15%.

Pourquoi mettre en place une augmentation aussi importante de la densité humaine ? Le SDRIF impose un minimum de 15% pourquoi ne pas se borner à ces 15% et chercher absolument à augmenter la densité humaine aussi intensément ? Ne serait-il pas opportun de limiter

l'urbanisation ? Les documents ne précisent pas comment la commune prévoit les différents équipements publics complémentaires qui seront nécessaires à l'arrivée de la population.

Le PADD parle d'un objectif de 5 500 habitants à l'horizon 2035. Le rapport de présentation montre que la commune sera déjà à presque 5 600 habitants à l'horizon 2030.

Comment la commune prévoit de gérer les 5 années restantes ?

Densité de l'espace d'habitat :

En 2014 il y avait 2077 logements sur 187.8 ha soit une densité de 11.1 logements/ha

A l'horizon 2030, elle prévoit : 310 logements supplémentaires (233 ont déjà été construits entre 2013 et 2019 !!!) soit 2620 logements sur 187.8 ha soit une densité de 13.95 logements/ha.

- Remarques :

Entre 2013 et 2030 l'augmentation de la densité de l'espace d'habitat est de 25.67% alors que le SDRIF impose un minimum de 15%.

Pourquoi une telle densification de l'habitat ? Le PADD affirme la volonté de la commune de préserver le caractère rural notamment des hameaux, pourquoi ne pas rester dans cette ligne et diminuer la densité de l'espace de l'habitat afin d'atteindre simplement les 15% minimum demandé notamment dans les hameaux ?

Espaces à urbaniser :

Il est bien indiqué également dans l'avis de l'Etat que les hameaux ne devraient pas connaître systématiquement l'extension de l'urbanisation.

Surtout que l'ensemble des hameaux ont connus depuis 2013 déjà de nombreuses constructions nouvelles. Le rapport de présentation doit se mettre en conformité avec le PADD en limitant les possibilités de bâtir de nouvelles constructions dans les hameaux et en densifiant le centre bourg notamment en s'appuyant sur la réhabilitation de bâtiments vétustes qui pourraient dans ce cadre contribuer à la densification de l'existant.

Mise en accord des dates proposées :

Dans le rapport de présentation il est indiqué horizon 2035 or le SDRIF impose un horizon à 2030, il serait opportun que l'ensemble des chiffrages soit donné pour le même horizon cela permet une meilleure compréhension pour tous.

Concernant les hameaux :

Le PADD rappelle que les hameaux devront maintenir le caractère rural et fortement planté (page 5), ne devront pas connaître de développement notable et rester dans un cadre rural préservant une place importante pour les jardins en frange de l'enveloppe urbaine et en cœur d'îlot (page 10). Nous pouvons remarquer que les plans de zonage contrairement à ce qui est affirmé dans le PADD ne comprennent aucun cœur d'îlot à protéger. Ces cœurs d'îlot sont nécessaires dans les hameaux afin de protéger le caractère planté et paysager des hameaux et éviter les divisions intempestives que subissent les habitants de ces derniers. Tout comme, les retraits par rapport aux limites séparatives qui, dans le règlement proposé, sont trop permissives et ne permettent pas de maintenir le caractère rural des hameaux.

Il indique également que le développement des hameaux doit se faire en conservant les particularités propres à l'existant (volumétrie et rapport végétation/bâti similaire). Sur ce point le PADD se trouve en contradiction avec le règlement présenté. En effet, l'ensemble des hameaux se trouvent dans la même zone (UC) sans les différencier en sous zones afin de notifier leurs particularités. Les volumétries en R+1+C, ne correspondent pas à l'ensemble des bâtis existants qui sont dans les hameaux pour la plupart en R+C.

Dans le rapport de présentation (page 47) il est indiqué, un repérage des potentiels de constructibilité notamment dans les hameaux alors que dans le PADD la commune souhaite que ces derniers restent dans un cadre rural et préserver les jardins et les cœurs d'ilôt. Ces repérages sont des incitations à la construction toujours plus importante dans des secteurs qui effectivement doivent être protégés. Le rapport de présentation et le PADD ne peuvent être en contradiction.

Concernant le centre-bourg :

Le PADD a pour objectif de privilégier une urbanisation maîtrisée du centre bourg. Or le plan de zonage ainsi modifié permet notamment la construction d'un côté de la RD934 un projet de maison médicalisée ainsi que la création de logements sociaux « séniors ». Ce projet donne également sur les « Promenades », zone boisée et empruntée quotidiennement par les élèves des différents groupes scolaires. Ce projet et la modification de zonage qu'il induit est contraire aux objectifs du PADD qui prévoit la protection des espaces boisés.

De plus, l'entrée et la sortie sur la RD est complètement inenvisageable à la vue des risques pour la sécurité des utilisateurs de la RD et des futurs utilisateurs et habitants.

L'ensemble des projets sur la RD934 et ayant des accès directs sur cette dernière sont dangereux. Il aurait été opportun de mettre une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble de cette route afin de prévoir la transformation de cette route en boulevard urbain permettant ainsi d'anticiper la sécurisation des usagers aussi bien véhiculés que piétons.