

Z O N E   D E   P R O T E C T I O N   D U   P A T R I M O I N E  
A R C H I T E C T U R A L   U R B A I N   E T   P A Y S A G E R

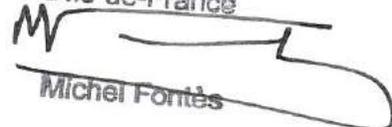
C R E C Y   L A   C H A P E L L E  
( S E I N E   E T   M A R N E )

R A P P O R T   D E   P R E S E N T A T I O N

Copie certifiée conforme à l'original

Annexée à l'arrêté  
N° 2001 - 31  
du 08 FEV. 2001

Le Directeur Régional  
des Affaires culturelles  
d'Ile-de-France

  
Michel Fontès

01 OCT. 1998

Le présent rapport de présentation a été rédigé en 1987 puis mis à jour en 1998 par I. RIVIERE et S. LETELLIER représentant l'Agence RIVIERE - LETELLIER Architecte - urbaniste - Paysagiste.

Ont contribué à l'élaboration de ce document :

L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

LA DIRECTION REGIONALE DE L'ARCHITECTURE  
ET DE L'ENVIRONNEMENT

LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT DE SEINE ET MARNE

LE CONSEIL EN ARCHITECTURE URBANISME ET  
ENVIRONNEMENT 77

Monsieur A. DEL ZOTTO Architecte.

Que soient remerciées toutes les personnes ayant mis à la disposition du groupe de travail les documents et archives, notamment pour ce qui concerne l'histoire de la commune.

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

- Vocation de la Z.P.P.A.U.P. .... (cadre réglementaire et définition) .....	1
- Justification d'une Z.P.P.A.U.P. à Crécy la Chapelle .....	3
. Evaluation du patrimoine bâti et non bâti .....	4
. Protections existantes :	
les servitudes, le Schéma Directeur de la Vallée du Grand Morin, le P.O.S. ....	5
. La Z.P.P.A.U.P. : une protection adaptée .....	5

## I. LES COMPOSANTES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

1. Les éléments du patrimoine .....	7
2. Histoire urbaine de la commune .....	13
3. Analyse du site :	
. Les unités de paysage .....	27
. La couverture végétale .....	34
. Les espaces bâtis .....	39
4. Relations de covisibilité des éléments du patrimoine avec leur environnement .....	41

## II. PRESENTATION DU PERIMETRE DE LA Z.P.P.A.U.P. ...

45

### III. ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

1. Zone I, Secteur 1 : LE BOURG ANCIEN	
1. Analyse du paysage urbain .....	48
2. Les espaces urbains majeurs .....	58
3. Paysages de la rue .....	86
4. Les principes d'architecture .....	101
2. Zone I, Secteur 2 : LE NOYAU VILLAGEOIS DE LA CHAPELLE	
1. Les entrées .....	117
2. Les caractéristiques du village .....	120
3. Les grands dessins végétaux .....	126
4. La RN 34 .....	128
3. Zone II : ESPACE D'ACCOMPAGNEMENT DU BOURG DE CRECY ET DU VILLAGE DE LA CHAPELLE	
1. Les secteurs .....	129
2. La RN 34 .....	142
4. ESPACE D'APPROCHE DES ZONES I ET II	
1. Les espaces bâtis .....	143
2. Les zones urbanisables au P.O.S. ....	149
3. Les espaces naturels .....	151

## VOCATION DE LA Z.P.P.A.U.P. : CADRE REGLEMENTAIRE ET DEFINITION

### RAPPEL

Avec le transfert des compétences, la commune acquiert le plein pouvoir de maîtriser l'utilisation du sol.

En matière de protection du patrimoine la loi laisse le choix entre :

- La procédure habituelle : le cercle de protection de 500 m de rayon autour des monuments historiques, à l'intérieur duquel l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme.
- Une procédure contractuelle entre l'état et la commune : la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

### VOCATION DE LA Z.P.P.A.U.P.

La Z.P.P.A.U.P. est la concrétisation de la volonté conjointe de la commune et de l'état de conduire une politique de mise en valeur du patrimoine à travers ses possibilités d'utilisation économiques et sociales.

La zone de protection se substitue au rayon de 500 m autour des monuments historiques et délimite un périmètre en fonction de l'intérêt architectural, historique, patrimonial ou paysager du secteur à protéger.

La zone repose sur la définition en commun entre l'état et la commune d'un périmètre et de règles adaptées qui serviront de guide à l'action quotidienne de l'Architecte des Bâtiments de France, comme de l'autorité compétente en matière d'occupation du sol.

A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur les permis de construire, les permis de démolir et sur toute demande d'autorisation liée au droit des sols, en s'appuyant sur le règlement de la Z.P.P.A.U.P..

### CADRE REGLEMENTAIRE ET DEFINITION

Le dossier du projet de zone comprend :

1°/ UN RAPPORT DE PRESENTATION exposant les particularités historiques et urbaines de la zone ainsi que les raisons de sa création.

Il expose les particularités de la zone ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur. Il contient un certain nombre de conseils, d'esquisses et de principes d'aménagement, de traitement des constructions, d'espaces publics ou privés.

Ainsi le rapport de présentation constitue un document d'information et de sensibilisation à l'environnement architectural, urbain et paysager.

Ce rapport est non opposable au tiers.

2°/ LE REGLEMENT qui énonce les règles générales et particulières. Elles peuvent être applicables à la zone dans sa totalité ou dans certaines de ses parties en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture et l'urbanisme.

Chaque Z.P.P.A.U.P. doit définir son propre règlement de manière à assurer l'information maximum des candidats pétitionnaires.

Les prescriptions sont liées à l'intérêt des différents lieux à protéger et aux objectifs recherchés par cette protection.

Dans certaines zones elles peuvent être limitées à certains éléments : paysage urbain, nappe végétale, espaces publics...

Elles peuvent se limiter dans certains cas à de simples recommandations, c'est à dire à des orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations liées au droit des sols.

les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. peuvent être de nature très différentes : interdiction de démolir, de déboiser..., prescriptions en matière d'implantation, de hauteur, de clôtures..., obligation d'utiliser des matériaux et techniques en matières de restauration... etc...

Ce règlement est opposable au tiers. La partie réglementaire graphique est elle aussi opposable au tiers ; pour Crécy la Chapelle cette partie est relative à l'alignement, aux implantations, aux clôtures, aux hauteurs et à la végétation.

3°/ UN DOCUMENT GRAPHIQUE faisant apparaître les limites de zones et, le cas échéant, des parties de zones soumises à des règles spécifiques.

Il est composé du plan périmétral définissant les zones et les secteurs et éventuellement de plusieurs plans détaillés destinés à préciser des règles spécifiques dans des parties de zone.

Ce document graphique est opposable au tiers.

### LES EFFETS DE LA ZONE DE PROTECTION

Les monuments historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de cercles de protection de 500 m.

Les effets d'un site inscrit sont suspendus dans la zone mais perdurent dans les zones non couvertes par la Z.P.P.A.U.P..

Les sites classés ne sont pas modifiés.

### LES EFFETS SUR LE P.O.S.

Les P.O.S. doivent respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique et donc celles des Z.P.P.A.U.P..

Les travaux situés dans le périmètre de protection sont soumis à autorisation spéciale, délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### TEXTES DE REFERENCES

. Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

. Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

. Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences, modifiée par la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.

. Les décrets N°304 et 305 du 25 avril 1984.

. La circulaire N°85-45 du 1 juillet 1985 relative aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain.

JUSTIFICATION D'UNE Z.P.P.A.U.P.  
APPLIQUEE A CRECY.

Le dictionnaire des communes de Seine et Marne décrit CRECY comme une des plus jolie petite ville de la Brie située à 47Km de Paris, 15Km de Meaux, 44Km de Melun, et dont le cadre agréable et pittoresque a attiré de nombreux peintres (Corot, Dunoyer de Segonsac...).

Comptant en 1982 2413 habitants, la commune s'étend sur une superficie de 1578 hectares.

"Encastrée" dans une boucle du Grand Morin, son altitude varie de 50m (vallée du Grand Morin) à plus de 150m (plateau agricole).

En fait le territoire de la commune n'occupe que la moitié du site de la boucle du Grand Morin. Il englobe:

. la rive Nord du Grand Morin (l'axe de la rivière servant de limite communale Sud),

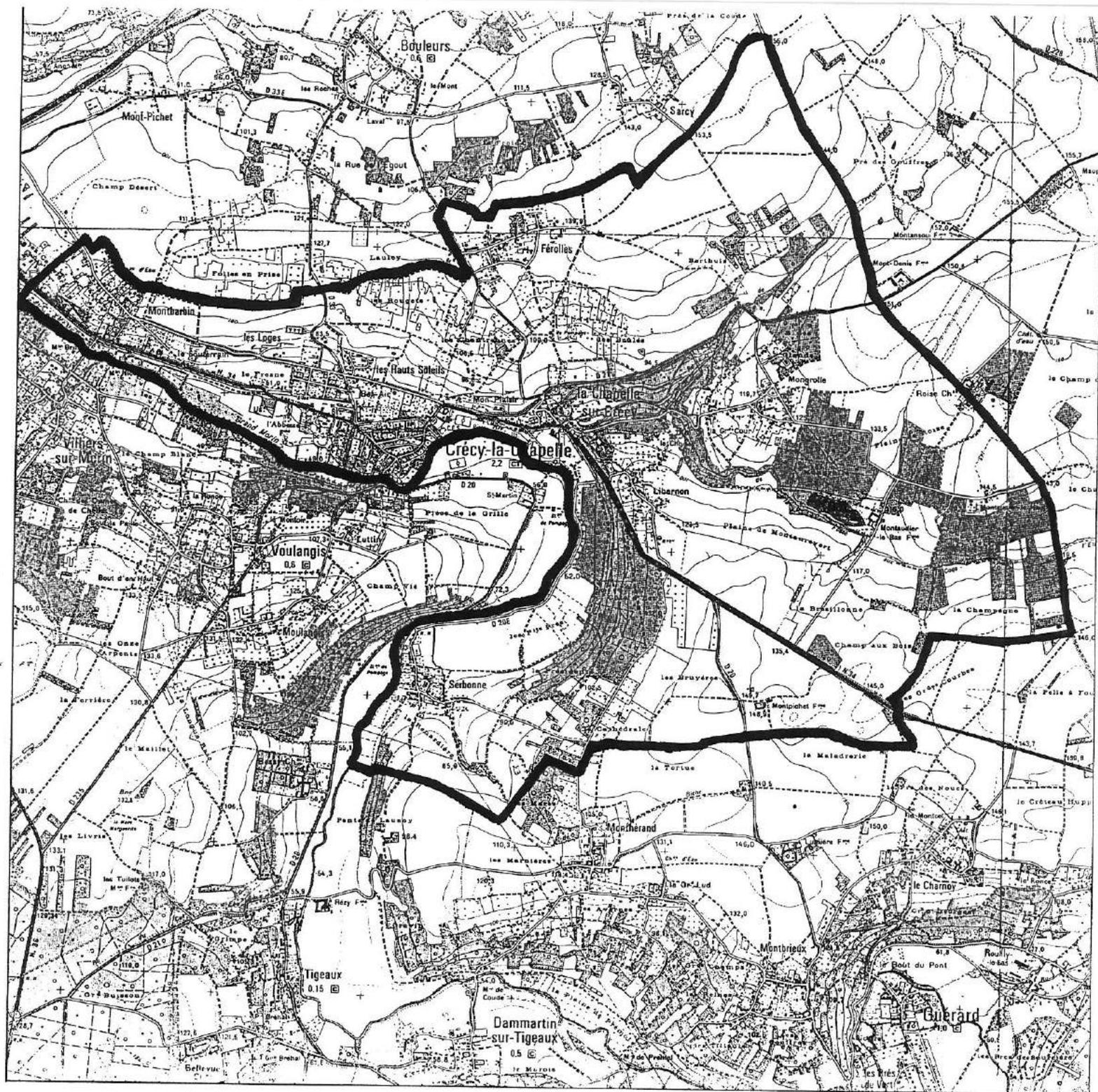
. une partie du fond plat de la vallée (celui-ci se trouvant presque entièrement au Nord de la rivière, excepté la zone inondable entre Crécy et la Chapelle).

. le coteau Nord (en pente relativement douce à l'Ouest et plus raide à l'Est), le coteau Est (abrupte au Nord et en pente douce au Sud).

. une frange du plateau agricole au Nord et à l'Est.

Dès la préhistoire, les hommes ont pu apprécier le site de la vallée du Grand Morin, qui regroupait des espaces naturels cultivables, des réserves de gibier et de bois dans les forêts environnantes, et dont la rivière, ses îles et ses marais étaient un lieu de protection et de refuge.

Au Moyen Age l'occupation de ce site s'est accentuée du fait de sa position de rempart entre le domaine royal et la Champagne, par la proximité de l'axe commercial Nord-Sud (Flandres-Italie) et de la présence des foires champenoises. Ainsi, Crécy est-il devenu un pôle administratif et commercial. Aujourd'hui encore, les grands axes routiers (A4, N34) et la présence du chemin de fer établissent des relations étroites entre Crécy et les grands pôles de développement régionaux.



## EVALUATION DU PATRIMOINE BATI ET NON BATI.

La commune possède deux monuments historiques situés l'un dans le bourg de Crécy - hôtel Grandjean de l'Epine - et l'autre à la sortie Est du village de la Chapelle - église de la Chapelle (Saint-Martin ?) -.

Ces deux édifices sont accompagnés par des ensembles architecturaux urbains et paysagers remarquables.

En premier lieu, le bourg ancien de Crécy avec ses bâtiments dont quelques uns témoignent de son passé moyennâgeux. On peut y remarquer sa place du Marché, ses groupements harmonieux de maisons de ville, ses cheminements en bordure des brassets qui évoquent le passé prestigieux de cette ancienne ville fortifiée.

Puis implantés aux abords de l'église de la Chapelle, un manoir, un château, l'ancienne mairie, le "moulin de la Chapelle" avec en toile de fond les grandes masses végétales des bois de hautes tiges recouvrant des coteaux abrupts ( bois de Montaudier, de Montgrolle, parc du château).

Témoignant de la vocation agricole de la région, les fermes, les groupements de maisons rurales implantés sur les plateaux, dans les hameaux de Férolles, de la Grande Cour, de Montbarbin et dans le village de Serbonne.

Enfin, des sites archéologiques ont été repérés: il s'agit entre autre de plusieurs sépultures collectives de la fin du Néolithique, aménagées dans les coteaux surplombant le Grand Morin qui ont été signalées au 19<sup>ème</sup> siècle.

Si dès la préhistoire, les hommes ont pu apprécier le site de la vallée du Grand Morin, aujourd'hui, la présence de tant de richesses architecturales et paysagères expliquent l'attraction de nombreux peintres ( Corot, Dunoyer de Segonsac..) pour ces lieux.

## PROTECTIONS EXISTANTES :

Les servitudes, le Schéma Directeur,  
le Plan d'Occupation des Sols

### Les servitudes

#### *. Le site inscrit.*

A l'intérieur du site inscrit créé en janvier 1980, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis simple sur toutes demandes d'autorisation sauf pour les permis de démolir où son avis doit être conforme.

Le site inscrit sur la commune de Crécy la Chapelle protège le paysage naturel de la vallée du Grand Morin (coteaux boisés, village de la Chapelle et de Serbonne).

#### *. Les monuments historiques.*

La commune de Crécy la Chapelle possède deux monuments historiques sur son territoire :

L'église de la Chapelle classée en 1846,

L'hôtel Grandjean de l'Epine inscrit en 1984.

Jusqu'à ce que la Z.P.P.A.U.P. soit créée par arrêté préfectoral, les abords des monuments historiques sont régis par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913.

### Le Schéma Directeur

La commune de Crécy la Chapelle fait partie du Schéma Directeur de la vallée du Grand Morin approuvé le 24 juin 1998.

### Le Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'occupation des sols doit être compatible avec le Schéma Directeur.

Actuellement le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 novembre 1979 est en cours de révision. Deux révisions partielles ont été approuvées le 22 septembre 1987 et le 20 février 1989. Le projet de P.O.S. a été arrêté le 11 juin 1998 et sera mis à l'enquête publique le 5 octobre 1998.

## LA Z.P.P.A.U.R : UNE PROTECTION ADAPTEE

L'approche du patrimoine architectural, urbain et paysager mis en oeuvre dans les documents existants peut être résumée ainsi :

- la protection de 500 m autour des monuments historiques impose un périmètre arbitraire à l'intérieur duquel seul le patrimoine en covisibilité avec le monument historique peut être pris en compte.
- le S.D.A.U. ou les servitudes comprises dans le site inscrit appréhendent très globalement les particularités paysagères.
- le P.O.S. n'a ni la vocation ni les moyens réglementaires suffisants pour permettre une protection adaptée du patrimoine architectural et urbain. Seuls les espaces naturels sont protégés (zone NC, espaces boisés classés).

La mise en oeuvre d'une Z.P.P.A.U.R, en élargissant la notion de patrimoine, tente une approche plus fine qui permet d'identifier l'ensemble des éléments bâtis ou non bâtis présentant un intérêt architectural, urbain ou paysager. Leur recensement ( paragraphe : "Evaluation du patrimoine bâti et non bâti" ) fait apparaître qu'en dehors des deux monuments historiques, le site contient d'autres éléments bâtis ou non bâtis constituant le patrimoine de la commune.

La définition d'un périmètre de protection et de mise en valeur traduisant la spécificité de ce patrimoine devra donc s'appuyer sur les principes suivants :

- prendre en compte l'ensemble des éléments bâtis et non bâtis remarquables qui constitue le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.
- traiter les relations de ces éléments avec leur environnement.
- permettre de gérer ce patrimoine en fonction de l'évolution de la commune.

I. LES COMPOSANTES  
ARCHITECTURALES, URBAINES ET  
PAYSAGERES.

1. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE

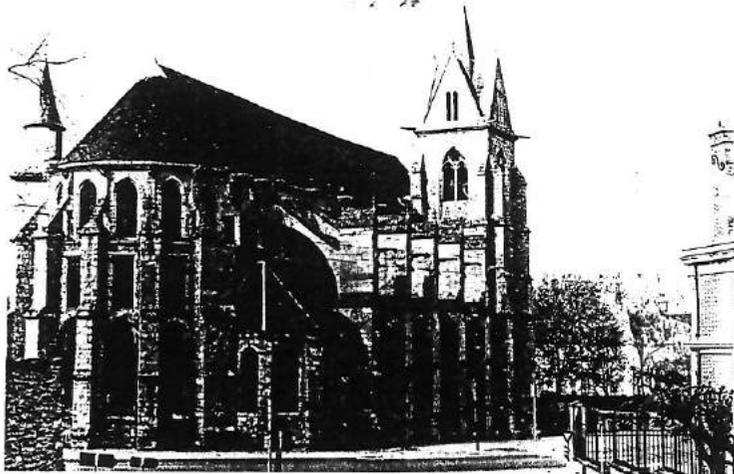
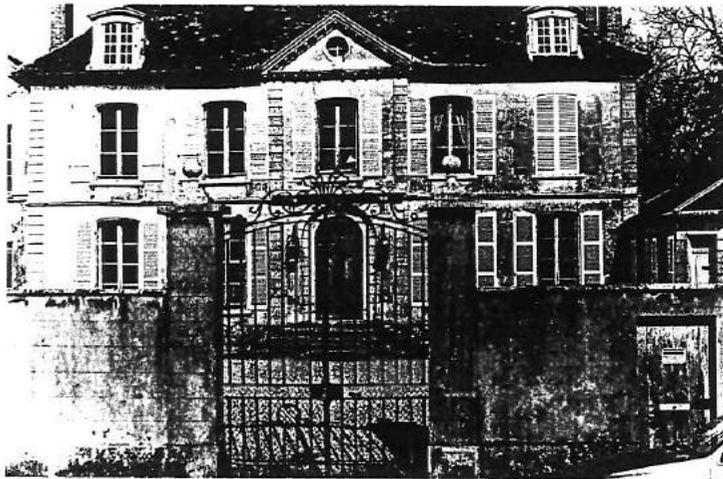
*Les monuments historiques*

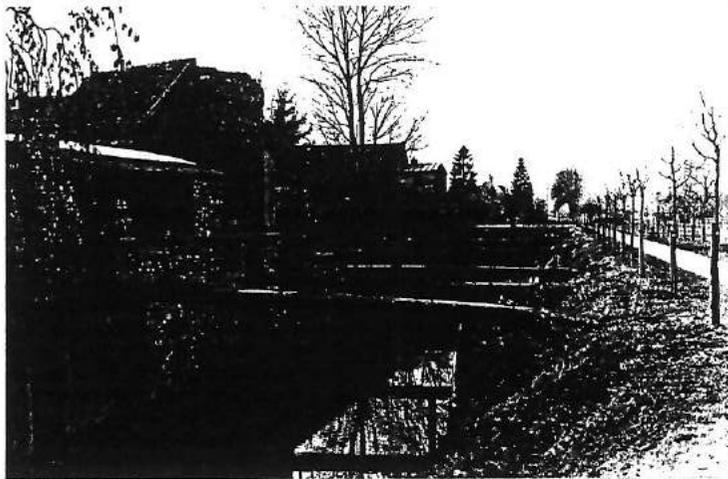
Intégré au tissu urbain du bourg de Crécy, L'hôtel Grandjean de l'Epine (18<sup>ème</sup> siècle) se présente sous la forme d'un corps de bâtiment rectangulaire édifié en limite des promenades des fossés de la ville. Le corps de bâtiment principal (orienté Est-Ouest) est certainement l'élément le plus remarquable du patrimoine architectural du bourg, notamment en raison de la composition des façades marquées par les frontons et ornées de pilastre à bossage.

L'église de la Chapelle (Saint-Martin ?), édifée au milieu du 13<sup>ème</sup> siècle et restaurée au cours du 19<sup>ème</sup> siècle, est un témoignage exceptionnel d'architecture gothique en ile de France.

Son plan est très intéressant, les dispositions du Chevet et du Triforium sont très originales et ne se retrouvent pas dans les autres églises de la région.

Cet édifice bénéficie d'un environnement architectural (manoir, château) et paysager (parc du château) de qualité. Son rayonnement s'étend non seulement au village de la Chapelle mais participe également à la définition esthétique de l'aire paysagère de la vallée haute du Grand Morin et en particulier à une unité de paysage s'étendant sur la commune voisine de Voulangis.



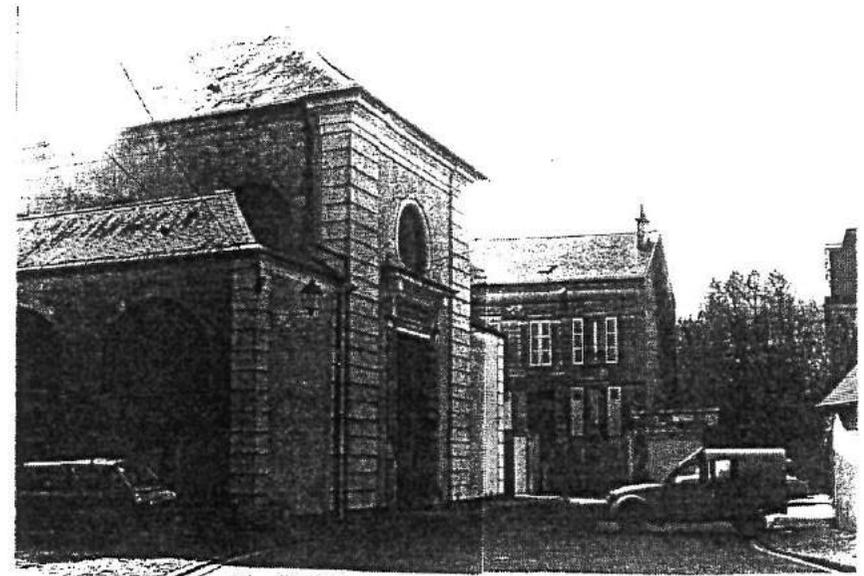


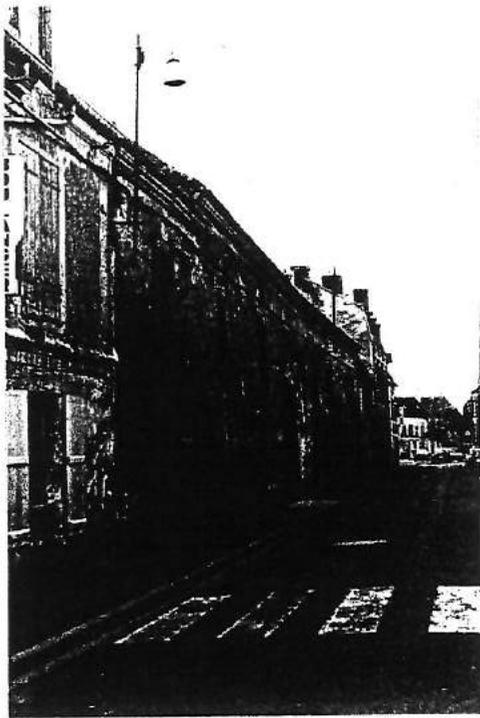
### *Le bourg ancien*

L'appellation de bourg ancien même si elle suggère un certain type de paysage urbain, est loin de signifier la richesse et la diversité des particularités architecturales, urbaines et paysagères qui témoignent de l'évolution du village fortifié jusqu'aux formes urbaines que nous connaissons aujourd'hui.

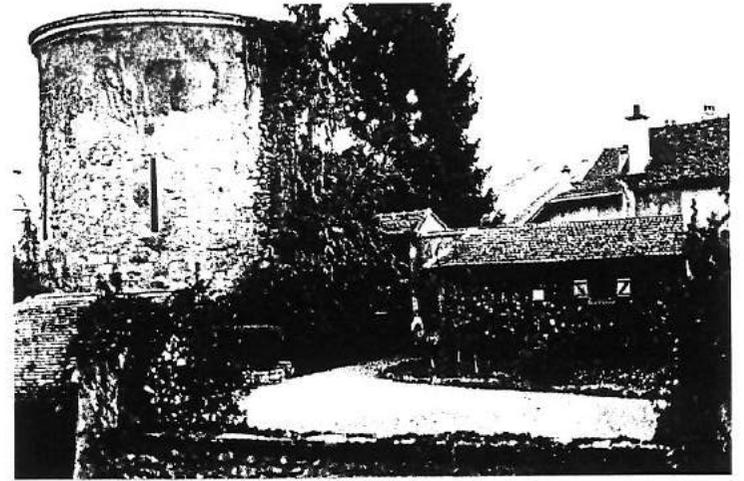
Le développement du bourg, qui s'est effectué par anneaux successifs, est matérialisé par les brassets et par l'enceinte formée par les promenades. Cette présence de l'eau a généré un paysage urbain qui participe à la renommée de Crécly; depuis les cheminements le long des brassets et sur le parcours des promenades, on peut apercevoir les principaux vestiges de l'époque féodale.

On peut également y admirer de nombreux édifices religieux, l'église Saint Georges (tour carrée du 13<sup>ème</sup> siècle), l'ancien bâtiment de la mission (17<sup>ème</sup> siècle), l'ancien bâtiment du couvent des Minimes (18<sup>ème</sup> siècle), qui témoignent du rôle de pôle culturel joué par Crécly à cette époque.

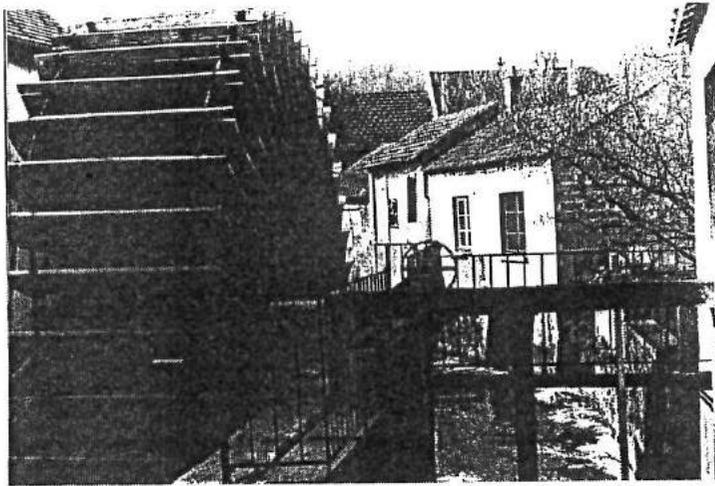




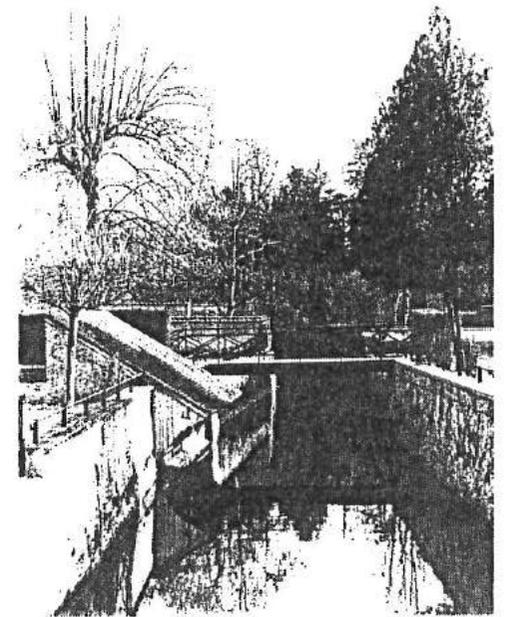
*Un impressionnant corps de ferme ( rue du général Leclerc )*



*Tours et vestiges de tours et de muraille au bords des Brassets*



*Le moulin de Penthièvre*



*Les brassets s'agrémentent de lavoirs et de passerelles.*



*Une belle continuité de maison de ville ici rue de Barrois*

Bien qu'il offre une grande diversité de particularités architecturales, le bourg ancien, cerné par les promenades apparaît comme un ensemble urbain homogène.

A partir d'un axe Nord-Ouest / Sud-Est ( Porte de Meaux / église Saint Georges ), les différents tracés du réseau viaire, suivant les directions des brassets, permettent de reconnaître les étapes de l'urbanisation. Du noyau urbain primitif, englobant les rues de la Tour aux Saints et Dam Gilles aux extensions vers les faubourgs, symbolisés par les tracés plus rectilignes de l'actuelle rue du Général Leclerc, la rencontre de différents types de paysage bâti illustre la variété des éléments du patrimoine.



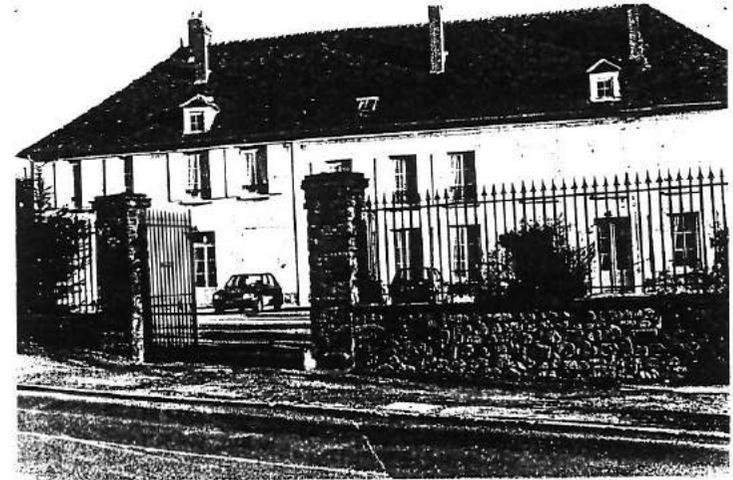
*La rue des Minimes marquée par un rythme soutenu des murs de clôtures et une végétation luxuriante*



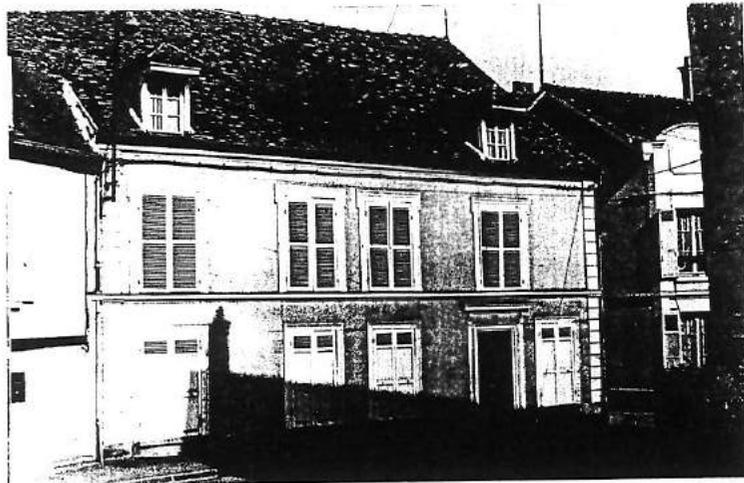
*L'étroitesse des parcelles, témoignage de l'époque médiévale*



*Des "pièces" urbaines comme la place du Marché dont la cohérence du vocabulaire architectural produit une ambiance très significative des centres de Bourg.*



*Aux abords du bourg, un bâtiment ancien, actuellement maison de retraite, qui en dehors de son intérêt architectural marque l'entrée Nord-Est du bourg.*



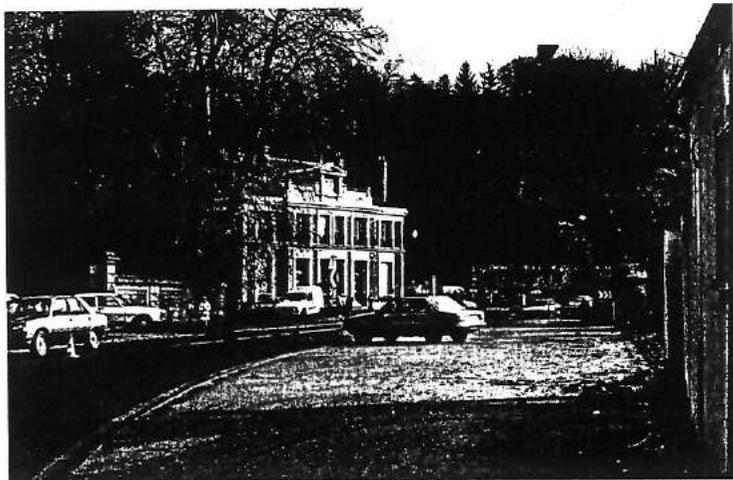
*Les maisons de ville ou les demeures bourgeoises et les édifices comme celui qui abrite l'hôtel de ville témoignent eux aussi de la richesse et de la diversité du patrimoine.*

Ces quelques exemples montrent comment le respect des règles d'implantation, d'alignement, de hauteur ont permis la constitution d'un paysage urbain qui se caractérise aujourd'hui par un découpage très net entre l'espace public et l'espace privé.

La diversité et la cohérence de ce vocabulaire architectural et urbain s'expriment également dans la composition générale des bâtiments sur l'ensemble du bourg.



*Vue sur l'église de la Chapelle depuis la rue de Bellevue*



*L'ancienne mairie*

### *Le village de la Chapelle*

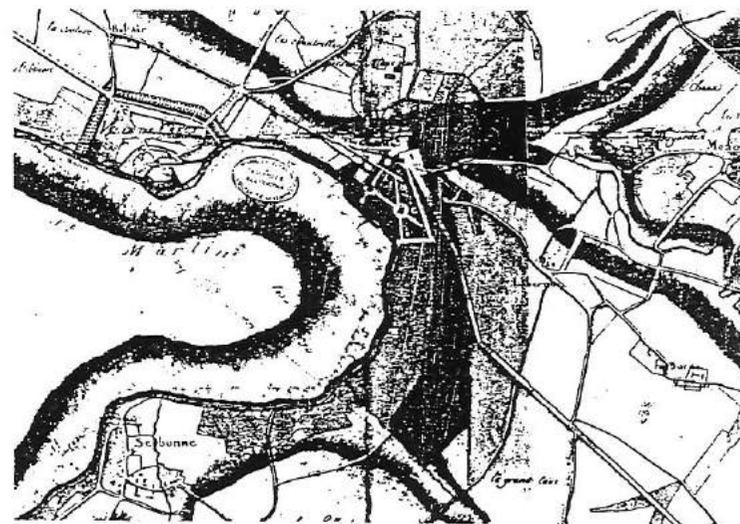
En dehors de l'église (Saint Martin ?), le village de la Chapelle regroupe un certain nombre d'éléments bâtis remarquables.

Un château avec ses communs, édifié au 19<sup>ème</sup> siècle dans un parc qui forme l'écrin végétal de l'église.

Un bâtiment qui abritait autrefois la mairie du village.

Aux abords de l'église, un manoir (17<sup>ème</sup> siècle) dernier vestige d'un château construit par Favières, secrétaire de la chambre de Henri IV. G. d'Antraignes fit dessiner par Le Nôtre des jardins dont il ne reste presque rien. Le tracé du plan d'eau reprend les grandes lignes de l'ancien jardin. La qualité de l'ensemble accompagne l'église de la Chapelle.

En bordure du Grand Morin, un ancien moulin visible depuis les coteaux de Voulangis et de Serbonne.



2. HISTOIRE URBAINE DE LA COMMUNE.

LES ORIGINES.

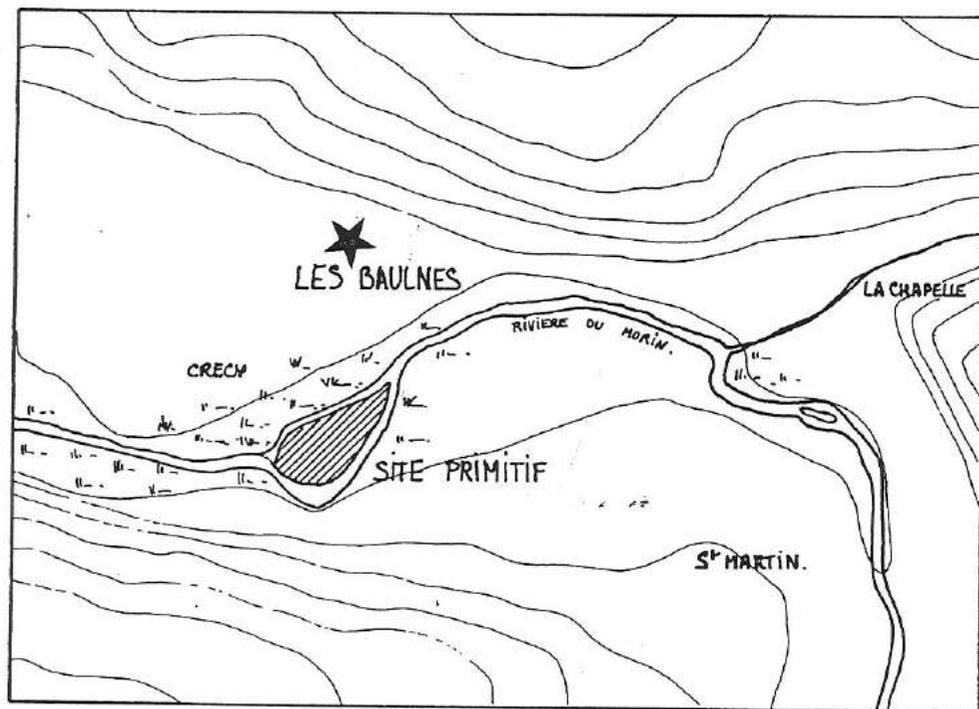
L'EPOQUE GALLO ROMAINE.

L'EPOQUE MEDIEVALE.

CRECY, AU XVII<sup>ème</sup> ET XVIII<sup>ème</sup> SIECLE.

CRECY AU XIX<sup>ème</sup> SIECLE.

CRECY AU XX<sup>ème</sup> SIECLE.



## LES ORIGINES.

Bien que de nombreuses découvertes d'objets aient montré l'existence d'une organisation sociale aux alentours de Crécy à l'époque préhistorique, peu de traces "bâties" sont parvenues jusqu'à nous. Seules les nécropoles des "Baulnes", creusées dans la terre sous des roches dures et étayées par des murs de pierres sèches, indiquent l'existence de la notion de construction et même de maçonnerie.

Il est néanmoins probable que ce type de maçonnerie n'était utilisé qu'en soutènement de nécropole. Les habitations devaient être des huttes de bois construites sur les îles du Grand Morin ou sur des terrains partiellement immergés. L'utilisation plus traditionnelle de la maçonnerie a été, sinon introduite par les Romains, du moins généralisée par ceux-ci.

Les vestiges trouvés dans ces nécropoles semblent désigner cette société comme appartenant à la civilisation dite de Seine-Oise-Marne (fin des temps néolithiques), remontant à environ un millénaire avant J.C .

D'autres traces plus récentes de tumulus de pierre, de fourneaux et de petites industries, confirment l'existence de commencement de construction.

## L'EPOQUE GALLO ROMAINE

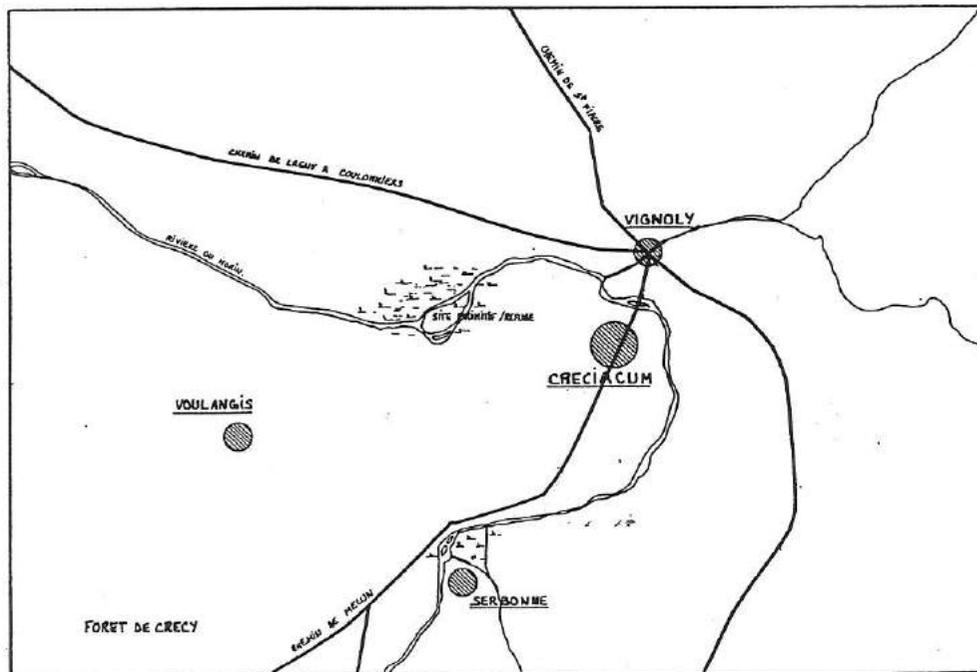
De l'époque Gallo Romaine, peu de vestiges ont été conservés. Pourtant, elle paraît être une étape importante dans le processus de développement de la commune.

C'est en effet à cette époque qu'apparaît le nom de Crécy. Les pièces de monnaies mérovingiennes retrouvées sur place et portant l'inscription CREDECIACO VICO indiquent l'existence d'un VICUS Gallo Romain situé à l'emplacement du hameau de Saint-Martin dans la grande boucle du Grand Morin. Outre le fait que l'on puisse comparer l'organisation sociale, économique, religieuse d'un VICUS Gallo Romain avec celle des seigneuries médiévales, on peut également dater de cette époque l'apparition des méthodes de construction dont certaines sont encore employées; ainsi les techniques du "ciment romain" en soubassement et les murs à double parement de pierres appareillées que l'on rencontre très souvent en site rural ou semi urbain.

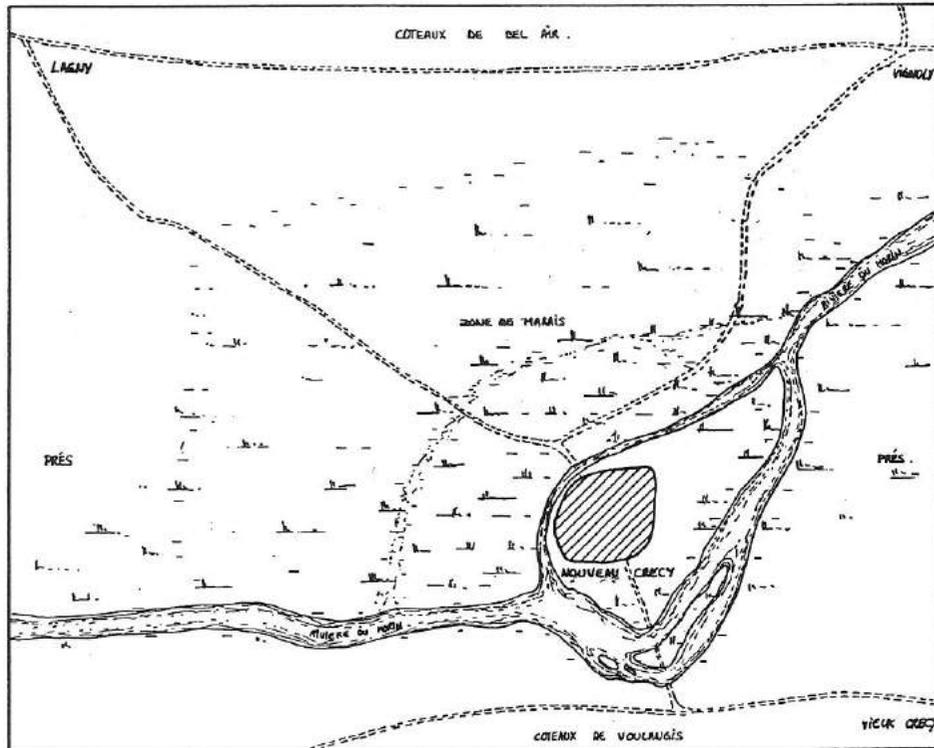
On peut constater que l'édification de ce VICUS s'est accompagnée d'une sédentarisation de la population dans ce secteur et a entraîné la création d'un réseau viaire permettant des échanges permanents avec les villages voisins.

Au Nord de la rivière, on a pu repérer l'existence d'un VICUS Gallo Romain du nom de VIGNOLY, ce qui permet de supposer que le gué situé au confluent du rû de la Chapelle et du Grand Morin, a joué un rôle important à cette époque.

Le village de Serbonne, quant à lui, serait d'origine Gauloise: actuellement aucun vestige datant de cette époque n'y a été retrouvé.



## L'EPOQUE MEDIEVALE



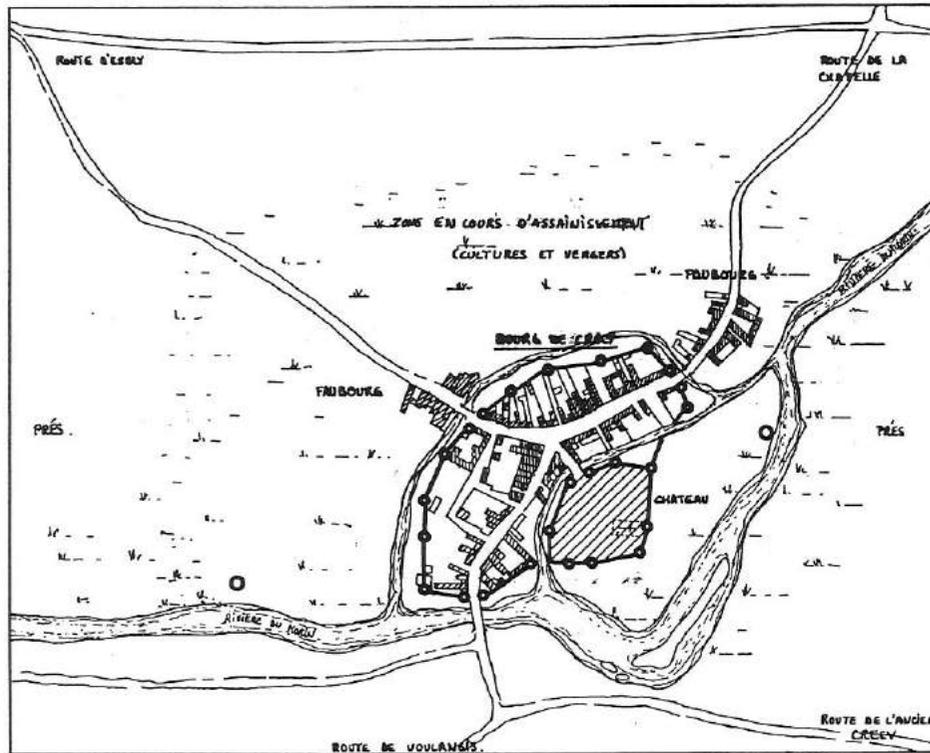
Au début du XI<sup>ème</sup> siècle, les habitants trouvent refuge sur l'île du Grand Morin. La place forte devait avoir deux sorties: une du côté de la rivière, en direction du vieux Crécy, une autre à travers les marais, en direction de Lagny et de "Vignoly".

L'époque médiévale se caractérise par le déplacement progressif du village de Crécy vers le site du Grand Morin. Après une période de calme relatif (époque mérovingienne et Carolingienne); les troubles et les guerres successives imposent à l'ancien VICUS devenu petite seigneurie, la recherche d'un site offrant une protection permanente. Les zones des marais et des îles qui servirent très souvent de refuge aux habitants du secteur, furent drainées par des brassets puis assainies, ce qui permit le déplacement de la population du vieux Crécy. Des écrits datant du XII<sup>ème</sup> siècle signalent l'existence d'un vieux Crécy et d'un nouveau Crécy.

C'est à cette époque que Hugues de Monthléry fortifie le village nouveau. Ces fortifications seront renforcées quelques dizaines d'années plus tard par Gaucher II de Chatillon. La ville de Crécy va bénéficier de la croissance économique que l'on peut enregistrer au XII et XIII<sup>ème</sup> siècle; c'est l'époque des foires champenoises (échanges des produits provenant des Flandres et d'Italie), et du développement des activités artisanales (bois, tanneries, forges, moulins, tissage, laines, vins). A cette croissance économique correspond la construction d'une deuxième enceinte autour de Crécy englobant toute la zone du marché, du port, des nouvelles habitations et l'aménagement du dernier brasset.

Les édifices religieux, situés encore dans le vieux Crécy (église Saint Pierre, prieuré clunisien de Saint Martin des Champs) ou dans le village de la Chapelle, confirment la vocation militaire, politique et économique du nouveau Crécy.

On peut remarquer qu'une des plus grandes originalités de Crécy réside non seulement dans la permanence de son plan intégralement hérité du Moyen Âge mais surtout dans la possibilité de visualiser les modifications tant urbaines que sociales .



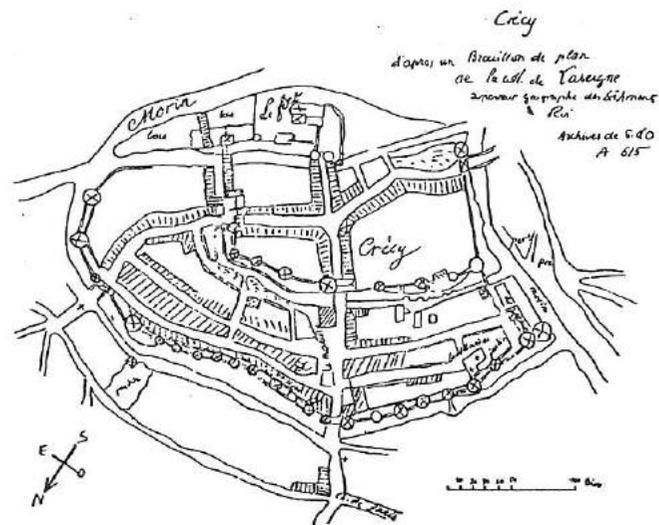
L'époque médiévale, déterminante du point de vue du processus d'urbanisation, s'achèvera après de nombreux conflits par la destruction des forteresses. Cependant, en choisissant le camp du Roi de France plutôt que celui des Comtes de Champagne, Crécy deviendra un pôle politique et administratif régional jusqu'à la révolution.

Les vestiges datant de cette époque sont peu nombreux: citons l'église de la Chapelle, une partie du clocher de l'église de Crécy, quelques tours, quelques fondations réutilisées de l'enceinte, et enfin des salles voûtées aujourd'hui transformées en cave.

Au commencement du XII<sup>ème</sup> siècle, l'enceinte primitive, probablement en bois, a dû être remplacée par un ouvrage en maçonnerie. C'est à cette époque que Hugues de Monthlery fait construire une enceinte en pierre comprenant de nombreuses tours et trois portes fortifiées. On peut supposer que l'accroissement démographique accompagnant l'essor économique de Crécy oblige à des installations hors des murs, du côté des marais, le long des chemins en direction de Esbly et de la Chapelle. Le parcellaire médiéval, dont on peut encore aujourd'hui observer le dessin, avec ses façades sur rue étroites (généralement une travée parfois deux), son bâti très profond, la petite cour en arrière, singularise le bourg fortifié. Son véritable centre est constitué par la cour du château, le donjon et la chapelle. Cette configuration indique le rôle militaire important que jouait alors Crécy.

Il est probable qu'à la densification du bourg correspond le déploiement des faubourgs le long des voies partant des trois portes.





### CRECY, AU XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> SIECLE

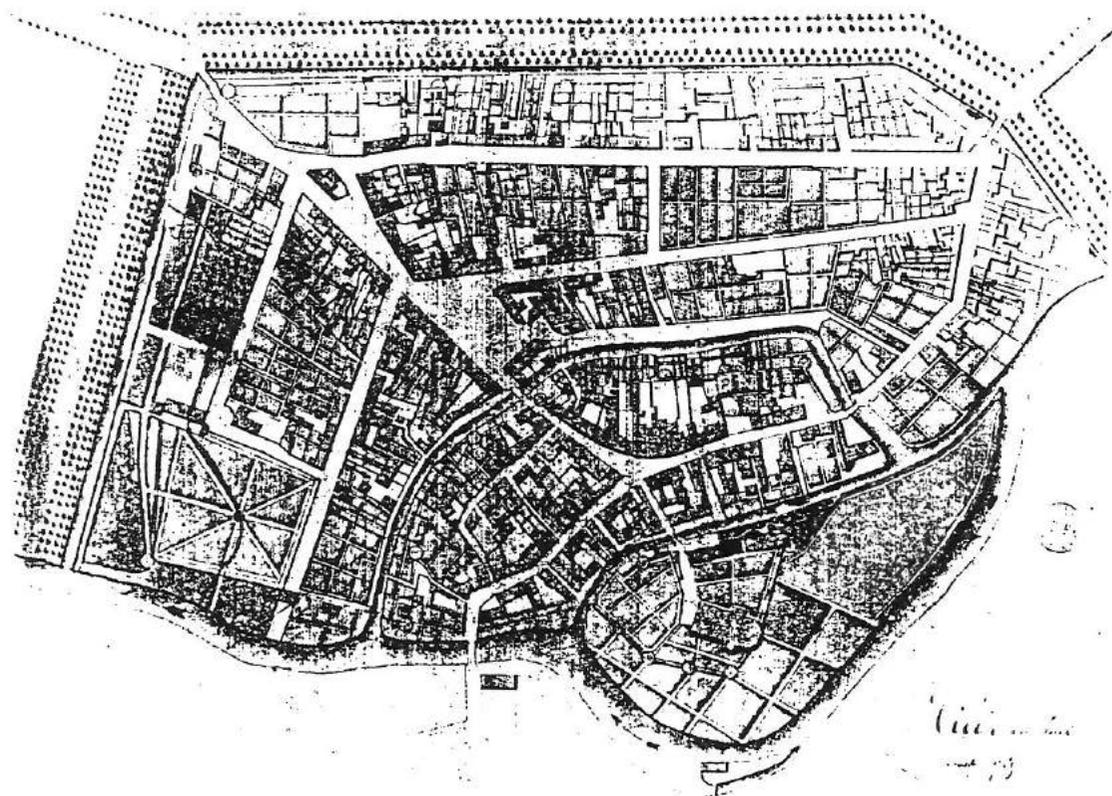
Appartenant au roi de France jusqu'en 1762, Crécy est alors cédé au Comte d'EU puis, après succession au Duc de PENTHIEVRE (dernier seigneur de Crécy). Plusieurs documents graphiques datant de cette époque nous permettent de mieux comprendre l'évolution du bourg.

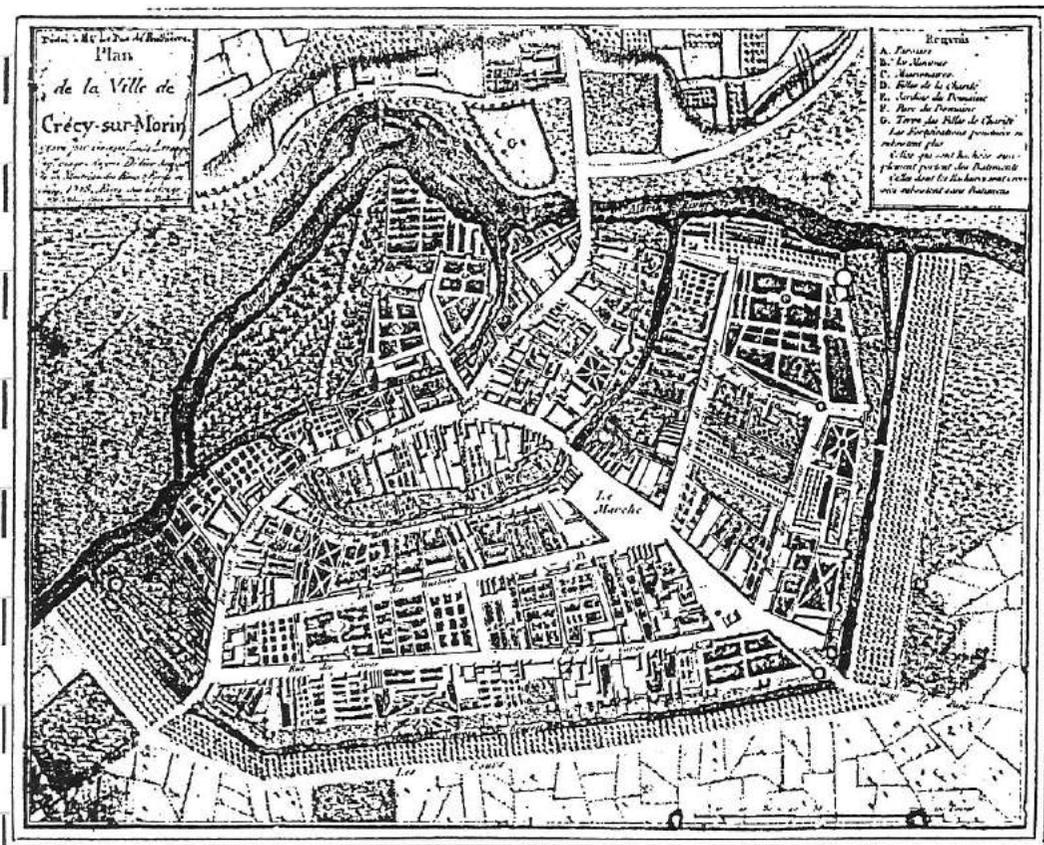
Ce brouillon de relevé datant du XVI<sup>ème</sup> siècle (dû probablement à Matis, arpenteur du roi), indique parfaitement la continuité du tracé moyennageux jusqu'à nos jours. Le château, abandonné depuis 1650 n'existe déjà plus en 1676. On peut également remarquer l'absence de la porte marchande et de l'ancien port sur la rive droite.

Le plan levé par Didier en 1763, reporte les plantations, les espaces verts, dimensionne les rues et l'épaisseur du bâti. On peut constater la disparition des remparts, de certaines tours et des portes de la ville.

On trouvera dans l'ouvrage de Madame GERVAIS et de Monsieur BLAISE (1), une description très précise du processus de développement économique, urbain et architectural de Crécy à cette époque.

(1) ("CRECY-EN-BRIE et la VALLEE DU MORIN", Ed. Gruot & Bonne 1955)





Durant la révolution, la disparition de l'administration royale s'accompagne d'un ralentissement très sensible de l'activité commerciale. Ce phénomène explique en partie que la croissance urbaine se réduise à l'implantation de quelques habitations sur la rive gauche du Grand Morin à proximité du pont Dam Gilles.

Un plan datant de 1789, repris du plan Didier, montre peu de changement par rapport à ce dernier si ce n'est une densification de la végétation et la description des abords immédiats.



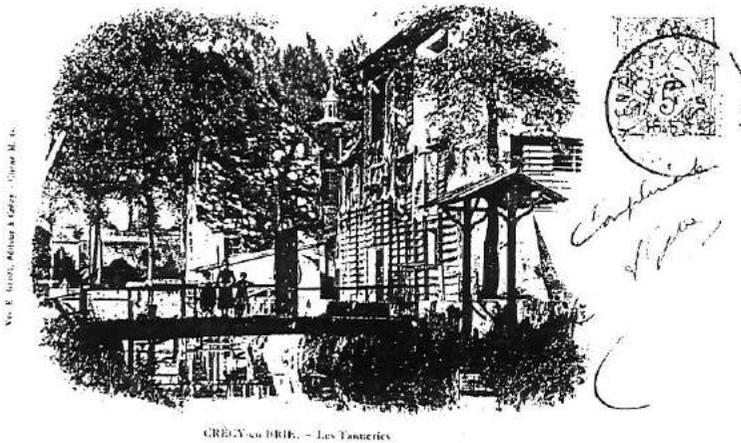
Gruot, imp.-pap.  
25 - CRECY-EN-BRIE. Sur le Marché. ND Phot.

CRECY AU XIXème siècle.

Après une période qui voit presque toutes les activités artisanales disparaître (ou décliner: bois, tannerie...), l'activité commerciale diminuer, la croissance économique semble reprendre à partir de la moitié du siècle.

Ce mouvement local correspond au démarrage industriel dont les répercussions dans le domaine agricole modifient l'aspect physique et social de la France.

Dans un premier temps, l'exode rural conséquence de la mécanisation de l'agriculture et de l'implantation d'activités industrielles créatrices d'emploi entraîne une croissance rapide et difficilement maîtrisée des pôles d'activités. Cet essor s'accompagne d'une urbanisation de ces secteurs (constructions de logements, d'équipements d'infra et de super structure...) qui modifie profondément le paysage.



CRECY-en-BRIE. - Les Tanneries



3 - Crecy-en-Brie - Hôtel de Ville



Editeur Naret

Crécly-en-Bria - Place du Marché

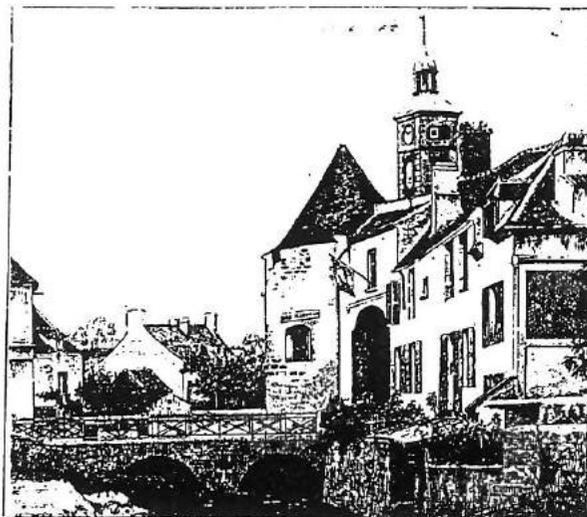
A Crécly quelques aménagements des structures existantes amorcent ce processus: ainsi les crues du Grand Morin ayant détruit les ponts en bois des portes de Meaux et de la Chapelle, de nouveaux ouvrages de franchissement sont édifiés en maçonnerie. En 1848, le pont Dam Gilles sera lui aussi reconstruit mais en bois (l'axe principal de circulation empruntant alors la rue des Caves).

Le pavage des rues est achevé, les bâtiments publics réhabilités et l'éclairage au gaz installé.

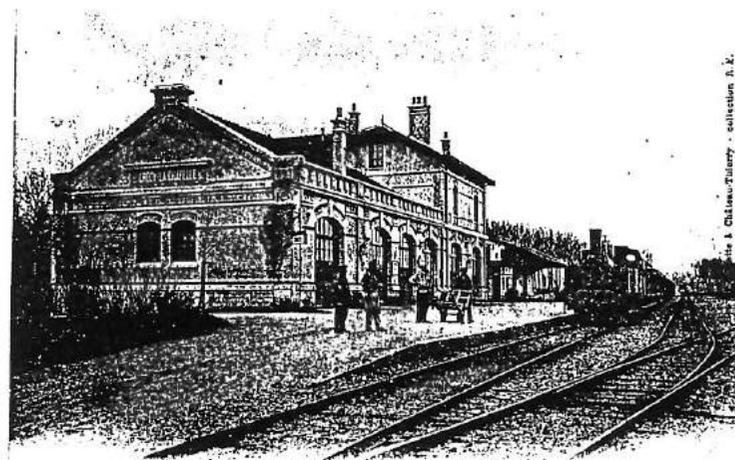
Le fait le plus marquant est peut être la création d'un réseau de distribution d'eau potable.

On peut signaler la destruction de l'Hôtel de ville (avec la partie voutée du marché et la tour) ainsi que celle des petits ponts levés sur le nouveau brasset (excepté ceux qui l'enjambaient d'une seule volée).

L'apparition d'éléments industrialisés (menuiserie, ferronnerie, tuiles mécaniques...), modifie le paysage architectural de Crécly (apparition de la maison de ville), et constitue peu à peu ce qui fait aujourd'hui du bourg ancien, un lieu privilégié d'observation et de promenade.



ANCIEN HOTEL DE VILLE DE CRÉCY



4343 - Crécly-la-Chapelle - La Gare

Photo: G. Châneau-Tulroy - collection B. Z.

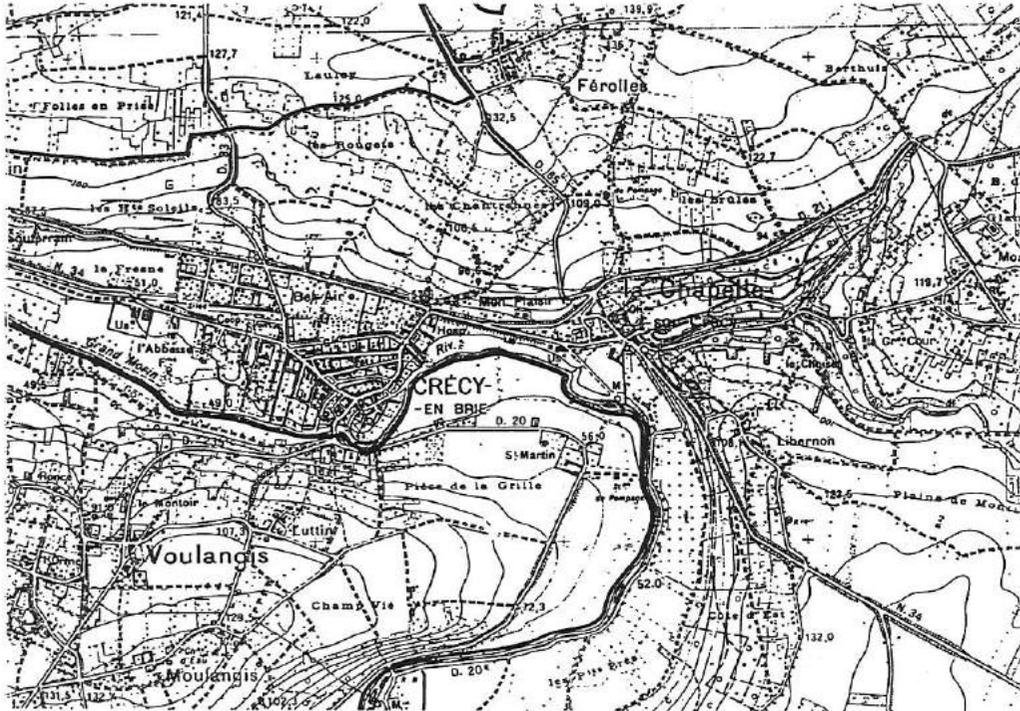
## CRÉCY AU XX<sup>ème</sup> siècle.

L'arrivée du chemin de fer en 1902 et le réaménagement du réseau routier peuvent être considérés comme les facteurs essentiels du redémarrage économique et de l'essor démographique de Crécy.

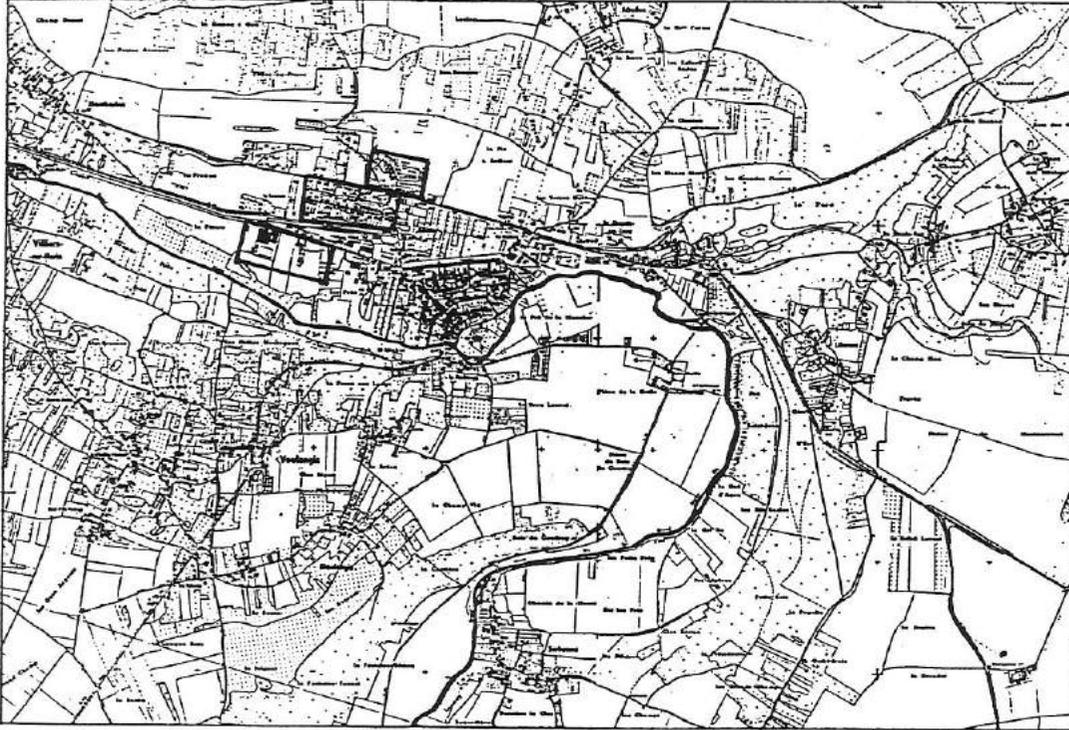
Alors qu'au siècle dernier l'essor démographique résultait principalement de l'exode rural, on peut constater l'installation progressive de deux nouveaux types de population qui vont créer des modes d'urbanisation caractéristiques de ce siècle.

D'une part le lotissement pavillonnaire habité par une population travaillant ailleurs qu'à Crécy, et d'autre part un habitat dispersé, plus généralement occupé en tant que résidence secondaire.

Implanté à proximité de la gare, mais coupé du pôle d'urbanisation originel, le lotissement pavillonnaire se caractérise par des modalités architecturales et urbaines en rupture avec les anciens processus de construction et d'implantation des bâtiments. Les principes régissant le processus de formation du tissu moyenâgeux (développement radio-concentrique, accollement des maisons, unité des matériaux de construction...), sont ici complètement délaissés au profit d'un isolement des bâtiments, d'une appropriation plus marquée de l'espace à caractère privé et de la négation du rôle de l'espace public (les voies sont traitées comme "voies de desserte").



Ce type d'urbanisation fortement marginalisé s'accompagne aujourd'hui de l'implantation de bâtiments d'activités de services dispersés (le long de la RN 34 en direction de la Chapelle qui créent une "fausse continuité" entre Crécy et la Chapelle), et de l'implantation au coup par coup conduisant à un "mitage" des espaces sensibles (coteaux au Nord de Crécy, hameaux de Montbarbin et de Férolles, village de Serbonne).



Cette marginalisation de ce type d'habitat, accentuée par le regroupement des activités industrielles sur des terrains situés à proximité du bourg de Crécy, a peu à peu entraîné un "zonage" progressif du paysage architectural et urbain de ce secteur de la commune..

SOURCES BIBLIOGRAPHIQUES:

S.GERVAIS et R.BLAISE Crécy-en-Brie et la  
vallée du Morin, Editions GRUOT et BONNE,  
Crécy-en-Brie. 1955

S.GERVAIS Crécy-en-Brie, Editions DITIS,  
Paris. 1969

T.LHUILIER Crécy-en-Brie, notice historique  
et état du domaine au XVII<sup>ème</sup> siècle, 1867,  
Editions AMATTEIS, Dammarie-les-lys. 1983

3. ANALYSE DU SITE ET DU PAYSAGE  
DE LA COMMUNE

*LES UNITES DE PAYSAGE*

- .La vallée du Grand Morin.
- .La vallée du rû du Vaudessart.
- .La vallée du rû de la fosse aux coqs de l'étang de Borde.
- .Les plateaux agricoles.
- .Le coteau de Montbarbin.
- .Le coteau de Mongrolle.
- .Le coteau de Férolles.
- .Le coteau de Serbonne.
- .L'éperon de Libernon.
- .Le coteau de Voulangis.

*LA COUVERTURE VEGETALE*

- .Les espaces boisés.
- 1- Les bois de hautes tiges.
- 2- Les bosquets.
- 3- Les vergers.
- 4- Les peupleraies.

.Les espaces cultivés.

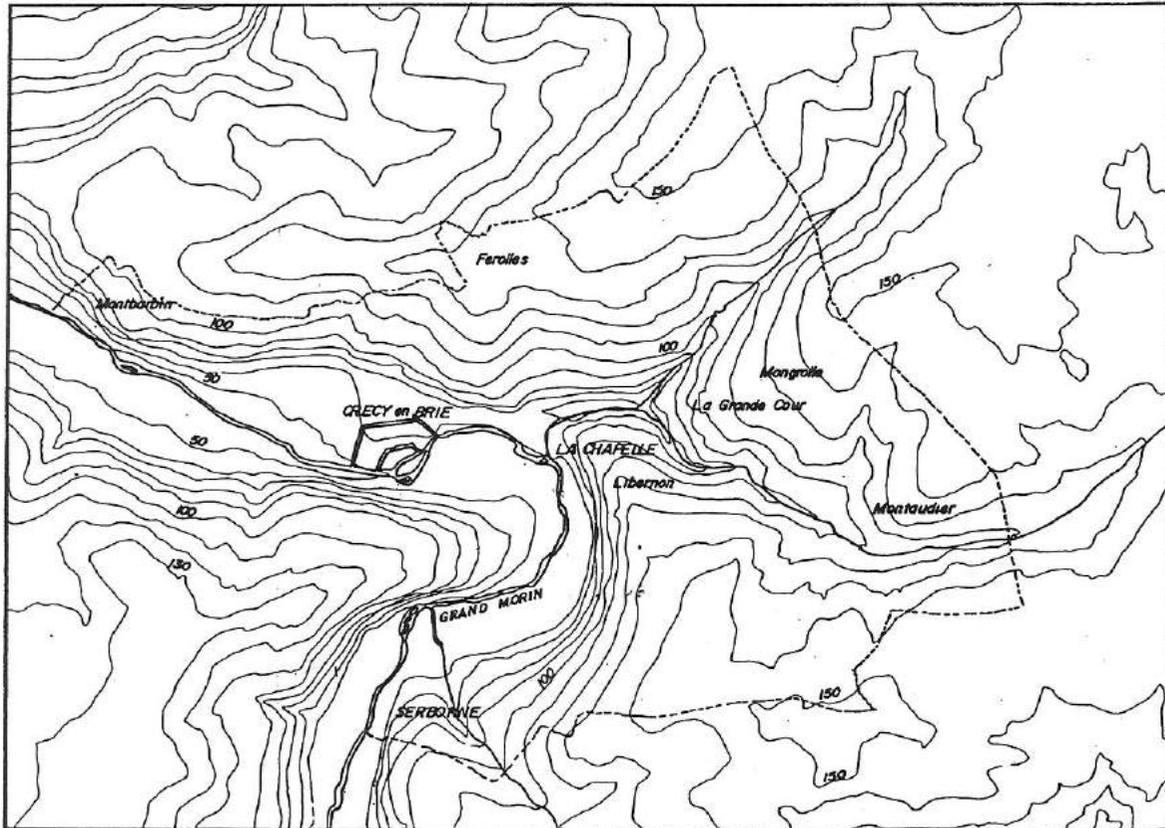
- 1- Les grands plateaux.
- 2- Les coteaux en pente douce.
- 3- Les fonds de vallée.

*LES ESPACES BATIS*

- .Le bourg ancien de Crécy.
- .Les villages.
- .Les hameaux.
- .L'habitat dispersé.

## ANALYSE DU SITE.

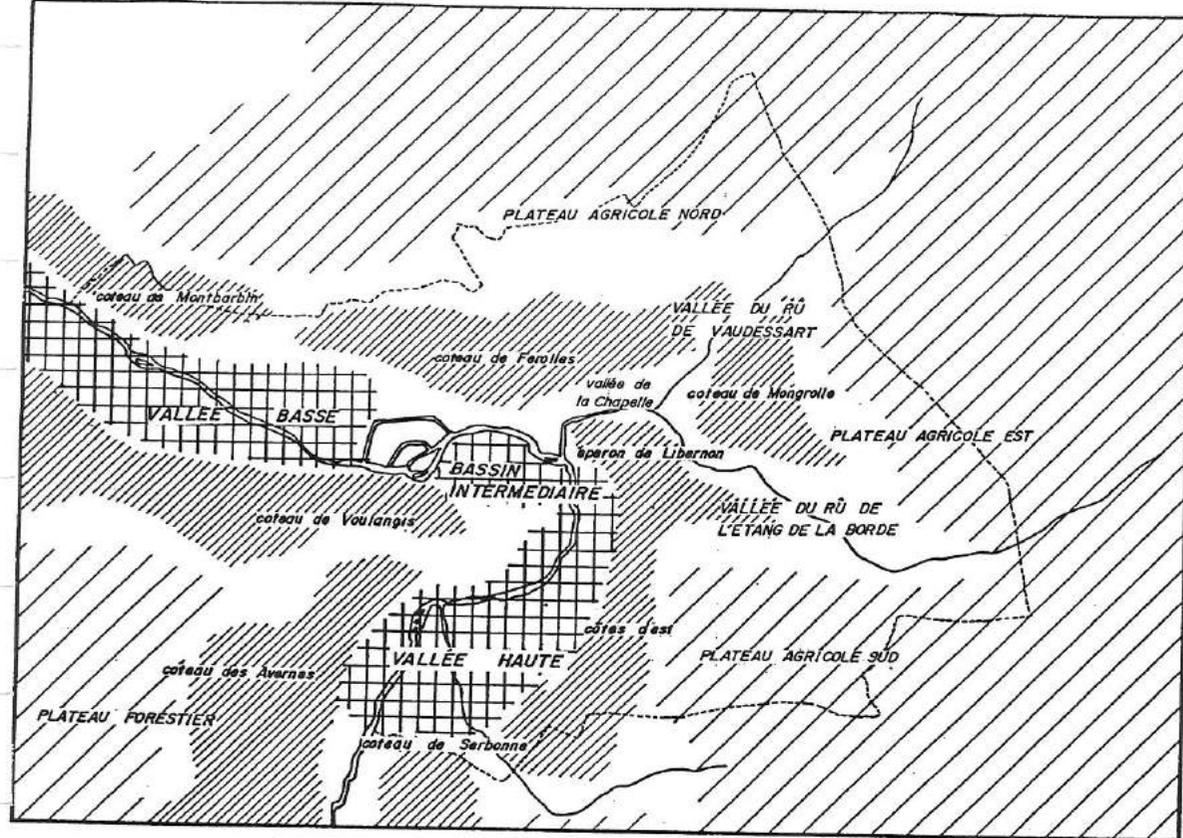
### LES UNITES DE PAYSAGE.



Les caractéristiques du site de Crécy la Chapelle s'articulent à partir du tracé en boucle de la rivière du Grand Morin à travers un plateau calcaire. Celle-ci en butant çà et là sur des roches assez dures (coteaux abrupts) et en traversant des zones plus tendres (vallées plus larges à fond plat inondables), change de direction à 90° et décrit une large épingle autour d'un coteau en pente douce. De par ses orientations et ses limites différentes, on peut déjà ressentir la notion de deux vallées distinctes:

- . la vallée haute: Serbonne.
- . la vallée basse: Crécy.

Deux autres petits rûs (rû de Biche à Serbonne et celui de la Chapelle se divisant en deux ruisseaux - Vaudessart - de la Fosse aux coqs de l'étang de borde -) se jettent dans le Grand Morin en créant deux vallées. Celle qui débouche à la Chapelle est assez profonde et dégage l'éperon de Libernon. En se jettant dans le Grand Morin, les rûs ont entraîné des alluvions, créant à leur embouchure des îles et des gués. Ces petites vallées établissent une liaison entre la vallée du Grand Morin et le plateau agricole. Ceci peut expliquer que les deux villages les plus anciens (mis à part Crécy) soient situés à proximité.



.La vallée du Grand Morin.

.La vallée haute.

Essentiellement agricole, elle est limitée au Sud par le coteau de Serbonne, à l'Est par la Côte d'Est et à l'Ouest par le coteau des Avernes. La limite Nord est, quant à elle, plus diffuse: elle est marquée par le coteau de Voulangis, par l'éperon de Libernon et le coteau de Férolles. On peut remarquer que l'église de la Chapelle s'inscrit à la charnière de la vallée haute et de la vallée basse.

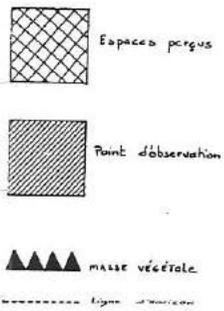
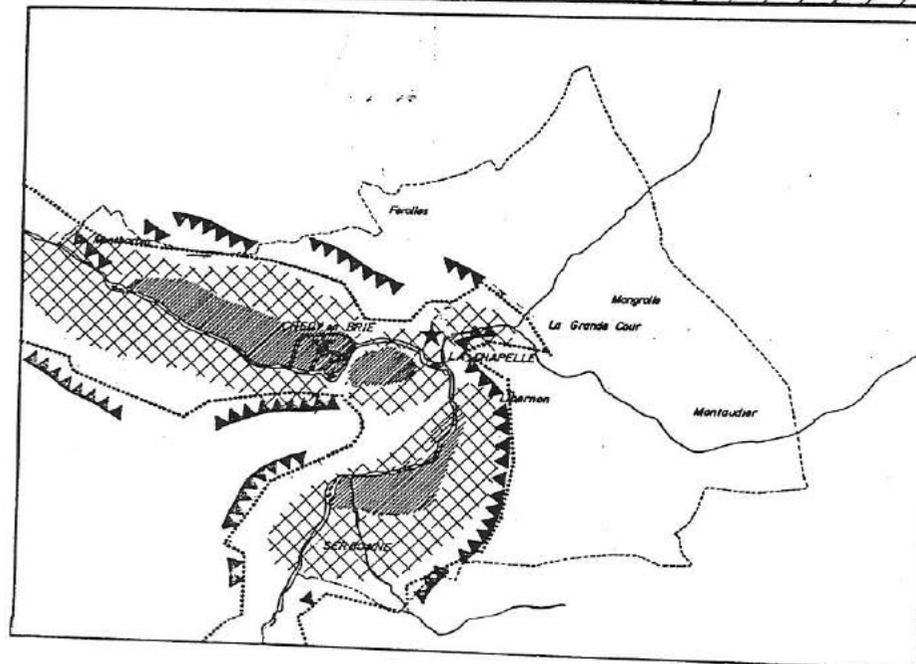
.Le bassin intermédiaire.

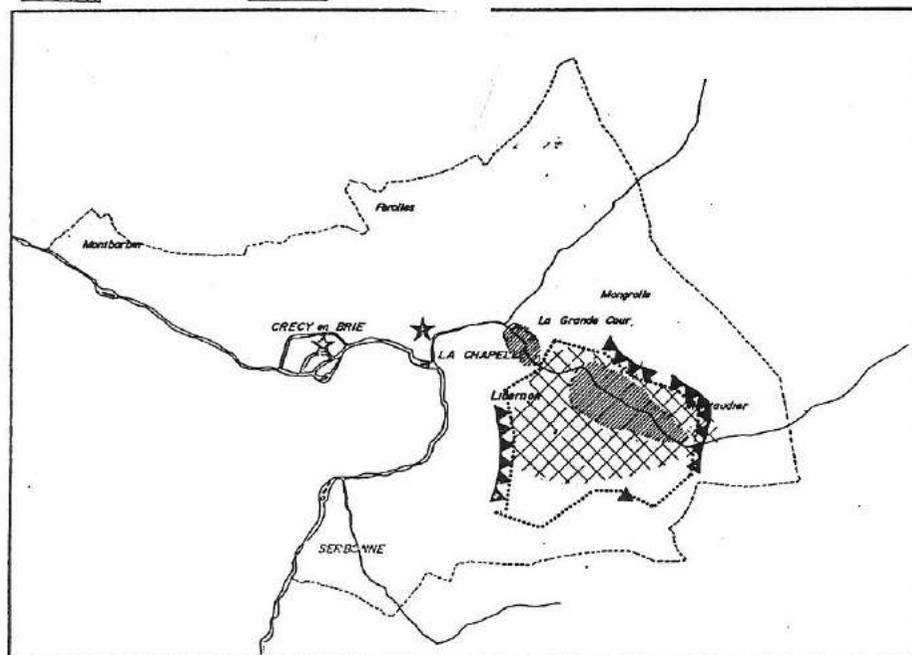
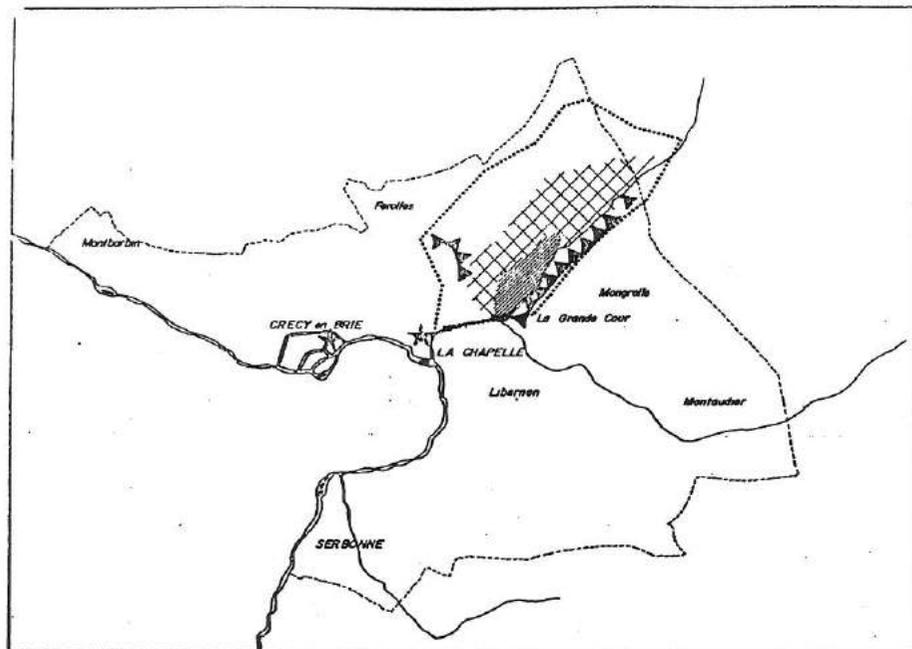
A la fois "commun" à la vallée haute et à la vallée basse cet espace est cependant constitué par des éléments naturels qui lui confèrent un caractère particulier.

.La vallée basse.

Aujourd'hui fortement urbanisée, elle est limitée à l'Ouest par Montbarbin et Villiers-sur-Morin, au Sud par le coteau boisé de Voulangis et au Nord par les coteaux de Montbarbin et de Férolles. La limite Nord est marquée d'une part par le rétrécissement de la vallée au niveau de Crécy et d'autre part par l'éperon de Libernon.

Ainsi, sur l'emprise du territoire de la commune de Crécy la Chapelle, le site de la vallée du Grand Morin peut-il être caractérisé par trois entités spatiales distinctes correspondant au bourg ancien de Crécy, au village de la Chapelle et au village de Serbonne.





La vallée du rû de Vaudessart.

Elle peut être décomposée en deux secteurs:

le secteur limité au Sud par le parc du château et par le rû lui-même est occupé par les anciens vergers du coteau de Férolles. Du fait de l'urbanisation le long de la voie menant à la Ferté-sous-Jouarre qui a entraîné la transformation de certains vergers en jardin d'agrément, ce secteur apparaît aujourd'hui en pleine mutation.

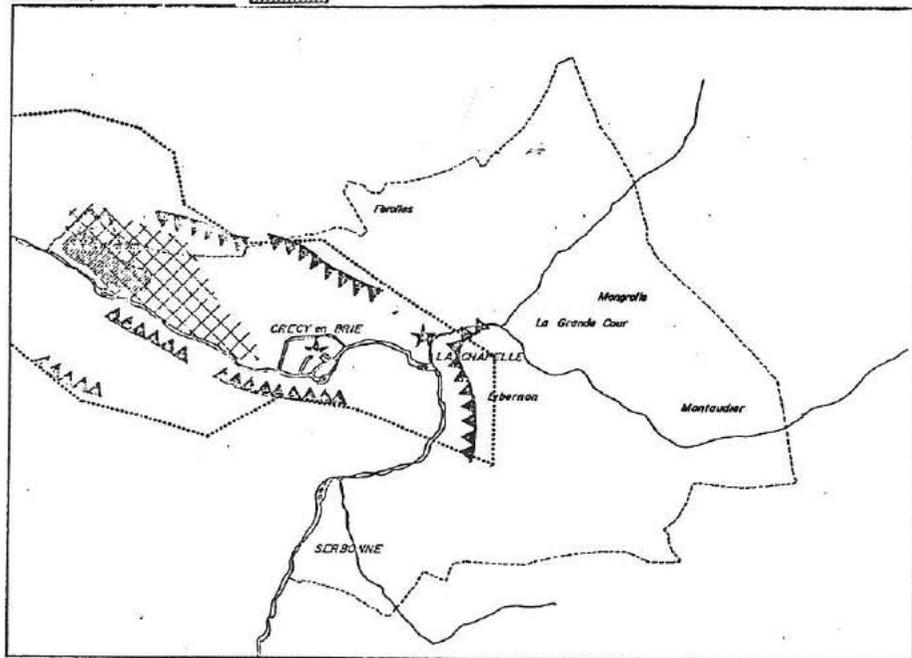
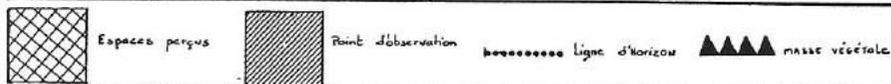
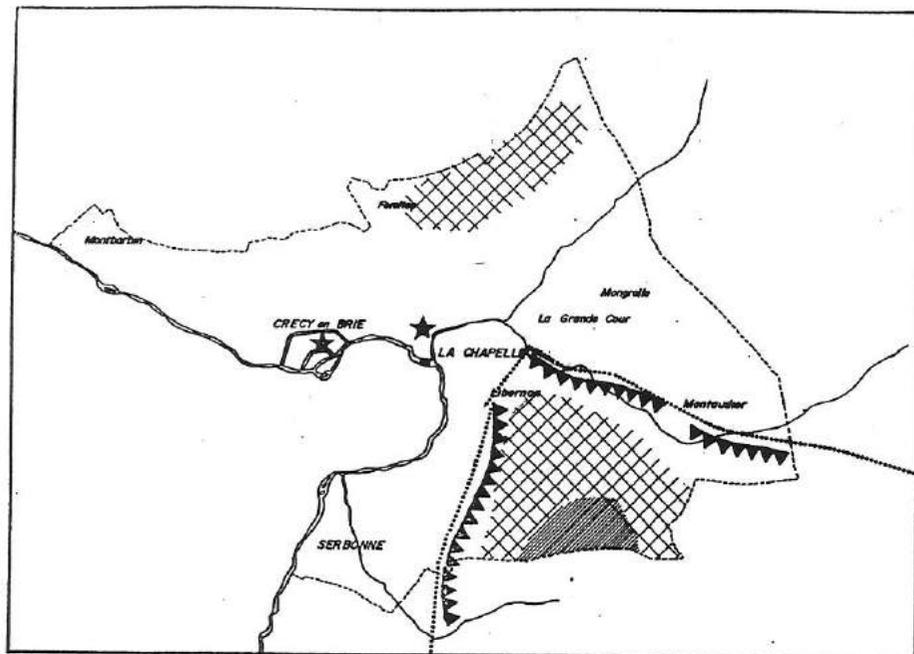
plus ouverte sur le reste de la commune la partie haute de la vallée du rû de Vaudessart est en relation avec les coteaux de Mongrolle et de Férolles ainsi qu'avec le plateau agricole à l'Est. Etant située à proximité du parc du château ce secteur, à vocation essentiellement rurale peut être considéré comme sensible.

La vallée du rû de la fosse aux coqs de l'étang de Borde.

Cette vallée se décompose elle aussi en deux secteurs:

une vallée encaissée s'élargissant sur la clairière de Choisel.

plus directement en relation avec les plateaux, des espaces à vocation agricole qui préservent une vue sur l'église de la Chapelle depuis la RN 34 (arrivée depuis Coulommiers).



### Les plateaux agricoles

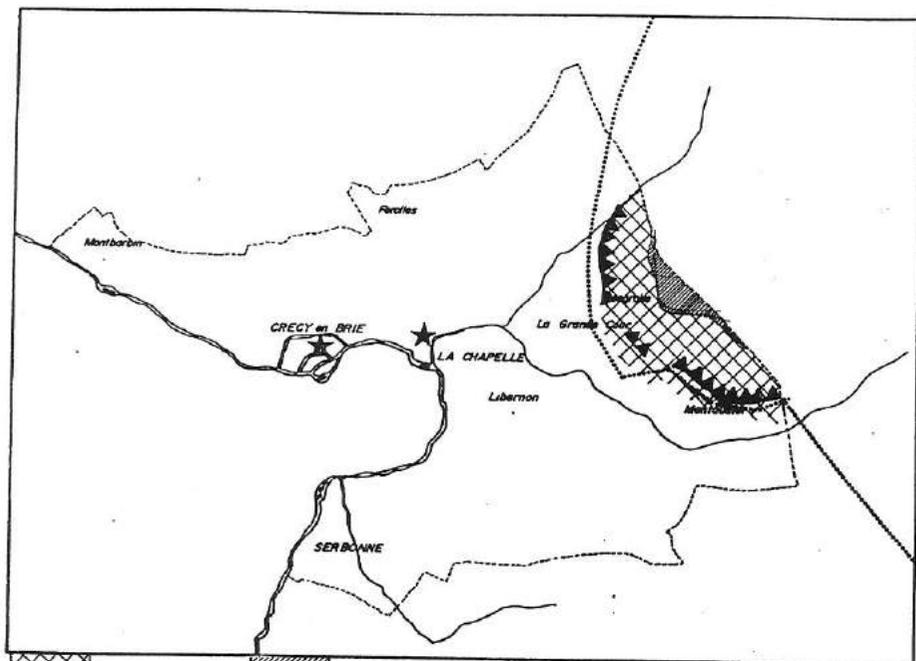
Seules les franges de ces plateaux sont situées sur le territoire de la commune. Dirigés vers le plateau Briard, ces espaces se différencient nettement des autres paysages rencontrés sur la commune; préservés de toute urbanisation récente, ils témoignent du caractère rural du site.

### Le coteau de Montbarbin

Bien que relativement éloigné de Crécy, le coteau de Montbarbin est en réalité directement en relation avec le bourg ancien et le village de la Chapelle; la pente douce reliant ces agglomérations met en communication immédiate le plateau agricole Nord-Ouest à la vallée du Grand Morin (on verra que l'ancienne route médiévale reliant Meaux à Coulommiers passe à cet endroit).

Sa position en surplomb au dessus de la rivière et le rétrécissement de la vallée à cet endroit ont tendance à refermer la "vallée basse" en dégagant des points de vue intéressants. Les limites visuelles sont constituées par les crêtes boisées des coteaux délimitant la vallée, une partie des plateaux agricoles et par l'éperon de Libernon. On peut constater que ces grandes lignes paysagères ont été fortement altérées par l'implantation de lotissements résidentiels.

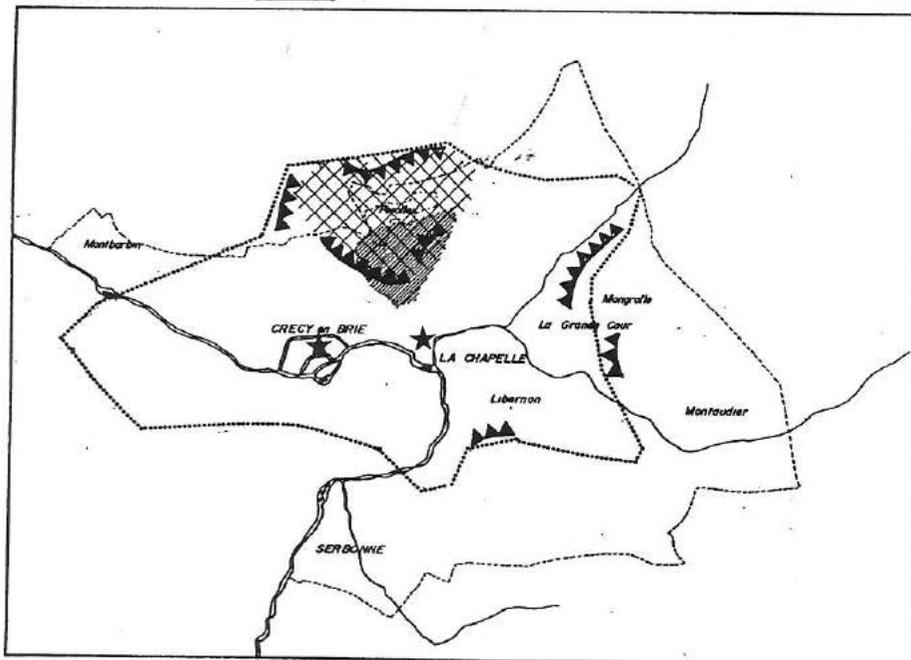
La partie basse des coteaux, zone d'accès privilégié vers Crécy, constitue un des points forts du site.



#### Le coteau de Mongrolle.

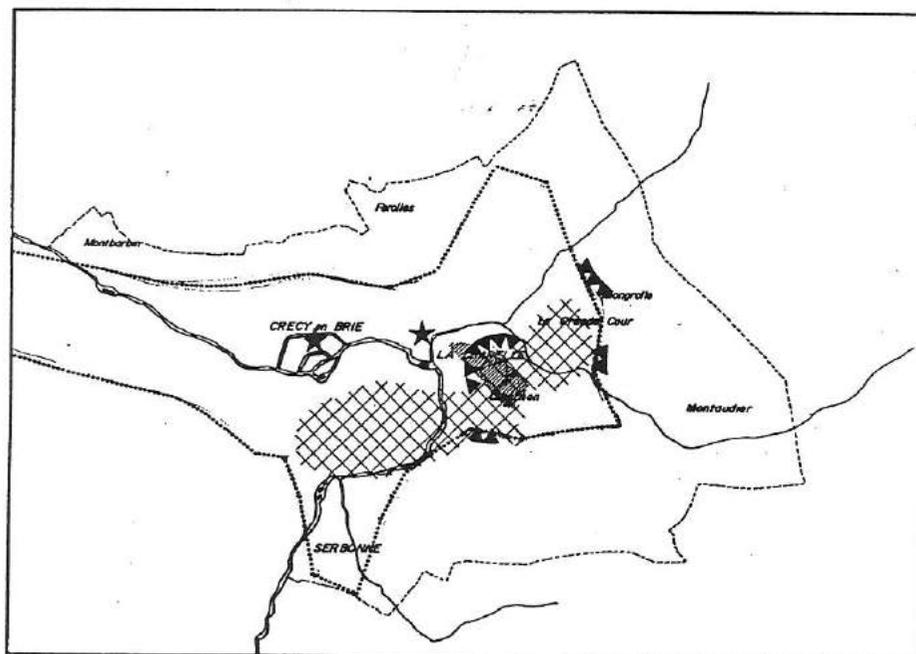
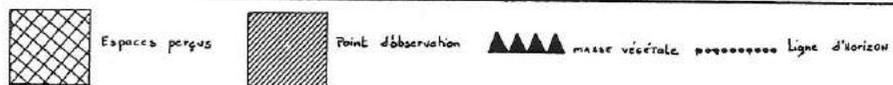
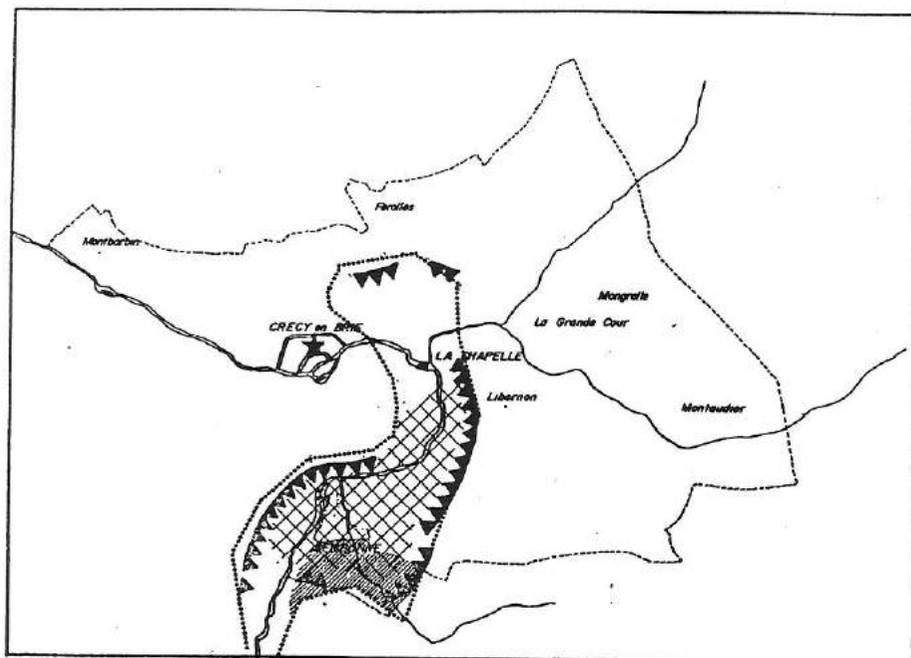
Constitué par le ravinement du plateau agricole par les rûs de Vaudessart et de la fosse aux coqs de l'étang de Borde, il se présente comme un immense balcon orienté vers l'Ouest d'où se dégage une vue profonde sur la vallée basse du Grand Morin. Les pentes s'accroissent très rapidement à proximité des rûs, les zones d'influence sont plutôt les coteaux de Libernon et de Férolles.

A l'origine essentiellement agricole (ferme de la grande Cour, élevage dans les prairies), sa position et ses qualités pourraient provoquer une mutation de ces espaces.



#### Le coteau de Férolles.

Promontoire surplombant la vallée du Grand Morin, le coteau de Férolles semble indépendant du site de Crécy. La présence de vergers et d'espaces boisés, la forme très arrondie de sa crête et une pente légère en direction des Bouleurs en font un lieu refermé sur lui-même dont la vocation était agricole. Les limites visuelles que l'on a de son point haut sont très éloignées et englobent toute la commune, excepté le fond de la vallée. Cependant la partie basse fortement boisée joue un rôle très important pour la mise en valeur du bourg de Crécy et du village de la Chapelle.



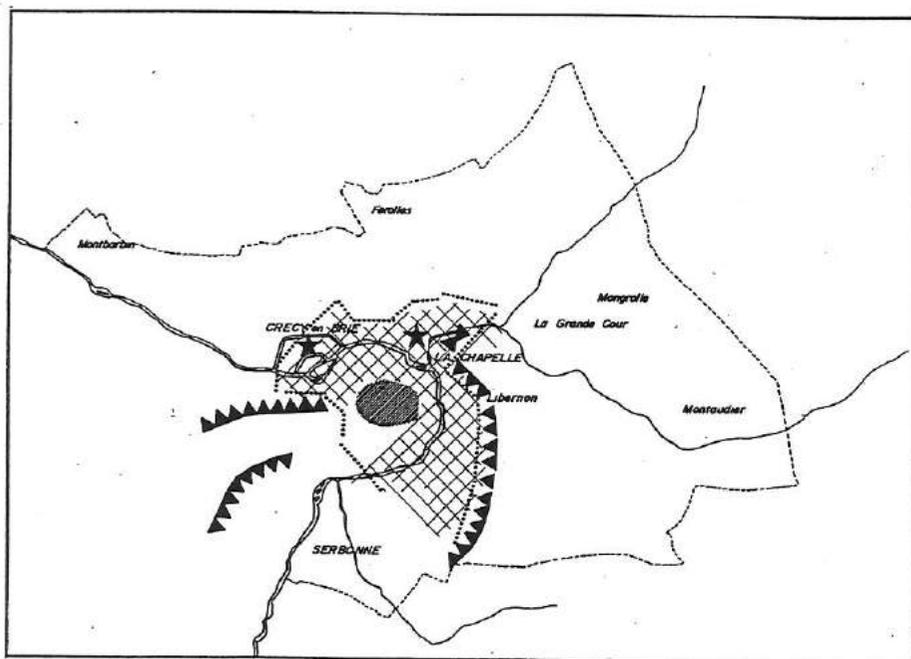
### Le coteau de Serbonne.

Creusé en pente douce par le rû de Biche, il ferme la "vallée haute" du Grand Morin. Si sa zone d'influence est peu urbanisée (village de Serbonne), le point de vue se dégageant depuis le sommet s'étend jusqu'à l'éperon de Libernon et au coteau de Féroilles. On peut noter des points de vues sur l'église de la Chapelle émergeant des peupleraies au détour du grand Moulin.

### L'éperon de Libernon.

Il articule la vallée haute du Grand Morin avec la vallée derrière le parc du Château.

Sa forme tranchante, sa masse imposante, sa couverture forestière constituant l'écrin végétal de la vallée du rû de Vaudessart et de l'église de la Chapelle, en font une ligne d'articulation paysagère particulièrement sensible.



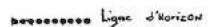
Point d'observation



Espaces perçus



masse végétale

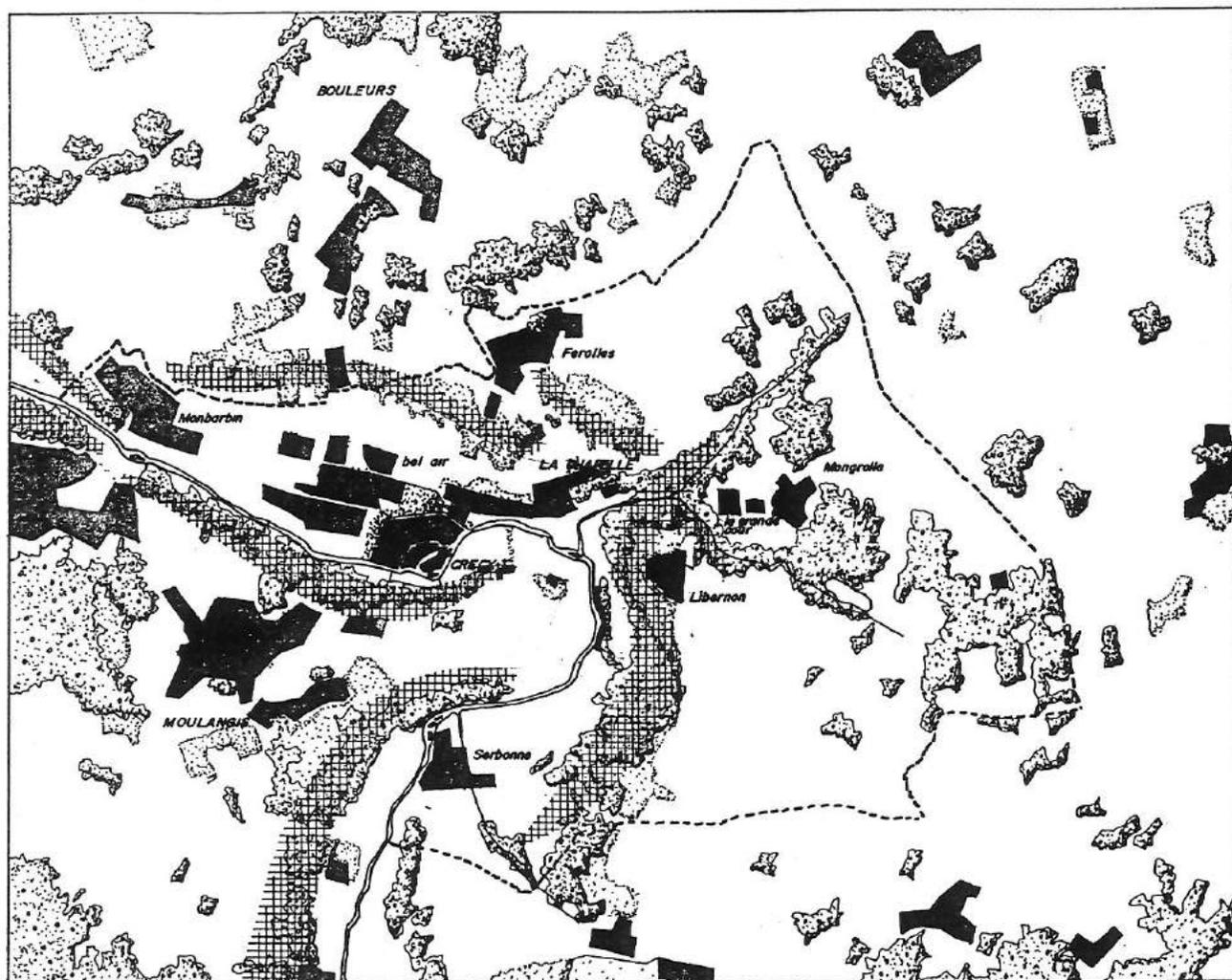


Ligne d'horizon

### Le coteau de Voulangis

Il articule le site de Crécy dans son ensemble, il marque la rupture de direction de la vallée du Grand Morin.

Les points de vue qui se dégagent depuis la croupe permettent d'embrasser une grande partie de la vallée, notamment le village et l'église de la Chapelle et la frange Est du bourg. Depuis le coteau de Férolles, il forme l'écrin boisé du bourg.



### LA COUVERTURE VEGETALE

Malgré une grande variété de types d'espaces, des secteurs unitaires majeurs peuvent être distingués :

.les espaces boisés des coteaux délimitants les différentes zones de la vallée du Grand Morin.

.les espaces des plateaux.

Généralement on peut constater que les hameaux sont encore "encerclés" par des bois, des bosquets ou des vergers et que les massifs boisés, tout en marquant fortement le paysage, établissent des coupures végétales entre les différents pôles d'urbanisation.

## Les espaces boisés.

La plupart d'entre eux sont localisés sur les coteaux.

Ils peuvent être répertoriés en quatre catégories: les bois de hautes tiges, les bosquets, les vergers ou anciens vergers, et enfin les peupleraies.

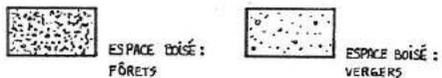
### 1. Les bois de hautes tiges.

-Le plus imposant est situé sur un des coteaux les plus abrupts de la commune. Il commence derrière l'église de la Chapelle, s'étend sur toute la côte d'Est, et se termine aux alentours du coteau de Serbonne.  
Il est surtout important par sa capacité à marquer le paysage de la vallée haute et à déterminer des limites intangibles.

-Le bois de Montaudier démarque le plateau Sud du plateau Est et établit une coupure végétale entre Crécy et Maisoncelles-en-Brie.

-Le bois de Mongrolle, bien que situé en dehors du champ de perception directe de Crécy, établit lui aussi une coupure entre deux zones agricoles et "bloque" l'urbanisation du hameau.

-Le parc du château (ainsi que les espaces boisés constituant le lit des rûs de l'Etang de Borde et de Vaudessart) joue un rôle primordial dans la définition des grandes lignes paysagères du site en contribuant à renforcer l'impact des trames bâties du village de la Chapelle.



-Au nord de Férolles, le Bois de Froid qui dissuade d'une extension urbaine et sauvegarde ainsi la spécificité des villages avoisinants.

-Plus directement liés à l'aire paysagère de Crécy, le bois de Voulangis et celui de Villiers marquent les limites du coteau et établissent une coupure végétale entre le village de Voulangis et de Crécy. Leurs allures massives contrastent avec le paysage plus dépouillé des coteaux situés de l'autre côté du Grand Morin.

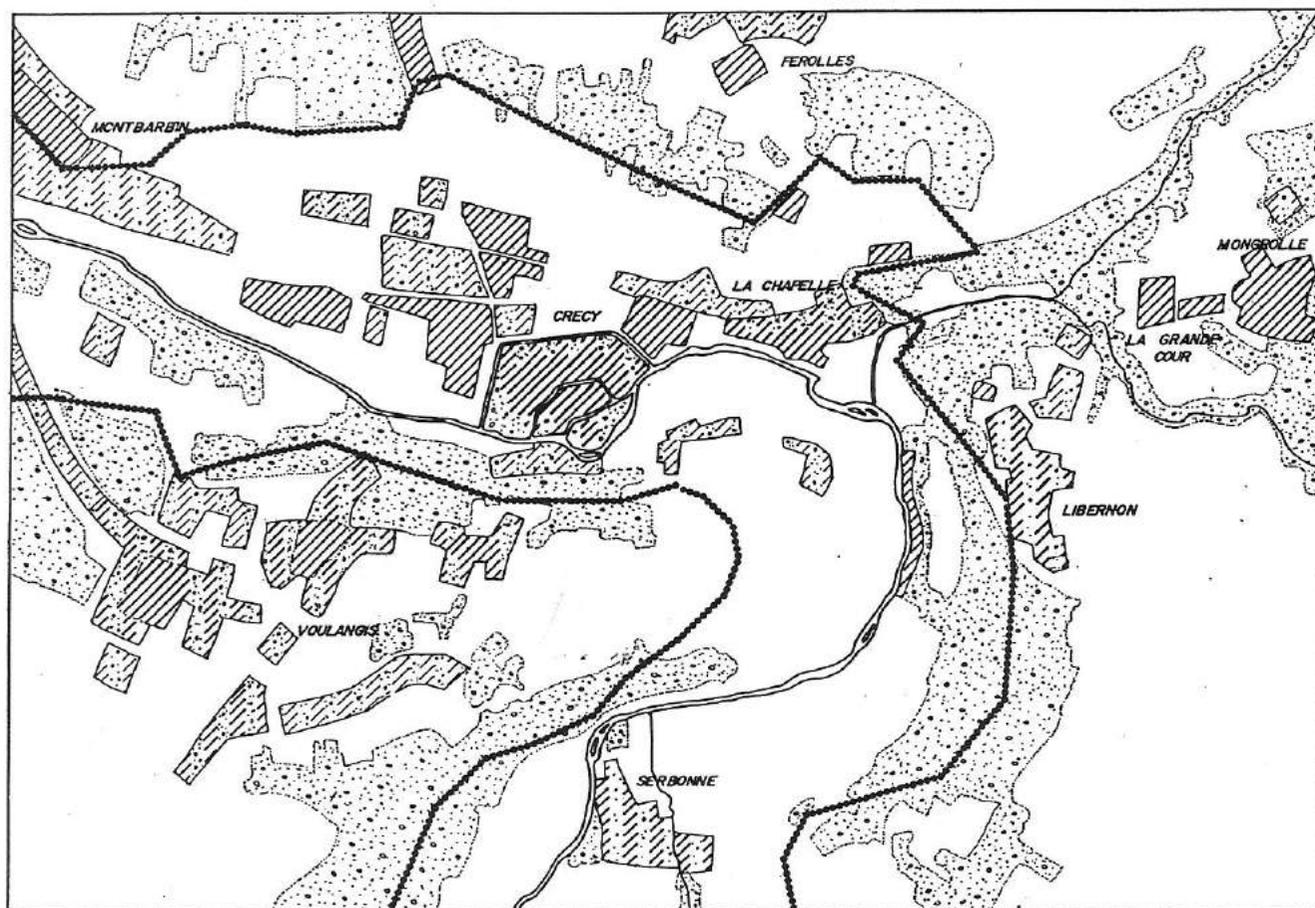
## 2. Les bosquets.

Ils se répartissent sur l'ensemble du territoire. Certains comme ceux qui accompagnent l'agglomération de Crécy et de la Chapelle participent à la perception globale d'un paysage parcouru par des éléments végétaux qui permettent de lier "naturellement" le bâti au site.

## 3. Les vergers.

On peut constater qu'ils sont généralement peu entretenus.

- les vergers proches des hameaux et des habitations; souvent enclos de mur de pierre, servent de transition entre un paysage dit naturel et un espace urbanisé. Pour maintenir cet effet, leur préservation est donc un des aspects à prendre en compte dans la volonté d'intégration du bâti à son environnement.



- les vergers au-dessus de Crécy: ils appartenaient encore avant les deux guerres aux habitants de Crécy. Situés sur les coteaux de Férolles et de Montbarbin, orientés plein Sud et bénéficiant d'une vue assez exceptionnelle, ils sont aujourd'hui pressentis comme terrains urbanisables.

#### 4. Les peupleraies.

Malgré un mitage progressif de la grande peupleraie de la vallée basse, elles constituent encore aujourd'hui un des points forts de la couverture végétale de la vallée haute et de la vallée basse.

#### 5. Les plantations d'alignement.

Soulignant les grands axes routiers, elle relie l'entrée Est du bourg avec le village de la Chapelle de part et d'autre de la RN 34 et marquent l'entrée Ouest de la commune.

## Les espaces cultivés.

### 1. Les grands plateaux.

Bien que situés en partie sur le territoire de la commune de Crécy, ces plateaux sont orientés vers les communes limitrophes. La protection de ces espaces est non seulement un enjeu local mais correspond surtout à une volonté de maintenir un équilibre écologique et économique à l'échelle de la région.

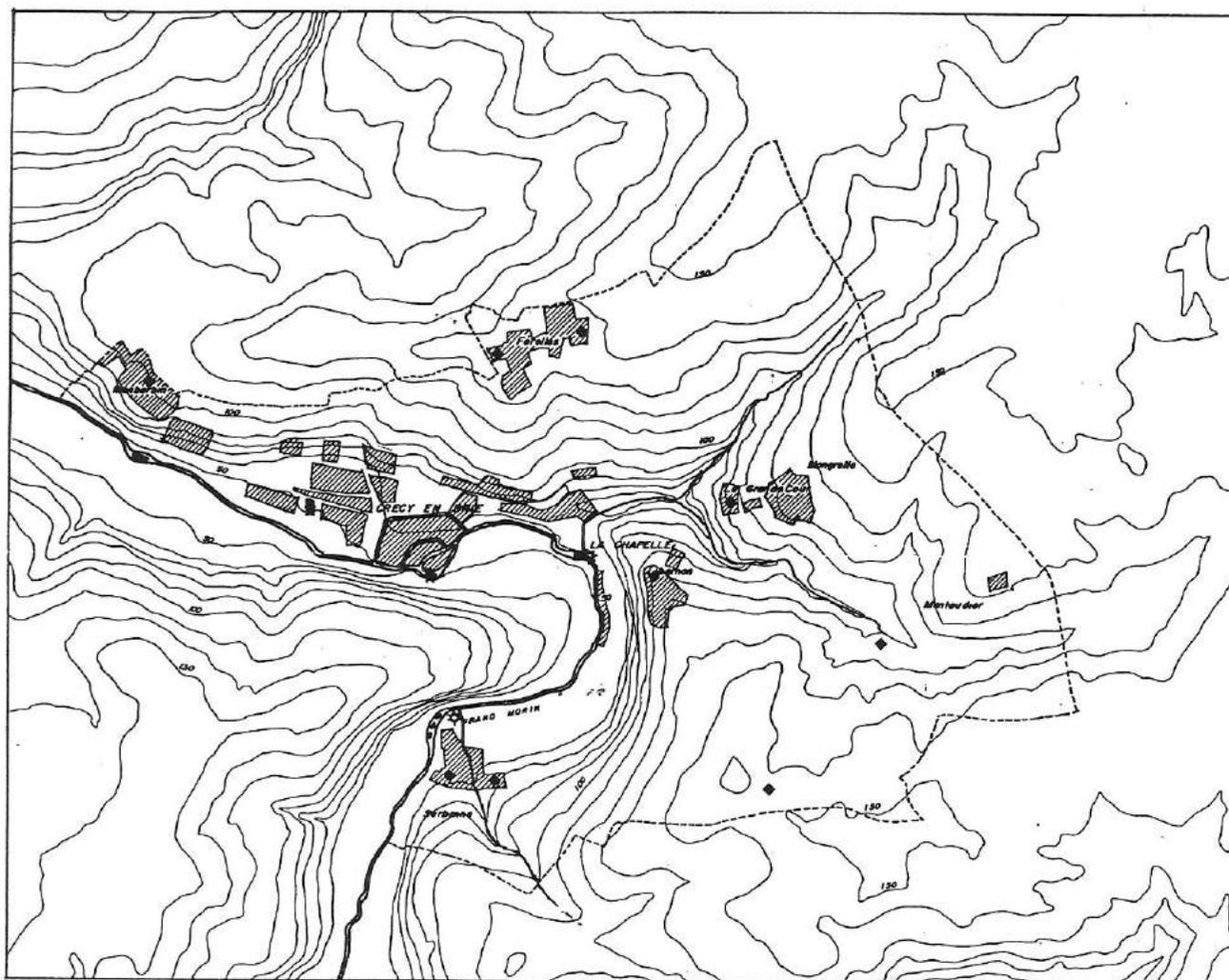
### 2. Les coteaux en pente douce.

Les cultures pratiquées sur les coteaux sont généralement du type de celles pratiquées sur les plateaux. Les dimensions des parcelles s'adaptant au relief sont plus petites (coteau de Montbarbin, de Férolles, de Serbonne).

### 3. Les fonds de vallées.

On peut y observer une juxtaposition de différents types de cultures (plantations de peupliers, cultures maraîchères, maïs...), qui caractérisent les vallées de l'Île de France.

## LES ESPACES BATIS



Les pôles d'urbanisation se sont concentrés dans la vallée basse du Grand Morin. Ils sont accompagnés par la ceinture des hameaux en crête.

Quatres modes de groupement des constructions peuvent étres distingués:

- Le bourg ancien
- Les villages.
- Les hameaux.
- L'habitat dispersé.

### Le bourg ancien

Bloqué au fond de la vallée basse, il se trouve dans une position de fermeture du site. Jusqu'au siècle dernier, le développement s'est effectué par anneaux successifs. Correspondant à l'arrivée du chemin de fer, l'urbanisation s'est développée à proximité des nouveaux grands axes de circulation (en dehors des activités industrielles ou artisanales qui continuent à s'implanter à la limite des zones inondables).

### Les villages. (Serbonne, La Chapelle)

Ils sont situés tous les deux à l'embouchure d'une petite vallée et s'accompagnent de la présence d'un moulin. Pour ce qui concerne Serbonne, bien qu'il n'est probablement eu jamais de fonction religieuse, sa position dans le site lui confèrait un rôle économique important (point focal d'un secteur agricole) qui explique le développement de cet ancien hameau.

Les hameaux (Montbarbin, Férolles, Libernon, Mongrolle, La Grande Cour).

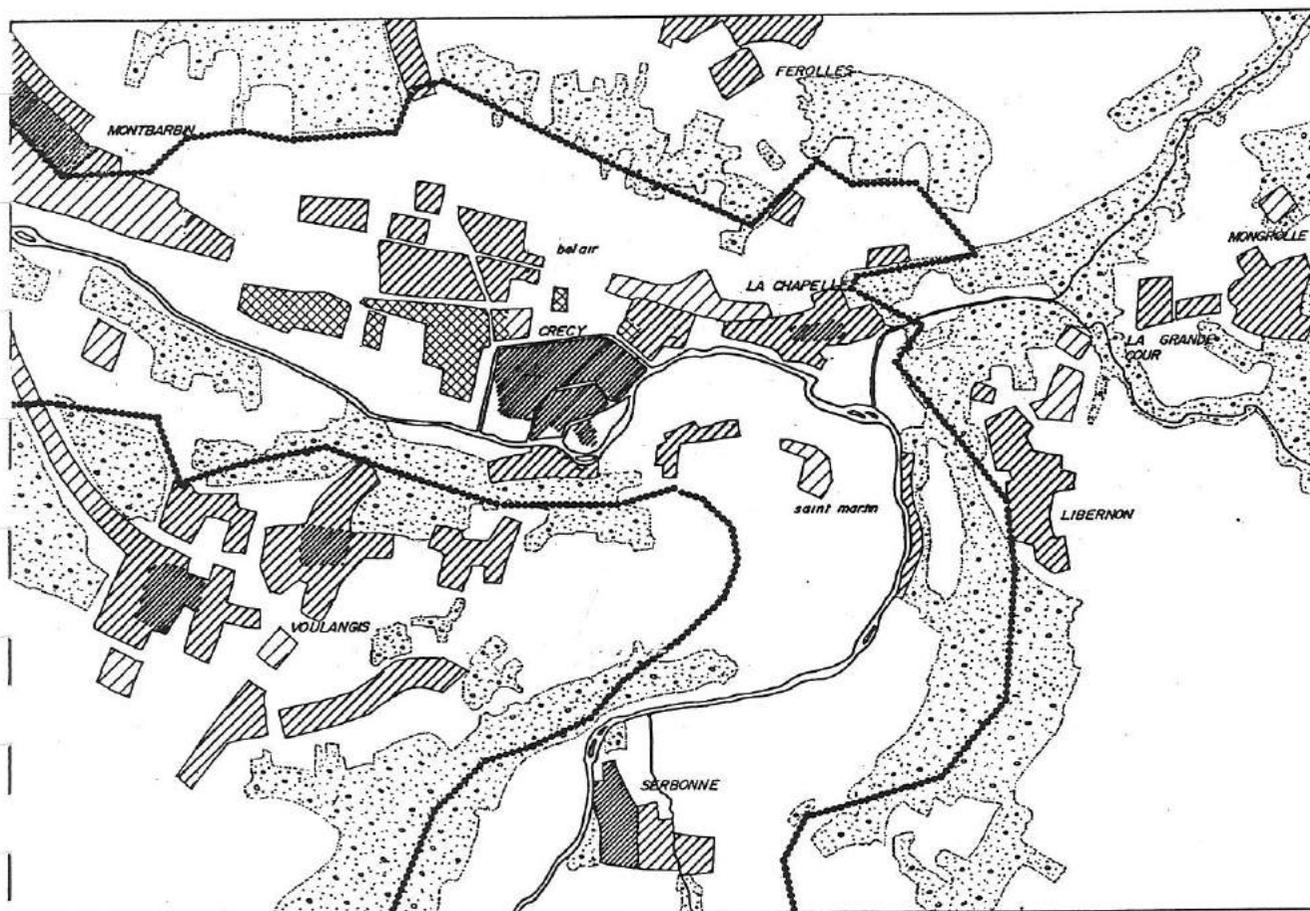
Ces hameaux sont entre autre caractérisés par une position identique dans le site: en bordure des plateaux agricoles, sur le haut des coteaux balisant la vallée du Grand Morin, ils sont implantés là ou les terres, bien que de moins bonnes qualités que sur les plateaux, permettent néanmoins l'exploitation de vergers et de potagers.

L'habitat dispersé: (fermes, moulins, bâtiments agricoles -logements ouvriers agricoles).

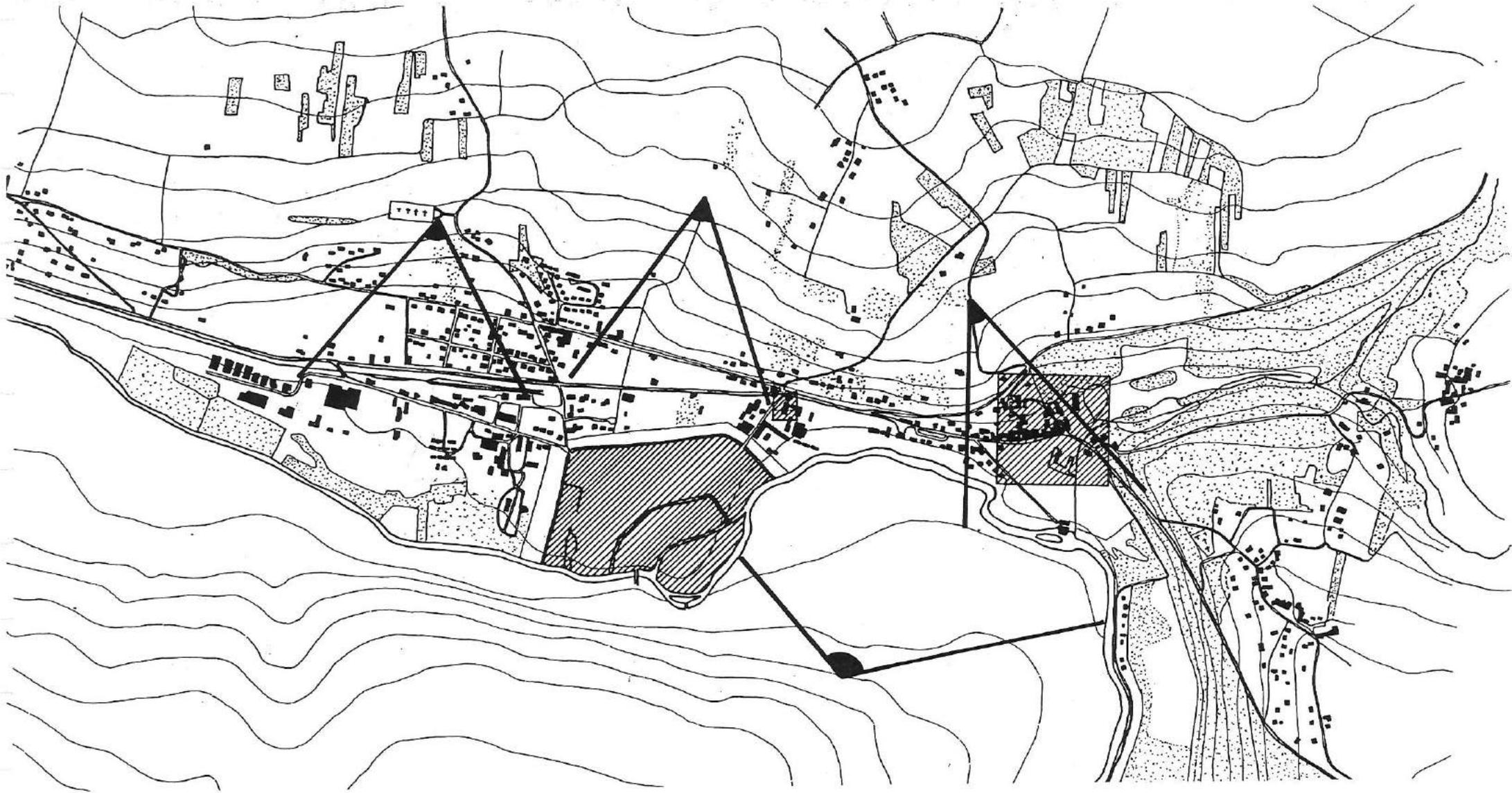
- les fermes: mis à part celle de Montaudier et celle de l'Abesse (près de Crécy), elles sont situées sur les plateaux.

- les moulins: au nombre de cinq, ils sont situés en dehors des périmètres bâtis des hameaux ou des villages (sauf celui de Crécy), près d'un gué, là ou le limon crée une différence de niveau et donc une force motrice.

- les logements d'ouvriers agricoles: aujourd'hui seuls subsistent ceux de Choisel et de Montaudier le Haut.



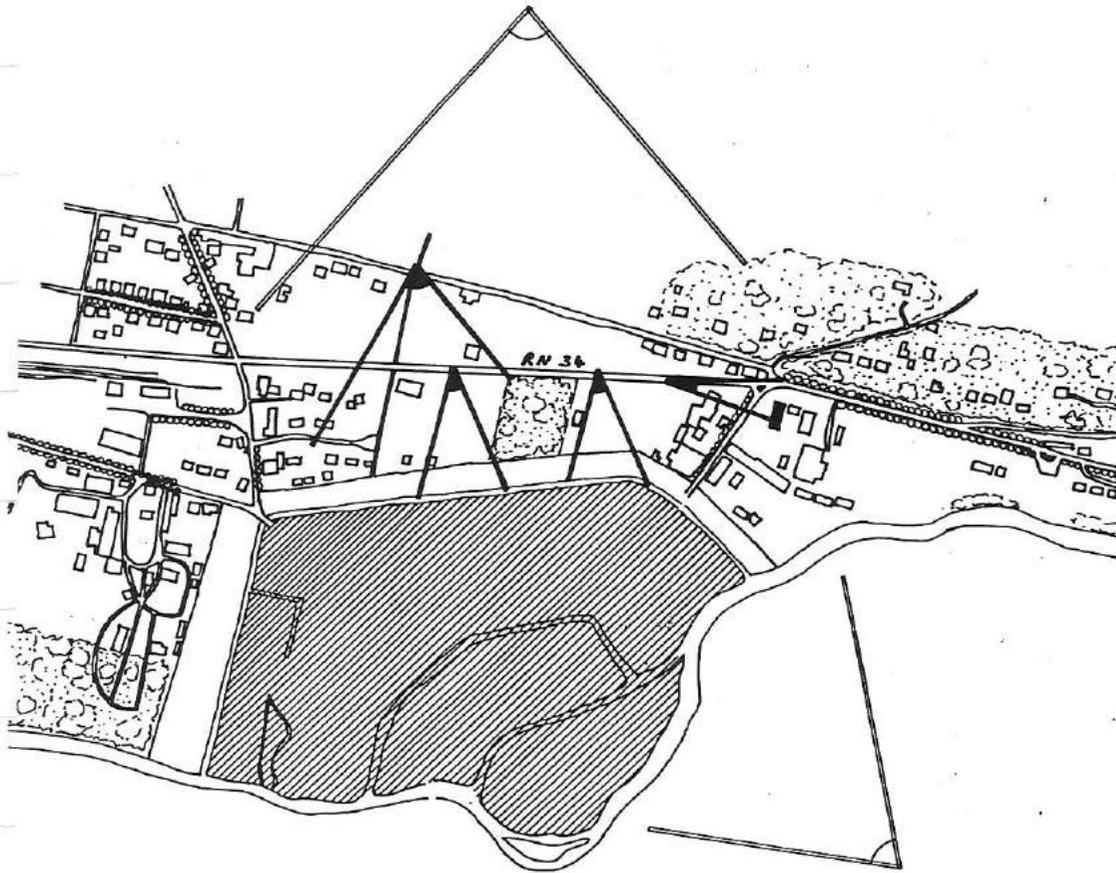
4. Relation de covisibilité des éléments du patrimoine avec leur environnement



Cônes de vue d'ensemble sur le bourg et sur le village de la Chapelle

### *Le bourg ancien*

Les limites du bourg ancien constituées au Sud par le Grand Morin et la couverture végétale des coteaux de Voulangis sont perçues encore plus nettement au Nord puisque les terrains situés aux abords sont actuellement occupés par des vergers et quelques bâtiments isolés. Les vues depuis les coteaux de Férolles sur le bourg, permettent de saisir cette exceptionnelle intégration du bâti au site naturel,



*Ce document graphique reprenant les principaux cônes de vue sur le bourg ancien fait apparaître l'interdépendance entre les terrains situés au Nord de part et d'autre de la RN 34 et l'ensemble du bourg ancien.*



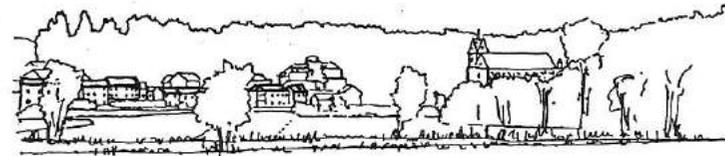
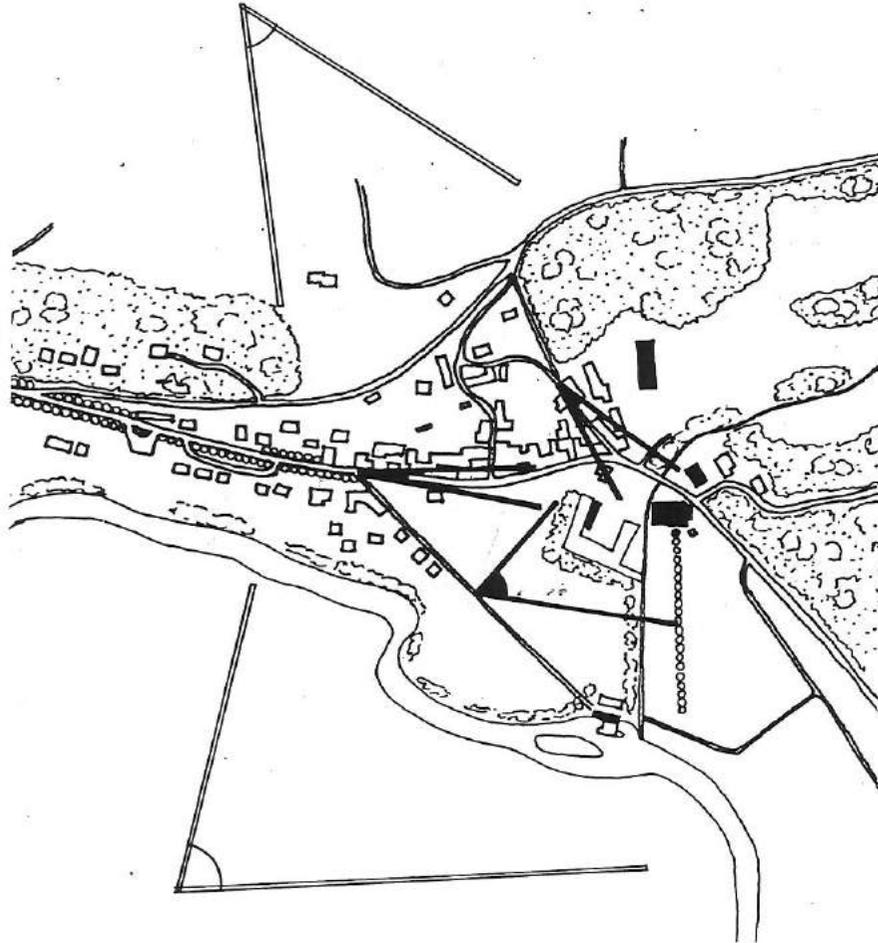
Aux abords immédiats du bourg, de part et d'autre de la RN 34, masses boisées, vergers, jardins potagers ou terrains en friche contrastent avec le paysage bâti du noyau urbain constituant une "coupure" végétale entre le bourg et les terrains urbanisés sur les coteaux.

### *Le village de la Chapelle*

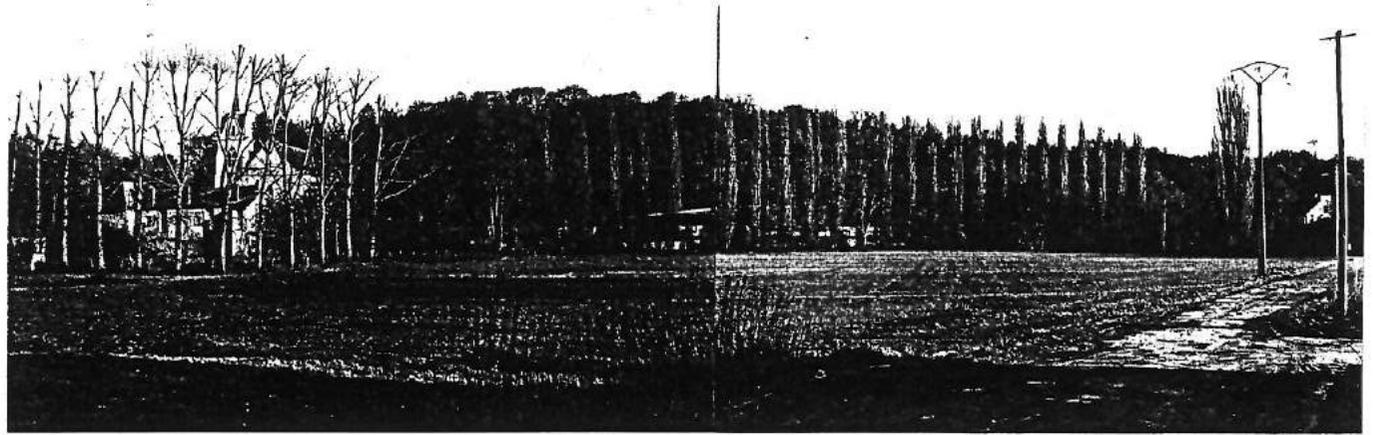
Sur l'ensemble du site on peut observer une liaison étroite entre les masses végétales, les caractéristiques du relief et les éléments bâtis.

Dans la vallée la couverture végétale accompagne les tracés de la voirie, le réseau hydrographique et ponctuellement les éléments bâtis.

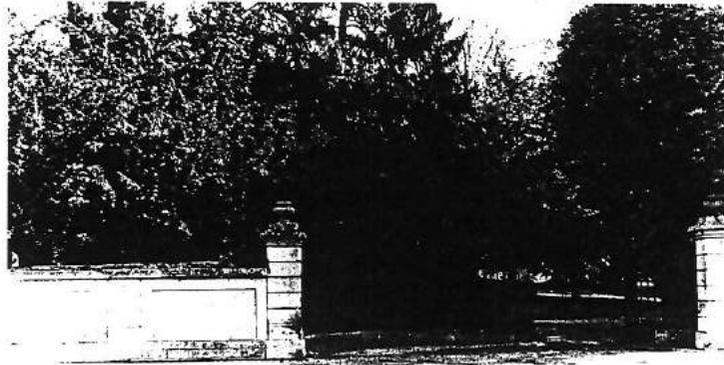
On peut constater une interdépendance très sensible entre le minéral et le végétal. Les relations de covisibilité entre l'église et le parc du château et plus ponctuellement entre les plantations accompagnant le plan d'eau autour du manoir illustrent ce principe.



Depuis les coteaux de Voulangis, on distingue à l'Ouest le front bâti des bâtiments implantés en bordure de la RN 34 et à l'Est l'église et le manoir.



*Le manoir et l'église implantés au Sud de la RN 34 paraissent isolés de la communauté villageoise. L'écrin végétal de l'église ( bois du parc du château ) et les arbres de hautes tiges reprennant les tracés des anciens jardins structurent le paysage.*



*Place E. de Moustier l'imposante couverture végétale du parc masque le château.*

## II. PRESENTATION DU PERIMETRE DE LA Z.P.P.A.U.P.

L'analyse des caractéristiques paysagères de la commune a permis de décrypter les relations entre les bâtiments ou les édifices et le site dans lequel ils s'insèrent.

. En fond de vallée, les peupleraies et les plantations d'alignement marquent l'entrée Ouest de Crécy.

. Sur les coteaux de Voulangis, les masses boisées forment l'écrin végétal du bourg de Crécy.

. Sur les coteaux de Férolles, de Montgrolle, de Montbarbin et de Serbonne les vergers et les bosquets établissent des coupures végétales entre les pôles d'urbanisation.

. Au pied des coteaux de Férolles, les bois et les bosquets contrastent avec la silhouette bâtie du bourg de Crécy.

. Edifiée à la charnière de la vallée haute et de la vallée basse du Grand Morin, l'église de la Chapelle dont le parc du château constitue l'écrin végétal. Aux abords, le manoir entouré d'un plan d'eau et de plantations alignées.

Ainsi peuvent être identifiés les éléments remarquables du patrimoine devant faire l'objet d'une protection adaptée prenant en compte les relations qui lient les particularités architecturales urbaines et paysagères.

A partir de l'analyse de la spécificité de chacun de ces éléments se sont dégagées des grandes unités architecturales, urbaines et paysagères.

### ZONE I

- le bourg ancien, dont la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et urbaines nécessitent la prise en compte de l'ensemble du tissu bâti.

- le cadre bâti dans lequel s'inscrivent l'église de la Chapelle, le manoir, le château et leurs abords immédiats.

Ces deux entités spatiales, regroupant l'essentiel du patrimoine architectural et urbain de la commune, correspondent à la zone I (secteurs 1 et 2).

Le secteur 1 (bourg ancien) englobe le noyau urbain de Crécy en s'appuyant sur les limites tracées par les anciens remparts.

Le secteur 2 cerne les espaces bâtis constituant le noyau villageois de la Chapelle.

## ZONE II

La préservation et la mise en valeur de ces deux secteurs ne peut s'opérer sans la prise en compte des relations qu'ils entretiennent avec leur environnement bâti ou non bâti. La création d'une zone II ( espace d'accompagnement ) concrétise cette volonté.

Pour ce qui concerne le bourg ancien, trois facteurs illustrent ce principe:

- un diagnostic sommaire de l'existant fait apparaître que l'urbanisation s'est développée aux abords de manière assez lâche, contrastant avec la structure bâtie du bourg (Bel-Air, les Baulnes, les Prés).
- les terrains situés au Nord de part et d'autre de la RN 34, doivent être urbanisés.
- au Sud, sur la commune de Voulangis, les terrains inondables offrent des perspectives sur la vallée basse du Grand Morin et le bois de voulangis forme l'écrin végétal du bourg.

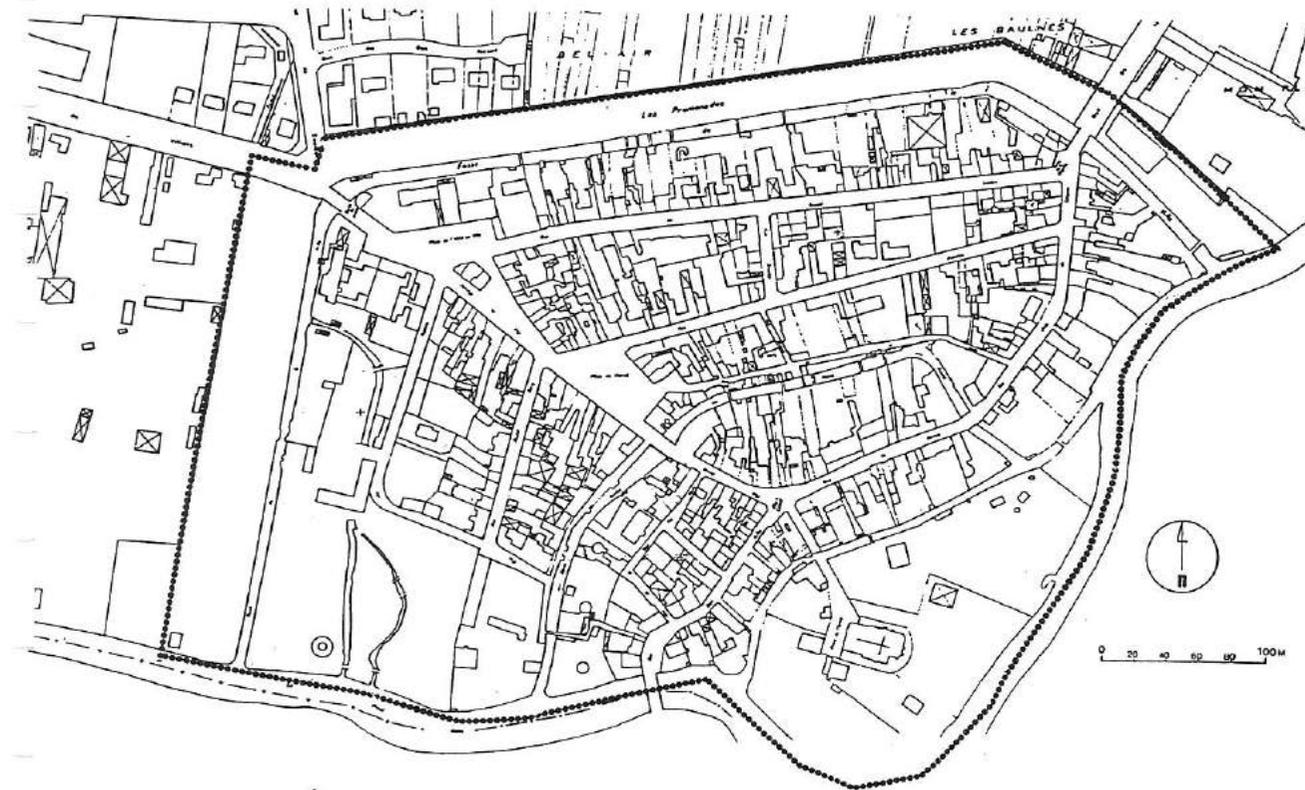
La création des secteurs 1,2,6 et 7 a donc pour vocation de mieux maîtriser l'évolution des projets d'urbanisation en limite du bourg, afin que les constructions nouvelles "accompagnent" la silhouette urbaine de l'ancienne ville fortifiée.

Le secteur 4 cerne les perspectives depuis le coteau de Voulangis sur le manoir et l'église de la Chapelle. Quant au secteur 5, il correspond à l'écrin végétal du noyau villageois de la Chapelle.

Le secteur 3 permet de maîtriser l'articulation entre le bourg de Crécy et le village de la Chapelle. Il englobe de part et d'autre de la RN 34 les terrains compris entre les limites du périmètre bâti des extensions du bourg et les limites du noyau villageois de la Chapelle.

Les caractéristiques topographiques, créant des points de vues permettant de découvrir et d'apprécier les éléments remarquables situés dans la vallée, il a été inclus au dossier de la Z.P.P.A.U.R. une analyse de ces espaces. Les propositions s'appliquant à ces lieux peuvent être traduites dans le P.O.S.; cette "photographie" des approches des zones I et II se veut être un outil de réflexion et de sensibilisation sur les enjeux de la protection du site de la vallée du Grand Morin.

PERIMETRE DE LA ZONE I  
SECTEUR 1



III. ANALYSE DU PAYSAGE URBAIN

ZONE I SECTEUR 1

LE BOURG DE CRECY

INTRODUCTION

I ANALYSE DU TISSU URBAIN

- .Réseau viaire et réseau hydrographique
- .Parcellaire
- .Composition végétale
- .Le bâti: emprise au sol
- .Implantation du bâti
- .Hauteur
- .Points remarquables
- .Activités

II LES ESPACES URBAINS MAJEURS

- .La ceinture verte de Crécy
- .Le parcours des places
- .Les cheminements le long des brassets

III PAYSAGES DE LA RUE

- .Trois types de paysage du bourg:
  - le paysage urbain
  - le paysage semi urbain
  - le paysage semi rural
- les éléments du paysage de la rue

IV LES PRINCIPES D'ARCHITECTURE

- .Composition générale
- .Éléments de la composition des façades
- .Les façades commerciales

Cette zone, correspondant à l'espace bâti délimité par les anciens remparts, est soulignée par les promenades et le Grand Morin.

Trois portes permettent d'accéder au bourg (la porte de Meaux, la porte de la Chapelle, la porte Dam Gilles), c'est une des raisons pour lesquelles il apparaît comme un ensemble unique. Cette impression se confirme au fur et à mesure que l'on apprécie les différents éléments qui le composent.

. Les lieux publics tels que les promenades, les places, les cheminements le long des brassets, marquent les modes d'articulation de l'espace urbain.

. Les rues, formées par des ensembles d'éléments bâtis ou non bâtis en relations étroites les uns avec les autres, qui constituent le paysage très homogène du bourg ancien.

. Les bâtiments dont la volumétrie contribue à renforcer le rythme général de la rue.

I ANALYSE DU TISSU URBAIN

Réseau viaire et réseau hydrographique

Parcellaire

Composition végétale

Le bâti: Emprise au sol

Hauteur

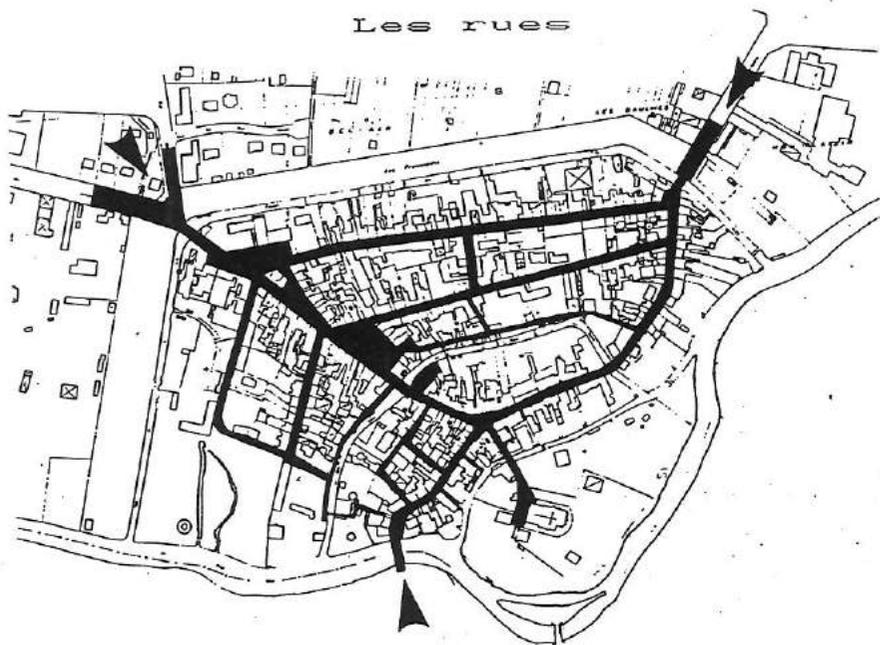
Implantation

Points remarquables

Activités

RESEAU VIAIRE

Les rues

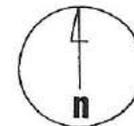
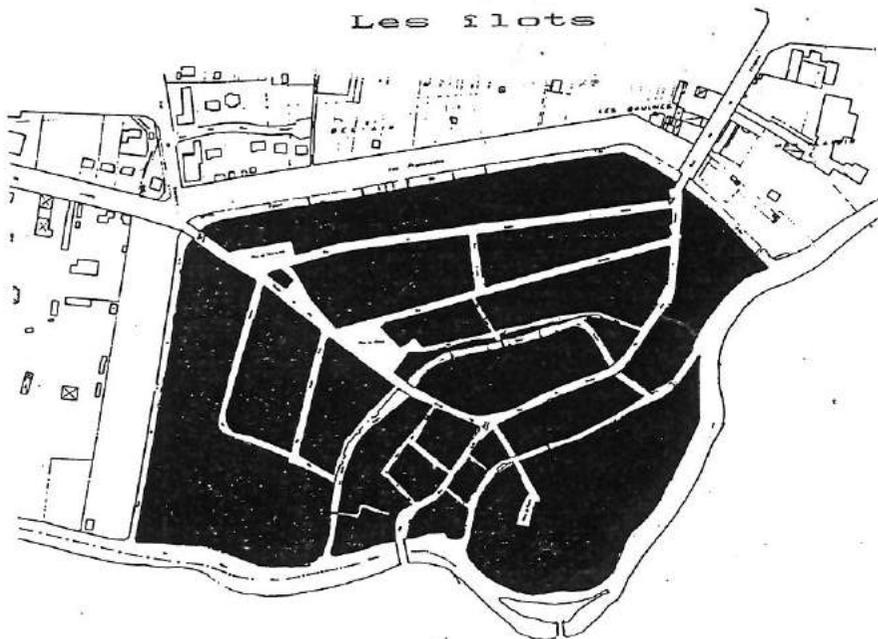


RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Les brassets



Les flots





### Réseau hydrographique

Les brassets s'organisent en demi anneaux successifs à partir du Grand Morin. Leur tracé courbe ou rectiligne correspond aux enceintes d'époques différentes. Le ru du Moulin et la petite rivière ont un tracé d'origine naturelle, en revanche le fossé de la ville au tracé rectiligne a été creusé.

L'interaction du réseau viaire et du réseau hydrographique s'opère de deux manières:

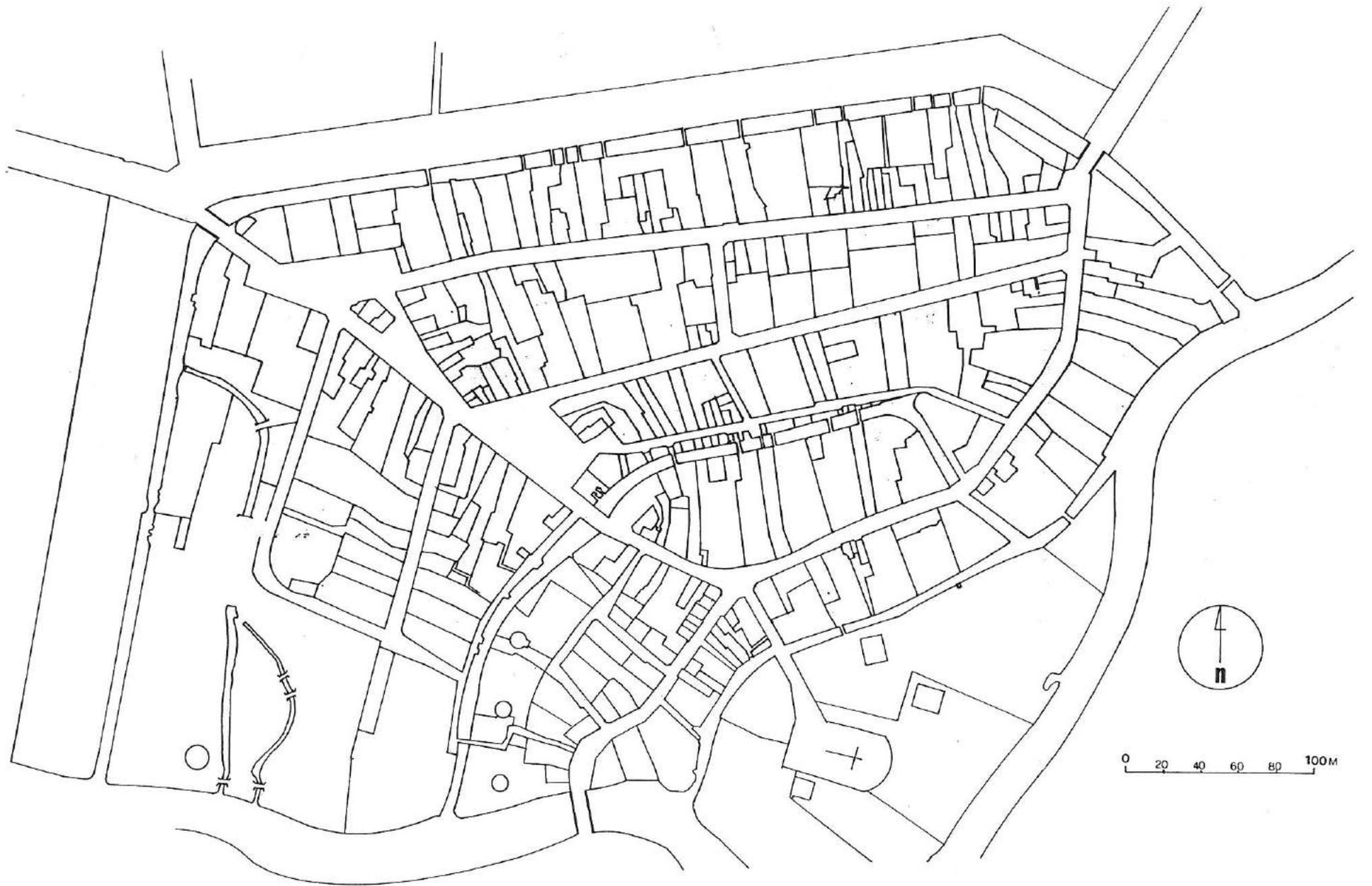
- par le franchissement
- par le cheminement

. Les franchissements se font par les ponts qui permettent soit de passer d'un espace à un autre (porte de Meaux, porte de la Chapelle), soit d'assurer la continuité de l'espace (rue du Barrois).

. Les cheminements offrent un parcours entre deux structures différentes, le bâti à dominante minérale et les fonds de parcelle à dominante végétale.



PARCELLAIRE





## Parcelleaire

Le parcellaire est très varié de part ses dimensions, mais relativement régulier de part son dessin et généralement perpendiculaire à la rue et au brasset.

Contrastant avec le découpage étroit du parcellaire de la rue du Marché et de la rue Dam Gilles, les parcelles de l'îlot formé par la rue des Minimes et le fossé de la ville et les parcelles de l'îlot de l'église sont très vastes et témoignent des anciennes occupations (couvent des Minimes, emplacement du château).

Le long des brassets, les parcelles plus ou moins étroites s'étirent de la rue jusqu'au brasset.

Le dessin du parcellaire dans son ensemble est issu du Moyen-Âge (13<sup>ème</sup> siècle). Les parcelles étroites de la rue Dam Gilles aux abords de la place Camus sont caractéristiques de cette époque; leur étroitesse s'explique, entre autres, par les méthodes de constructions qui ne permettaient qu'une faible portée.

Bien que le réseau viaire ait été tracé au 13<sup>ème</sup> siècle, les parcelles plus vastes de la rue du Général Leclerc ont probablement été construites plus tardivement, au 18<sup>ème</sup> siècle de vastes jardins les occupaient encore.



MASSE VEGETALE

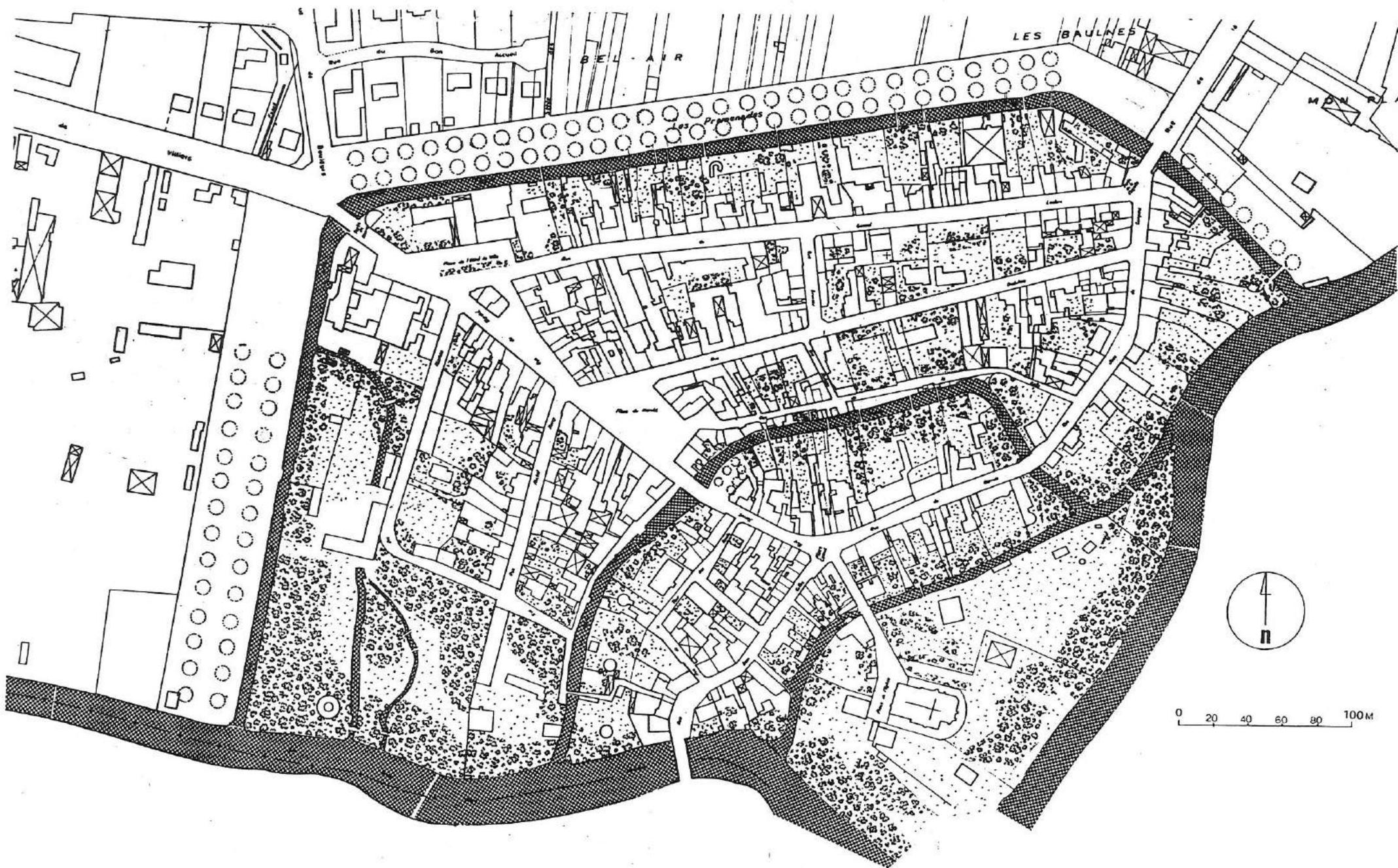


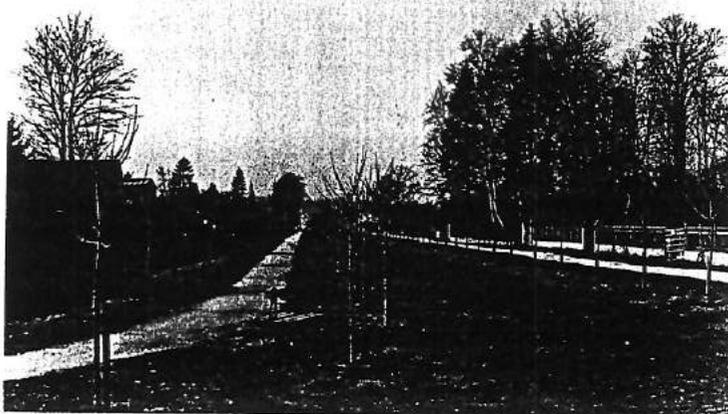
PLANTATIONS ALIGNEES



JARDINS

COMPOSITION VEGETALE





### Composition végétale

Les boisements les plus importants se situent sur les grandes parcelles dans les zones submersibles. Bien que sur des parcelles privées ils s'intègrent à de nombreuses perspectives intérieures et extérieures de Crécy, leur impact est tel qu'ils participent également à la définition de l'espace public. La qualité qu'ils donnent aux espaces depuis la promenade Ouest, la rue des Minimes, la place de l'église, le pont Dam Gilles et la D 20 nécessite leur prise en compte pour la préservation du paysage.

Dans la partie Sud de Crécy, c'est la présence d'une végétation composée d'arbres de haute tige qui signale le bourg et lui sert d'écrin protecteur.

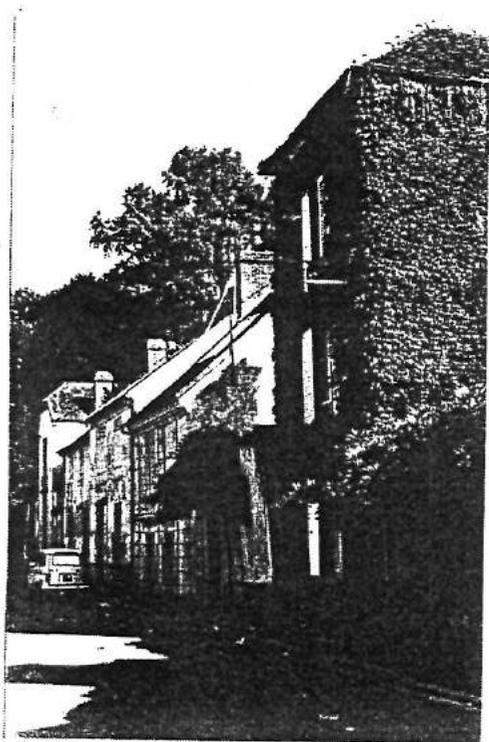
Dans la partie Nord de Crécy, ce sont les alignements d'arbres des promenades, qui joueront un rôle similaire lorsque ceux-ci auront atteint leur maturité. Crécy aura alors une ceinture verte doublant sa ceinture aquatique. Pour affirmer cette continuité, il est indispensable de reconstituer intégralement les alignements d'arbres porte de Meaux et porte de la Chapelle.

On peut également constater que la végétation se dissémine dans le bourg à l'exception du secteur autour de la place du Marché.

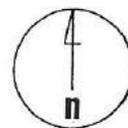
Deux types de végétation participent à la définition du paysage des rues :

- les arbres de hautes tiges, le long des brassets
- les plantes grimpantes sur les façades et sur les murs de clôture

On peut constater que depuis l'espace public rares sont les vues sur les jardins privés.



LE BATI: EMPRISE AU SOL



0 20 40 60 80 100M

Le bâti: emprise au sol

Cette carte nous permet de visualiser:

l'emprise du bâti sur le sol  
la continuité et la discontinuité du bâti

L'emprise au sol du bâti

On peut observer une forte densité du bâti autour de la place du Marché et de la place Camus.

Les surfaces les moins denses peuvent être localisées le long des brassets (fonds de parcelle le long de la rue du Barrois), sur les parcelles de taille moyenne (rue du Général Leclerc, rue Deshuiliers), enfin sur les parcelles les plus grandes (îlot formé par la rue des Minimes et le Grand Morin, îlot de l'église S<sup>t</sup> George).

La continuité et la discontinuité du bâti

Dans les zones denses les bâtiments sont implantés en continuité, ces fronts bâtis continus sont parfois interrompus par des passages étroits. Dans les zones moins denses, la discontinuité est créée par des implantations n'occupant pas toute la façade de la parcelle ou par une implantation en retrait de l'alignement par rapport à la rue.

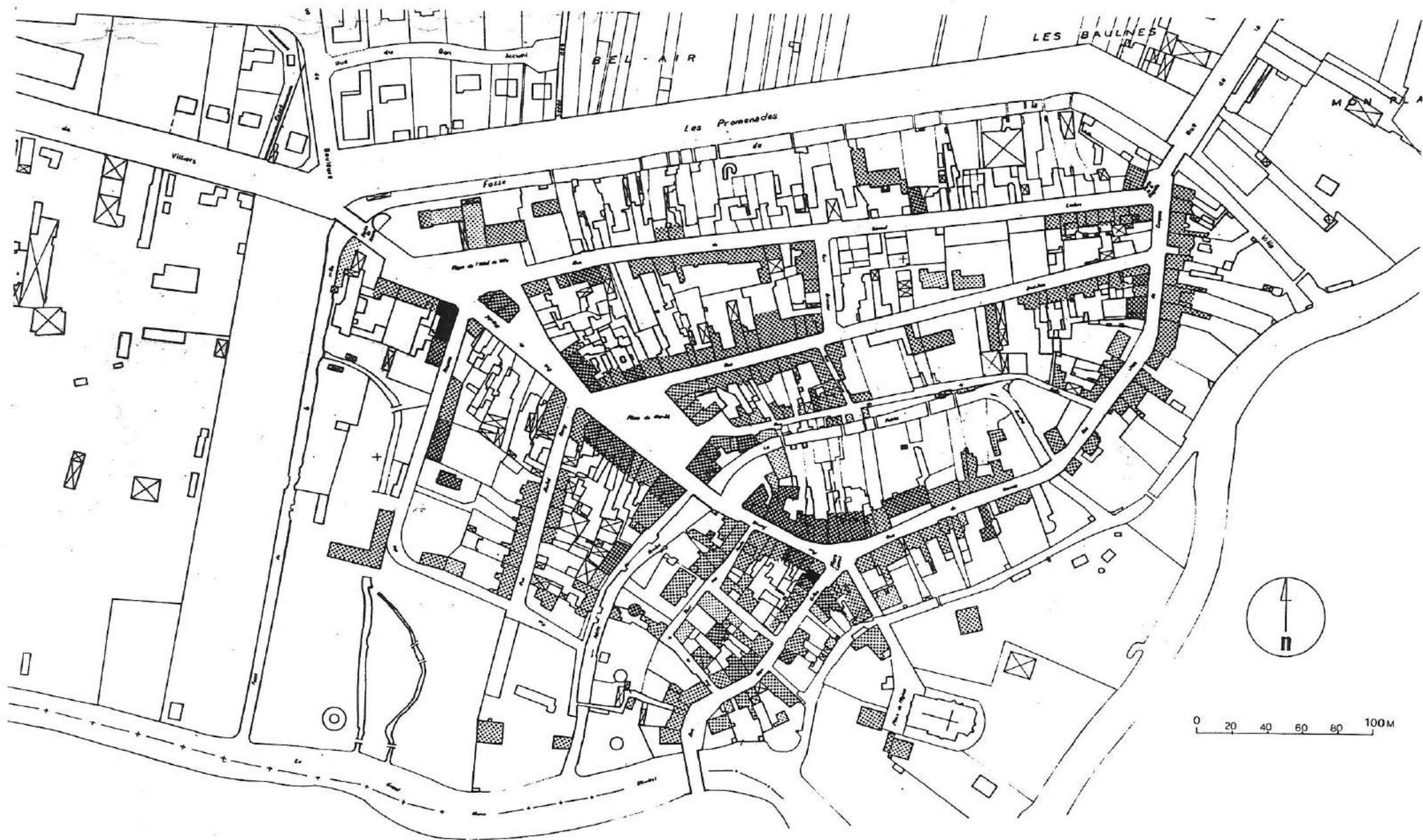
R + 3

R + 2

R + 1

R

HAUTEUR





#### Le bâti: Hauteur

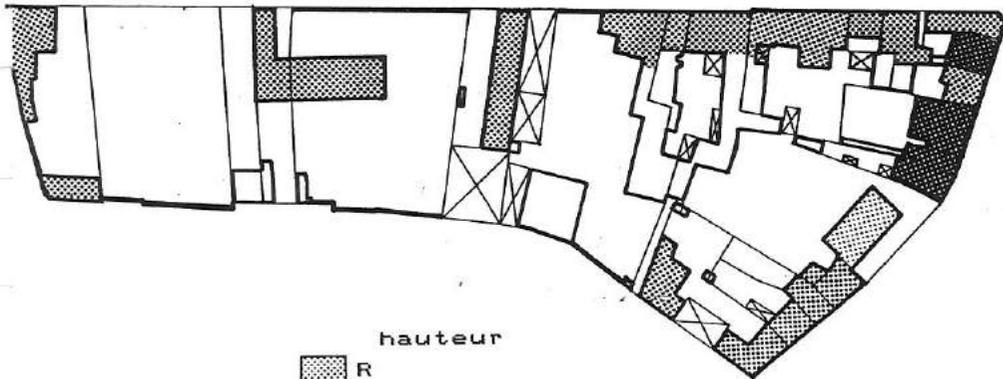
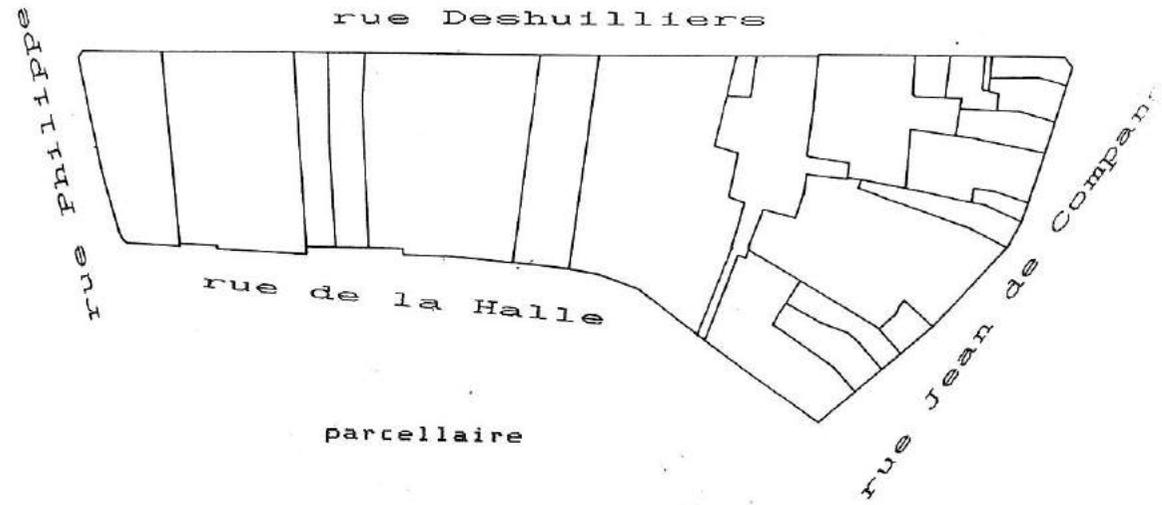
La carte de la page précédente relève les hauteurs mesurées en étage; deux bâtiments R + 1 peuvent avoir une hauteur différente en mètre.

A la lecture de cette carte, on peut constater que la hauteur des bâtiments dans le bourg ne dépasse pas R + 3. Les bâtiments les plus hauts se trouvent le long de l'axe principal de Crécy notamment place du Marché et rue Serret. On observe très peu de bâtiments en rez de chaussée sur la rue; ce sont en général des bâtiments annexes liés à une construction principale plus haute.

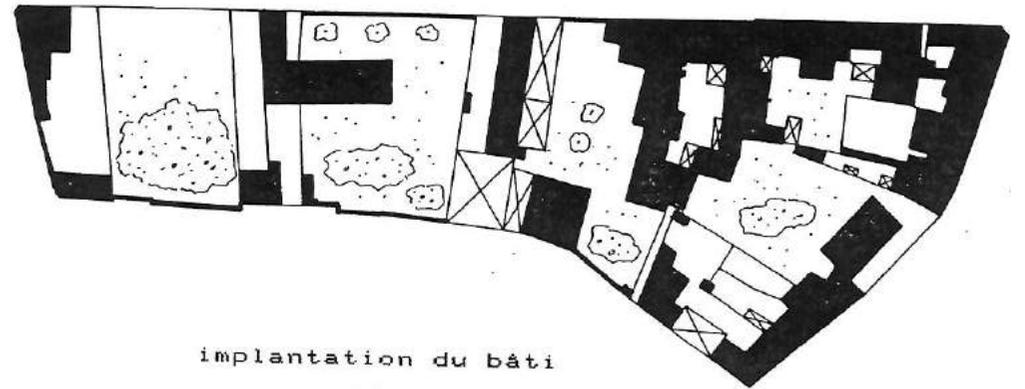
Les bâtiments les plus élevés sont localisés le long des tracés les plus anciens (place Camus, rue Dam Gilles), sur le parcellaire le plus étroit. Ils produisent une forte densité dans ces secteurs.



IMPLANTATION



- hauteur
- R
  - R+1
  - R+2



- implantation du bâti
- mur de clôture
  - végétation

## Le bâti: Implantation

Cet îlot délimité par les rues Deshuilliers, Jean de Compans, de la Halle et Philippe, regroupe un ensemble de caractéristiques représentatives du bourg ancien:

- petites et moyennes parcelles
- végétation disséminée
- faible et forte densité
- continuité et discontinuité du bâti
- alignement des bâtiments
- bâtiments de R + 1 à R + 2

On peut observer sur les parcelles exigües:

- une forte emprise au sol du bâti
- une stricte continuité du bâti
- aucune végétation
- des bâtiments élevés

L'ensemble produit un paysage à dominante minérale très fortement constitué par le bâti.

On peut observer sur les parcelles de taille moyenne:

- une faible emprise au sol
- une discontinuité du bâti, cependant la présence de murs de clôture assure une continuité minérale en façade sur rue
- une végétation d'arbres de haute tige
- des bâtiments de hauteur R + 1

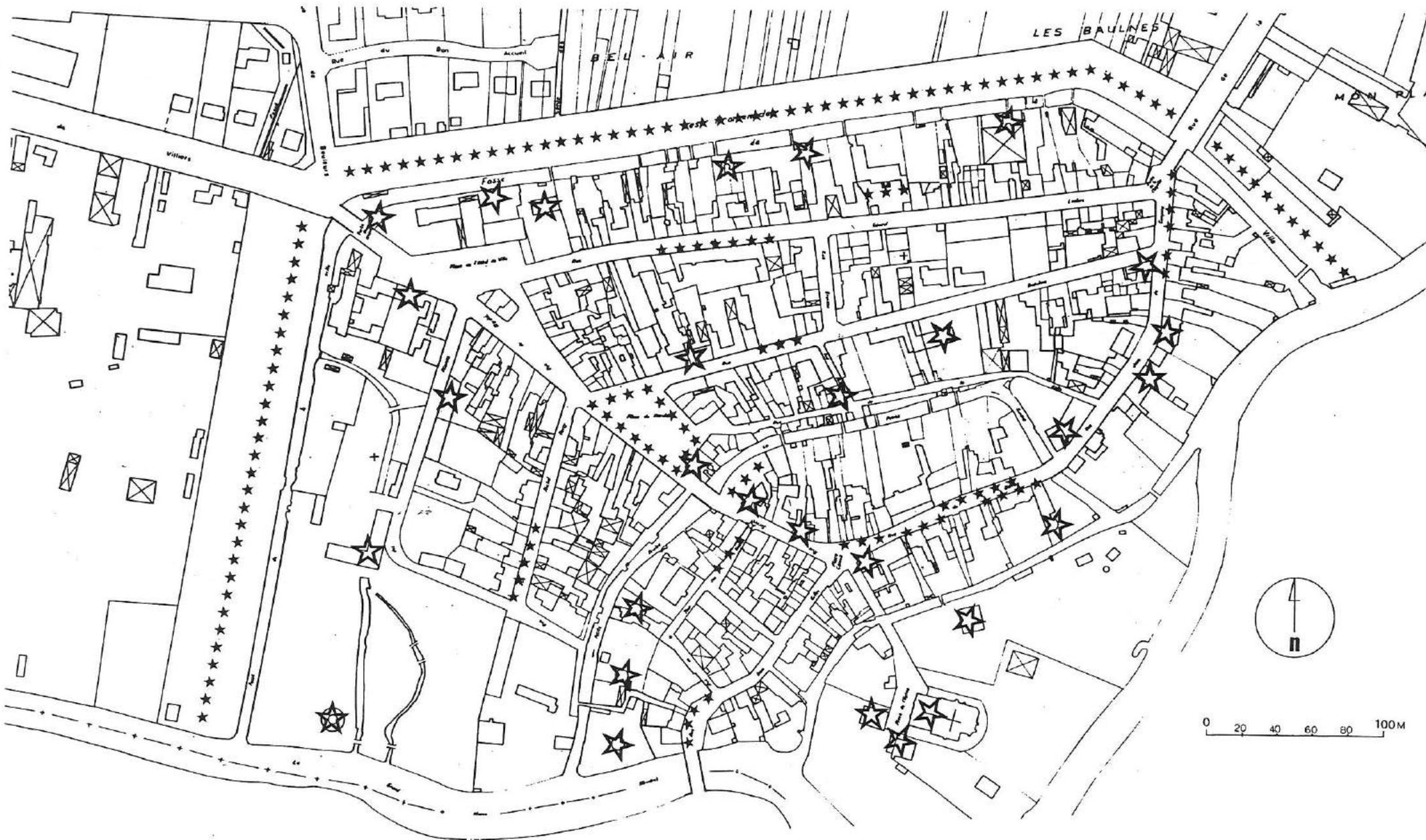
L'ensemble produit un paysage alliant le minéral et le végétal.

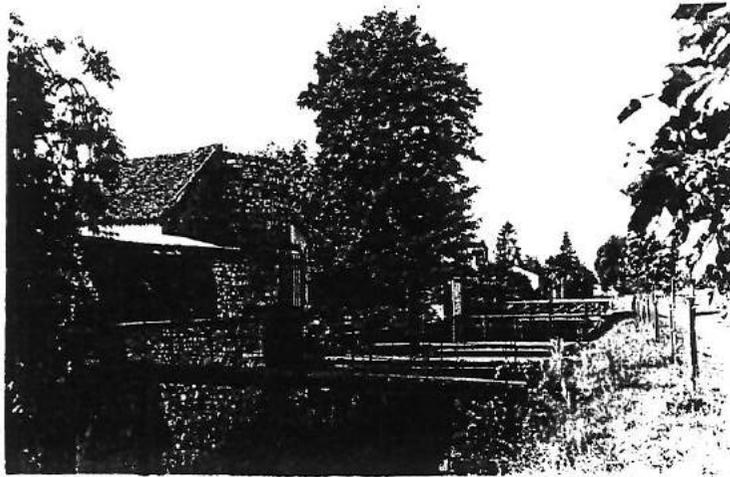
A cette échelle on peut observer aussi que le parcellaire n'est pas toujours exactement perpendiculaire à la rue. Par contre, quelque soit le paysage l'implantation des bâtiments se fait toujours parallèlement à la rue.

★★★ Ensemble remarquable

★ Elément remarquable

POINTS REMARQUABLES





Le bâti: Points remarquables

Nous entendons par points remarquables un ensemble de signes qui en constituant des repères dans le paysage urbain qualifie les espaces bâtis et non bâtis. C'est en quelque sorte une "carte d'identité du bourg ancien".

Deux types de points ont été dégagés:

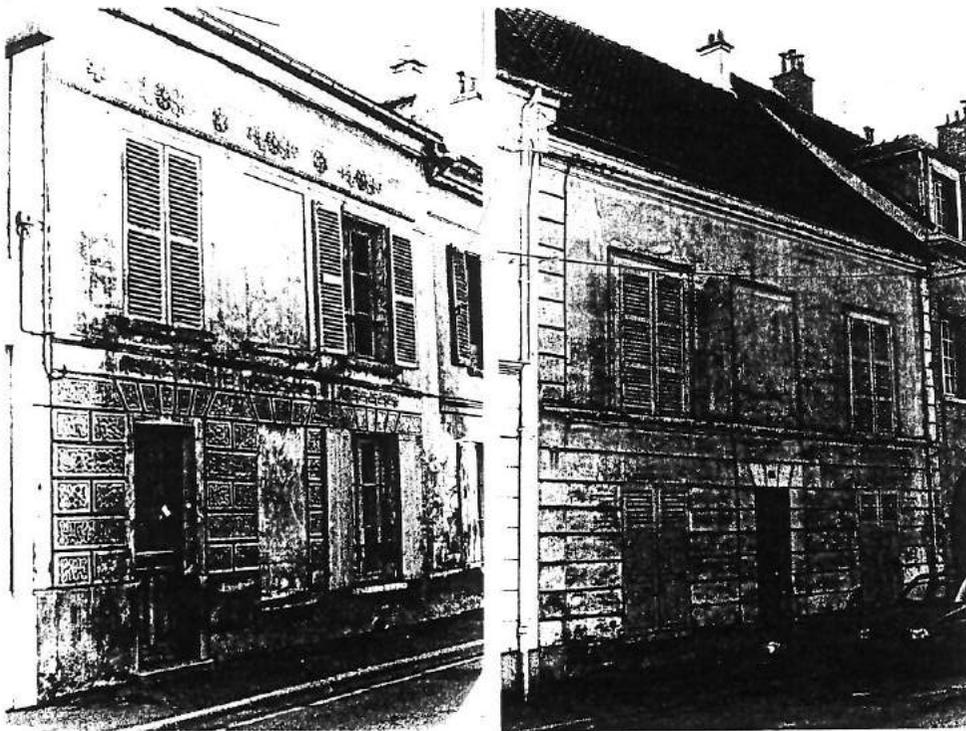
Les éléments architecturaux singuliers correspondent généralement aux "traces" du passé (tours, monuments, bâtiments d'habitation).

Ils forment des points d'articulation du paysage urbain spécifiques:

- tours qui bordent la petite rivière ou le fossé de la ville
- maisons bourgeoises rue des Minimes, rue Serret
- église et maisons bourgeoises formant la place de l'église

Les ensembles composés par un groupement d'éléments singuliers

- maisons de ville composant la place du Marché
- passerelles sur le fossé de la ville
- ensemble rue du Barrois
- corps de ferme rue du Général Leclerc





ARTISANTS

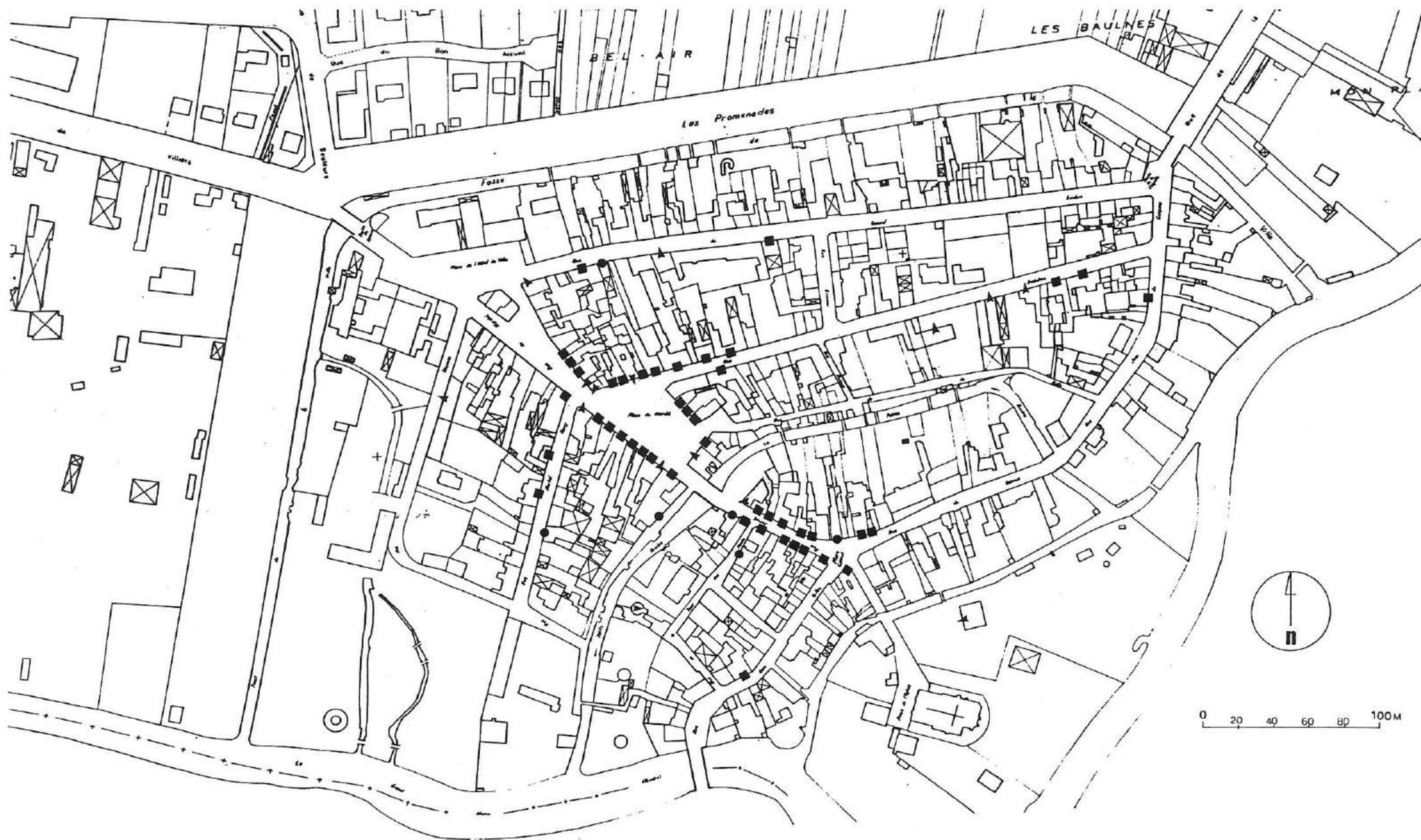


SERVICES



COMMERCES

ACTIVITES



## Activités

Localisées dans le bâti ancien, elles sont concentrées sur l'axe de la rue du Marché à la rue Serret. On peut observer une prédominance de l'activité commerciale, symboliser par la place du Marché: "vitrine commerciale" du bourg.

Un traitement spécifique des problèmes liés au développement des activités met en jeu différents facteurs du développement urbain: l'architecture, les facteurs liés à leur fonctionnement (stationnement, circulation piétonne et automobile, nuisances, animation, stratégie d'implantation...), l'environnement, l'implantation d'autres types d'activité...

Le règlement de la Z.P.P.A.U. devra tenir compte de l'ensemble de ces facteurs, l'objectif étant de faire correspondre la volonté communale de préserver le patrimoine architectural avec les exigences du maintien et du développement de ces activités (vitrine attractive, parking, implantation de nouvelle forme d'activité).

## II LES ESPACES URBAINS MAJEURS

### A) La ceinture verte de Crécy:

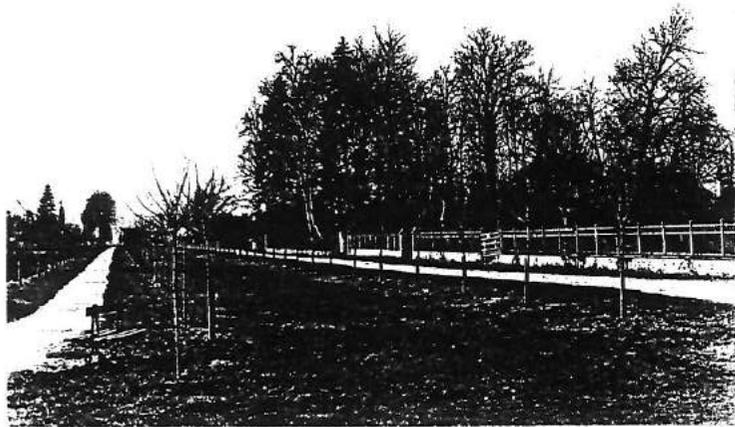
- .Les promenades.
- .Le Grand Morin.

### B) Le parcours des places:

- .De la porte de Meaux à la place de l'église.

### C) Les cheminements le long des brassets:

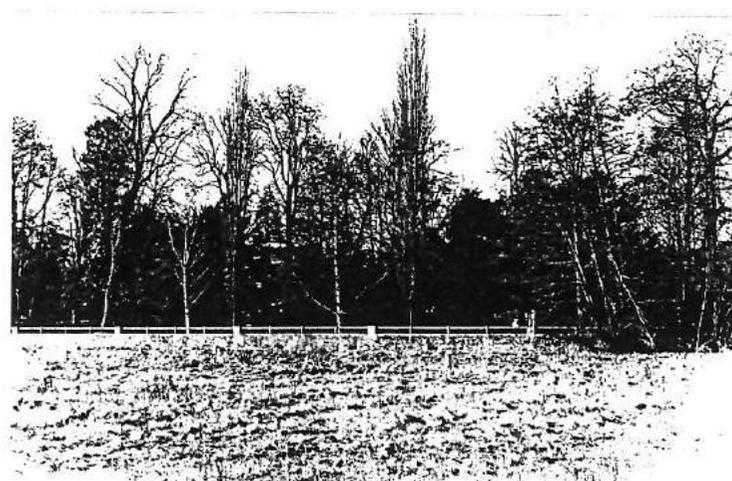
- .Le quai des tanneries.
- .La rue de la halle.

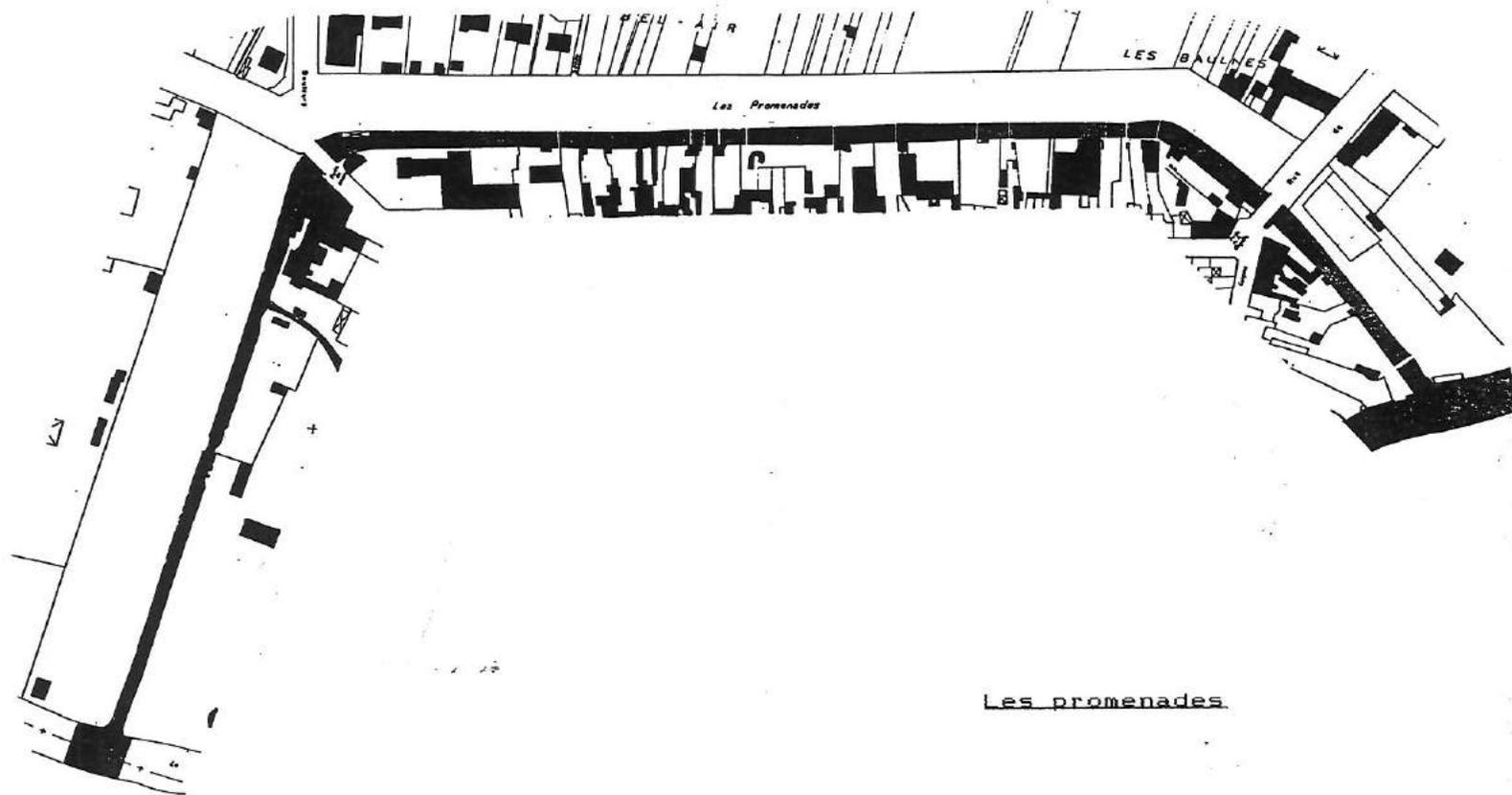


### La ceinture verte de Crécy

Malgré la destruction des remparts, Crécy possède toujours un espace protecteur qui marque très fortement le tissu. L'eau et la végétation sont les principaux éléments qui le composent.

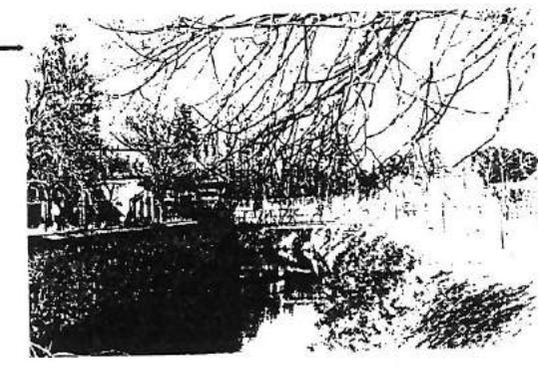
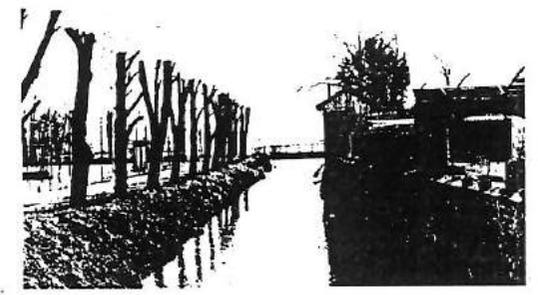
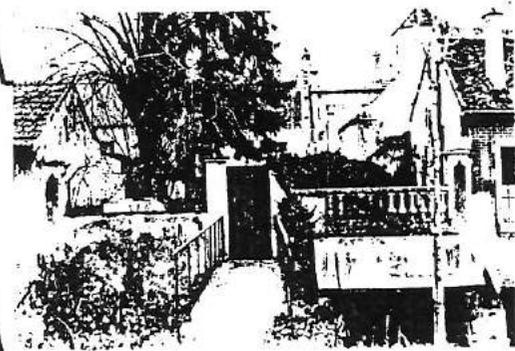
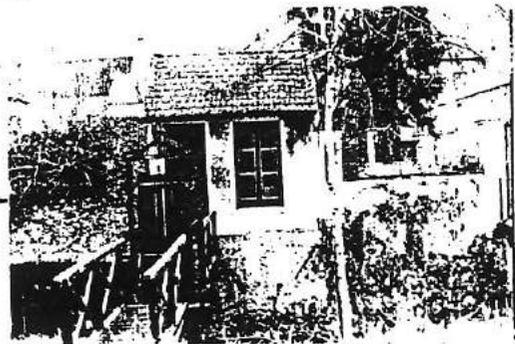
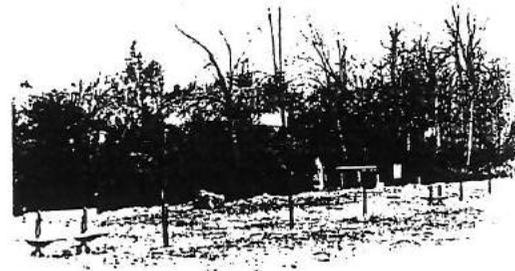
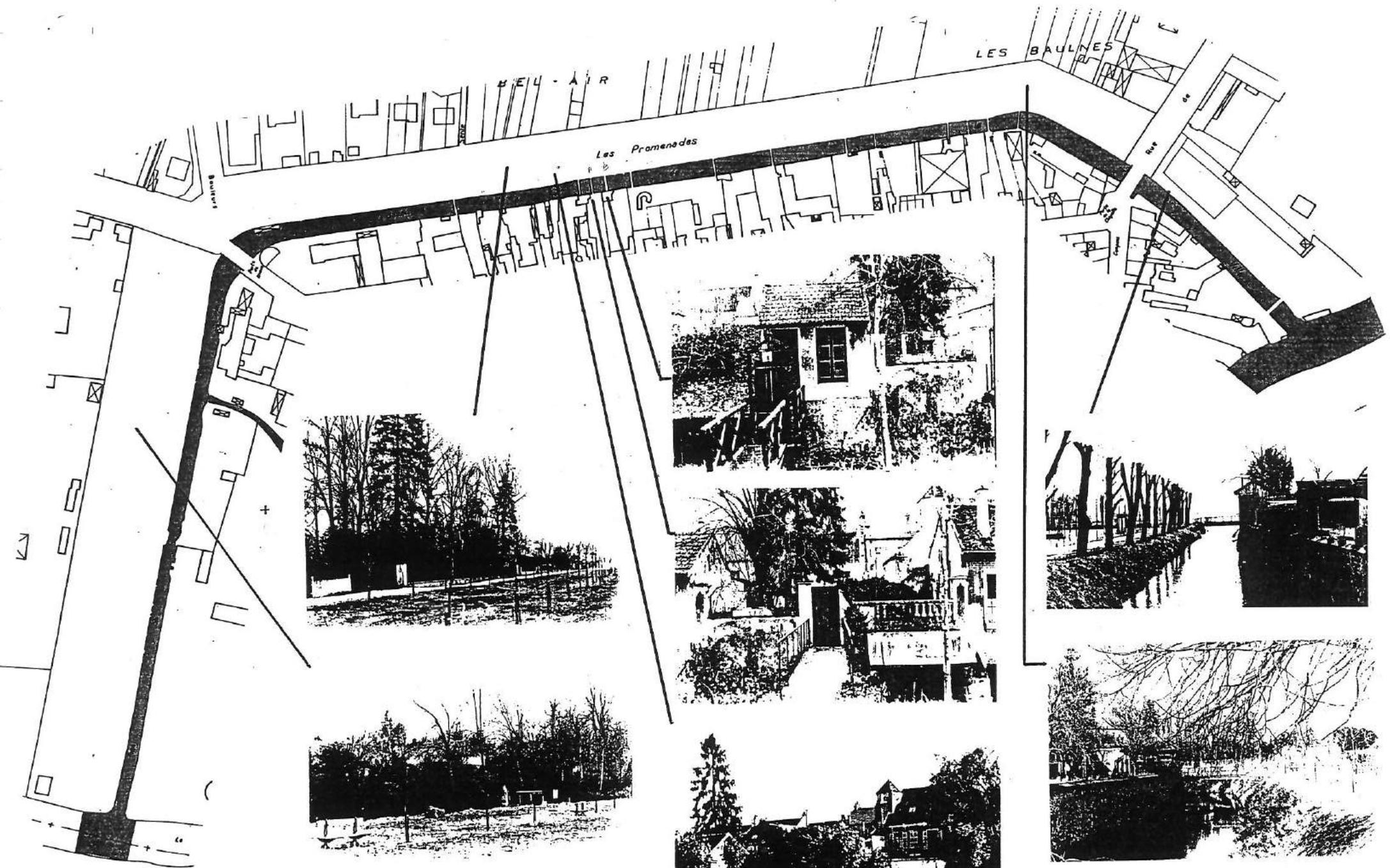
L'aménagement des promenades résulte d'une organisation de l'espace maîtrisée; le fossé de la ville a été creusé, les arbres sont alignés. Par contre, aux abords du Grand Morin, la rivière a gardé son cours primitif, la végétation des parcs est implantée de manière plus libre.





#### Les promenades

Actuellement elles constituent les limites du bourg ancien. Cependant le fait majeur est qu'elles sont le lieu d'articulation entre l'urbanisation ancienne et l'urbanisation future. Ainsi de part leur qualité spatiale et leur situation, elles sont un enjeu très important pour la commune de Crécy la Chapelle. Même si globalement toutes deux jouent le rôle de limite et de ceinture protectrice de Crécy, nous pouvons distinguer de par leur fonction la promenade Ouest de la promenade Nord.

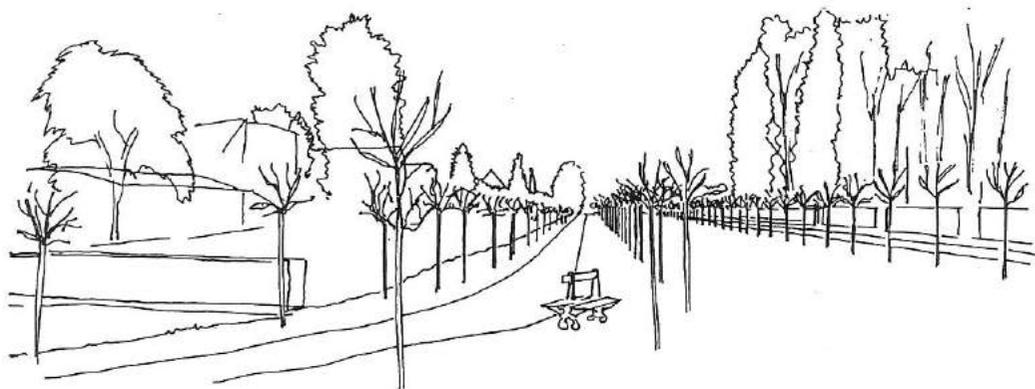


### *Promenade Ouest*

La première constatation est qu'elle est peu pratiquée, sans doute parce qu'elle ne s'inscrit pas dans un "parcours". Cependant elle constitue un lieu de promenade le long de la rive du Grand-Morin. Elle crée un espace "tampon" entre le bourg et la zone industrielle qui à cet endroit regroupe quelques petits bâtiments dans un cadre verdoyant. Rares sont les éléments forts du bourg que l'on peut apercevoir depuis la promenade Ouest: une grande propriété occupant au 3/4 la rive du fossé de la ville offre au regard du promeneur un parc boisé, dans lequel on peut apercevoir une grosse tour bien conservée. Près de la porte de Meaux; une construction de faible hauteur "tourne le dos" au brasset, tandis qu'un parking "gèle" l'espace de la promenade. Aussi la liaison entre la promenade Ouest et la promenade Nord n'étant plus assurée, l'effet de ceinture verte n'existe plus.

Un traitement paysager du parking (reconstitution des alignements...) supprimerait peut-être quelques places de stationnements mais contribuerait à la constitution de l'espace de la porte de Meaux.

Dans l'hypothèse où la scierie viendrait à disparaître, une réflexion sur les perspectives d'aménagement devrait englober l'espace de la promenade, celle-ci jouant un rôle important comme lieu d'articulation entre "l'ancien" et "le nouveau".



### Promenade Nord

Lieu de flânerie apprécié, la promenade Nord constitue un enjeu essentiel pour l'avenir de Crécy. En effet, dans la perspective d'une urbanisation sur les terrains de Bel-Air et des Baulnes, il serait souhaitable de lui donner un véritable statut d'espace public, permettant de lier le bourg ancien et le(s) nouveau(x) quartier(s).

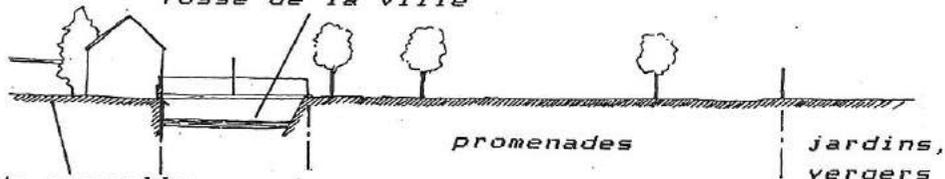
.Côté Sud: les fonds de parcelles de la rue du Général Leclerc.

Ces espaces sont en général bien conservés et composés de nombreux éléments qui témoignent des anciennes pratiques liées à la présence du brasset: passerelles, lavoirs, escaliers, petits pavillons, grands arbres et jardins... Dans l'hypothèse d'une mutation des promenades toute cette frange constituerait une nouvelle façade de "représentation". Ceci pourrait induire un entretien plus soigné de ces éléments et s'accompagner de l'édification de quelques bâtiments. Du fait de la coupure créée par le fossé de la ville il ne pourra s'agir que de bâtiments annexes ou de petites extensions.

.Côté Nord: les terrains de Bel-Air et des Baulnes.

Ignorant l'espace des promenades, quelques maisons récentes implantées à proximité de la Porte de Meaux rendent plus difficile un aménagement cohérent de ces terrains. Vergers, jardins et espaces boisés se succèdent ensuite le long de la promenade, l'ensemble s'arrêtant sur un bâtiment industriel peu esthétique.

fossé de la ville

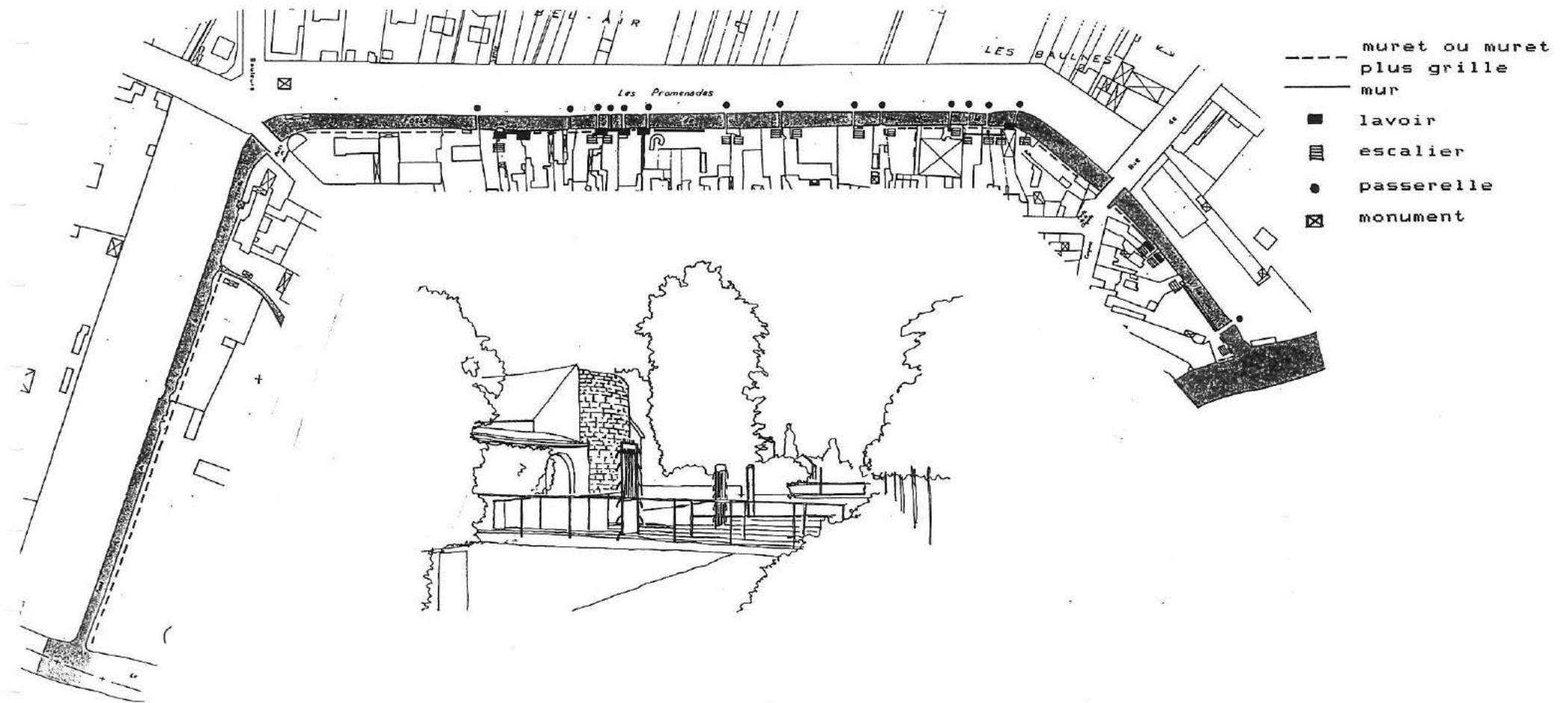


fonds de parcelle  
de la rue du Général  
Leclerc

promenades

jardins,  
vergers





A la belle saison, à l'Est de la porte de la Chapelle, la promenade s'anime du fait de la présence de courts de tennis et des équipements scolaires. Elle prolonge agréablement ces équipements récréatifs. A l'extrémité Est quelques marches donnent un accès direct sur l'eau, marquent une pose et permettent de découvrir le paysage des champs.

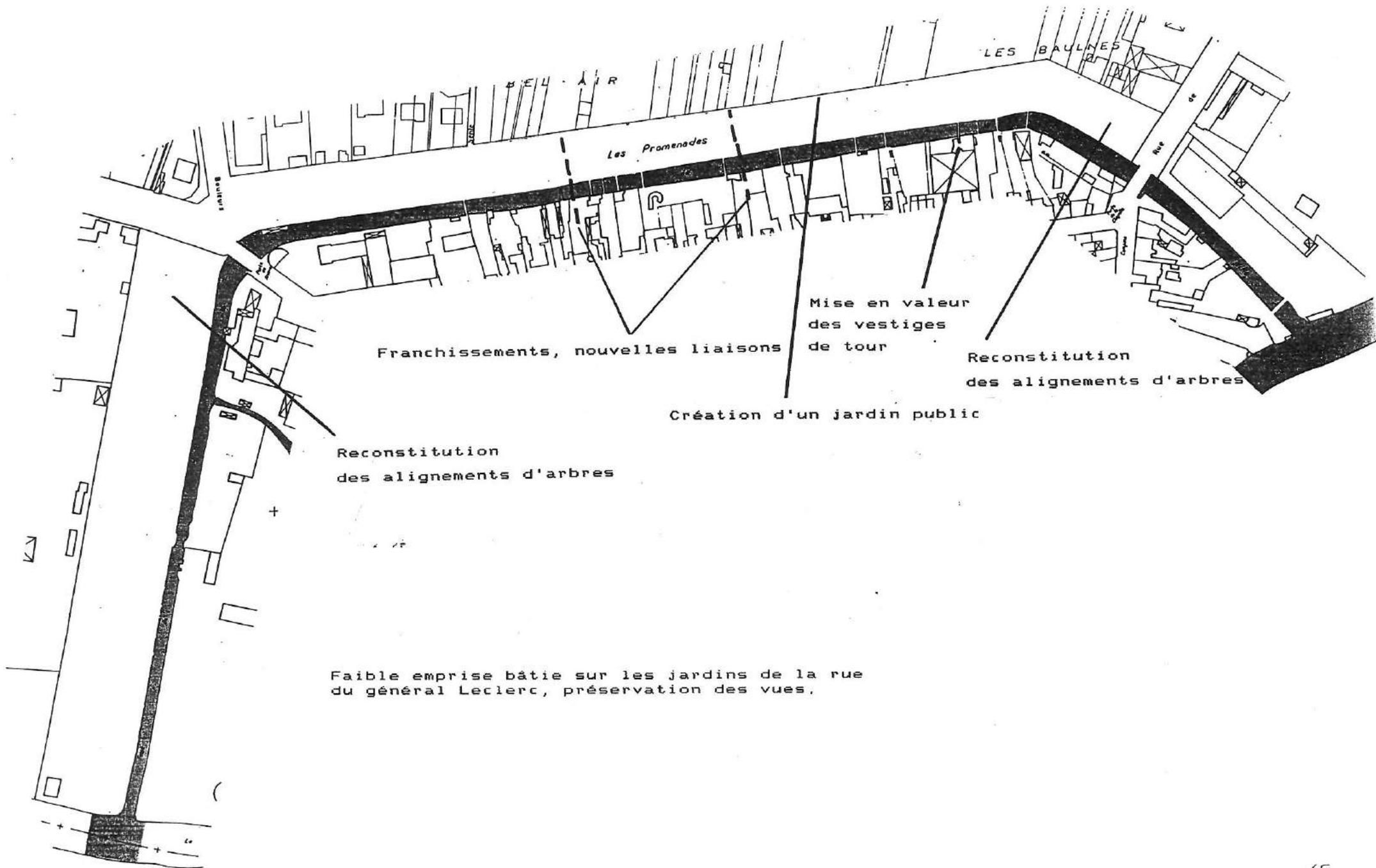
L'évolution des espaces bordant la promenade Nord appelle la plus grande attention.

Côté sud, il conviendrait de ménager des vues sur les jardins et les bâtiments existants en évitant la constitution d'un front bâti continu sur les fonds de parcelle. Le respect d'une hauteur maximum de R et une implantation sur une seule limite séparative permettrait de ménager ces vues. Ces traitements devraient s'accompagner de la mise en valeur des vestiges (tours).

La dimension de cette promenade permet d'envisager la création d'un ou de deux ouvrages de franchissements publics du fossé de la ville qui faciliteraient la liaison bourg/nouveau quartier.

La liaison végétale étant interrompue à proximité de la Porte de la Chapelle, la reconstitution des alignements d'arbres sur les promenades semble nécessaire pour assurer la cohérence de l'ensemble et rendre à cet espace toute sa majesté.

Les promenades  
Résumé des interventions  
possibles



### Le Grand Morin

Il constitue la limite Sud du bourg et de la commune de Crécy-la-chapelle. Son environnement est à dominante végétale. Les terrains environnants étant soumis aux inondations peu de constructions s'y sont implantées. Aucun cheminement ne longe le Grand-Morin; ce n'est qu'au niveau du pont Dam Gilles que la rivière est franchie. Cette limite du bourg n'est visible que de loin (depuis la D20 et la D235).

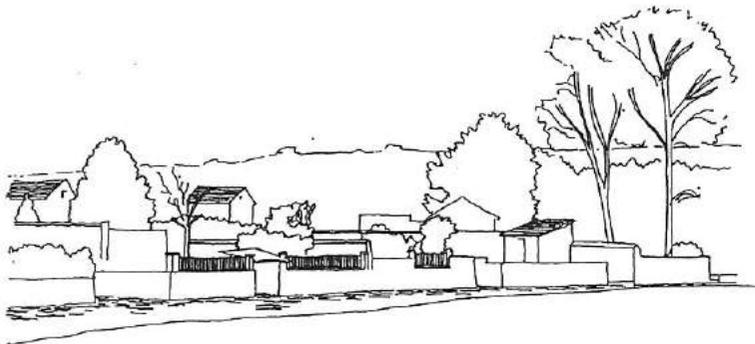
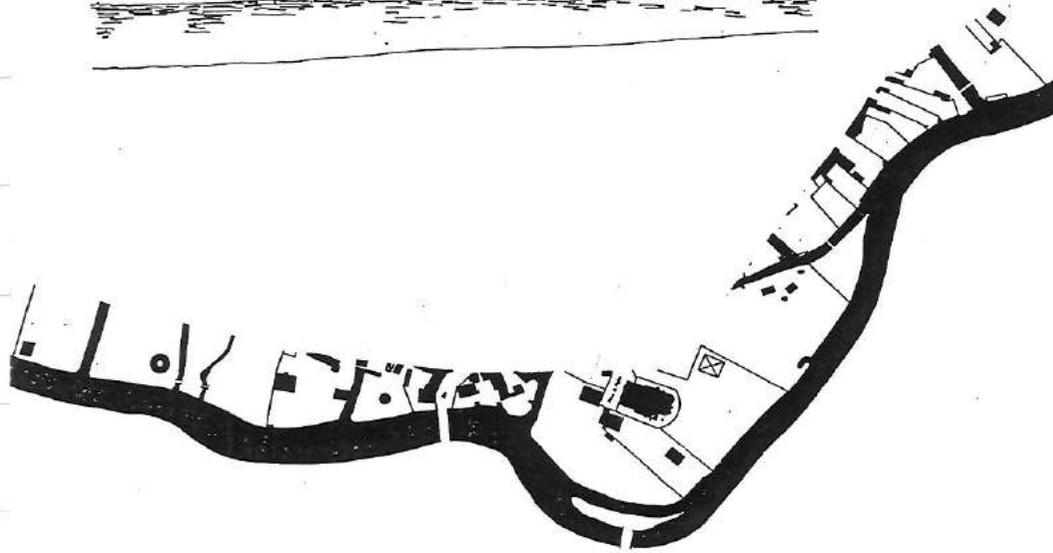
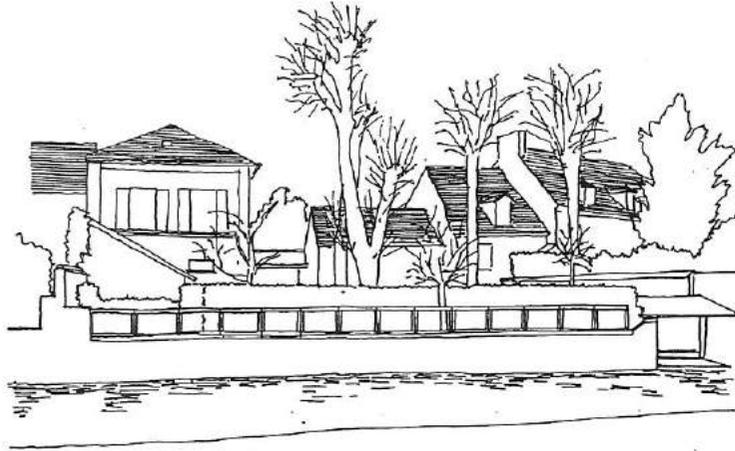
La rive Sud du Grand-Morin est essentiellement composée de prés, l'analyse ne porte pas sur cette rive appartenant à la commune de Voulangis, située en zone submersible peu de mutations fondamentales sont à prévoir.

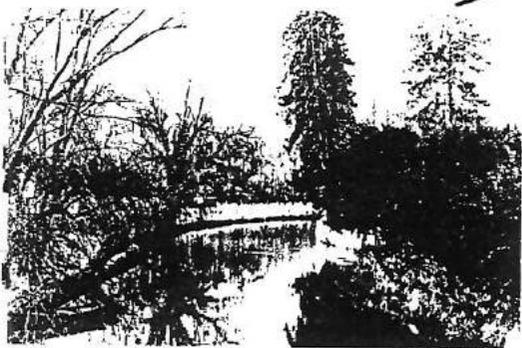
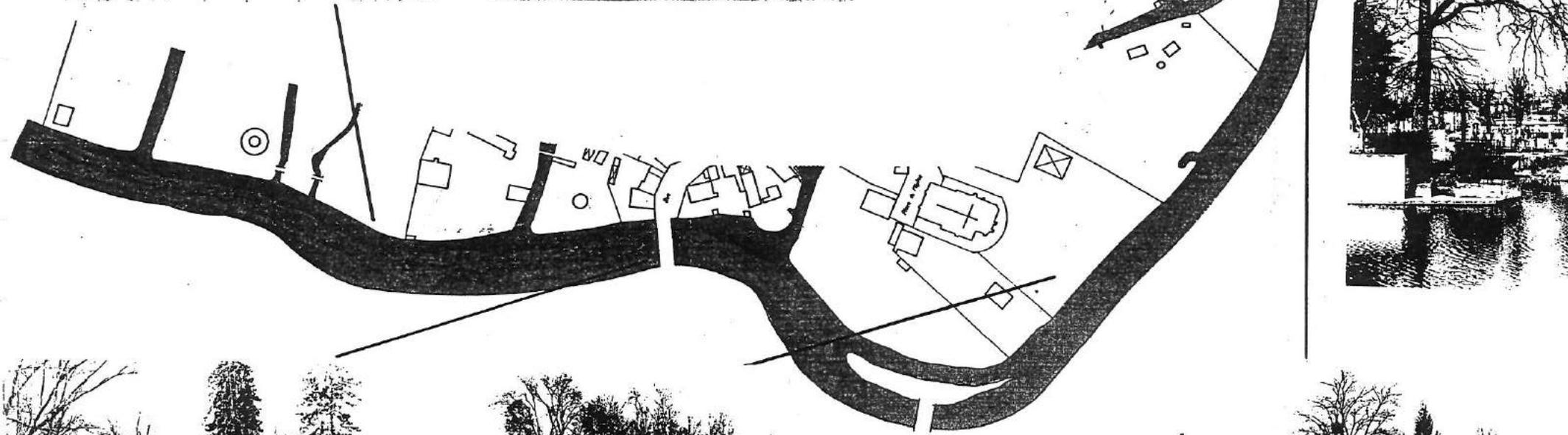
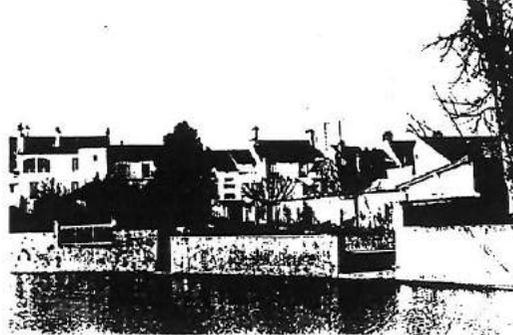
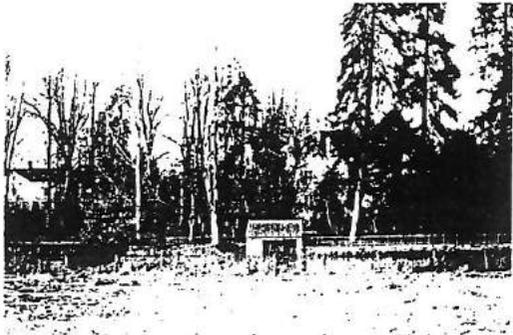
### La rive Nord

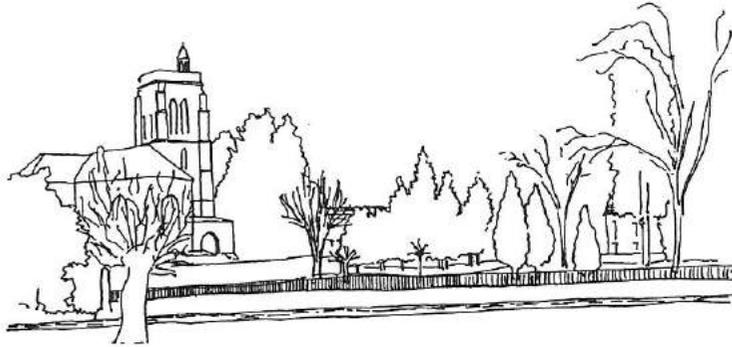
.De la promenade à la pointe de l'île de l'église, on aperçoit les fonds de parcelle de la rue Jean de Compans, composés de petits éléments (lavoirs, murets surmontés de grille, escaliers, appentis...) bien entretenus et de jardins plantés (arbres de haute tige).

.L'île de l'église présente une végétation abondante, au travers de laquelle on peut distinguer l'église et quelques petits bâtiments.

.La Porte Dam Gilles impose un paysage bâti très structuré qui annonce clairement l'urbain: alignement d'arbres, front bâti...

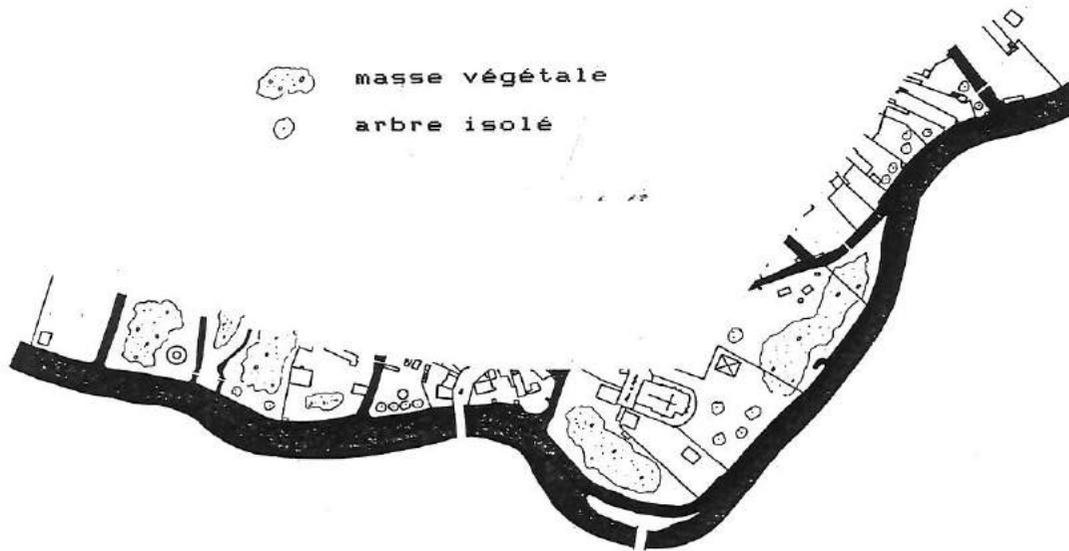






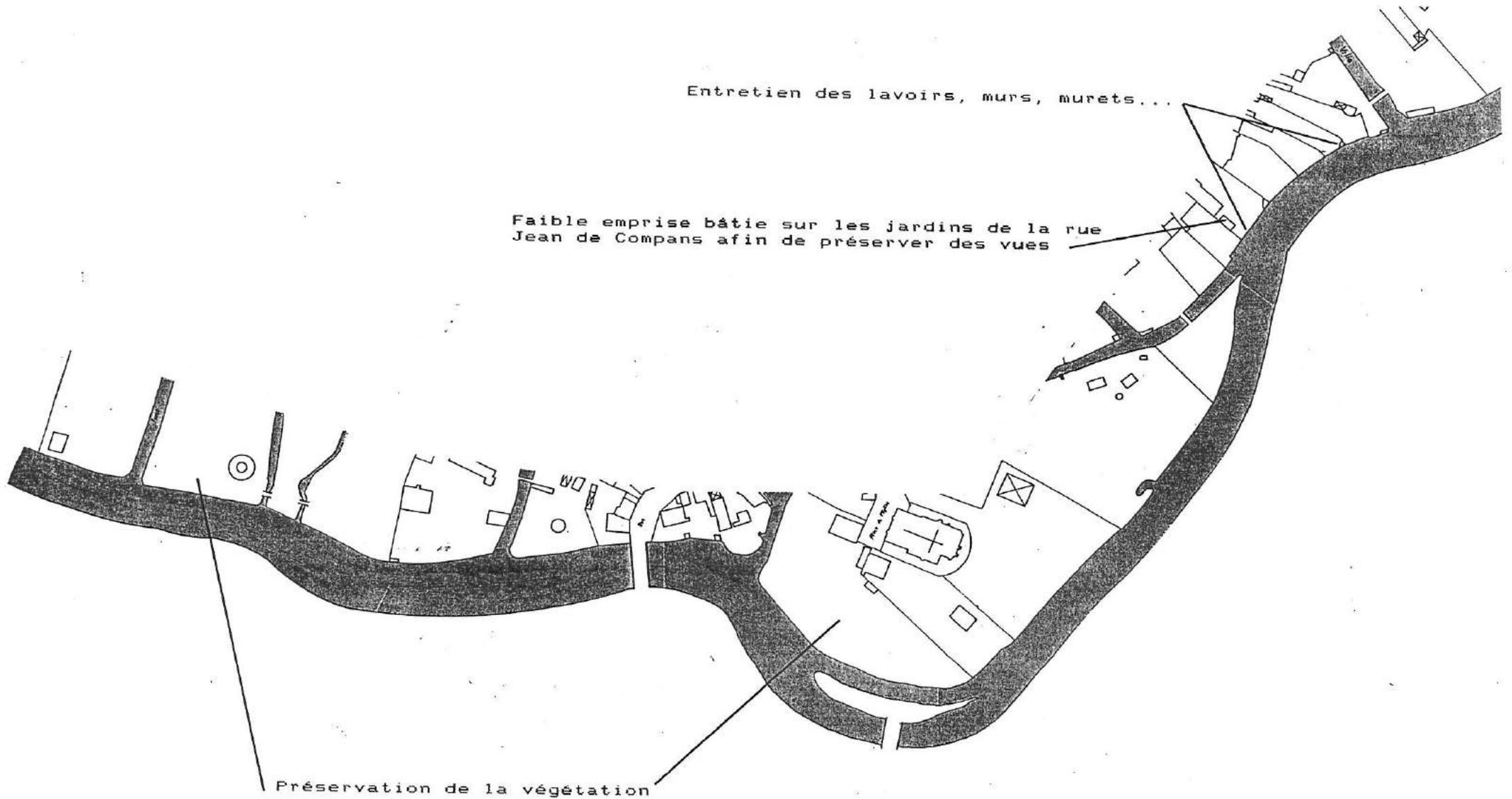
.Les parcelles de la rue des Minimes et de la rue Dam Gilles présentent aussi une végétation abondante; arbres isolés et masse végétale des parcs.

Les promenades, le Grand-Morin, les unes domestiquées, l'autre plus "sauvage" jouent le rôle d'écran végétal du bourg. La préservation du paysage des promenades et du paysage du Grand Morin semble essentielle pour garder le caractère de Crécy dans le cadre de l'urbanisation future des terrains situés à leurs abords.



Le Grand Morin

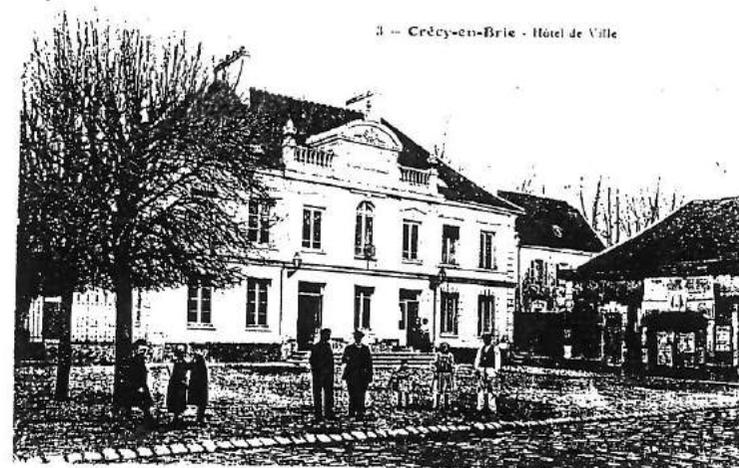
Résumé des interventions  
possibles





Phototypie A. Ray & Filleule, Châteauneuf-Thierry, Cal. R-F

4339 CRÉCY-en-BRIE — La Place du Marché



3 — Crécy-en-Brie - Hotel de Ville

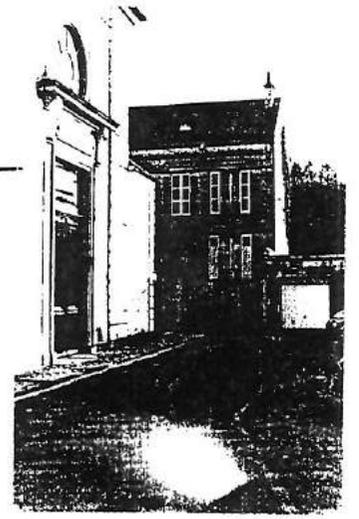
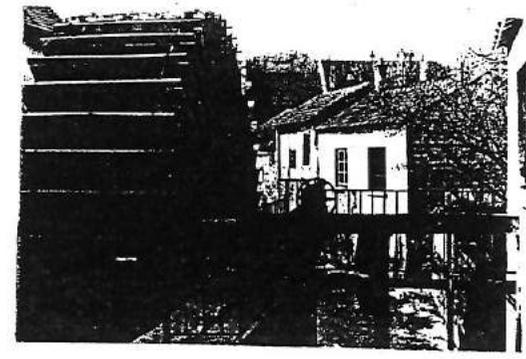
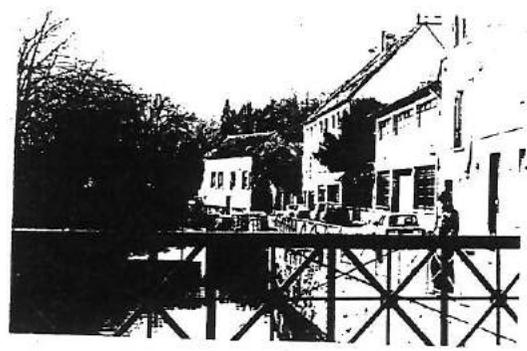
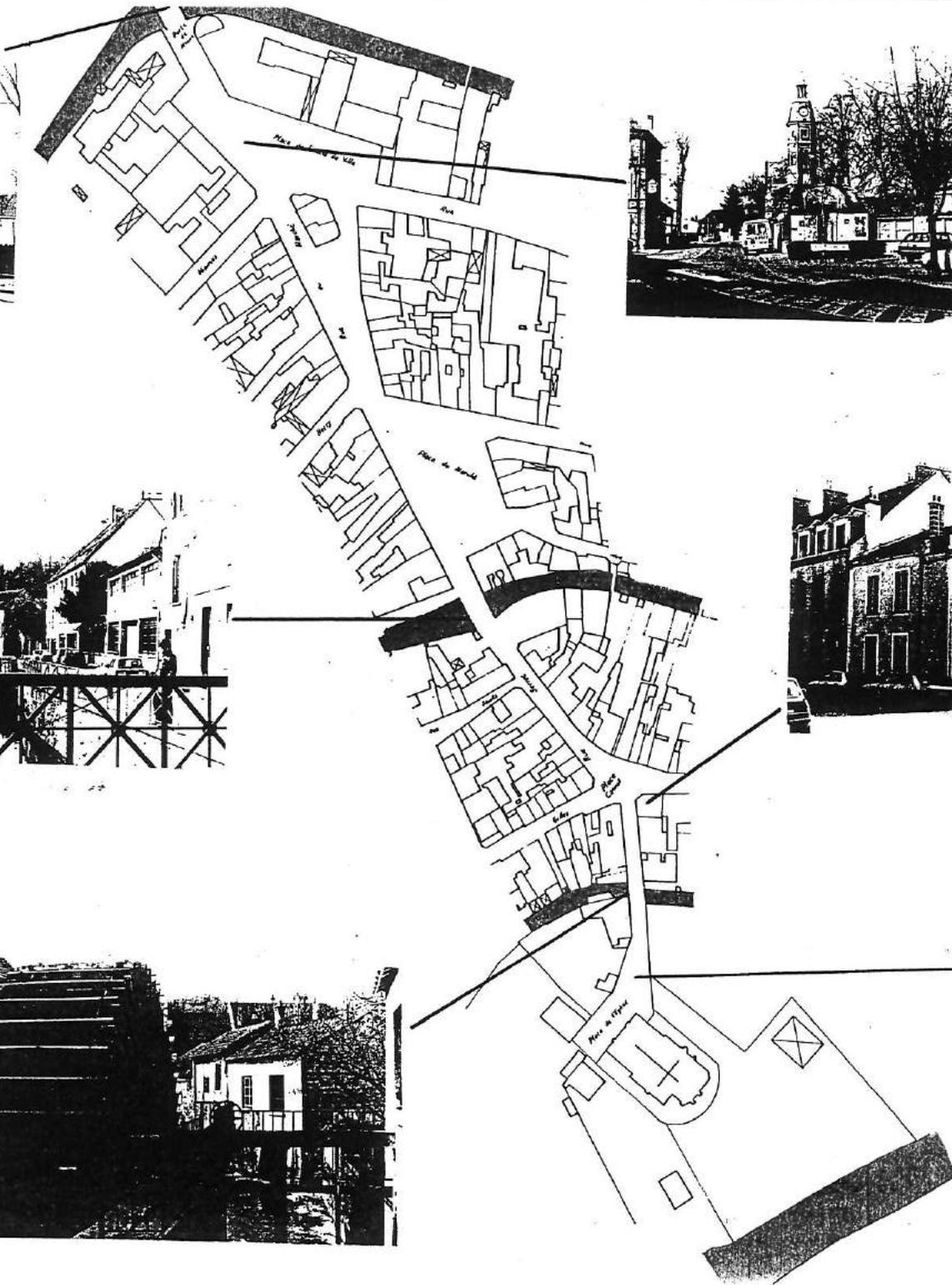


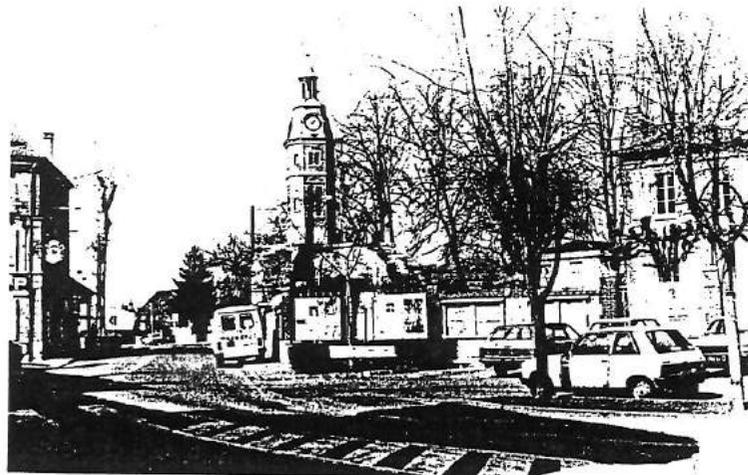
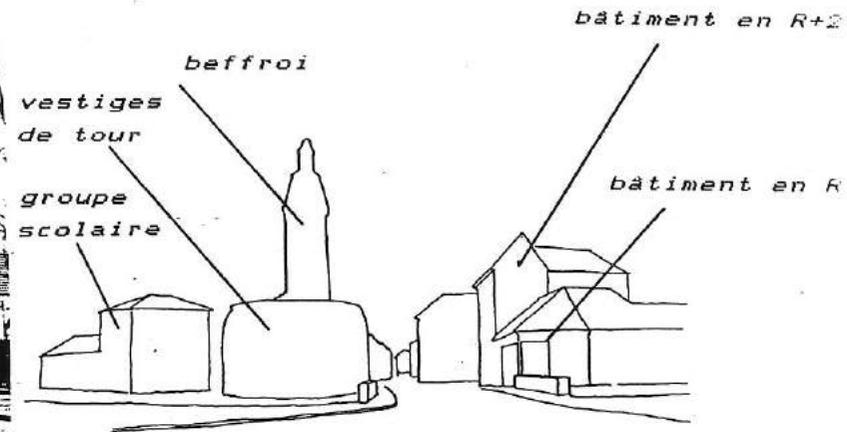
#### LE PARCOURS DES PLACES

- La porte de Meaux
- La place de l'hôtel de ville
- La place du Marché
- La place du Monument aux morts
- La place Camus
- La place de l'église



Permettant de reconnaître le rôle administratif et commercial du bourg, il est ponctué par des équipements tels que l'école, la mairie, l'église...

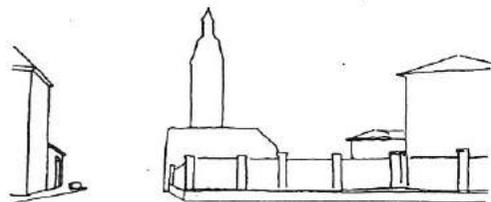


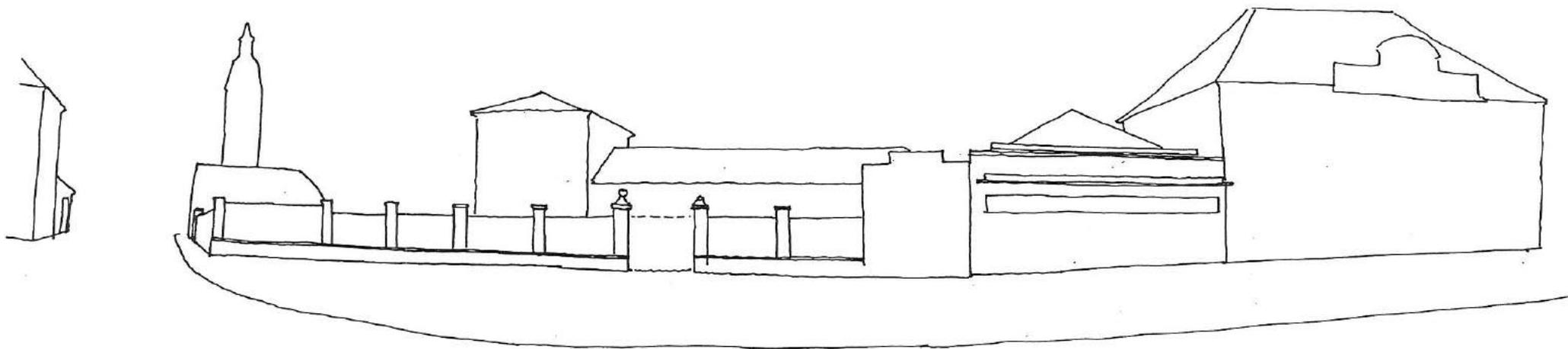


### Porte de Meaux

Probablement la plus empruntée (entrée depuis Paris et depuis la gare) c'est la Porte de Meaux qui se donne au premier regard du visiteur.

Bien que signalée par le beffroi, cet espace est perçu comme une juxtaposition d'éléments disparates qui ne donnent pas la sensation d'entrée de bourg. Cette impression est renforcée par le vide apparent derrière la tour.





*les bâtiments ne structurent pas l'espace*

#### Place de l'hôtel de ville

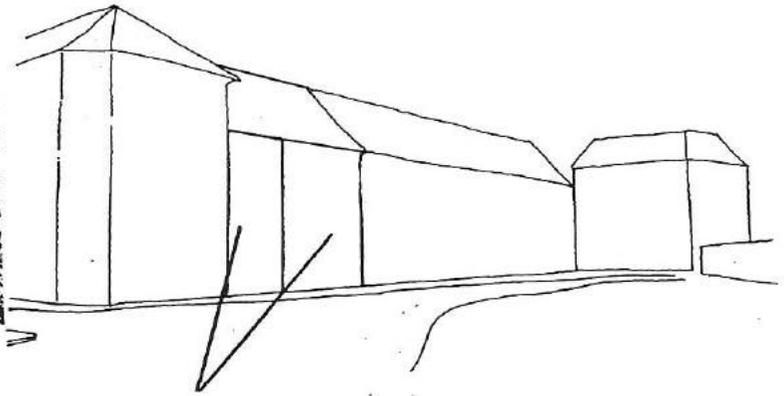
Premier espace perçu du bourg sur ce parcours, il ne reflète malheureusement pas l'image de Crécy. Les éléments qui composent le côté Nord de la place sauf le bâtiment de la mairie, ne sont pas assez forts pour tenir l'espace d'une place qui apparaît actuellement comme un simple carrefour.

Pour lui donner un véritable statut de place et renforcer ainsi l'entrée du bourg, une étude prenant en compte l'ensemble des aspects architecturaux, urbains et socio-économiques devrait aboutir à une véritable restructuration de ce lieu. Quelques suggestions peuvent être faites :

- sur les terrains (propriété communale) situés devant la tour on peut envisager une restructuration du groupe scolaire afin de redessiner la place
- l'implantation d'un bâtiment de hauteur suffisante (R+1, R+2) apporterait un signal plus urbain à la porte de Meaux
- la mise en valeur des vestiges de la tour pourrait compléter ce projet.



*Côté Sud-Ouest de la place de l'hotel de ville*

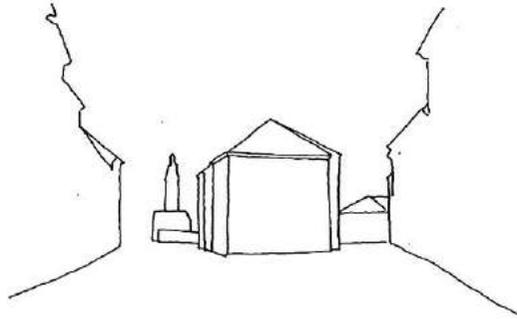


*Ici les bâtiments bornent l'espace*

*La surélévation de ces bâtiments compléterait cette façade*



Rue du marché  
Rue Alexandre Altman



L'intersection de ces deux rues compose le premier espace clos du parcours des places. Elle représente actuellement la véritable entrée du bourg.

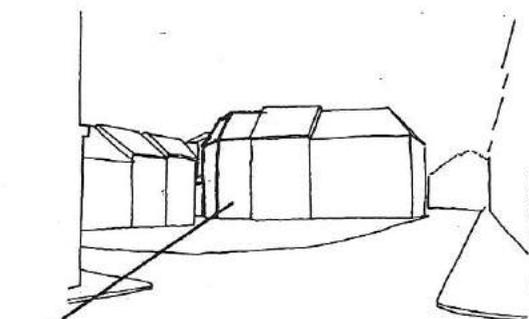
### Place du Marché: "Centre du bourg"

Certainement la "pièce urbaine" la mieux constituée de Crécy, l'espace central est occupé par un parking. C'est le lieu où la densité de commerces est la plus importante dans le bourg.

L'ambiance très particulière de cette place est due en grande partie à l'homogénéité des bâtiments qui la composent. Cette homogénéité n'est pas produite par la répétition, mais par l'emploi d'un même vocabulaire architectural composé d'un nombre d'éléments limités. La continuité du bâti très stricte lui assure une cohérence spatiale.

Pour la préservation et la mise en valeur de la place du Marché plusieurs interventions s'imposent:

- Donner la possibilité de construire R+2 sur toutes les façades bordant la place ce qui permettrait de renforcer sa cohérence spatiale.
- Marquer l'arrivée des rues principales (rue du Marché, rue Serret, rue Deshuiliers) par un bâtiment d'angle.
- Eviter le foisonnement des enseignes diverses qui nuisent à la lecture des façades.
- Rendre lisible les rez de chaussée des bâtiments par des recommandations et une réglementation sur les façades commerciales.
- Par un traitement du sol et du mobilier urbain, traiter à la fois les emplacements du parking et du marché pour accompagner la qualité architecturale de ce lieu.



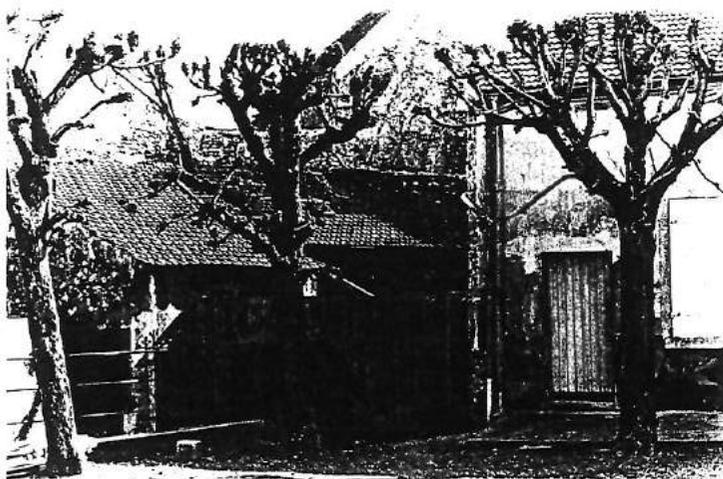
*un bâtiment en R+2 améliorerait  
le paysage de la place*



*trop d'enseignes nuisent à la lecture de leur  
message et de l'architecture*



*Les quelques bâtiments marquants de la place.*



*Eléments disparates au fond de la place*

*Désordre des fonds de parcelle de la place du  
marché.  
Opposer à ce désordre une homogénéité place du  
monument aux morts.*

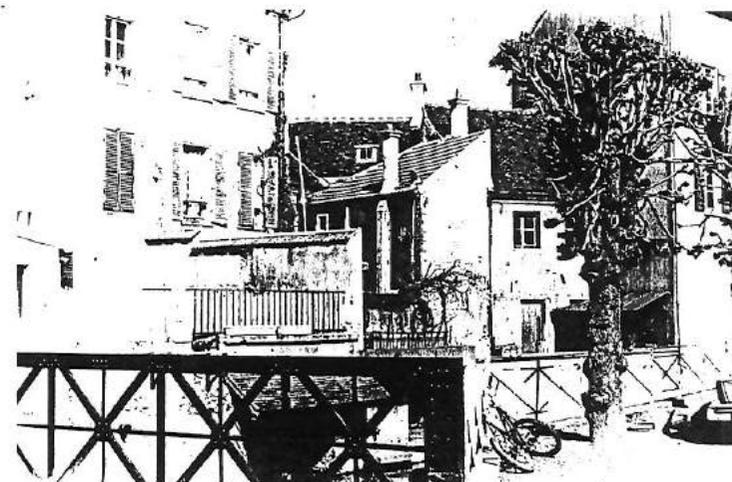
### Place du Monument aux Morts.

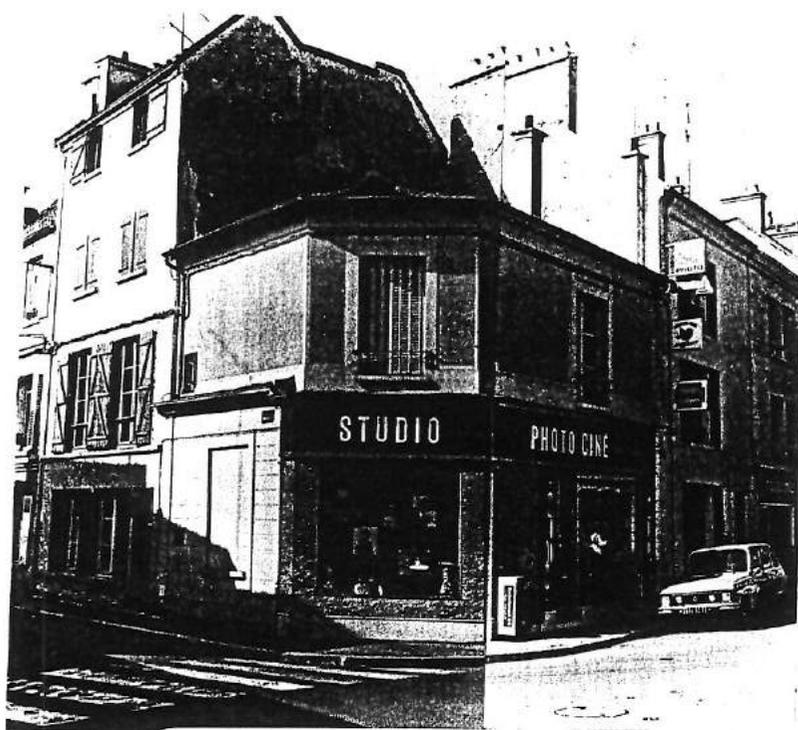
Autrefois entrée de Crécy et si ge de l'ancien hôtel de ville cette place est aujourd'hui relativement excentrée. Elle "survient" après le franchissement de la petite rivière qui offre une large perspective sur l'eau après un parcours marqué par la présence d'éléments bâtis.

Si cette place n'est pas perçue comme telle c'est parce que à part un bâtiment qui marque l'angle de la rue Serret rien ne la constitue, les autres façades (fonds de parcelles hétéroclites) n'ont aucun caractère public. C'est pourtant à cet endroit que l'on trouve les seules plantations publiques de l'intérieur du bourg.

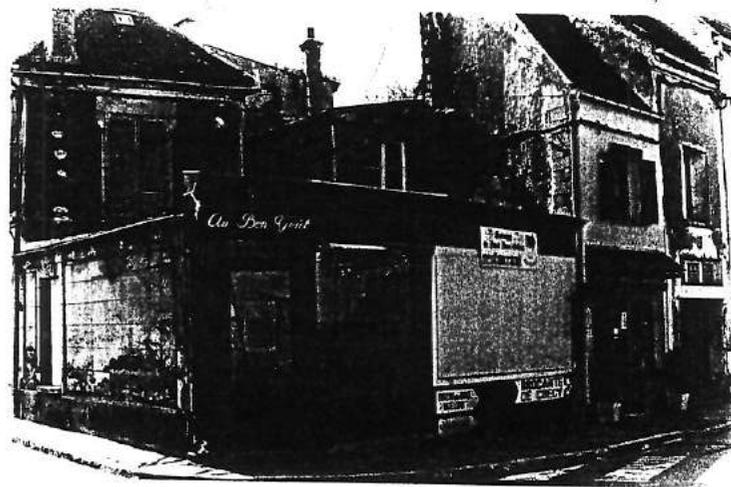
Nous pouvons envisager plusieurs interventions:

- Conserver les arbres, respiration verte dans le bourg.
- Pour les bâtiments donnant sur la place, imposer un alignement et un minimum de hauteur à R+1.
- Permettre l'implantation de commerces.
- Traiter la relation avec la rivière.





*Ce bâtiment est de hauteur trop faible, il laisse voir les pignons mitoyens.*



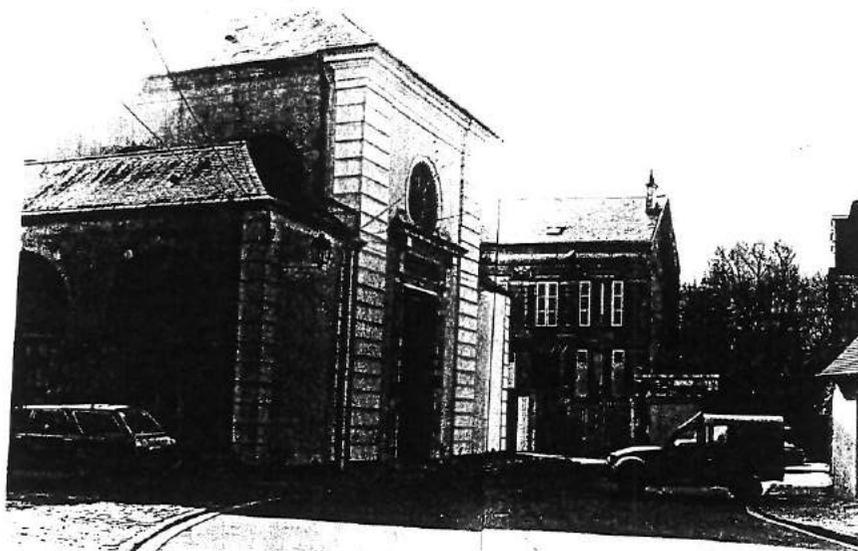
*L'amélioration de cet angle impose une restructuration importante sur toute la parcelle.*

### Place Camus

Jouant le rôle de centre pendant le haut Moyen-Âge, elle est restée la place du bourg jusqu'au 18<sup>ème</sup> siècle. Étroite et bordée de bâtiments hauts ( R + 2 ), on y accède par la rue Serret. Formée de l'intersection des rues Dam Gilles, Serret, du Barrois et de Penthivière, on ne la perçoit aujourd'hui que comme un carrefour. Actuellement l'espace est déstructuré par deux bâtiments de faible hauteur aux angles qui donnent une impression de "non fini", d'autant que tous les autres bâtiments sont plus hauts ( R + 2, R + 3 ).

Pour améliorer l'aspect de cette place il conviendrait:

- D'imposer un minimum de hauteur:  
( R + 2 ) à l'angle rue Dam Gilles, rue Serret  
( R + 1 ) à l'angle rue Dam Gilles, rue de Penthivière.
- D'autre part ces bâtiments d'angle devraient par leurs façades et leur toiture traiter les angles de la place.



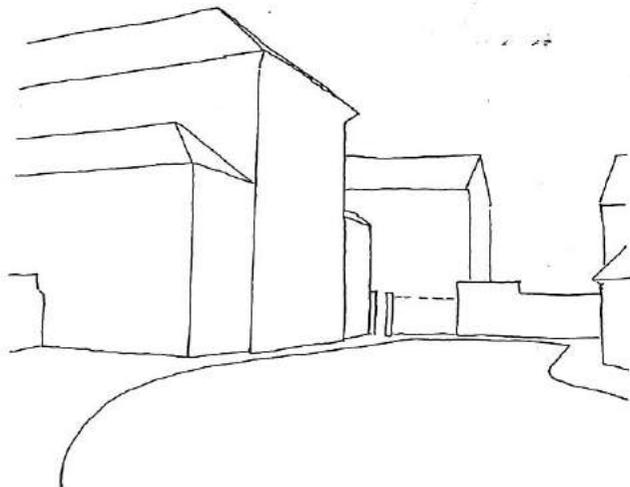
### Place de l'église

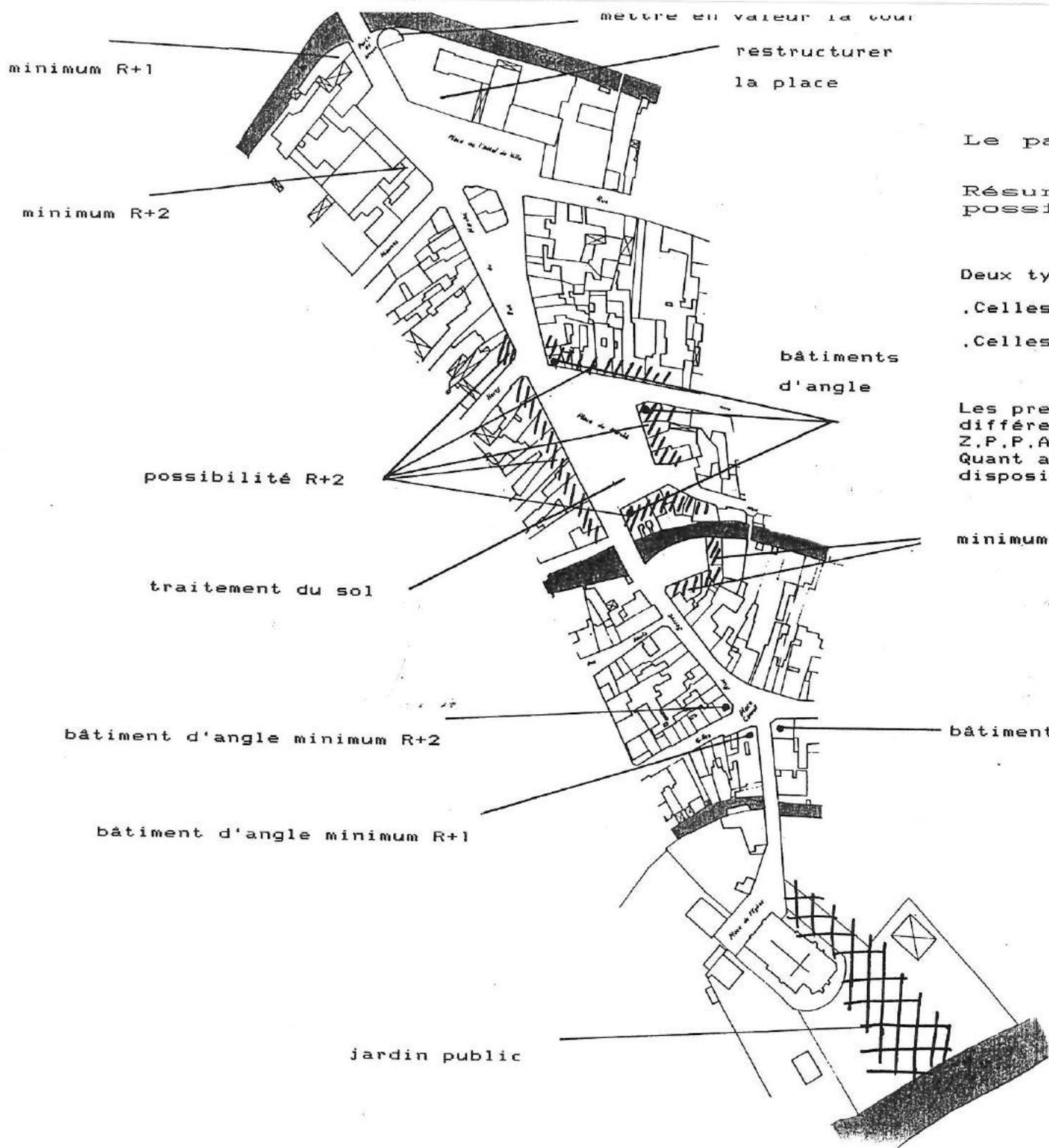
La rue de Penthièvre par ses bâtiments bas et ses vues sur cours suggère le caractère peu dense de l'ilot de l'église. En franchissant le ru du Moulin on peut voir un moulin à eau (récemment réhabilité).

La place de l'église, en impasse, donne une impression de "délaissé". L'église elle-même n'est pas mise en valeur alors qu'elle pourrait constituer l'aboutissement d'un parcours. C'est un secteur tranquille de maisons bourgeoises entourées de grands jardins.

Pour mettre en valeur l'église et constituer l'aboutissement du parcours, la création d'un espace public aux abords immédiats de l'église permettrait au promeneur de mieux percevoir ce monument.

L'aménagement d'un jardin public traversant accompagnerait l'ambiance résidentielle. Il permettrait également de percevoir l'île et les limites du bourg. Enfin il dégagerait une vue sur la campagne environnante.





Le parcours des places

Résumé des interventions possibles.

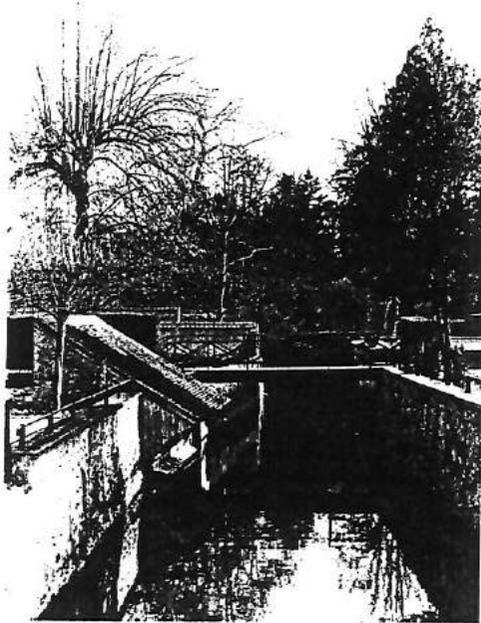
Deux types d'intervention sont envisagés:

- .Celles qui s'adressent aux particuliers.
- .Celles qui s'adressent à la commune.

Les premières peuvent être traduites dans les différents articles du règlement de la Z.P.P.A.U..  
 Quant aux secondes, leur réalisation dépend de dispositions qui seront prises dans le P.O.S.

minimum R+1

bâtiment d'angle minimum R+1



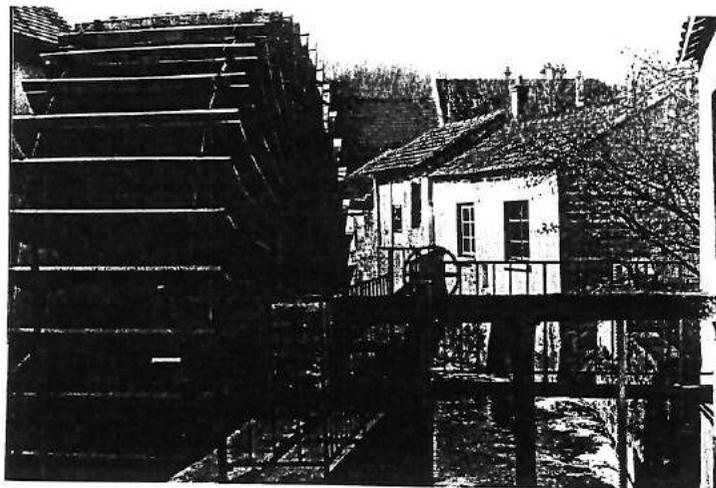
### Les cheminements le long des brassets

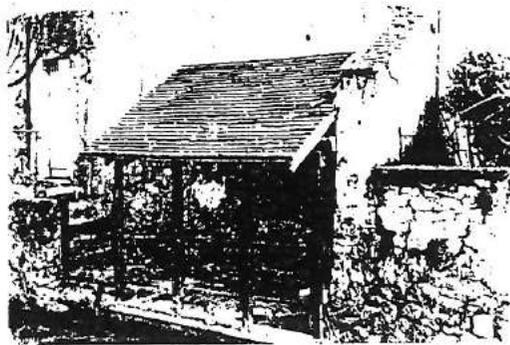
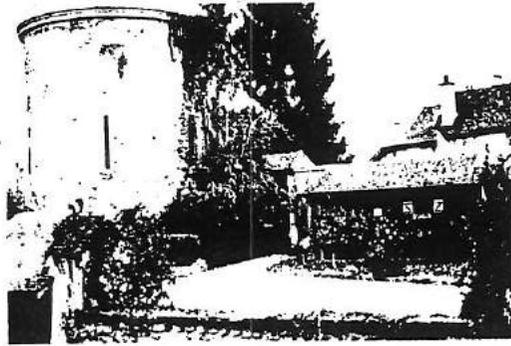
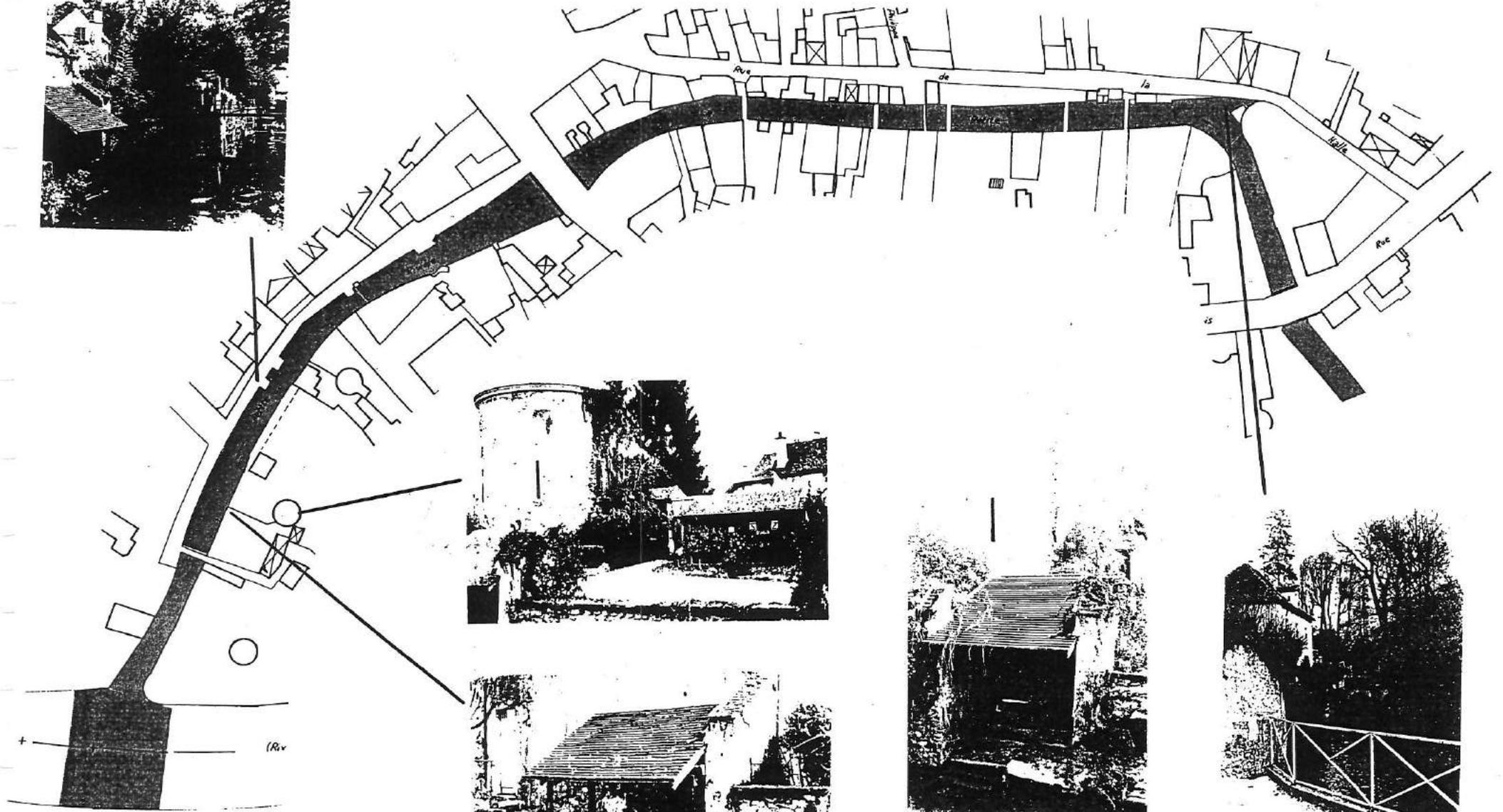
Les brassets sont un des attraits majeurs qui composent le paysage de Crécy. C'est à eux que l'on doit la dénomination "Venise briarde".   l'intérieur du bourg, la perception de ces éléments se fait de deux façons:

- Soit lors de leurs franchissements (ponts rue du Barrois, rue de Penthièvre) l'eau apparait de manière ponctuelle cadr e par le bâti et les terrains privés.
- Soit au cours des cheminements du quai des Tanneries et de la rue de la Halle qui permettent de longer l'eau et d'en apprécier l'agrément.

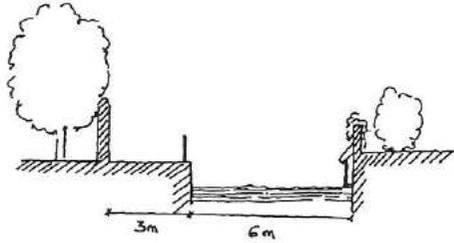
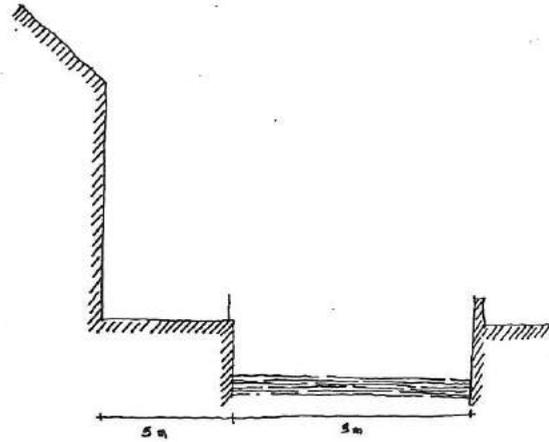
Le quai des Tanneries et la rue de la Halle longent la petite rivière. Dressées au bord des anciens fossés des remparts datant du 12<sup> me</sup> siècle, nous pouvons encore admirer trois tours en très bon  tat.

Ces espaces offrent un paysage particulier dont la principale caractéristique est le contraste du minéral (bâtiments, hauts murs), avec le végétal (jardins en fond de parcelle) de l'autre côté.





coupe à proximité de la rue Serret



coupe à proximité du chemin de ronde

### Quai des Tanneries

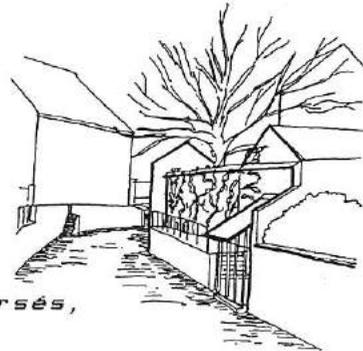
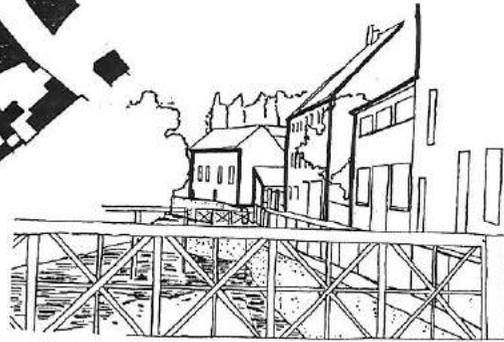
Depuis le chemin de ronde jusqu'à la rue Serret, le quai des Tanneries établit une continuité entre un paysage végétal (rue des Minimés) et un paysage minéral (rue Serret). L'espace aéré permet au regard d'embrasser de larges vues.

Ces deux coupes montrent que l'espace du quai des Tanneries n'est pas identique sur toute sa longueur. La voirie et le braset varient en largeur et la constitution des rives évolue. Le côté Nord est formé par des bâtiments alignés sur le quai de hauteur variant de R+2 à R, les bâtiments les plus élevés étant situés vers la rue Serret. Leur implantation laisse apparaître deux cours et quelques éléments de végétation.

L'aspect et la nature de ces bâtiments sont actuellement hétéroclites (logements collectifs, garage, appentis...)

Le côté Sud est formé par les jardins des maisons de la rue de la Tour aux Saints et de la rue Dam Gilles. Quelques éléments bâtis dispersés de petite taille (appentis, lavoirs, tours...) et une végétation abondante marquent cette rive.

Ainsi deux rives de nature différente cadrent le braset, l'une à dominante minérale avec une "amorce d'ordre", l'autre à dominante végétale peu structurée.



petits bâtiments dispersés,  
dominés par les tours

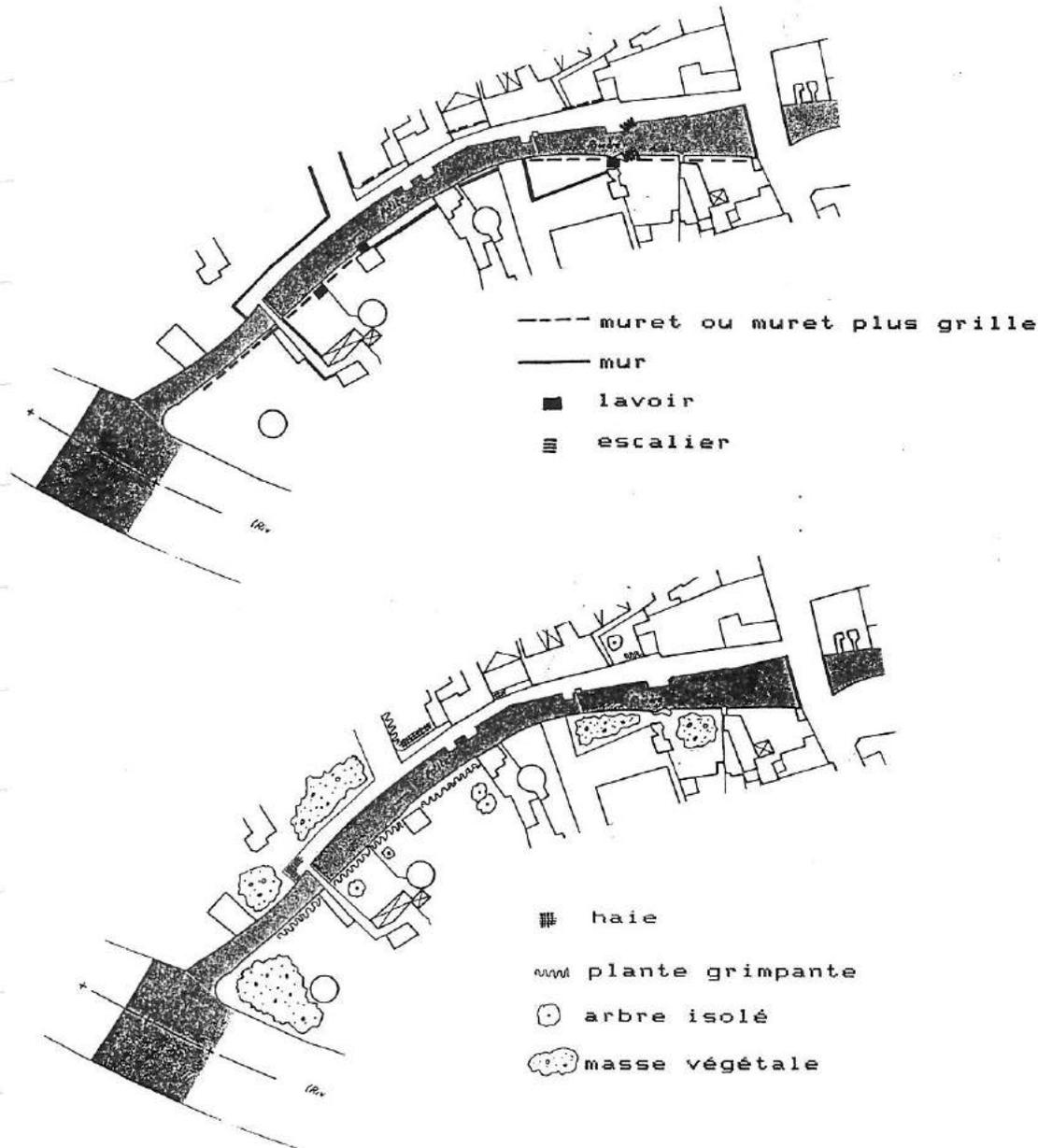
### Les murets, murs, lavoirs...

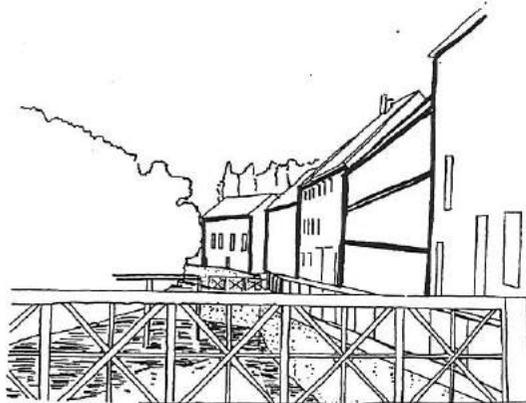
Ces éléments signalent le rapport privilégié des jardins avec l'eau. Généralement encore en bon état, il conviendrait de les entretenir avec soin, leur présence contribuant au charme de cet endroit. La végétation grimpante risquant de détériorer les toitures des lavoirs et des murs, un entretien minutieux est nécessaire.

### La végétation

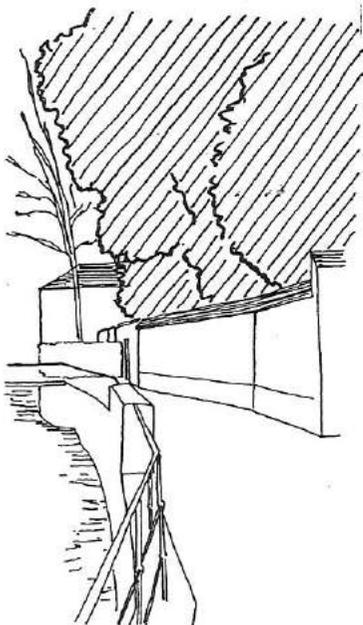
Elle est composée de plantes grimpantes, d'arbres de haute tige, d'arbustes isolés et d'éléments végétaux très denses. Les arbres et arbustes des jardins n'apparaissent que partiellement au dessus des murs et des petits bâtiments, seul leur feuillage est visible. Les plantes grimpantes assez nombreuses sont aussi un élément important du paysage.

A proximité du Grand Morin, les masses végétales forment un front vert qui ferme la perspective sur le quai des Tanneries et ne laisse entrevoir que la rivière. Les masses végétales proches de la rue Serret masquent opportunément un bâtiment de la rue de la Tour aux Saints.





*front bâti continu*



*front végétal à préserver*

Les éléments délimitant l'espace du quai des Tanneries doivent être "soignés" afin d'éviter l'impression de délaissé.

Aussi pour renforcer le contraste minéral/végétal et constituer cet espace il conviendrait:

- de favoriser la densification du côté bâti en continuité avec une ligne de faitage peu accidentée qui s'opposerait à l'apparent désordre des fonds de parcelle de l'autre côté du brasset. La largeur de l'espace permet l'implantation de bâtiments de hauteur R+2 qui bénéficieront d'une très bonne exposition.

- de garder des vues et transparences sur les jardins par une faible emprise bâtie sur les fonds de parcelle, de garder les murets en clôture, d'empêcher les constructions nouvelles entre les tours et l'eau afin qu'elles continuent à être admirer depuis l'espace public. Une transparence pourrait être facilement créée sur le terrain du musée.

Dans la partie proche du chemin de ronde, la persistance de deux rives végétales est souhaitable, la voute formée par les arbres au dessus du brasset cadre une vue réduite sur le Grand Morin et marque la fin de ce parcours.

## Rue de la Halle

De la place du Marché à la rue Jean de Compans, le paysage de la rue de la Halle varie du minéral au végétal.

Contrairement au quai des Tanneries, le long de la petite rivière les vues sur l'eau se succèdent cadrées par des petits bâtiments annexes.

Peu fréquentée la rue de la Halle est essentiellement une voie de desserte locale, elle a un caractère tranquille et semble retirée de la ville.

Ces deux coupes nous permettent d'illustrer deux profils très différents:

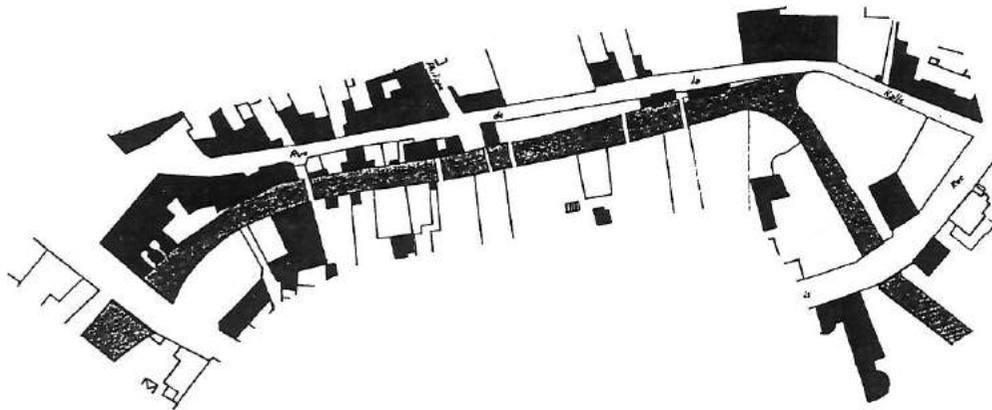
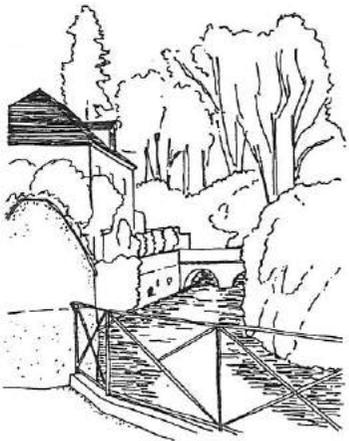
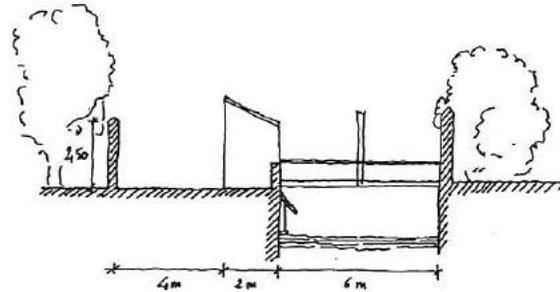
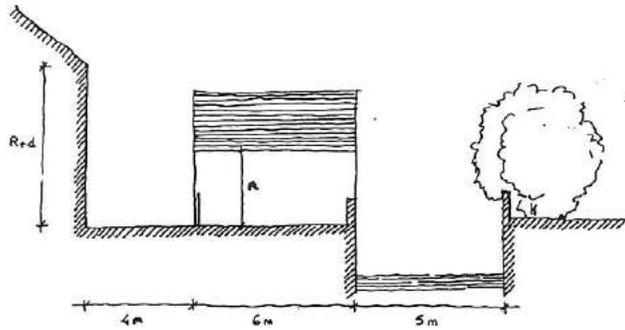
- l'espace étroit et relativement dense de la rue de la Halle proche de la place du Marché.
- l'espace peu dense proche de l'endroit où le brasnet fait un coude, borné par une abondante végétation.

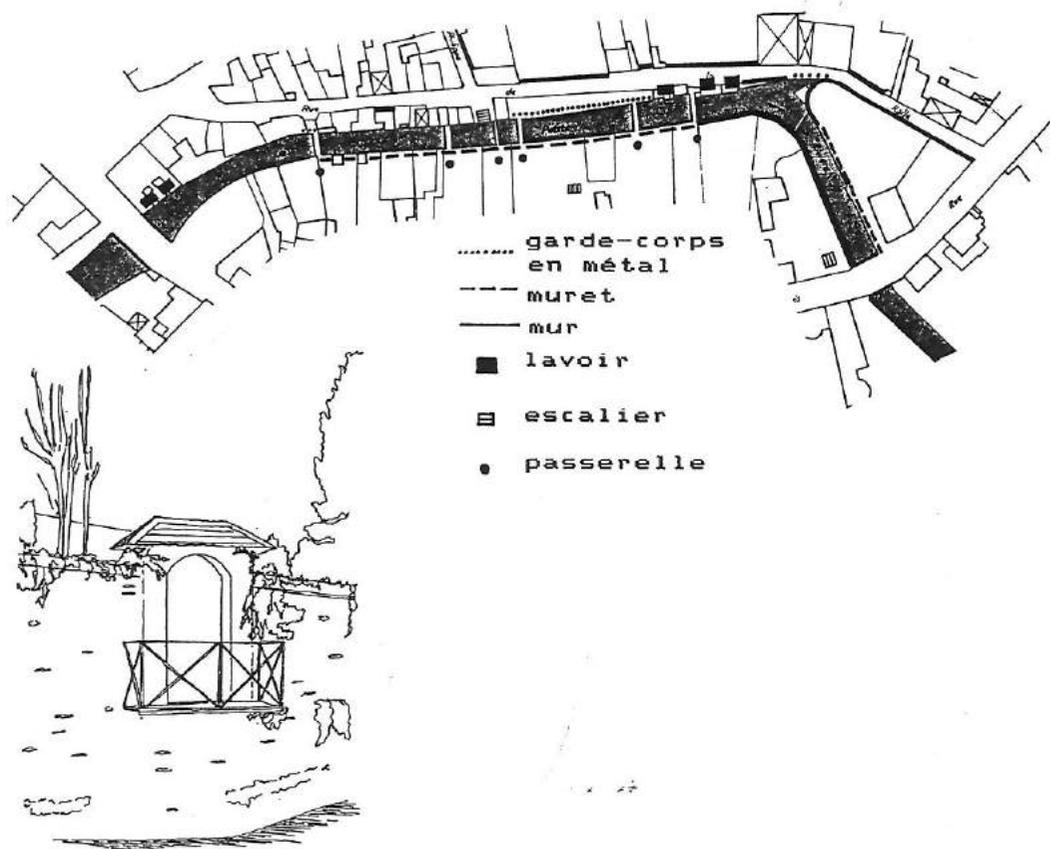
L'intérêt majeur de la rue de la Halle est sans doute la découverte de la rivière par un élargissement progressif de l'espace.

Le côté Nord est composé de bâtiments alignés sur la rue (près de la place du Marché) puis de hauts murs de clôture (environ 2,50 m), clôturant de grandes parcelles accessibles par la rue Deshuiliers.

Le côté Sud est formé de quelques bâtiments annexes implantés sur un parcellaire minuscule adossé à la rivière. De ce côté de la rue, l'espace est en fait cadré par la végétation des fonds de parcelle de la rue du Barrois.

Les bâtiments annexes filtrent les vues sur la rivière. Le coude de la rivière est souligné par une porte dans un mur donnant accès à un balcon.



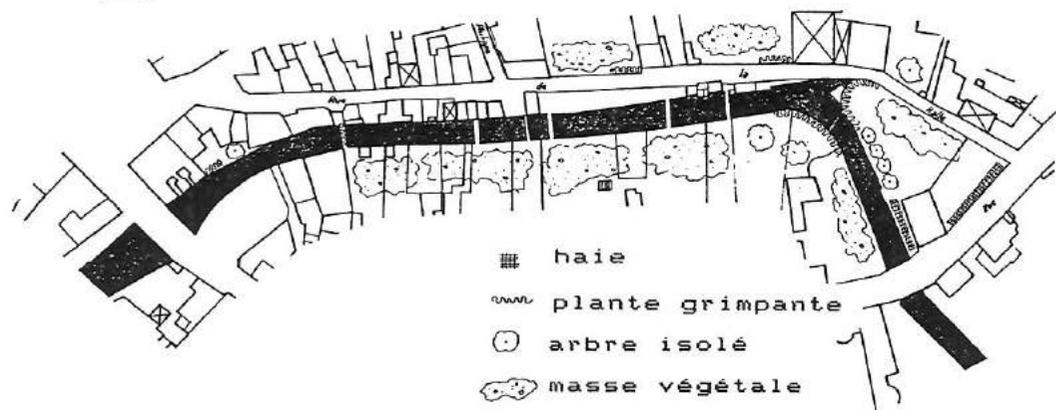


### Les murs, murets, lavoirs, passerelles...

Participant à la définition esthétique de ce lieu, ces éléments pour certains en mauvais état mériteraient d'être entretenus, la végétation grimpante risquant si elle n'est pas maîtrisée de détruire ce qui reste. La remise en service des passerelles pourrait être incitée par le traitement de la rue de la Halle et permettrait aux habitants de la rue du Barrois de redécouvrir ce raccourci pour aller place du Marché.

### La végétation

Les masses végétales des fonds de parcelle de la rue du Barrois, composée d'arbres de haute tige jouent un rôle déterminant dans le paysage puisqu'elles délimitent l'espace, elles doivent donc être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.



La rue de la Halle possède un espace assez large aux bornes variées mais qui paraissent peu structurées. Située en partie dans une zone submersible, il est probable que peu de constructions s'y implanteront, conserver les murs de clôture existants (à moins qu'une construction à l'alignement ne les remplace) et la couverture végétale permettrait d'y conforter cette ambiance tranquille. Une amélioration de l'aspect des petits bâtiments du côté Sud de la rue est souhaitable. Il est impératif de permettre leur remplacement éventuel par des constructions de volume semblable pour garder l'effet de "filtre". La préservation du front végétal des parcelles de la rue du Barrois apparaît essentiel.

La réhabilitation de ce cheminement par une intervention sur les matériaux de revêtement de sol et par exemple sur la couleur des garde-corps métalliques (dessin actuel satisfaisant) inciterait sans doute les riverains à apporter le plus grand soin à leur propriété et redonnerait à la rue de la Halle l'aspect qu'elle mérite.

Les cheminements le long des  
brassets  
Résumé des interventions  
possibles

conservation des murs de clôture

traitement du sol

favoriser l'implantation d'un bâti en  
continuité de hauteur R+2

améliorer l'aspect  
des bâtiments

préserver la végétation

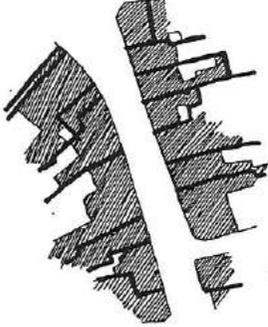
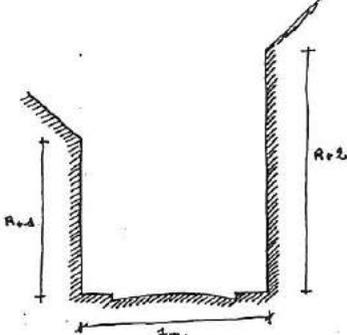
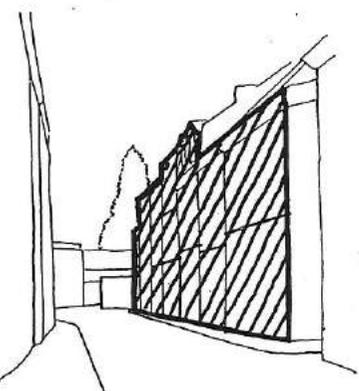
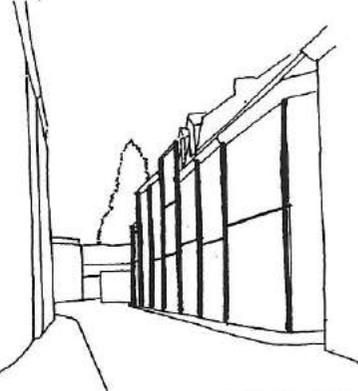
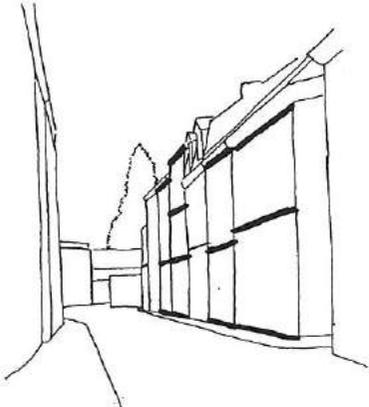
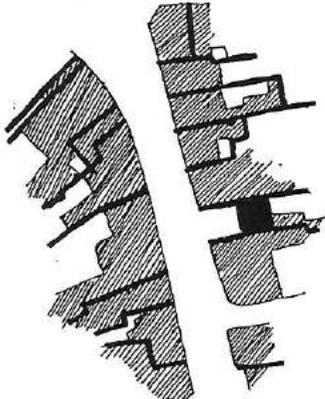
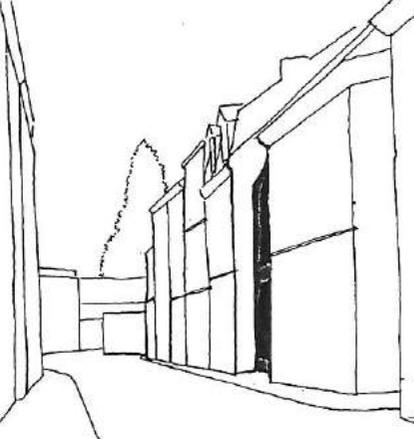
éviter les constructions  
entre les tours et la  
rivièr

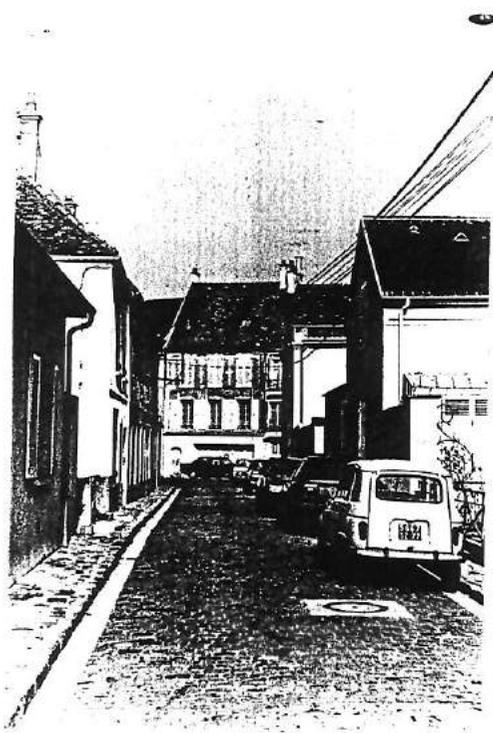
aménager une transparence sur la tour du musée

préserver les masses végétales

Entretien des murs, murets, lavoirs.  
Faible emprise bâtie sur les jardins des rues  
Dam Gilles, de la Tour aux Saints, du Barrois.

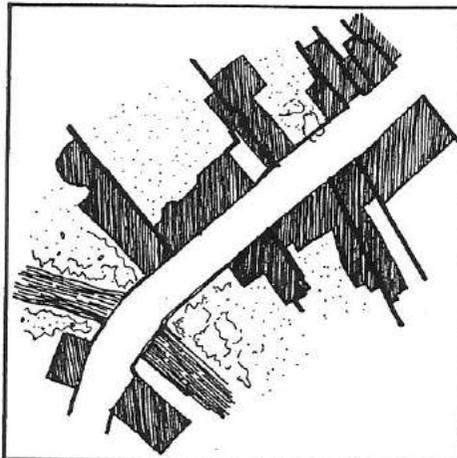
(Riv

			
<p>Des parcelles étroites, perpendiculaires à la rue, sur lesquelles ce sont implantées des constructions en bordure de voies. Les rez de chaussée</p>	<p>sont très souvent occupés par des commerces.</p> <p>Le volume de la rue est caractérisé par la dominante de la verticale.</p>	<p>Une continuité stricte du bâti est créée par les bâtiments implantés à l'alignement. L'espace est clos et minéral. On notera</p>	<p>l'absence d'élément végétal.</p> <p>Planter d'un mitoyen à l'autre les bâtiments forment un front continu.</p>
	<p>Les caractéristiques principales de ce type de paysage sont les limites du volume de la rue fortement constituées par un bâti dense et continu.</p> <p>Pour préserver cette structure, il convient de maintenir pour les constructions nouvelles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation des bâtiments à l'alignement.</li> <li>- l'implantation d'une limite séparative de parcelle à l'autre.</li> <li>- ainsi qu'une hauteur minimum de R+1.</li> </ul>		
<p>La hauteur des bâtiments est comprise entre R+1+C et R+2+C. La hauteur de chaque niveau varie.</p>		<p>Un bâtiment en retrait de l'alignement et de hauteur trop faible crée une rupture dans le paysage de la rue.</p>	

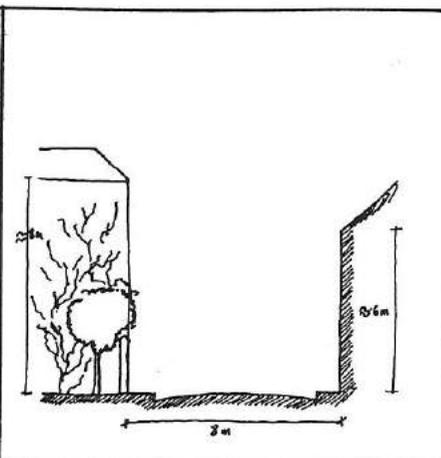


#### B) LE PAYSAGE SEMI URBAIN

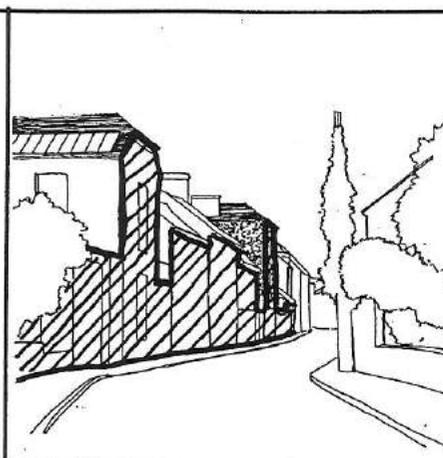
Il correspond aux extensions des noyaux urbains (place Camus, place du Marché). D'une densité moyenne les rues du Barrois, Michel Herry, de Penthivière... constituent ce paysage "résidentiel".



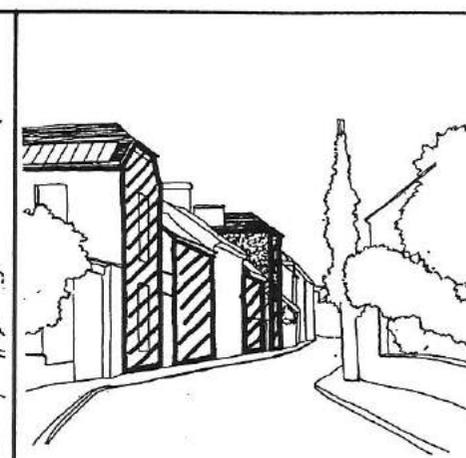
Sur un parcellaire de forme et de taille variable, se sont implantés des constructions en bordure des voies, des percées latérales signalées par un débordement de la végétation donnent un aspect "résidentiel". On peut constater l'absence de



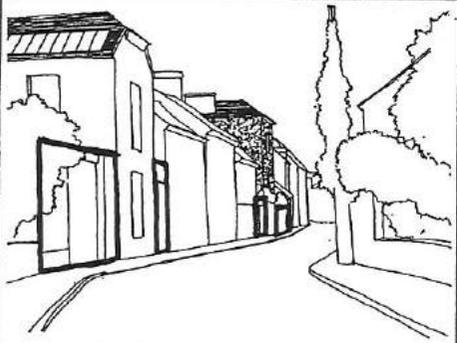
bâtiment à usage d'activité.  
La hauteur des bâtiments principaux est au minimum de R+1. Cependant les dimensions de la voie et l'alternance bâti / végétation construisent un paysage assez ouvert.



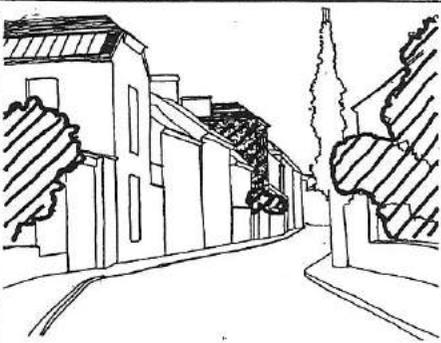
Les constructions implantées à l'alignement assurent une continuité stricte du bâti ponctuellement animée par le débord de la végétation. Le faitage perpendiculaire ou parallèle à la voie dessine une ligne des égouts très accidentée.



L'implantation des bâtiments à l'alignement soit par la façade, soit par le pignon assure une continuité du bâti.



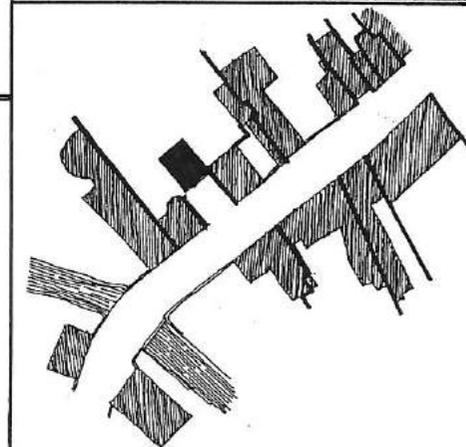
L'alignement est matérialisé soit par les bâtiments, soit par les murs de clôture dont les dimensions (plus hauts qu'une personne adulte) préservent l'intimité du jardin.



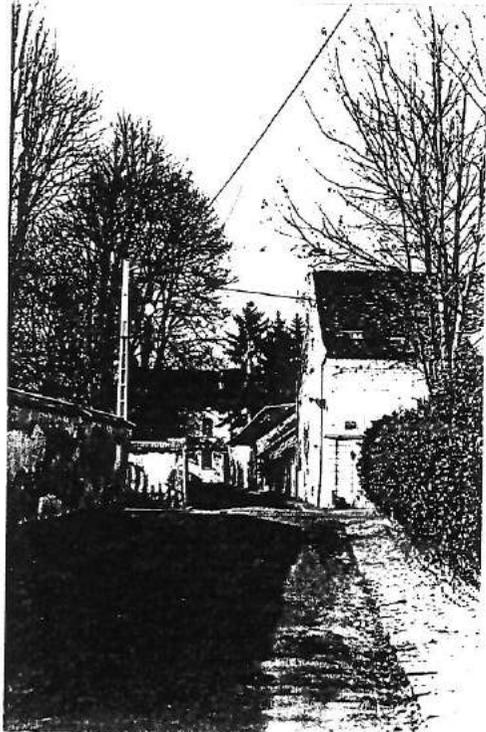
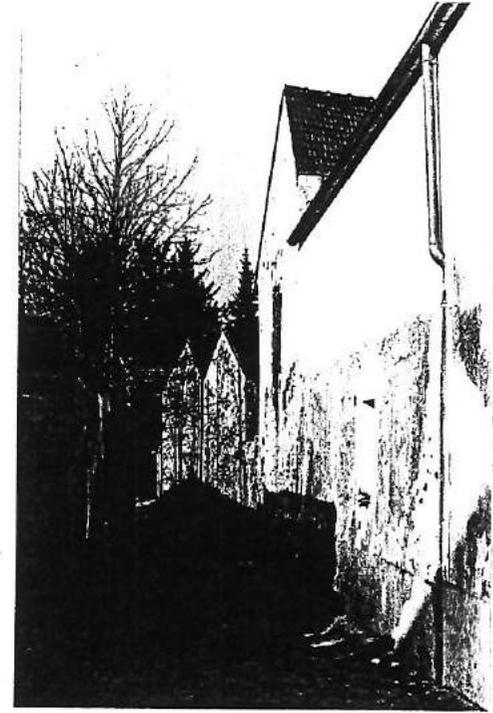
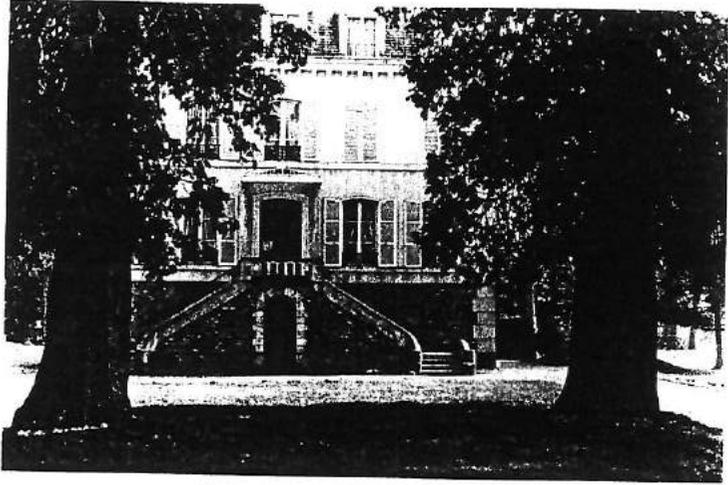
La végétation est un élément important du paysage semi urbain. Les masses végétales ou les plantes tapissent les façades des bâtiments, gonflent les murs de clôture ou accompagnent les autres éléments naturels.

Les caractéristiques principales de ce type de paysage sont les limites de la rue constituées par des éléments construits qui mettent en valeur une végétation rare depuis la rue. Celle-ci crée un jeu de couleur qui rend les lieux très attrayants.

Pour préserver cette "ambiance" il convient de maintenir pour les constructions nouvelles:  
- l'alignement par le bâti ou les murs de clôture  
- une hauteur de R+1 pour les bâtiments principaux  
- on préconise des plantations similaires: végétation grimpante, arbres...

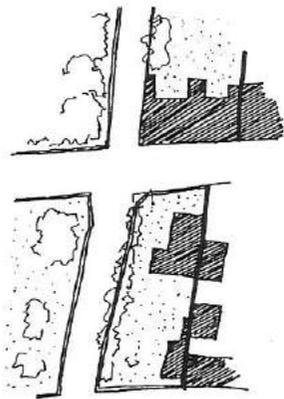
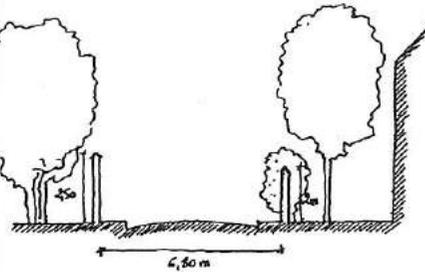
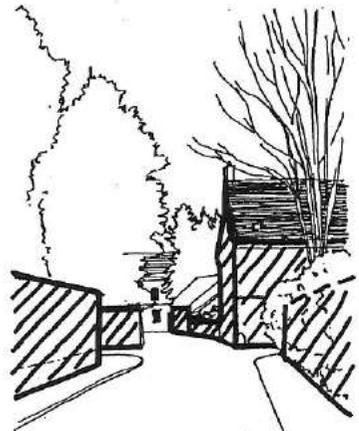
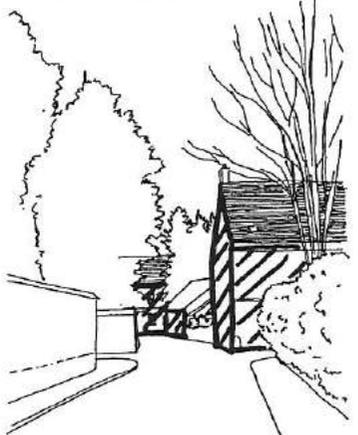
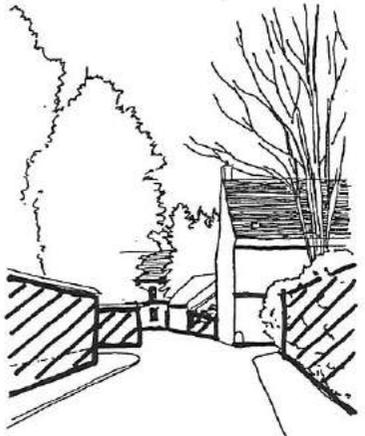
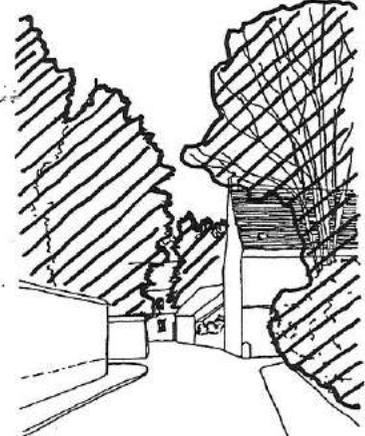
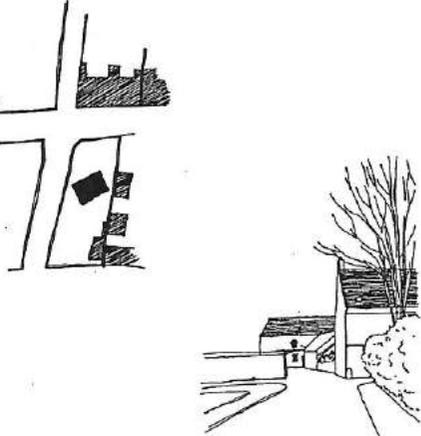


Un seul bâtiment implanté en retrait peut casser la régularité chaleureuse du paysage.



c) LE PAYSAGE SEMI RURAL

Eloigné du "centre", il correspond pour une grande partie aux zones submersibles. Le bâti est peu dense et à usage d'habitation. C'est dans les rues des Minimes, de la Halle, place de l'église... qu'on le rencontre.

			
<p>Presque exclusivement composé par des constructions à usage d'habitation, ce secteur se singularise par la faible densité du bâti et la</p>	<p>grande dimension des parcelles. Les éléments naturels dominant, cependant les murs de clôture marquent les limites entre l'espace</p>	<p>public et les propriétés privées. Les bâtiments sont implantés soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.</p>	<p>L'alignement est matérialisé par les bâtiments ou par les murs de clôture. Les façades ou les pignons peuvent être visibles depuis la rue.</p>
		<p>La végétation luxuriante et les murs de clôture constituant l'essentiel du dessin de la rue sont deux éléments indispensables pour sauvegarder ce paysage très ouvert.</p>	
<p>Le dessin de la rue est essentiellement souligné par les murs de clôture d'une hauteur minimum de 2m. La hauteur des bâtiments</p>	<p>oscille entre R et R+1. L'implantation des constructions en retrait laisse place à des masses végétales très fournies. Le paysage est mouvementé.</p>	<p>A priori peu structuré, le paysage semi rural est en réalité le produit d'une conjugaison d'éléments bien déterminés. Ce scénario "catastrophe" le montre bien.</p>	<p>(Suppression de la végétation, implantation des constructions sans prise en compte du parcellaire).</p>

#### d) LES ELEMENTS DU PAYSAGE DE LA RUE

Le rythme général du paysage de la rue qu'il soit urbain, semi urbain ou semi rural est produit par le respect de différents principes d'urbanisme:

- .Le parcellaire.
- .Les alignements.
- .Les implantations.
- .Les clôtures.
- .Les hauteurs.
- .La végétation.

### Le parcellaire

Dans le bourg de Crécy, les parcelles sont de forme régulière. Cependant leurs dimensions varient d'un secteur à l'autre. Le parcellaire est généralement perpendiculaire à la rue et au brasset.

Contrastant avec le découpage étroit du parcellaire de la rue du Marché et de la rue Dam Gilles (paysage urbain), les parcelles de l'îlot formé par la rue des Minimes et le fossé de la ville et les parcelles de l'îlot de l'église sont très vastes et témoignent des anciennes occupations (paysage semi rural).

Le long des brassets, les parcelles plus ou moins étroites s'étirent de la rue jusqu'au brasset.



## Les alignements

Une des caractéristiques de Crécy est la matérialisation de l'alignement sur l'espace public soit par les bâtiments eux-même, soit par un mur de 2 m de haut minimum. Dans les espaces les plus urbains, il est impératif pour la préservation de la forme urbaine du bourg d'implanter les bâtiments à l'alignement soit par la façade, soit par le pignon et d'assurer la continuité bâtie par un mur.

Dans les parties de rue d'aspect rural, la continuité du paysage de la rue est assurée actuellement par des murs ou des murets surmontés de grille parfois doublés de végétation dense.

Toutefois l'implantation de constructions nouvelles dans ces secteurs peut s'opérer de trois manières:

.Destruction d'une ancienne maison et remplacement par une nouvelle construction. Cette hypothèse est peu probable car c'est précisément ces secteurs qui ont été construits tardivement, les constructions sont les plus récentes.

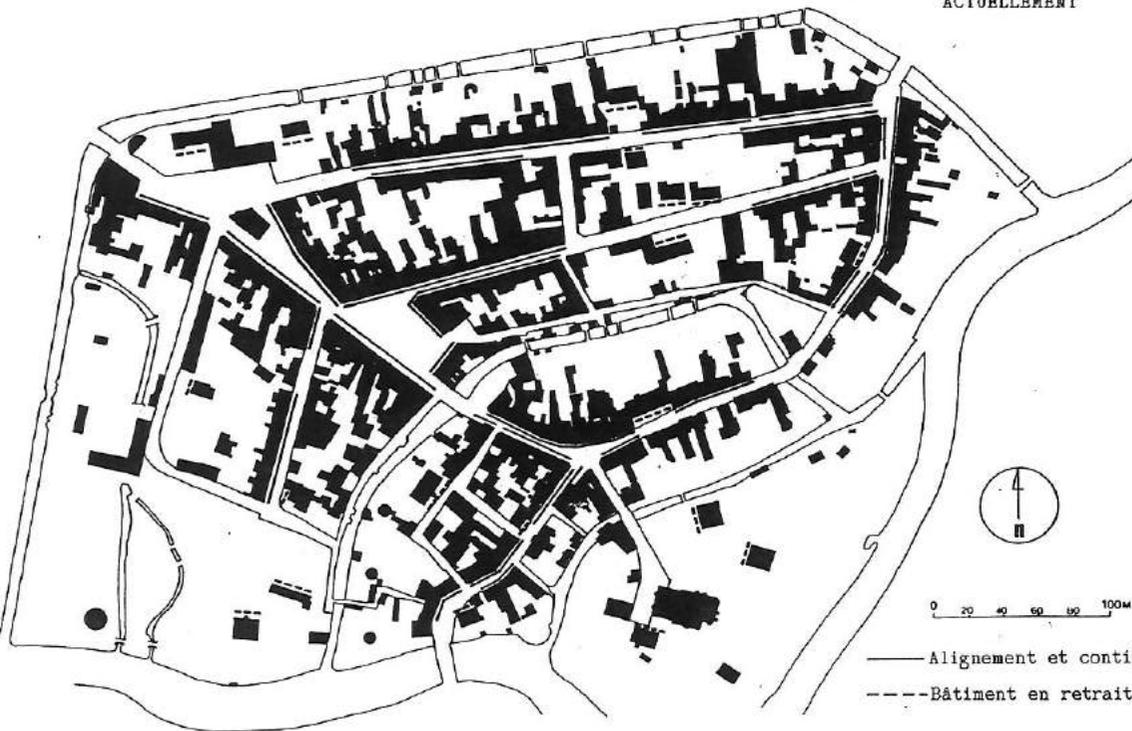
.Constructions sur une même propriété.

.Division de parcelle et construction sur la parcelle dégagée.

Les deux dernières hypothèses entraîneront une densification de ces secteurs. Aussi l'objectif devrait être de donner une dimension plus urbaine à ce secteur par un respect de l'alignement puisqu'en cas de mutation, il perdrait peu à peu son aspect actuel.

D'autre part l'implantation en retrait de l'alignement d'un bâtiment, nécessite un recul suffisant si c'est la façade qui est parallèle à la rue afin que l'espace ainsi dégagé puisse être une réelle prolongation de l'espace intérieur de la maison.

ACTUELLEMENT



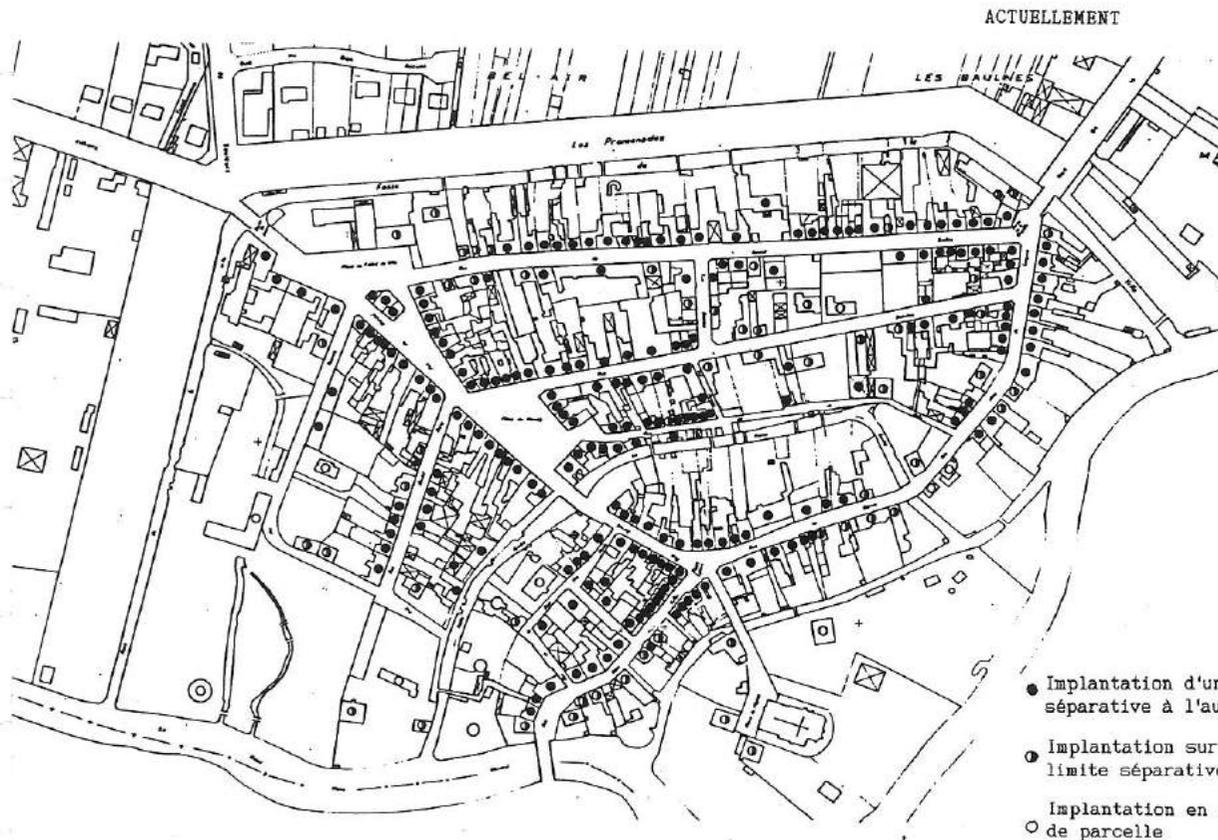
— Alignement et continuité  
- - - Bâtiment en retrait

## Les implantations

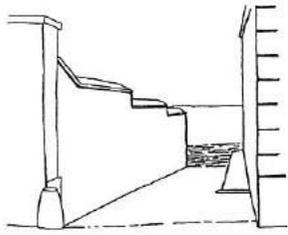
Ces trois types d'implantation par rapport aux limites séparatives produisant trois paysages différents, se localisent clairement dans Crécy. Les deux premiers types font de la rue un espace clos à dominante minérale, la végétation n'étant perçue que par "accident".

Dans les espaces les plus urbains, il est important de préserver l'image de la rue actuelle en implantant les constructions d'une limite séparative à l'autre. Dans les autres secteurs, l'implantation pourra se faire sur une limite séparative de parcelle sous réserve de respecter les règles concernant les clôtures.

Quant aux îlots de la place de l'église et de la rue des Minimes, les parcelles qui les composent sont suffisamment grandes pour permettre une implantation libre d'autant que leur constructibilité limitée (zone inondable) ne les destine pas à se densifier.



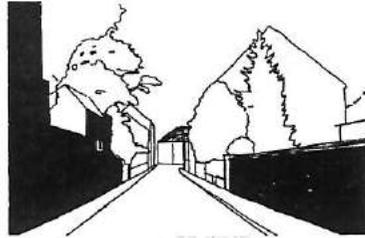
- Implantation d'une limite séparative à l'autre
- Implantation sur une seule limite séparative
- ◌ Implantation en milieu de parcelle

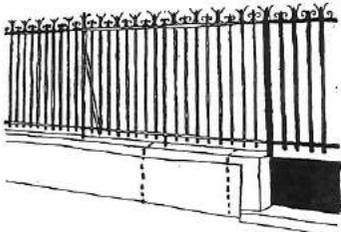
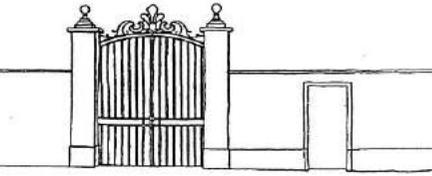
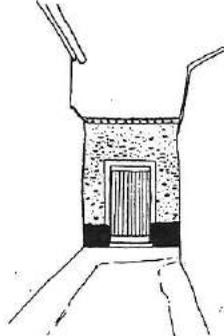
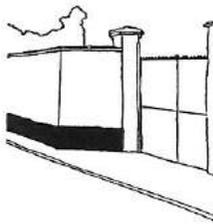


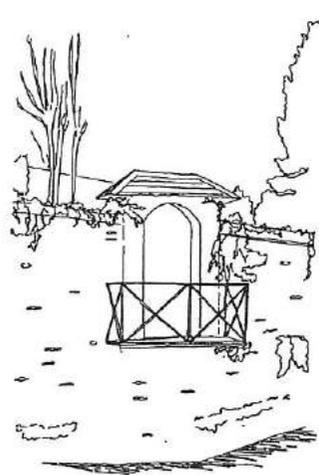
### les clôtures

Dans le bourg ancien, les clôtures sont formées soit par des murs pleins en maçonnerie, soit par des murets surmontés de grille. La clôture fait corps avec le bâti et assure la continuité du volume de la rue.

Les limites entre l'espace public et l'espace privé sont généralement bien marquées par l'édification de murs pleins d'une hauteur minimum de 2 m. Ils préservent ainsi l'intimité de la parcelle.



			
<p>Lorsque les clôtures sont constituées de murets surmontés de grille, portes et portails continuent le traitement de la grille. L'élégance de l'ensemble est aussi assurée par le respect des proportions hauteur du muret/hauteur de la grille et hauteur du muret/épaisseur du muret.</p>	<p>L'entrée des véhicules est signalée par un traitement particulier (piliers assurant la solidité du mur). L'entrée des piétons reste discrète et ne casse pas la ligne bâtie du mur.</p>	<p>Les percements du mur sont en harmonie avec l'espace. Ici espace clos porte pleine. (Chemin de ronde)</p>	<p>Le soubassement est marqué par un enduit plus solide qui protège le bas du mur des rejaillissements d'eau.</p>



### Lavoirs et passerelles

#### Les clôtures sur les voies d'eau

Au cours de l'analyse des espaces urbains majeurs dans les paragraphes "La ceinture verte" et "Le cheminement le long des brassets", nous avons pu constater qu'il existe des éléments spécifiques au paysage des voies d'eau. Au même titre que les tours, les lavoirs, passerelles et clôtures constituent un patrimoine à préserver.

#### Les lavoirs

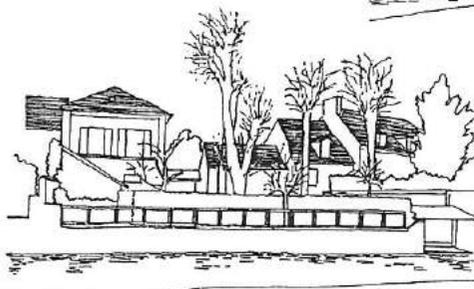
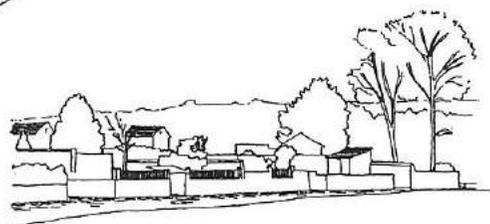
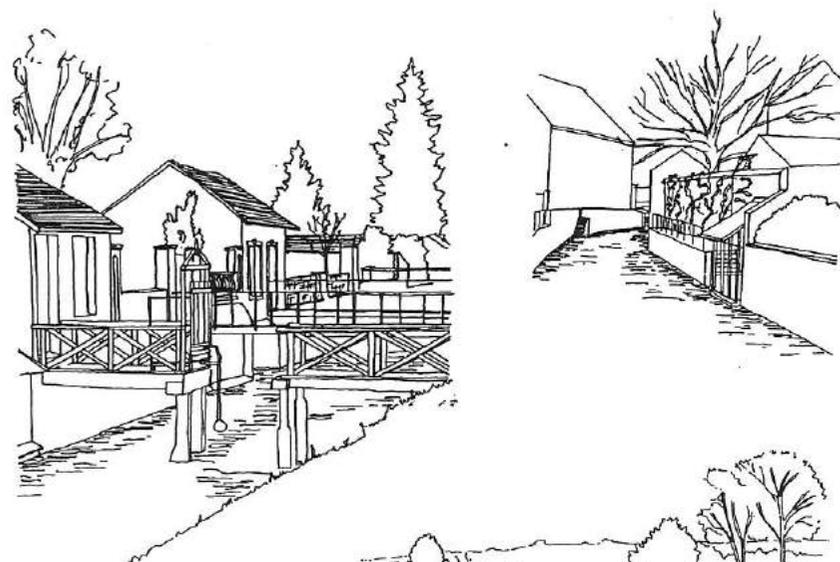
Témoins d'un mode de vie maintenant révolu, les lavoirs risquent de disparaître à court terme du paysage par manque d'entretien. Participant de l'espace public, en liaison avec d'autres éléments ils constituent les façades sur les brassets. Aussi leur conservation est nécessaire pour garder la qualité d'un des paysages de Crécy.

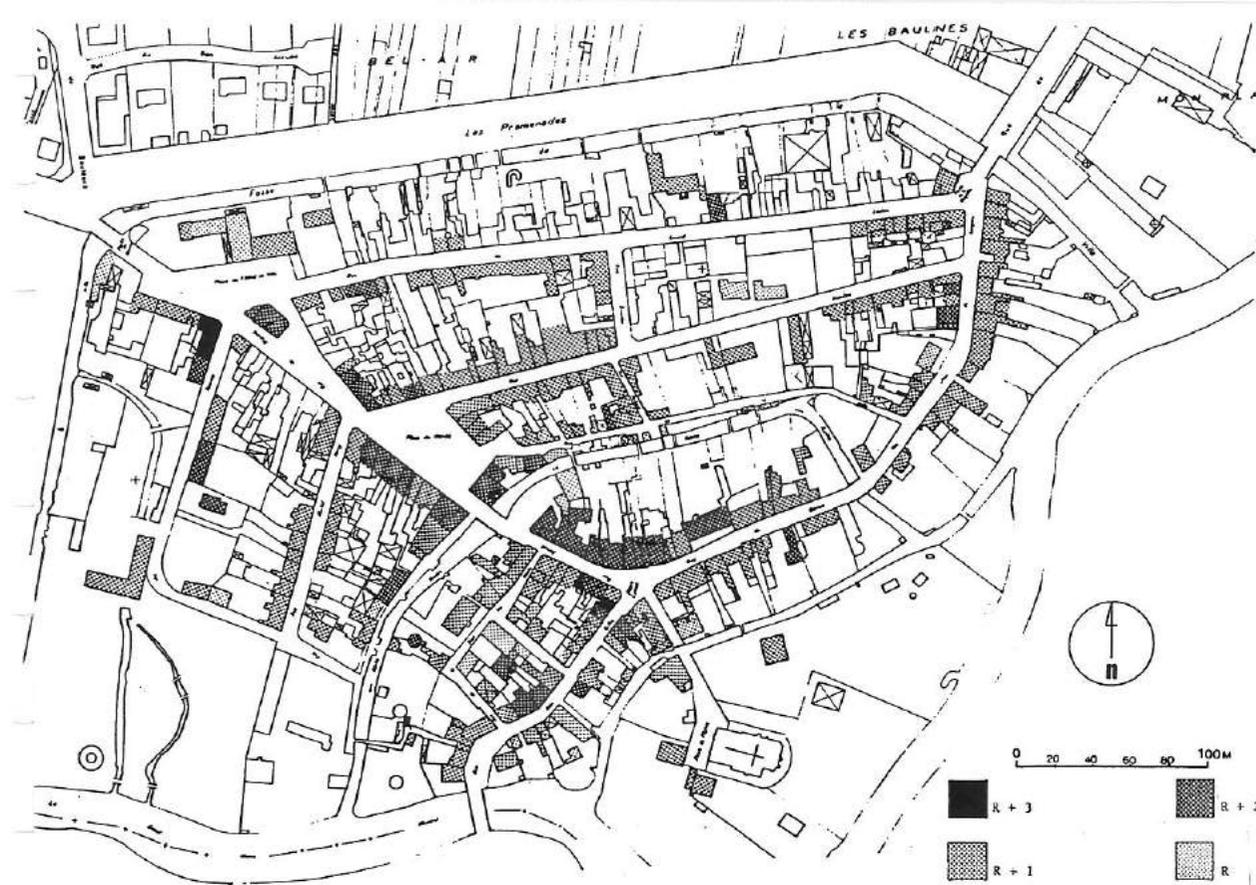
#### Les passerelles

Elles sont généralement peu utilisées; certaines sont envahies par la végétation et se détériorent. Le meilleur moyen de les remettre en service est de rendre attractifs les espaces qu'elles desservent (rue de la Halle, les promenades).

#### Les clôtures sur les voies d'eau

Du fait de la largeur des brassets, le promeneur n'a pas de vue indiscrete sur les parcelles les bordant. Aussi très souvent les clôtures sont constituées de muret surmonté d'une grille. L'éloignement et la végétation cadrent les vues sur les jardins privés.





### Les hauteurs

Cette carte relève les hauteurs des bâtiments mesurées en étages, deux bâtiments R+1 peuvent avoir une hauteur différente mesurée en mètre.

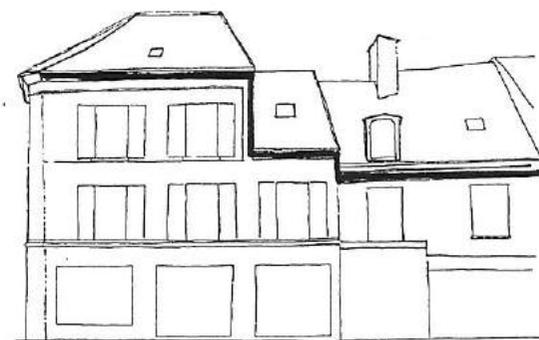
A la lecture de cette carte, on constate que la hauteur des bâtiments dans le bourg ne dépasse pas R+3 (seuls deux bâtiments ont cette hauteur). Les bâtiments les plus hauts se trouvent le long du parcours des places, axe principal de Crécy. Nous relevons peu de bâtiments en R sur l'espace public, il s'agit en général de bâtiments annexes liés à une construction principale de hauteur minimum R+1.

Au cours de l'analyse des espaces urbains majeurs, nous avons constaté qu'à certains endroits, il était nécessaire de reconstruire à une hauteur minimum. Par contre le long des brassets, la préservation de la végétation et de la perception de la profondeur des parcelles nécessite d'imposer une hauteur maximum de R aux bâtiments qui viendraient s'implanter sur les fonds de parcelle. De même une construction trop haute ou trop basse risquerait de nuire à la qualité de l'espace public, c'est pourquoi les hauteurs des nouveaux bâtiments doivent tenir compte de la hauteur des bâtiments mitoyens.

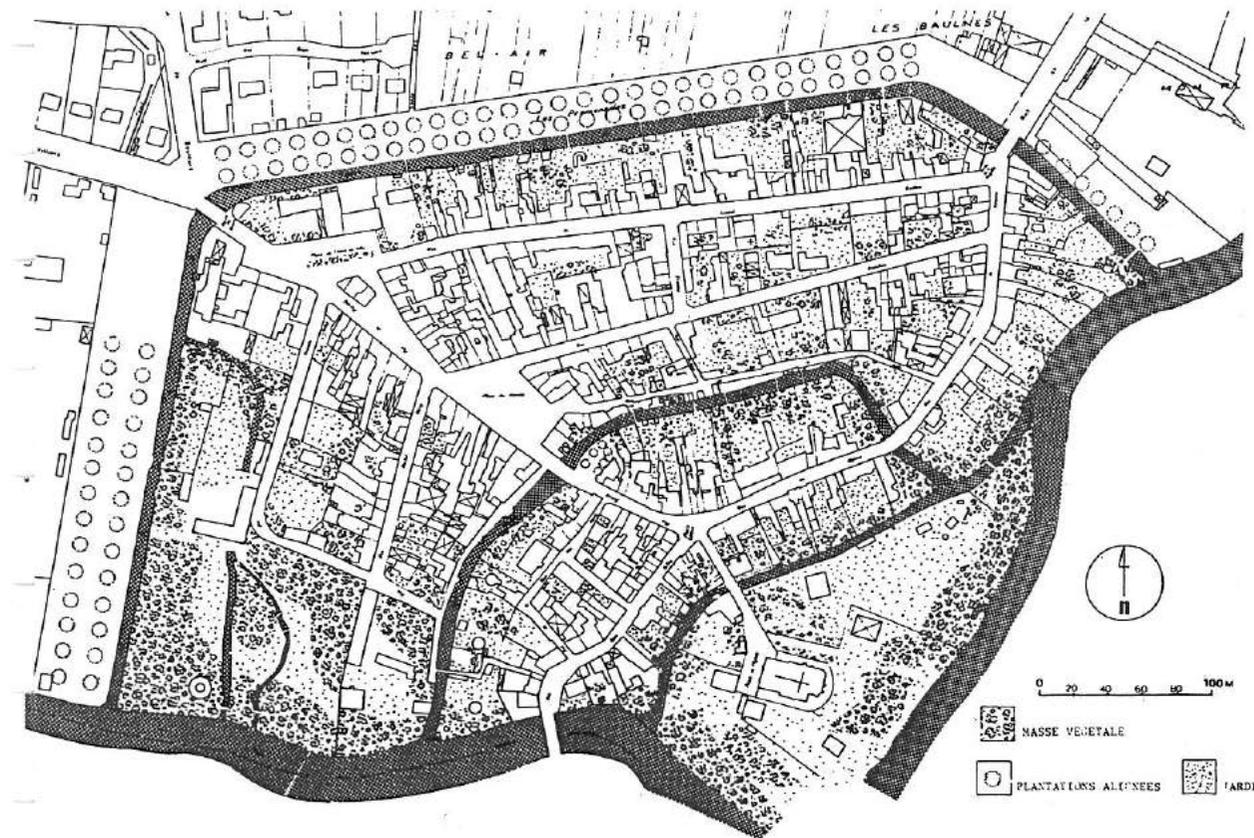


Rupture de la ligne des égouts par une construction trop basse.

Même effet de rupture avec une construction trop haute.



Bien que la ligne des égouts soit variable, l'enchaînement des hauteurs se fait progressivement.



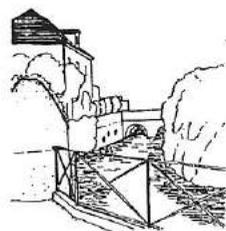
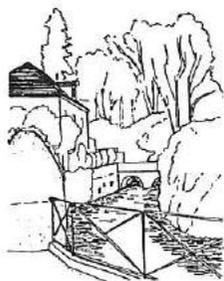
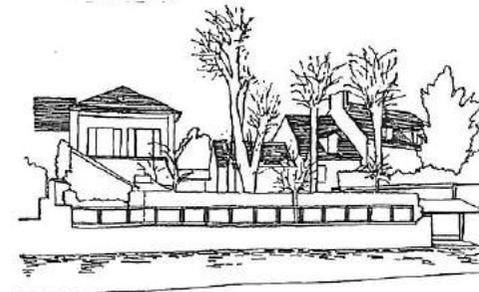
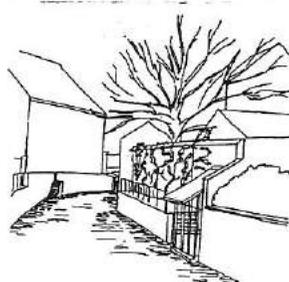
## La végétation

A l'exception des espaces composant le "paysage urbain", la couverture végétale est très disséminée. Au cours de l'analyse des espaces urbains majeurs et des différents types de paysage, nous avons pu mesurer le rôle que jouait la couverture végétale dans la composition des espaces.

On rencontre 4 types de végétation dans le paysage du bourg.

Les deux premiers signalent depuis l'espace public la présence de jardin derrière un mur, derrière une maison. Nous pouvons souligner à cette occasion les très rares vues sur les jardins privés, il s'agit:

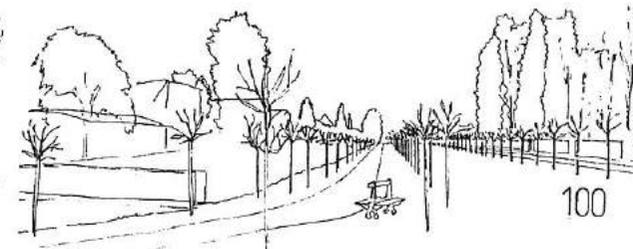
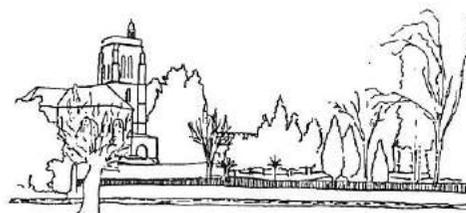
- des plantes grimpantes sur les façades, les murs, les lavoirs...
- des arbres de haute tige sur les fonds de parcelle le long des brassets.



La disparition d'une partie de la végétation modifie le paysage.

Les deux derniers formant l'écrin vert de Crécly doivent être préservés, leur disparition nuirait gravement à l'image du bourg. Certains fronts végétaux participant à la constitution des espaces doivent être conservés (rue de la Halle, à proximité du chemin de ronde...), il s'agit:

- des masses végétales le long du Grand Morin.
- des alignements d'arbres sur les promenades.



#### IV LES PRINCIPES D'ARCHITECTURE

a) Composition générale des façades

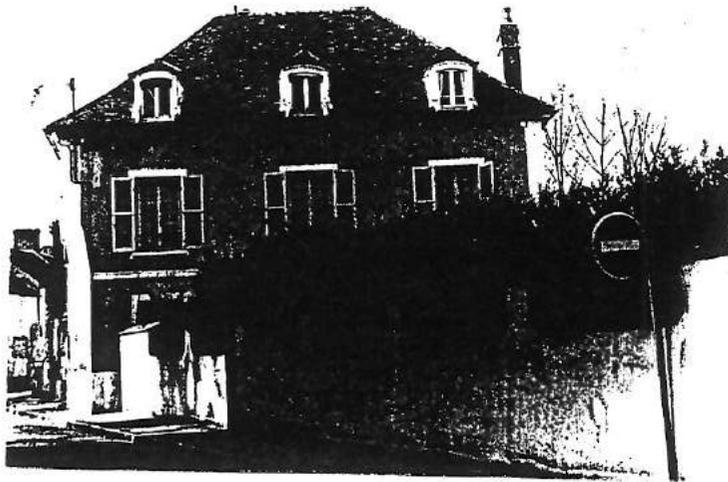
b) Eléments de la composition de la façades:

.Les toitures

.Les ouvertures (fenêtres, portes,  
lucarnes...)

.Les enduits

c) Les façades commerciales



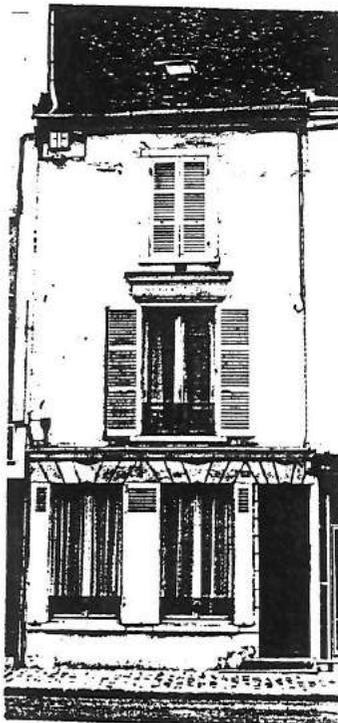
La composition architecturale des bâtiments du bourg ancien, parce qu'elle s'inscrit en continuité des principes d'alignement et d'implantation contribue de la même façon à constituer le paysage de la rue.

Ainsi quel que soit le type d'implantation du bâtiment les volumes sont toujours très simples. Ce sont des parallélépipèdes surmontés d'une toiture à 2,3 ou 4 pentes. Rares sont les volumes "rajoutés" au volume principal.

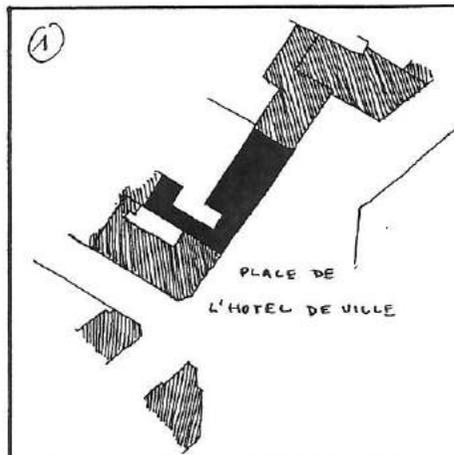
En revanche les proportions des façades varient notamment avec le dessin de la parcelle sur laquelle le bâtiment est édifié. Le nombre de travées de fenêtres varie de 1 à 6. On rencontre une forte proportion de 3 travées.

Dans les secteurs denses, des façades plus hautes que larges correspondent à des parcelles étroites.

Dans les secteurs moins denses, les parcelles plus vastes dessinent des façades plus longues que hautes.



## Les grandes lignes

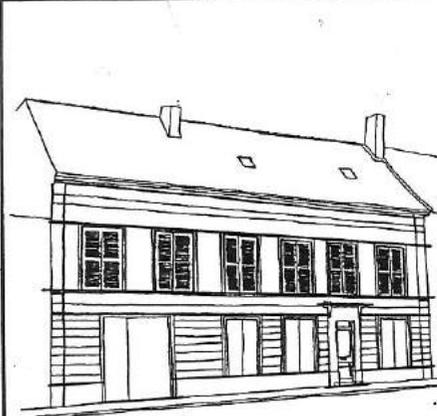


①  
Une façade; un ensemble composé de rythmes réguliers.

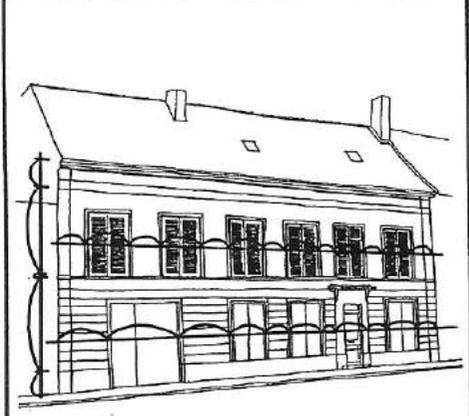
Une toiture très simple et une façade "plate" (sans



creux ni débord) s'accorde avec le volume massif de ce bâtiment. La composition de la façade est marquée par les lignes verticales (perçements les uns au dessus des autres) et



horizontales (alignement des ouvertures, modénatures). Au rez de chaussée, le porche est aligné sur les fenêtres, seule la porte interrompt cette horizontale marquant



de façon simple et efficace la porte d'entrée.

Les travées des fenêtres et les lignes des niveaux produisent des rythmes réguliers.

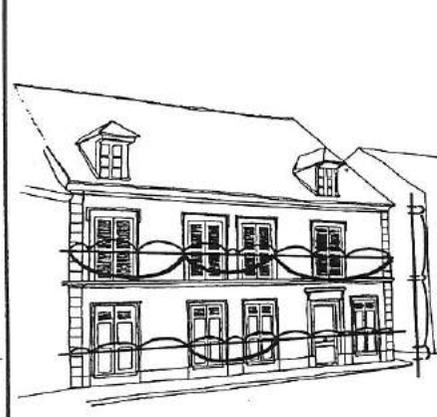


②  
...et parfois de "fausse" symétrie.

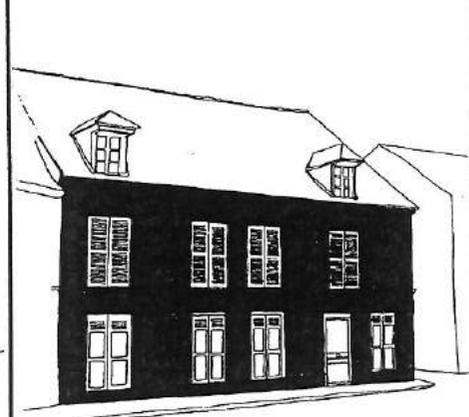
Les ouvertures sur la toiture s'ordonnent selon



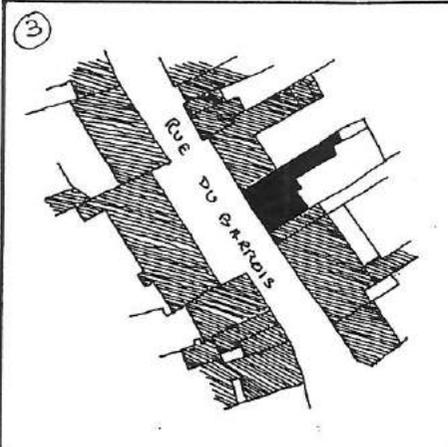
les percements de la façade. La symétrie n'est pas complète pour permettre l'insertion de la porte d'entrée marquée ainsi par ce léger décalage.



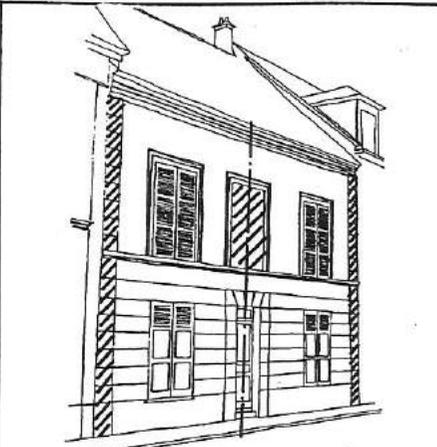
Les rythmes verticaux ne sont pas réguliers (regroupement de deux ouvertures). La verticalité est renforcée par la proportion des percements plus hauts que larges.



L'harmonie de la façade tient également beaucoup aux proportions entre les "pleins" et les "vides". La surface de plein est plus importante que celle des vides.



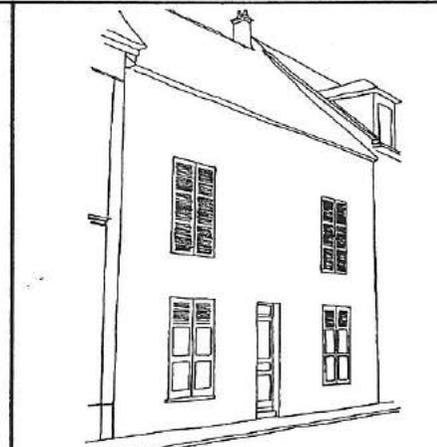
Une façade: des éléments qui en font un ensemble de qualité.



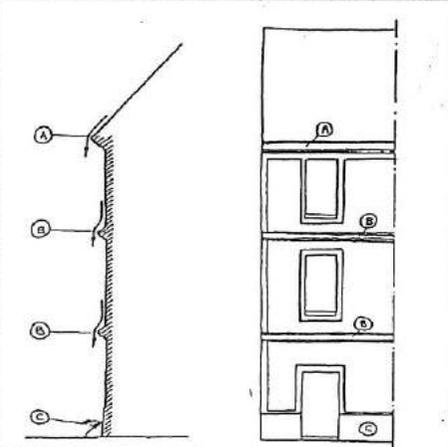
La composition de la façade est ici caractérisée par une symétrie totale. Les modénatures renforcent la composition. Les chaînages d'angle, la fausse fenêtre marquent des verticales; le



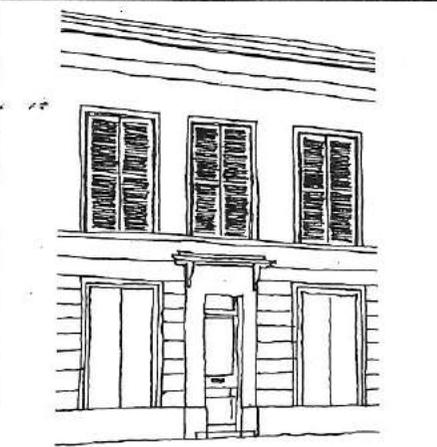
larmier, le soubassement, la corniche marquent les horizontales. Outre les fonctions pratiques les modénatures enrichissent et personnalisent le bâtiment.



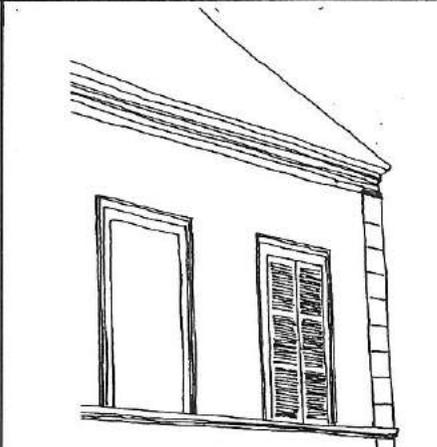
Leur disparition lors d'un ravalement nuirait gravement à la qualité de la façade.



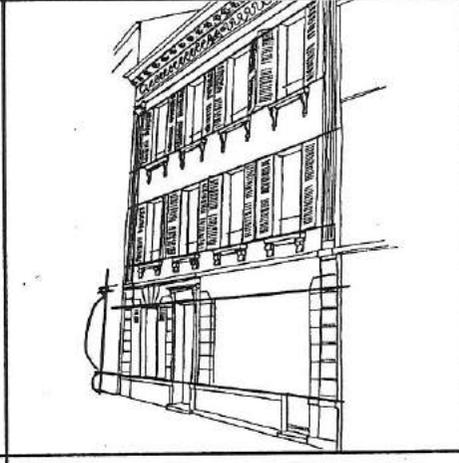
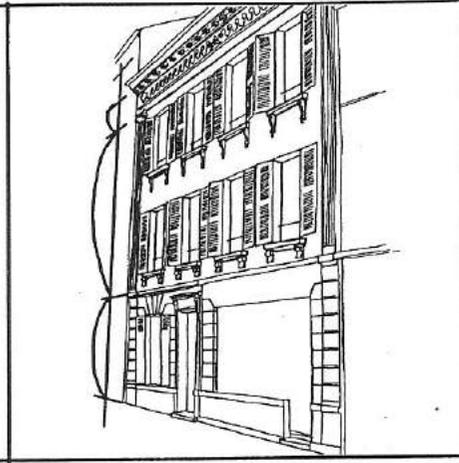
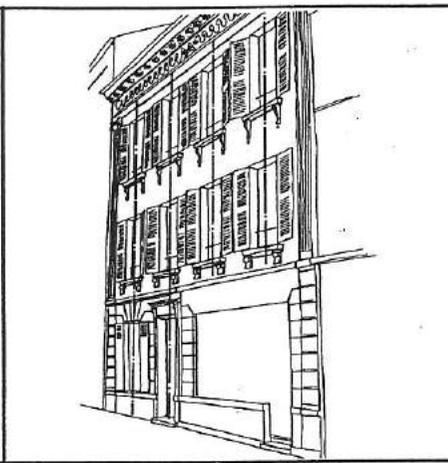
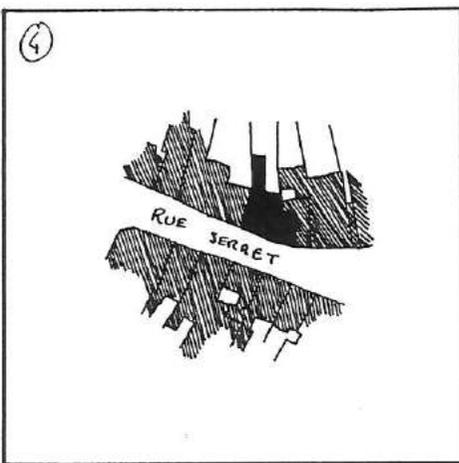
A l'origine, le décor de la façade n'obéit pas à des raisons esthétiques, mais à des raisons pratiques. Corniches A et larmiers B protègent la façade des



eaux de ruissellement en les rejetant loin d'elle, le soubassement C protège le bas des murs des rejaillissements d'eau. De même les modénatures



entourant portes et fenêtres éloignent l'eau des points vulnérables de la façade. La corniche assure la liaison entre la façade et la toiture.



Habitat et activités font corps.

Du fait de l'étroitesse de la rue, les toitures sont rarement visibles. La

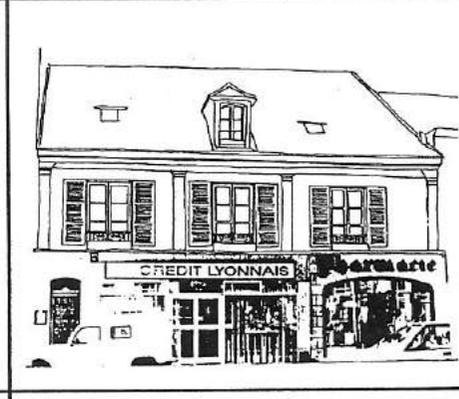
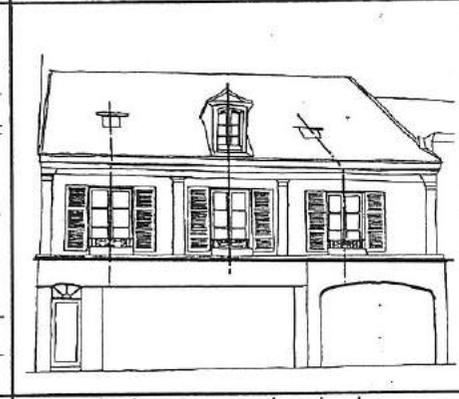
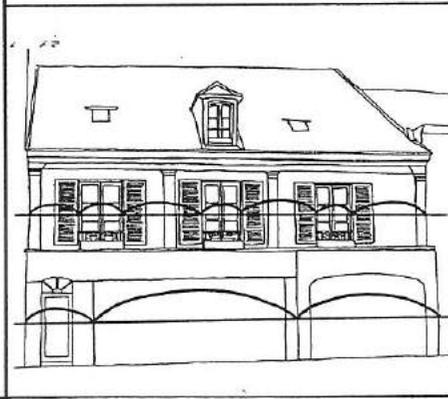
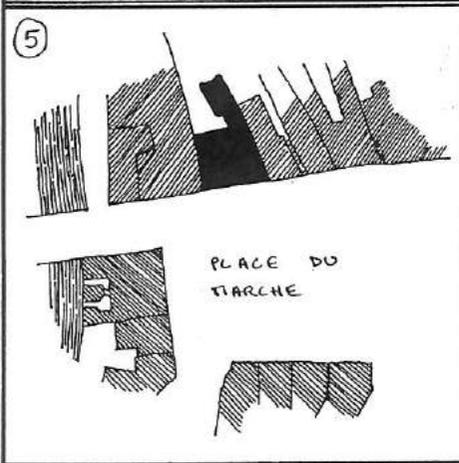
façade est perçue dans la continuité de la rue. En rez de chaussée la façade de la boutique s'insère dans les rythmes verticaux. Ici les lignes horizontales découpent le bâtiment non plus par niveau mais par corps de façade:

-le rez de chaussée perçu comme un soubassement est particularisé par des modénatures (il est divisé en trois parties: soubassement, façade, bandeau).

-les étages traités en un seul corps sont cependant

différenciés par le traitement des corbeaux soutenant les appuis de fenêtre.

-une corniche importante couronne le tout et palie à l'absence de vue sur la toiture.



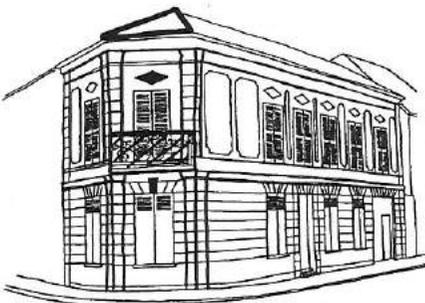
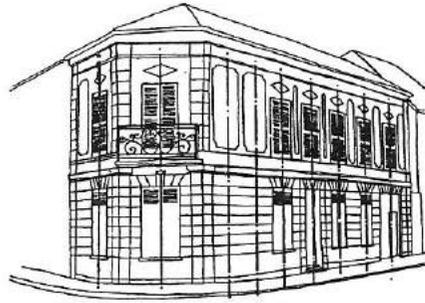
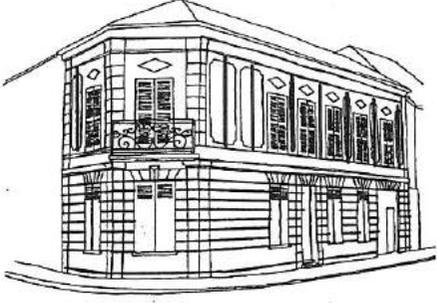
Deux bâtiments en un seul...

Alors que l'étage fait corps avec la toiture, les

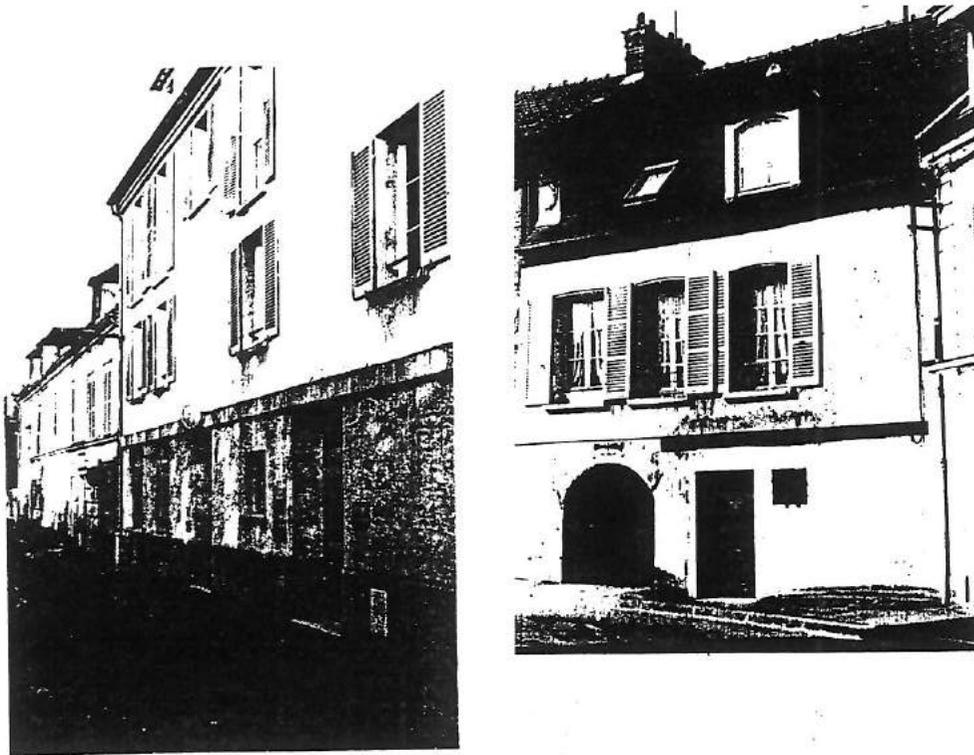
différences de traitement entre les niveaux sont telles que la continuité de la façade n'apparaît plus. Les modénatures à l'étage rappellent que le rez de chaussée devait être

dessiné avec autant de soin. Le traitement des ouvertures des boutiques contribue à "morceler" un peu plus la façade (les lignes courbes sont peu utilisées à Crécy).

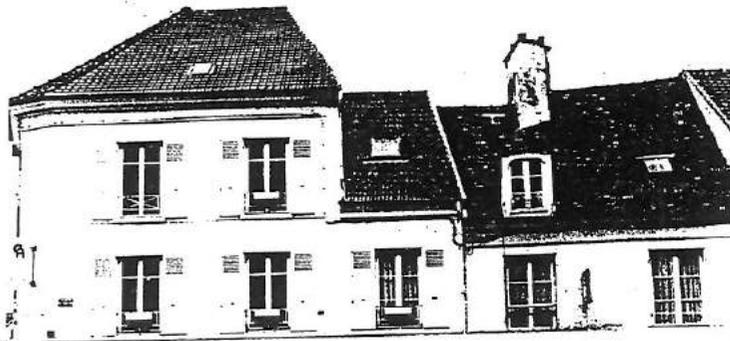
L'aspect hétéroclite du R.D.C. est renforcé par les enseignes peu adaptées à l'ensemble (cadrage, lettrage) et par l'emploi de "fausses" modénatures.

<p>⑥</p> 			
<p>Immeuble d'angle</p>	<p>Les bâtiments aux angles des rues sont souvent traités de manière à assurer la liaison entre les deux rues. Ceci n'est pas systématique (par exemple une petite rue arrivant sur une rue plus importante cf façade n°2).</p>	<p>Ici l'angle n'est pas une arête vive, il possède une façade à part entière qui ici est traitée de manière particulière (toiture en croupe, balcon, éléments de modénature).</p> <p>Bien que le traitement du</p>	<p>R.D.C. et de l'étage soit très différents (horizontales pour le R.D.C., verticales pour l'étage) les percements les uns au dessus des autres et les chaînages d'angle assurent ici l'unité de la façade.</p>

Ici la toiture est intégrée à la composition de la façade, l'utilisation de la tuile plate permet de restituer "l'authenticité" du bâtiment.



A l'intérieur du bourg, les toitures sont plus ou moins visibles selon les dimensions de la voie et la hauteur des bâtiments.

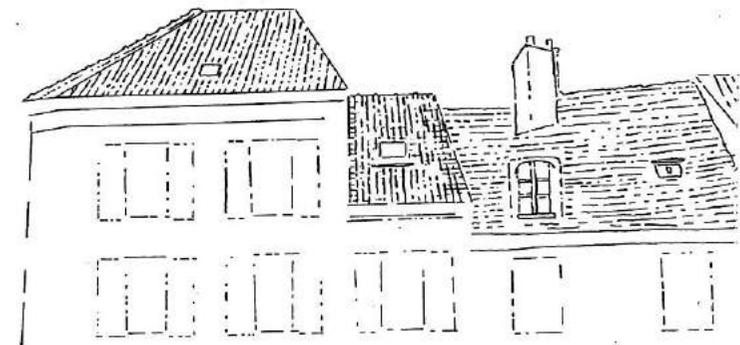


Sont utilisées la tuile mécanique ou la tuile plate.

b) Eléments de la composition de la façade.

### Les toitures

Depuis l'extérieur, l'aspect homogène des toitures des bâtiments du bourg.



La tuile mécanique produit un dessin à dominante verticale.

En revanche la tuile traditionnelle produit un dessin à dominante horizontale.

La proportion des fenêtres participe au rythme de la façade, ici elles en cassent le rythme.



Les menuiseries à petits carreaux sont très exceptionnelles et contrastent avec les menuiseries voisines.



Ce type de percement permet l'éclairage des pièces annexes, il n'est jamais utilisé sur la façade principale.

### Les ouvertures

#### *Les fenêtres.*

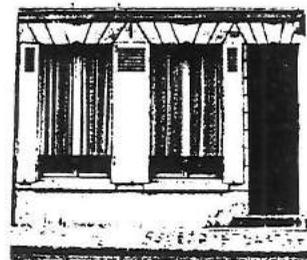
La proportion des fenêtres traditionnelles est toujours plus haute que large.  
Le rapport hauteur/largeur varie de 1.5 à 1.9.



Les menuiseries les plus courantes sont à deux vantaux et possèdent 6, 4 ou 2 carreaux. Aux étages les fenêtres possèdent un garde-corps métallique soit dans l'embrasement du mur, soit au nu extérieur de la façade. Les volets sont généralement en bois, les volets métalliques sont de conception plus récente.



Les percements sont identiques à un même étage mais il existe souvent une hiérarchie entre les étages: les percements décroissent en hauteur et en largeur au fur et à mesure des étages.

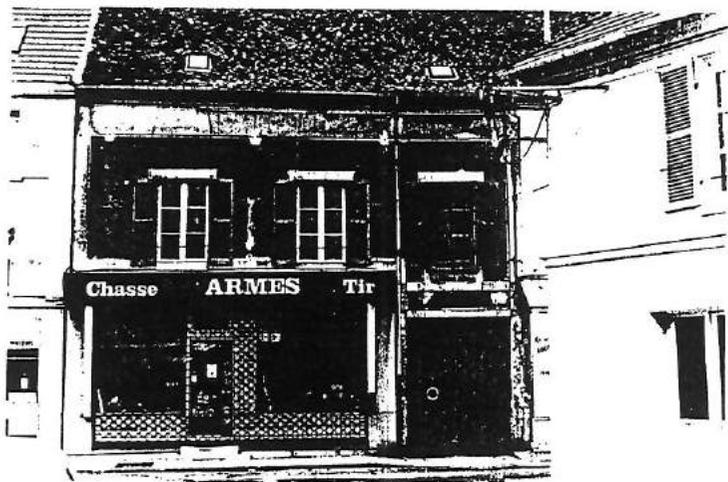


### Les portes

Les portes d'entrée aux logements ont en général un vantail, parfois deux vantaux. Elles sont en bois ou en métal peint.

Elles peuvent être pleines ou vitrées.

Lorsqu'elles sont vitrées elles sont protégées par une grille en fer forgé.

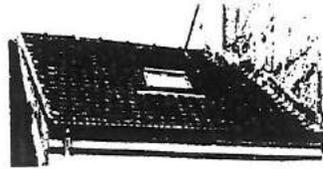


Les porches permettent l'accès à la parcelle aux véhicules.

Lorsque ce percement entre dans la composition de la façade, la continuité du bâti est assurée.

Une ouverture discrète.

Le chassis de toit est toujours de très petite dimension, il est fait pour apporter un peu de lumière à un grenier.



Lucarnes à la capucine possédant 3 pans de toiture.



Lucarne à battière (2 pans de toiture)



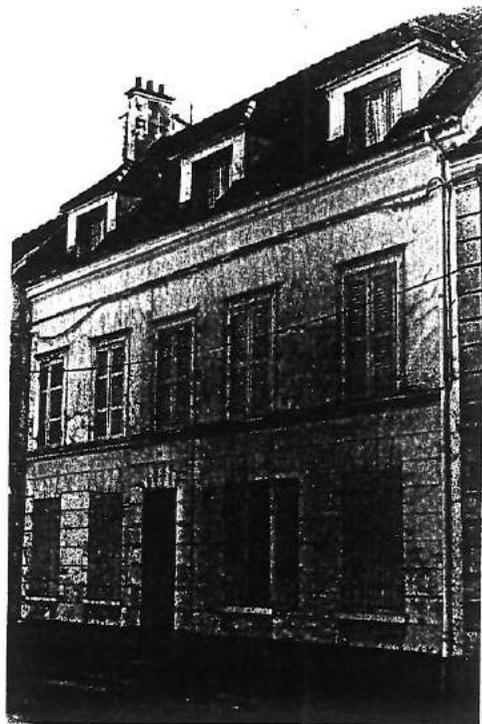
On peut remarquer au dessus du chassis de toit le raccord en tôle de zinc, nécessaire à l'étanchéité mais d'une mise en oeuvre incertaine.

*Les lucarnes, les chassis de toit*

Les lucarnes et les chassis de toit sont des éléments importants de la composition de la façade. Ces deux exemples, montrent que leur disposition tient compte des pleins et des ouvertures de la façade.

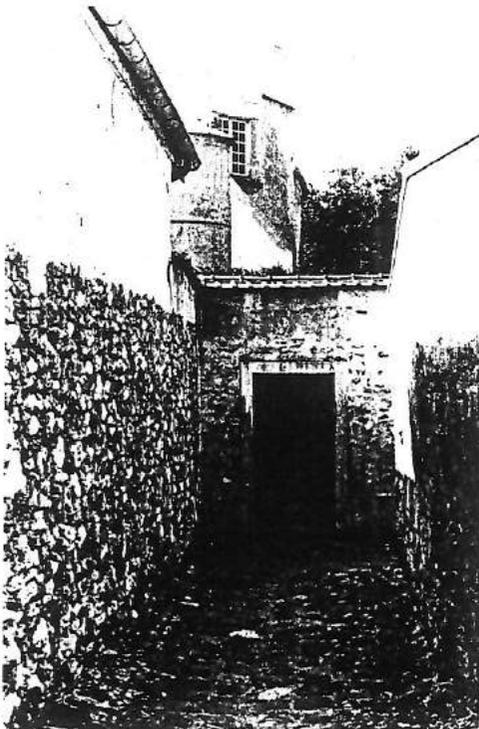


On remarque ici que le bas de l'ouverture de la lucarne est en dessous du niveau de l'égout, disposition que l'on peut rencontrer dans d'autre type de lucarne et qui permet une meilleur utilisation de l'espace sous combles.



Enduit lisse

Enduit à pierre vue



### Les enduits

Dans tous les cas les façades des constructions et les murs de clôture sont enduits; la pierre "apparente" n'existe pas. Il s'agit soit d'enduits lisses, soit d'enduits à "pierre vue". L'enduit à pierre vue laisse affleurer la pierre par endroit, les pierres sont au même nu que l'enduit ce qui laisse glisser l'eau sur le mur.

Dans le bourg, les enduits à pierre vue sont rares, la plupart des façades sur les espaces publics sont recouvertes d'un enduit lisse, l'enduit à pierre vue étant réservé pour les bâtiments annexes non visibles depuis l'espace public.

Les enduits traditionnels étaient conçus pour laisser respirer les murs de maçonnerie de pierre. Les principaux éléments entrant dans la composition de ces enduits étaient: la chaux "grasse" ou "aérienne", le plâtre et le sable. D'autres éléments pouvaient s'ajouter à ces composants: la brique pilée, le charbon de bois... qui conféraient une couleur et une texture.

La coloration des enduits se faisait par adjonction de couleur en poudre. La gamme des couleurs était très étendue du clair au foncé: ocre rouge, ocre jaune, terre de sienne, bleu, vert...

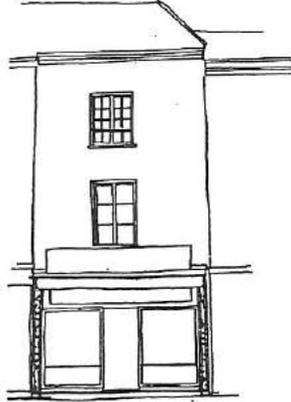
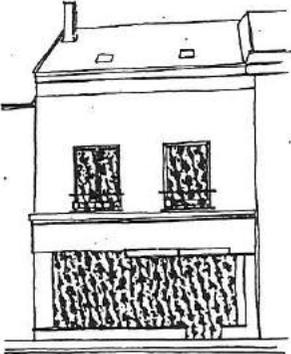
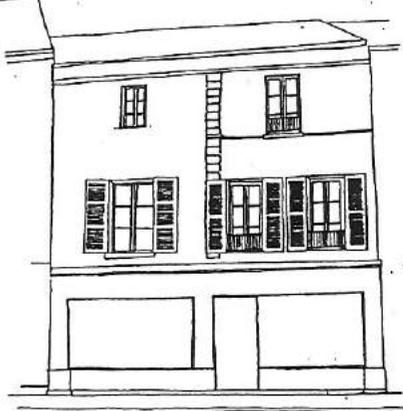
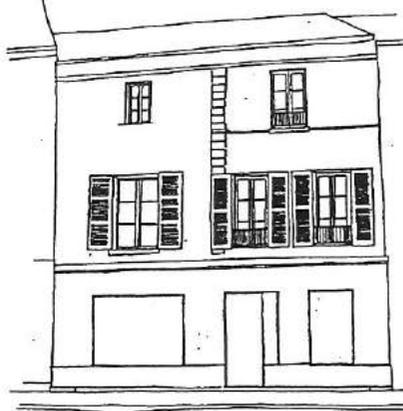
L'enduit pouvait être mince ou épais (de quelques millimètres à plusieurs centimètres) cela dépendait du besoin de protection du support.

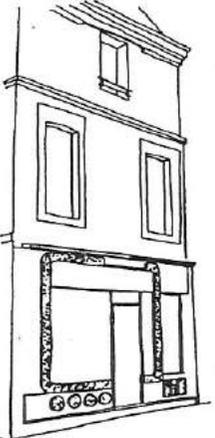
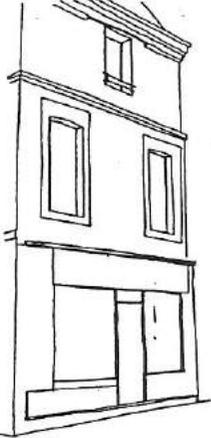
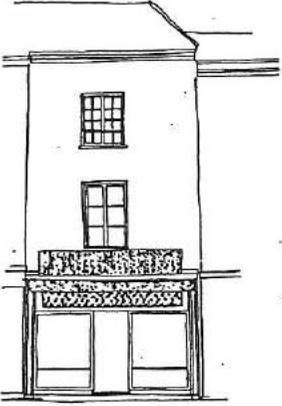
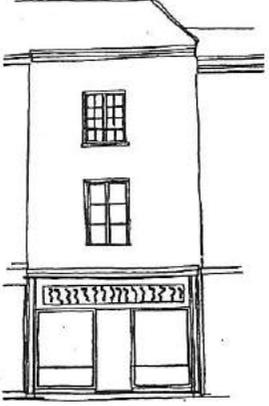
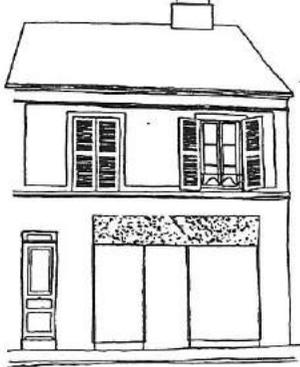
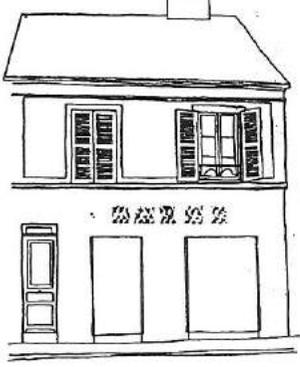
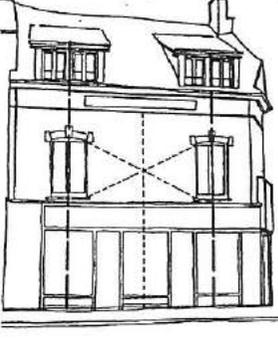
En cas de ravalement l'emploi des techniques traditionnelles assure une bonne respiration des murs nécessaire à la conservation du bâtiment.

## Les façades commerciales

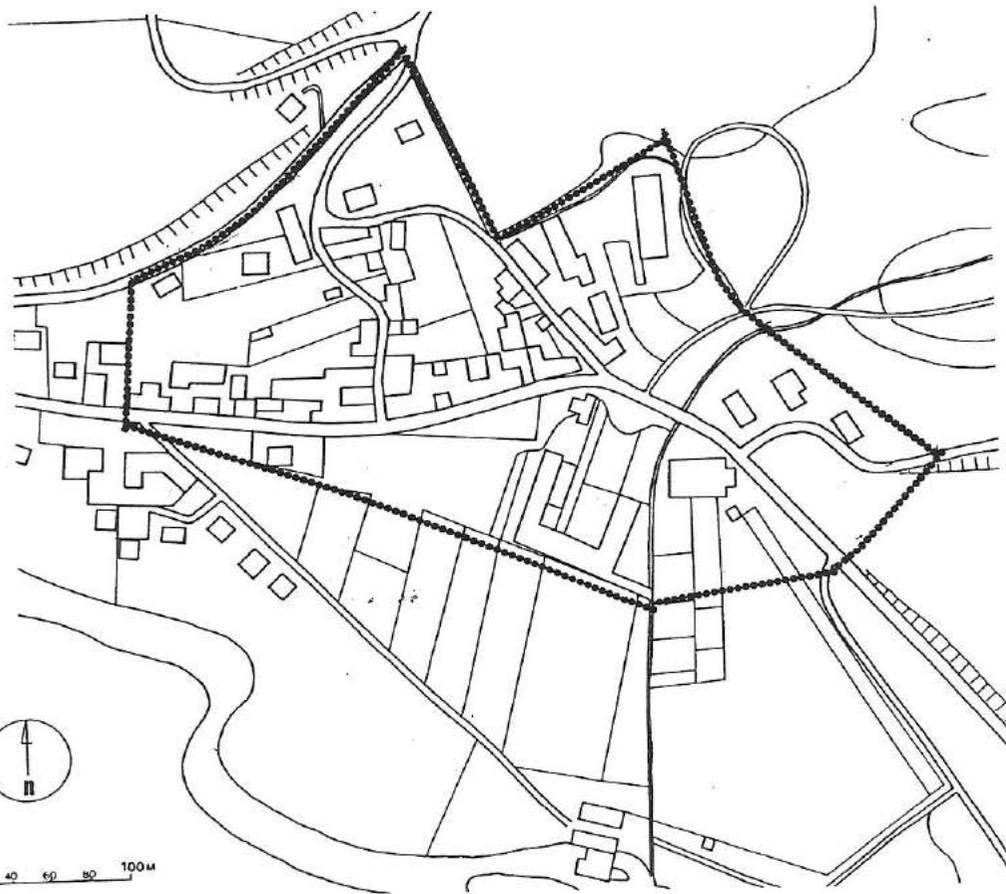
La vocation commerciale de Crécy étant sans doute appelée à se développer, prendre en compte ce facteur dans le cadre de la protection et de la mise en valeur du patrimoine, est d'autant plus nécessaire que les façades commerciales participent à la définition des formes urbaines ( la place du Marché, la rue Serret...).

Il est donc souhaitable de voir comment les devantures peuvent s'intégrer à la composition de la rue et de la façade en conciliant la mise en valeur d'un espace et l'image d'un commerce attractif. On peut d'ailleurs remarquer que dans les sites remarquables, lorsque la conception des façades commerciales met en valeur le paysage architectural dans lequel elles s'insèrent, ceci contribue à développer l'activité touristique et donc le potentiel de clientèle.

			
<p>La façade commerciale ne doit pas être un "placage", elle doit tenir compte du bâtiment. Ici les murs mitoyens sont cachés, deux éléments de la devanture les rappellent, mais leur proportion fait que la maison semble tenir sur deux "allumettes".</p>	<p>De part leur méthode de construction, les bâtiments anciens ne pouvaient avoir d'ouverture très large, désormais le béton le permet. Outre les risques d'insérer du béton (matériaux rigides) dans une structure en pierre et terre (matériaux</p>	<p>souples), la façade est défigurée par une telle béance. La maison semble éventrée. Même remarque pour le croquis ci-dessus, de plus la composition de la façade indique qu'à l'origine existait deux bâtiments. Dans ce cas ou lorsqu'une boutique occupe</p>	<p>deux R.D.C. mitoyens, la devanture doit tenir compte de cette division. Les signes de division parcellaire contribuent aux rythmes verticaux de la rue. Le respect des pleins prolongeant ceux de la façade évite l'effet déventrement.</p>
			
<p>Aux angles des rues les poteaux d'angle doivent être respectés. Ici le bâtiment paraît bien assis, les pleins de la devanture reprennent les pleins existants.</p>	<p>De même qu'une continuité verticale est indispensable, les horizontales sont également à prendre en compte. Ici l'alignement des ouvertures sur celles existantes améliorerait l'aspect de l'ensemble.</p>	<p>Deux boutiques, deux hauteurs de devanture sur un même bâtiment c'est beaucoup. Les devantures ne doivent pas envahir la façade. Ne pas dépasser la modénature horizontale qui se trouve entre le plancher et l'appui de fenêtre du</p>	<p>premier étage doit être la règle car cette modénature fait partie de la composition de la façade. Lorsque cette modénature a disparu, il faut essayer de trouver la bonne proportion entre le R.D.C. et le reste de la façade.</p>

			
<p>Malgré le respect des pleins et des vides, des dessins et des matériaux sans rapport avec l'environnement nuisent à la lecture de la façade.</p>	<p>En simplifiant le décor, la devanture s'insère mieux dans la façade du bâtiment.</p>	<p>3 enseignes pour une seule boutique! La plus haute semble rajoutée.</p>	<p>Une enseigne par boutique semble suffisante. De même pour les enseignes perpendiculaires à la façade, une seule suffit.</p>
			
<p>L'enseigne doit rentrer dans la composition de la façade. Une enseigne trop importante brouille la perception du bâtiment.</p>	<p>De dimensions plus réduites, l'enseigne plaquée n'est plus agressive et est toujours lisible.</p>	<p>De simples lettres accrochées sur le mur de façade constituent une enseigne.</p>	<p>Pour terminer une devanture bien intégrée: .Ouvertures dans l'axe des percements des étages ou dans l'axe des pleins. .Respect de l'horizontale. .Simplicité des matériaux.</p>

PERIMETRE DE LA ZONE I  
SECTEUR 2



ZONE I SECTEUR 2  
LE NOYAU VILLAGEOIS  
DE LA CHAPELLE

PRESENTATION

LES ENTRÉES

LES CARACTERISTIQUES DU VILLAGE:

- . La bordure de la RN 34
- . La rue de Bellevue et la rue du puits S<sup>t</sup> Jean
- . La place E. de Moustier

LES GRANDS DESSINS VEGETAUX

LA RN 34

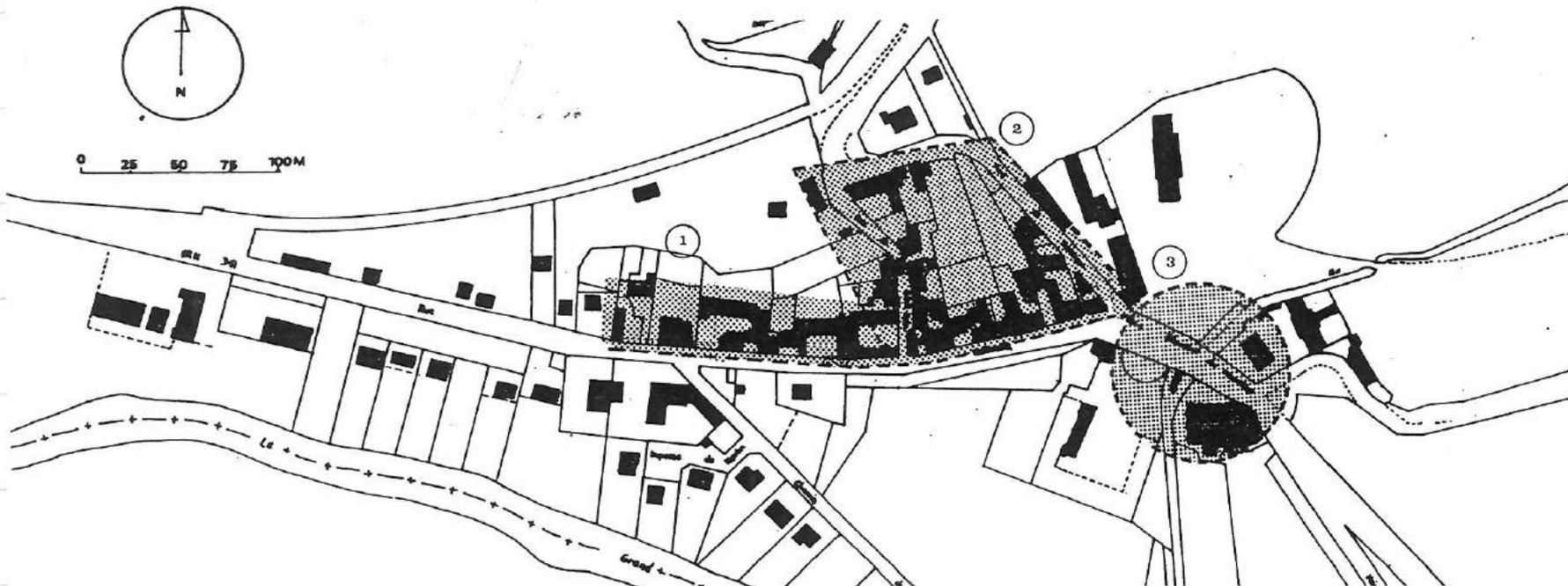
## PRESENTATION

Cette zone regroupe les éléments bâtis anciens du village de la Chapelle. Elle est traversée par la RN 34 qui conditionne son évolution.

Trois entités spatiales constituent le paysage du village:

1. En bordure de la RN 34, un front bâti ponctué par les ouvertures des cours communes.
2. De part et d'autre de la rue du Puits S<sup>t</sup> Jean et de la rue de Bellevue, des habitations implantées sur le coteau.
3. Autour de la place E. de Moustier et du ru de Vaudessart, une juxtaposition d'éléments bâtis (entrée du château, mairie, église) et non bâtis (placette, ru) remarquables.

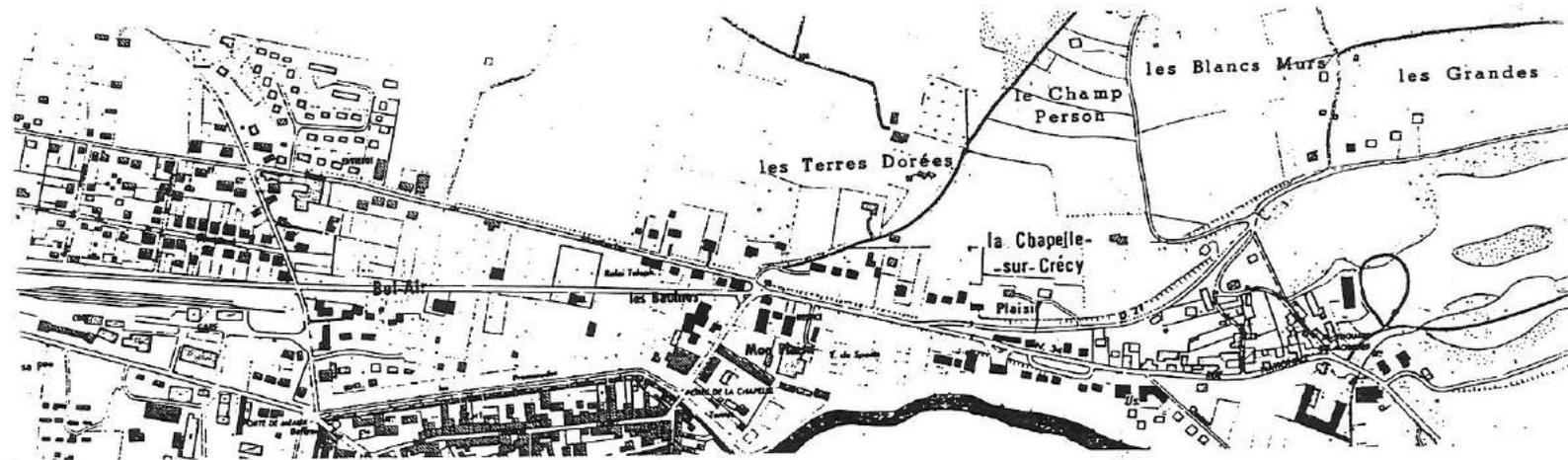
*En dehors de l'église, les éléments bâtis structurant le paysage du village ancien sont situés sur les coteaux (façade Nord de la RN 34).  
Les bâtiments implantés autour de la place E. de Moustier forment un ensemble autonome.*



## LES ENTREES

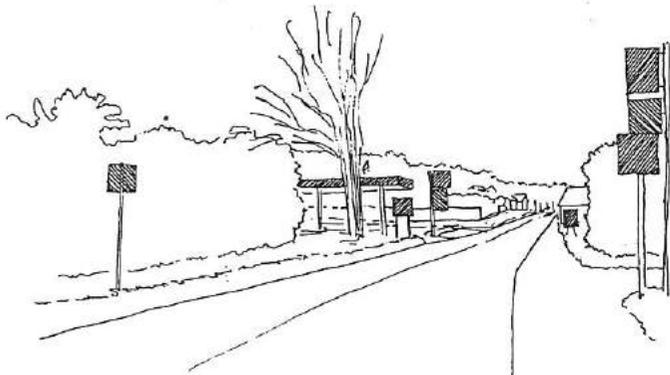
### L'entrée Ouest

Le mitage des coteaux et les implantations au coup par coup ont peu à peu constitué un paysage d'agglomération de part et d'autre de la RN 34 depuis Crécy jusqu'à la Chapelle. De fait, les éléments identifiables venant souligner l'entrée de la Chapelle sont peu à peu noyés dans un ensemble disparate.



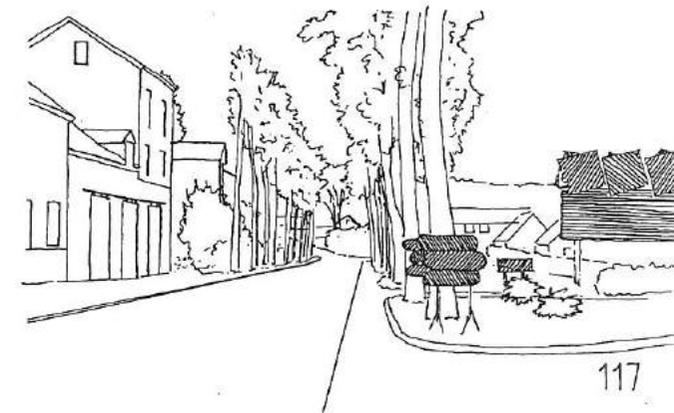
L'évolution de l'entrée Ouest de la Chapelle peut être envisagée de deux manières:

- Essayer de recréer une entrée de village.
- Affirmer et structurer un axe urbain depuis Crécy jusqu'à la Chapelle.



RN 34 près du bourg de Crécy

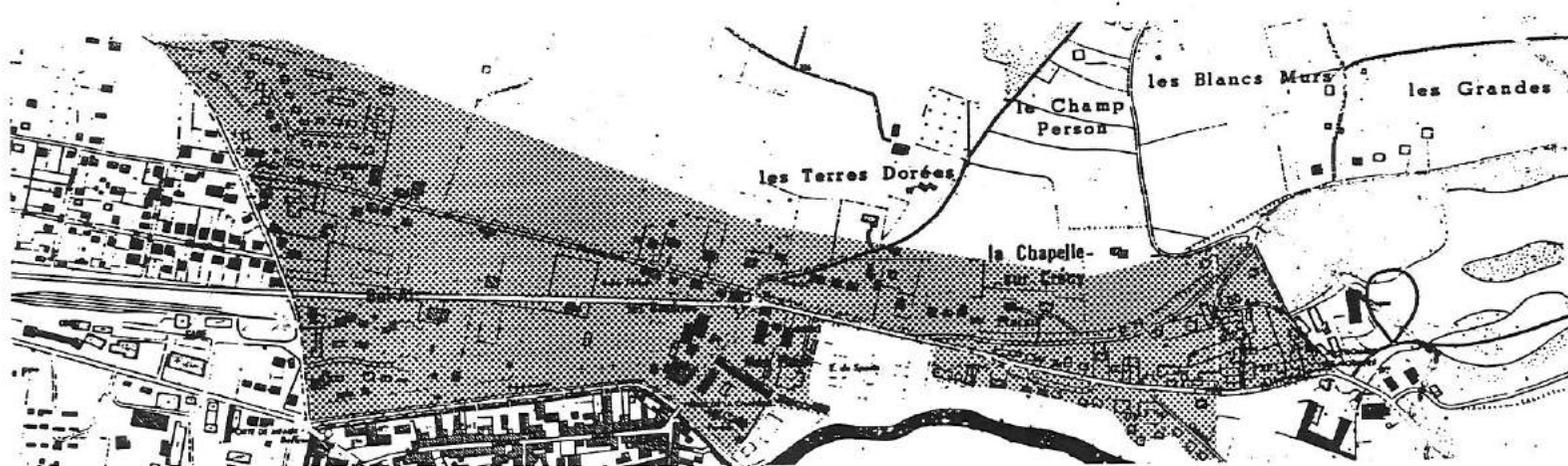
*Malgré des différences sensibles dans le traitement végétal, il n'existe plus de coupure entre les extensions du bourg et celle de la Chapelle.*

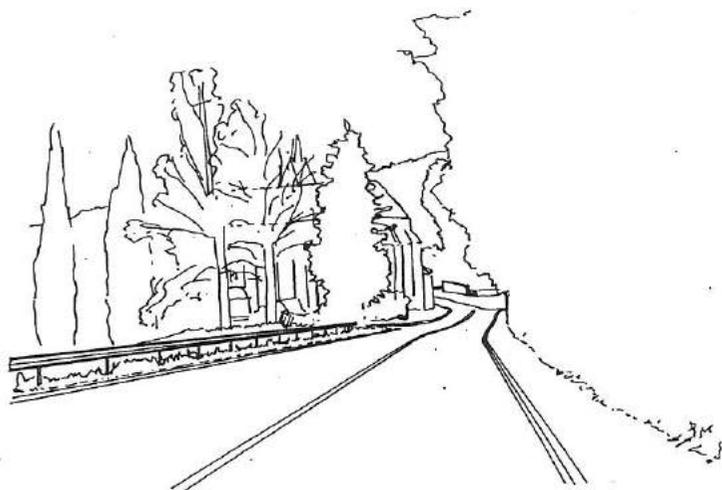


RN 34 près du village de la Chapelle

## L'entrée Ouest

Compte tenu des dispositions du P.O.S. actuel, l'urbanisation des terrains situés de part et d'autre de la RN 34 et la densification des secteurs actuellement bâtis formera une "aire" urbanisée englobant le bourg de Crécy, le village de la Chapelle et leurs abords. Ceci entraînera une mutation de la vocation actuelle de la RN 34 qui alors pourrait constituer une "avenue" structurant les relations urbaines entre le bourg et le village de la Chapelle; aussi plutôt que de chercher à créer "une entrée" fictive du village, il conviendrait d'établir une véritable continuité urbaine entre ces deux pôles. Il apparaît donc indispensable de casser l'effet de coupure produit par la RN 34 pour articuler l'aménagement de ces secteurs.



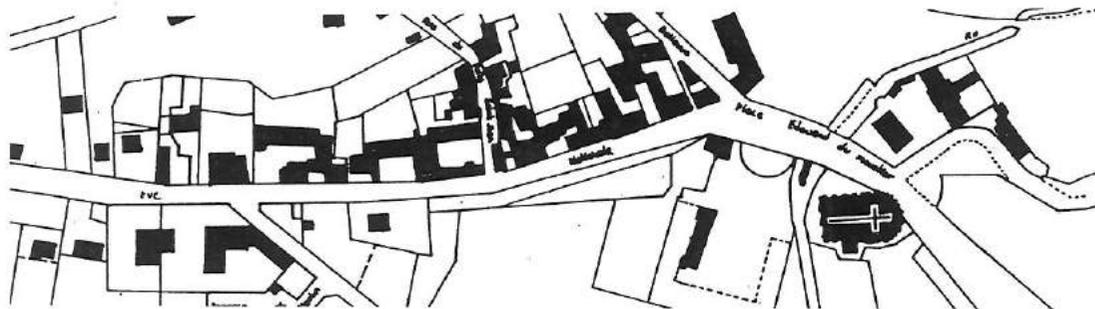


#### L'entrée Est

L'accès au village de la Chapelle en venant de Coulommiers est marqué par l'église. Malgré un volume et un dessin très imposant, elle ne suffit pas à constituer une véritable entrée de village. Ceci est dû au traitement végétal peu soigné de ces abords qui l'isole et à l'aménagement de la RN 34 (rebarbes métalliques) qui n'est pas à l'image d'une entrée de village. Le village se découvre au dernier moment. Cet effet de surprise ne serait pas gênant si la RN 34 n'était pas un axe de circulation important.



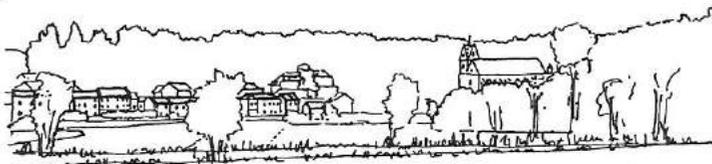
Effacer l'accumulation de végétation, de muret, de petits bâtiments plus ou moins entretenus redonnerait à l'église tout son impact. Un aménagement structuré de ces abords présenterait l'église comme un élément en relation avec le tissu urbain environnant.



LES CARACTERISTIQUES  
DU VILLAGE

La bordure de la RN 34

Le long de la RN 34, le pied du coteau est marqué par un front bâti de maisons bourgeoises. Souligné par une direction soutenue des lignes de faitages, il se découpe très nettement dans le paysage.



<p>Les bâtiments implantés à l'alignement créent une continuité visuelle du bâti. La végétation est totalement absente.</p>	<p>Les bâtiments anciens ont des façades ordonnées. Ceci est moins visible lorsque les bâtiments ont été réhabilités.</p>	<p>La hauteur des bâtiments varie de R+1 à R+2. Implantés façade sur la rue, la ligne de faitage a toujours la même direction.</p>	<p>Les toitures sont généralement à deux pentes, cependant il existe quelques particularités. Les lucarnes sont très rares.</p>	<p>Les bâtiments sont implantés d'une limite séparative à l'autre, ce qui crée un front bâti.</p>	<p>Un front bâti interrompu par les ouvertures des cours communes.</p>

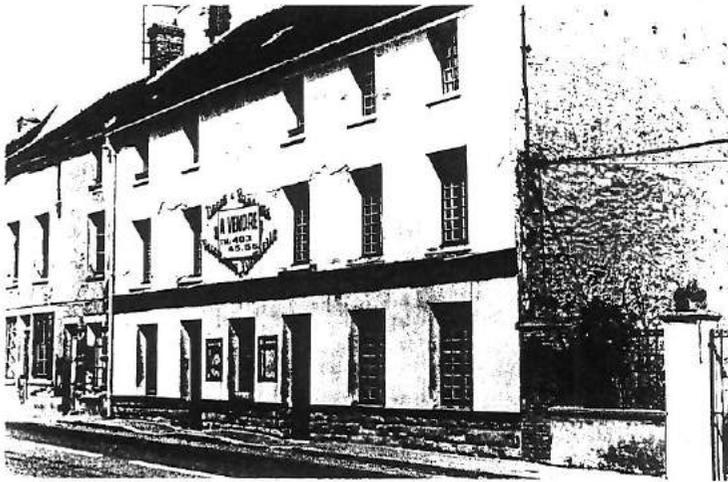
La bordure de la RN 34



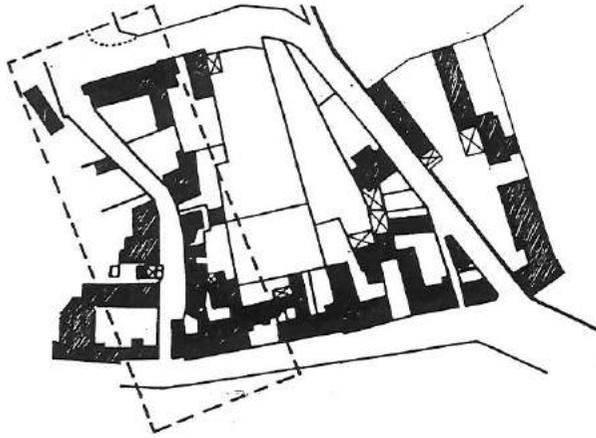
Cet ensemble bâti est cependant très fortement menacé par les nuisances provoquées par la circulation intense sur la RN 34.

Plusieurs bâtiments sont abandonnés, certains sont dans un état de délabrement avancé.

Les possibilités de stationnement ne sont pas suffisantes pour relancer les activités.



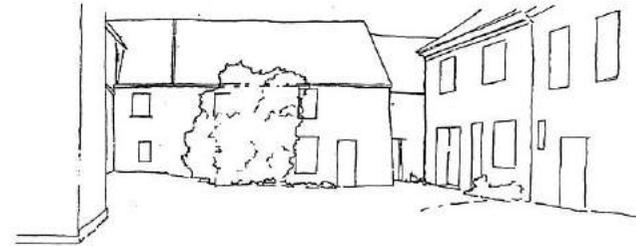
La rue de Bellevue et la rue du Puits S<sup>t</sup> Jean



Les bâtiments implantés sur les coteaux de part et d'autre de la rue de Bellevue et du puits S<sup>t</sup> Jean forment la majeure partie du village ancien.

De part et d'autre de la rue du Puits S<sup>t</sup> Jean remontant le coteau, l'implantation de maisons rurales ou de pavillons compose un paysage semi urbain très mouvementé. Des bâtiments en retrait permettent l'implantation de bâtiments annexes en bordure de voie. En remontant, un alignement plus stricte est matérialisé par les bâtiments ou les murs de clôture.

Au pied du coteau, les cours communes composées par des maisons en R+1 alignées forment des espaces très structurés contrastant avec le paysage de pente.





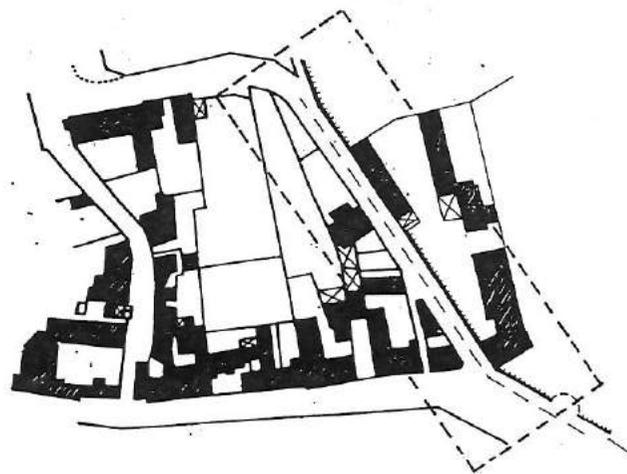
La rue de Bellevue et la rue du Puits S<sup>t</sup> Jean

Située dans le prolongement de la place E. de Moustier, la rue de Bellevue présente deux façades très différentes.

D'un côté les bâtiments annexes du château dont l'alignement et les caractéristiques architecturales établissent une continuité avec l'entrée du parc située sur la place.

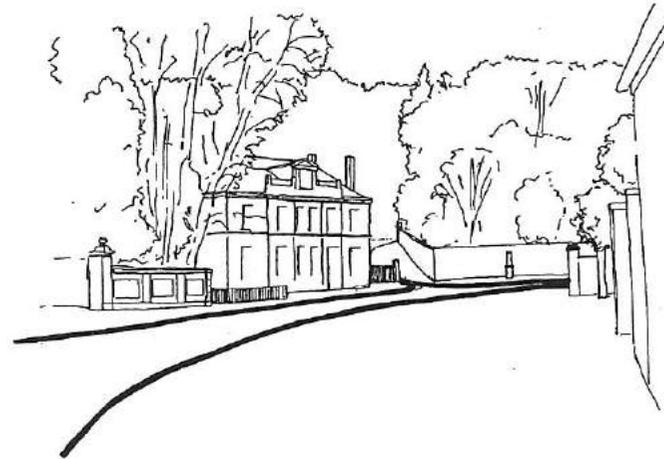
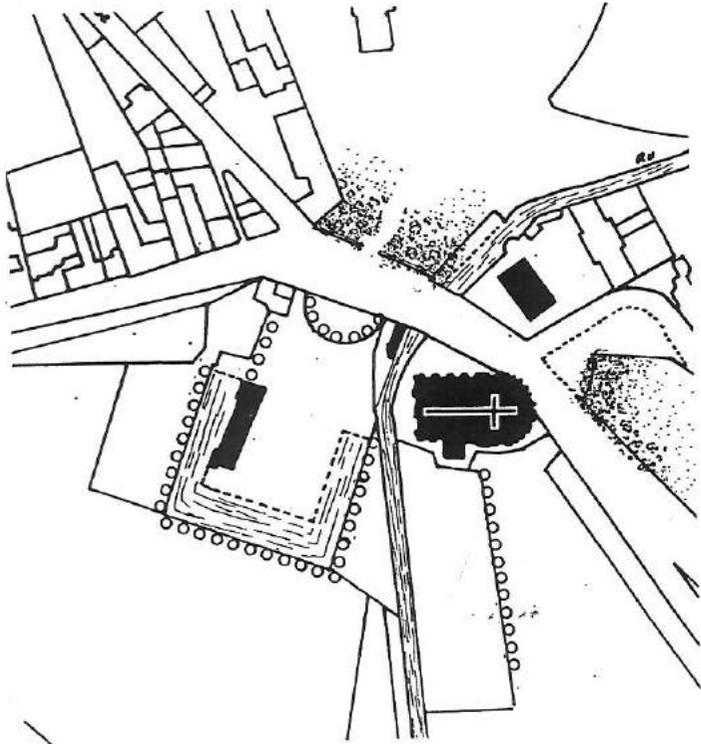
De l'autre côté de la rue, implantés de manière plus libre des bâtiments d'habitation formant le côté Est de l'îlot villageois.

Comme son nom l'indique, la rue de Bellevue offre une perspective remarquable sur l'église, c'est pourquoi le plus grand soin devra être apporté à son paysage.



## La place E. de Moustier

De part et d'autre de la place E. de Moustier, des éléments remarquables (l'église, l'ancienne mairie, l'entrée du château...) organisés à partir du ru de Vaudessart et de la RN 34 offrent des potentialités d'aménagement. Aujourd'hui la RN 34, établit une coupure entre d'une part l'église et l'ancienne mairie et d'autre part entre la placette et l'entrée du château. Alors qu'il est désigné comme tel ce lieu ne reprend pas les caractéristiques d'une place.



## La place E. de Moustier



Au Sud de l'église, un mur "d'enceinte", des bâtiments dégradés et la végétation "étouffent" le monument.

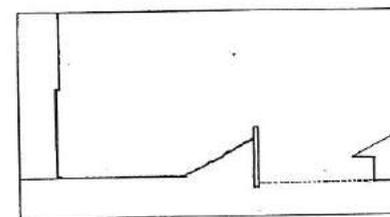
A partir de ces points forts, la reconstitution d'un pôle d'animation structuré semble devoir s'organiser autour de deux principes :

.Etablir des liaisons entre ces éléments pour créer un espace unitaire qui leur donne une référence commune, c'est-à-dire une place digne de ce nom.

.Articuler cette place avec le reste du village pour lui redonner un centre vivant.

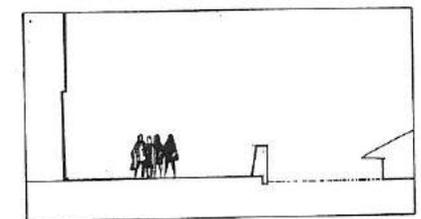
L'église est le pôle d'animation principal de cet ensemble. Cependant il est toujours difficile de la contempler quel que soit le côté par lequel on l'aborde soit le recul manque, soit la circulation perturbe le regard.

A l'Ouest, dégager l'entrée redonnerait une dimension publique à cet espace et permettrait de reconnaître le paysage de l'eau.



église talus rû lavoir

état actuel



église rû lavoir

proposition

## LES GRANDS DESSINS VEGETAUX

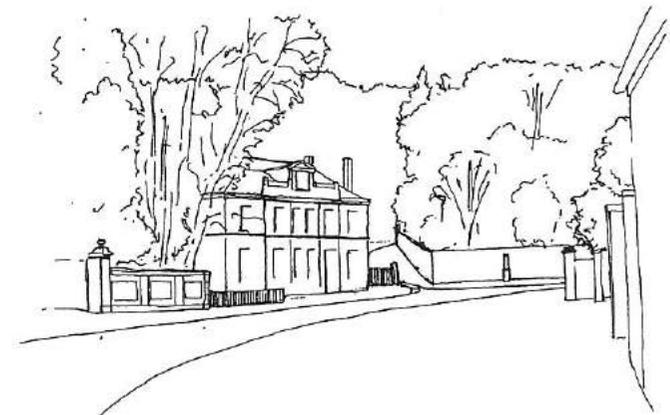
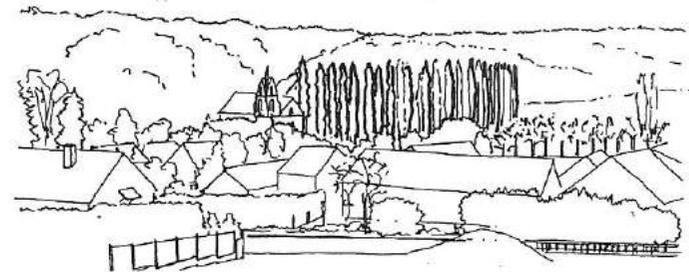
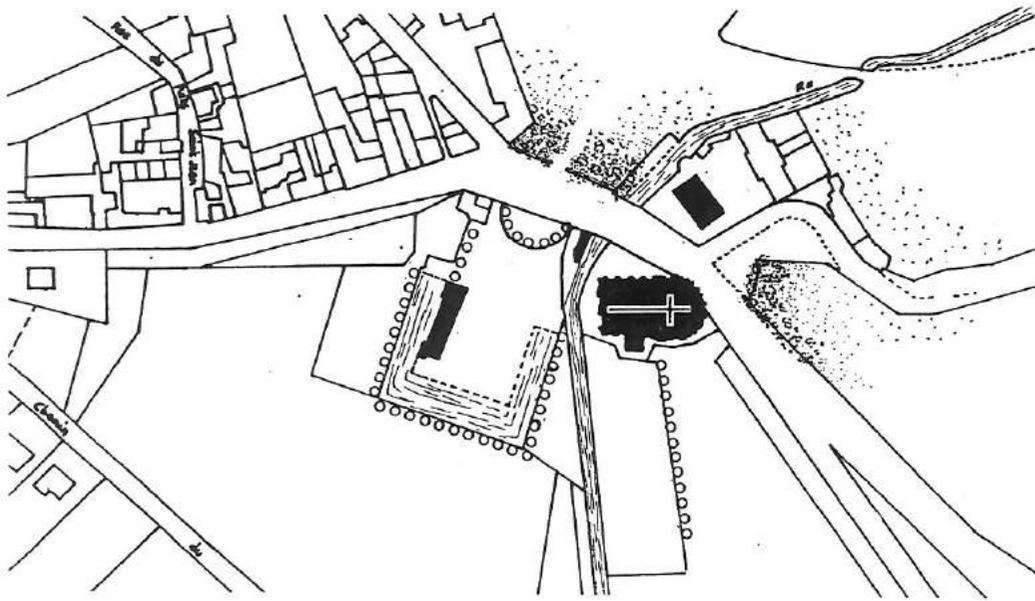
Les empreintes végétales constituent des repères qui marquent très fortement le paysage. Les compositions végétales différencient le public du privé.

.L'espace public: des plantations alignées et taillées accompagnent le dessin de la placette. La couverture végétale est peu abondante sur l'espace public.

.L'espace privé: dominant les jardins, des plantations majestueuses accompagnent les points forts.

-La couverture végétale très dense du parc du château participe à l'animation de l'espace public.

-Les plantations de peupliers alignés reprenant les directions du parcellaire renforcent l'impact de l'église.





Nous avons pu constater que la RN 34 conditionnait l'évolution du village en provoquant une forte dépréciation des bâtiments riverains et en produisant un effet de coupure très sensible sur la place E. de Moustier. Les solutions apportées au problème de la traversée de la Chapelle par une route nationale conditionnent les modalités de traitement des espaces comme la place E. de Moustier ou ceux composant l'intérieur du village.

Deux hypothèses peuvent être envisagées :

1) Le tracé actuel de la RN 34 est maintenu, dans ce cas les traitements proposés pourront au mieux enrayer le mouvement de dépérissement amorcé dans le village mais ne pourront certainement pas engendrer une revivification de celui-ci.

2) La RN 34 est déviée. Cela bouleverserait les pratiques du village en permettant une réappropriation de l'espace public par les habitants. Il est probable que ceci aura des effets très positifs pour ce qui concerne l'activité commerciale en bordure de la rue Nationale.

La déviation de la RN 34 modifierait la structure paysagère existante, on pourrait alors envisager son réaménagement afin de recomposer un véritable ensemble articulé sur des points forts bâtis ou non bâtis (église, ru de Vaudessart).

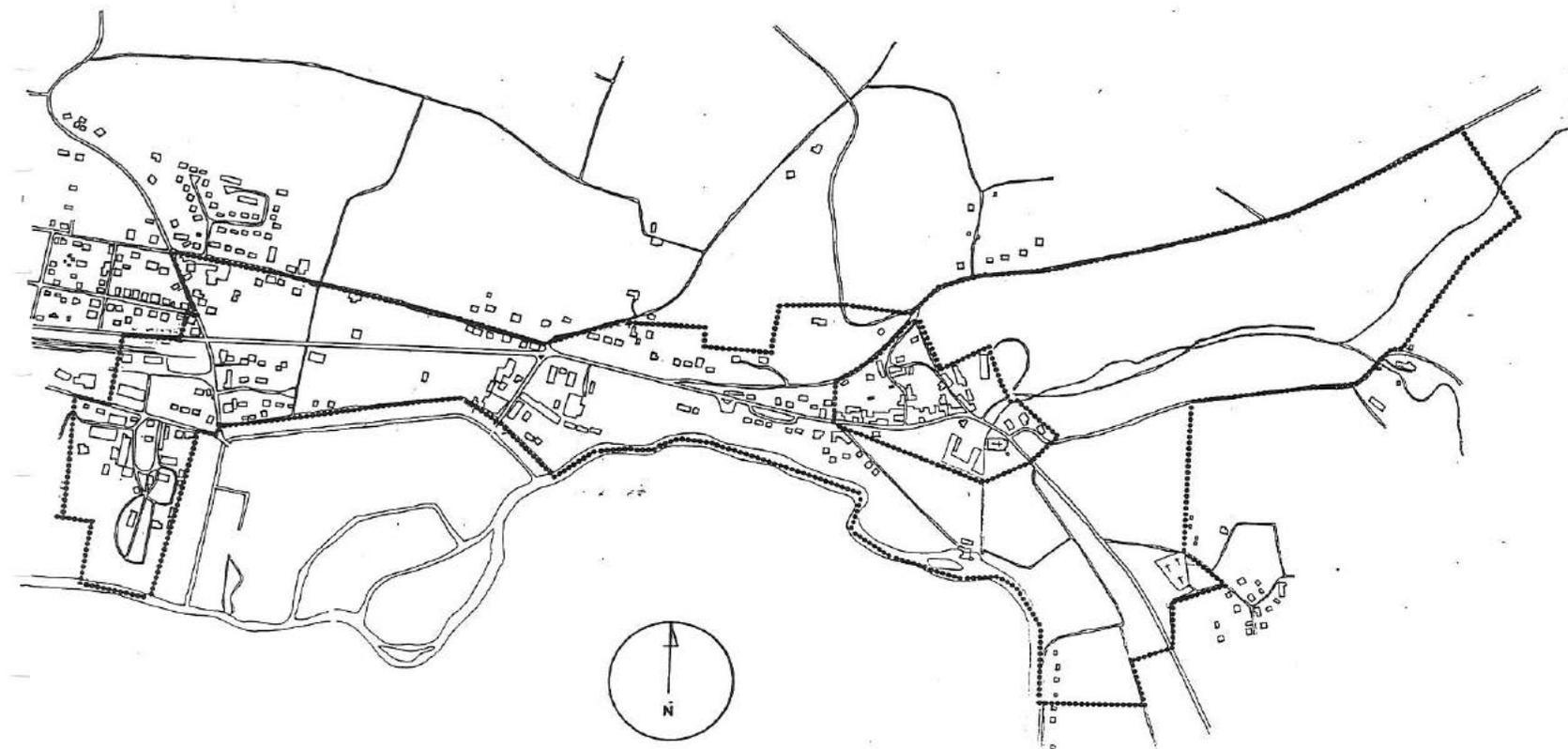
ZONE II:  
ESPACE D'ACCOMPAGNEMENT  
DU BOURG DE CRECY ET DU VILLAGE  
DE LA CHAPELLE

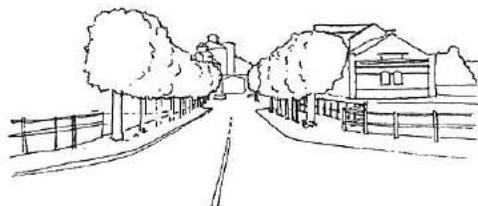
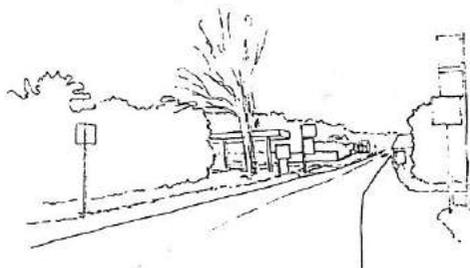
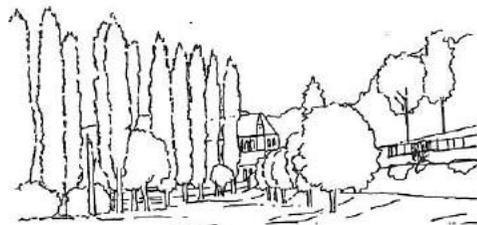
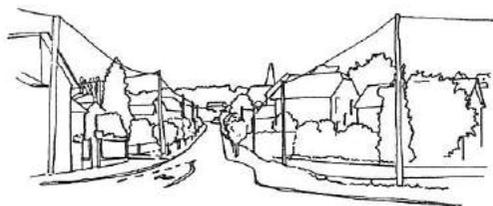
PERIMETRE DE LA ZONE II

. PRESENTATION

. LES SECTEURS

- SECTEUR 1
- SECTEUR 2
- SECTEUR 3
- SECTEUR 4
- SECTEUR 5
- SECTEUR 6
- SECTEUR 7
- LA RN 34



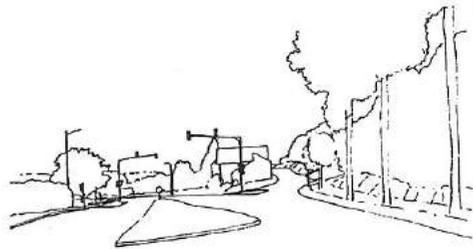


## PRESENTATION

La zone II englobe les abords immédiats du bourg ancien de Crécy et du Village de la Chapelle; ce sont des terrains dont les types d'occupation du sol sont multiples (habitat, activités, équipements, vergers, jardins...). La morphologie et l'implantation des bâtiments sont variées, plusieurs époques d'urbanisation et d'architecture se côtoient. Le périmètre de la zone II est déterminé en fonction des vues sur le bourg et le village de la Chapelle. C'est pourquoi cette zone n'a pas l'unité que présentait la zone I.

La spécificité de cette zone, en dehors du fait qu'elle englobe les terrains situés aux abords des éléments remarquables de la commune (bourg ancien, église de la Chapelle etc...), c'est le potentiel d'urbanisation qu'elle contient. Le bourg ancien et le village de la Chapelle ne pouvant plus absorber la demande en logement et en équipement, c'est dans cette partie du territoire communal que peut s'opérer l'extension de ces pôles urbains. Bien que ce processus soit déjà engagé depuis la fin du siècle dernier (lotissement aux abords de la gare...) de nombreux terrains restent à urbaniser.

La situation du bourg de Crécy dans la vallée du Grand Morin permet des extensions limitées. Au Sud, la limite communale matérialisée par le Grand Morin interdit tout développement; au Nord les terrains en pente (coteau), devraient s'urbaniser non pas sur le modèle des lotissements existants mais sur celui d'un nouveau quartier de la cité.



Quant aux extensions du village de la Chapelle, l'analyse du "noyau villageois de la Chapelle" (zone I, secteur 2) a montré qu'elles étaient en partie conditionnées par la traversée de la RN 34.

Actuellement, les abords du village cernés par les coteaux, le Grand Morin, les espaces boisés offrent peu de possibilités d'urbanisation, d'autant que les constructions récentes se sont implantées sur les terrains les plus faciles. Favoriser la densification des espaces bâtis existants permettrait d'éviter une détérioration progressive du site.

Cette analyse ("noyau villageois de la Chapelle" (zone I secteur 2) a également fait apparaître la nécessité d'établir une véritable continuité urbaine entre le bourg et le village de la Chapelle en donnant à la RN 34 une vocation d'"avenue", comme axe urbain structurant. C'est pourquoi la zone II a aussi pour vocation de gérer ces lieux d'articulation entre ces deux entités urbaines.

## LES SECTEURS DE LA ZONE II

Différents secteurs peuvent être déterminés en fonction de leurs rapports avec les noyaux urbains:

**SECTEUR 1** : de part et d'autre de la rue de Bouleurs, depuis la porte de Meaux jusqu'à la route de Montbarbin.

**SECTEUR 2** : de part et d'autre de la rue de la Chapelle, depuis la porte de la Chapelle jusqu'à la route de Montbarbin.

Ces deux premiers secteurs englobent les entrées actuelles et à venir du bourg.

**SECTEUR 3** : Le abords bâtis du village de la Chapelle.

Ce secteur est le lieu d'articulation entre le bourg et la Chapelle.

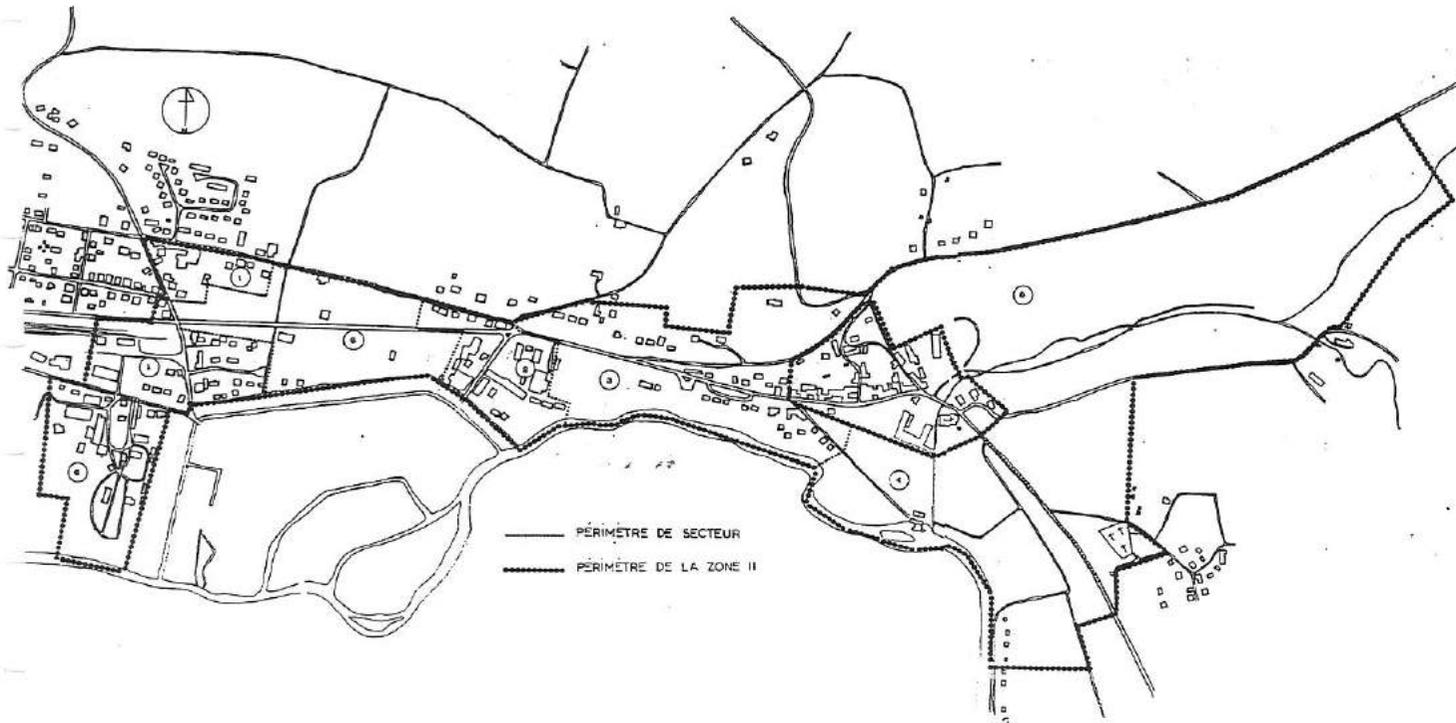
**SECTEUR 4** : les abords non bâtis du village de la Chapelle.

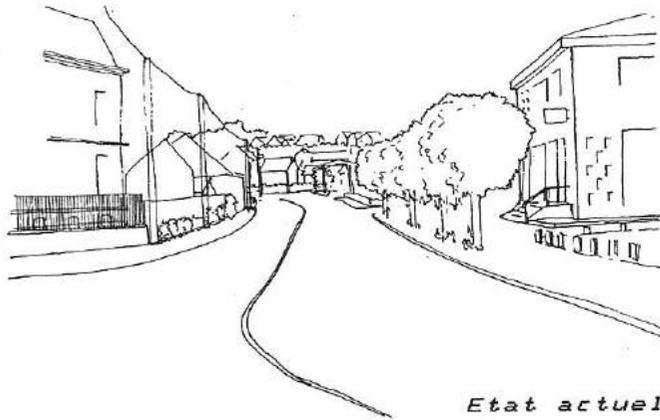
**SECTEUR 5** : le parc du château du village de la Chapelle.

Ces deux secteurs englobent des espaces naturels dont la proximité avec les éléments remarquables les rend sensibles.

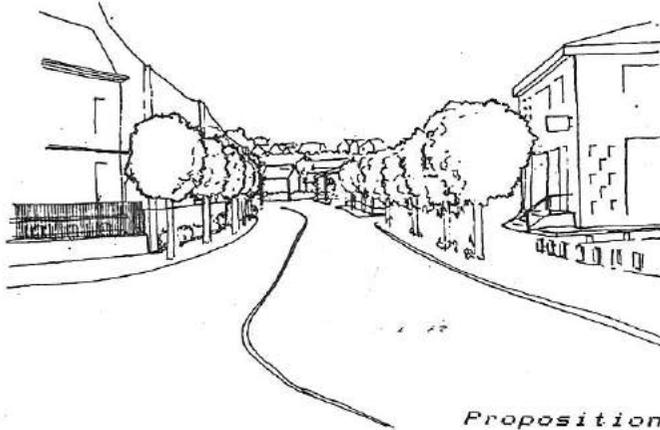
**SECTEUR 6** : il englobe une partie de la zone IINA du P.O.S.. Cette zone constitue le potentiel d'urbanisation communal à long terme.

**SECTEUR 7** : il correspond au potentiel d'urbanisation à court terme qui amorce le changement de caractère et de vocation de la RN34 requalifiée en avenue urbaine.

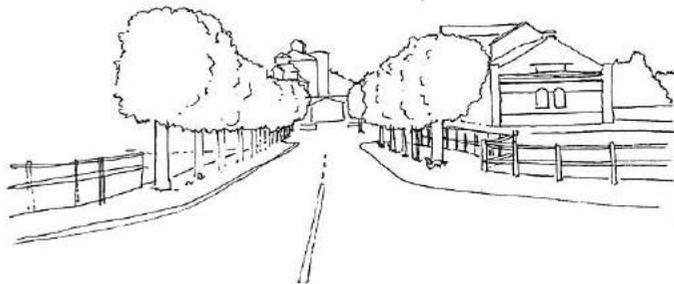




*Etat actuel*



*Proposition*

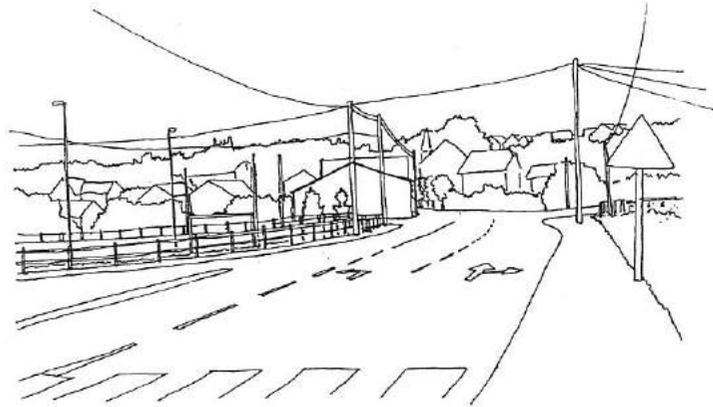


*L'entrée de la gare est signalée par des alignements d'arbres*

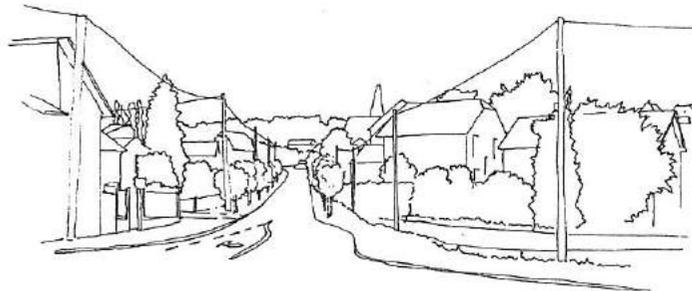
## Secteur 1

Composé d'éléments bâtis d'aspect et de nature variés (pavillons, gare, équipement...) juxtaposés les uns aux autres sans relation lisible avec leur environnement, ce secteur n'en constitue pas moins l'accès principal au bourg ancien. Pour redonner une spécificité à ce secteur on pourrait envisager dans un premier temps une "réhabilitation" du paysage urbain par des interventions sur l'espace public.

Rue de Bouleurs: pour créer l'image de la rue, il suffirait de souligner les limites entre l'espace public et l'espace privé. D'un côté subsistent quelques arbres alignés. La reconstitution d'un véritable mail reliant le carrefour à la porte de Meaux devrait s'accompagner d'un aménagement soigné des chemins piétons.



*Le paysage dépouillé du carrefour: un "non lieu" traversé par un enchevêtrement de fils.*



*Les limites entre l'espace privé et l'espace public sont lisibles. Un alignement d'arbres personnalise ce lieu.*

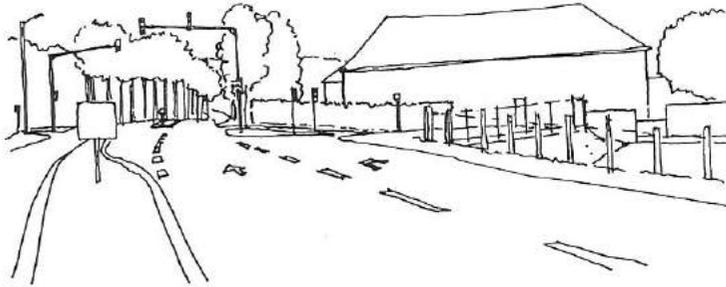
L'intervention sur l'espace privé peut se limiter à un règlement sur l'implantation des constructions nouvelles à l'alignement et à un règlement sur les clôtures. L'objectif est de reformer l'espace de la rue en soulignant ses limites.

Le carrefour qui est actuellement marqué par le croisement des voies pourrait être redessiné de façon à constituer un lieu préfigurant les aménagements de la zone II NA du P.O.S., en amorçant l'entrée du bourg.

Pour la restructuration du parking de la gare deux possibilités peuvent être envisagées:

.La S.N.C.F. souhaite bâtir en limite de la rue (des logements pour ses employés par exemple). Ces bâtiments devraient participer à la constitution du carrefour.

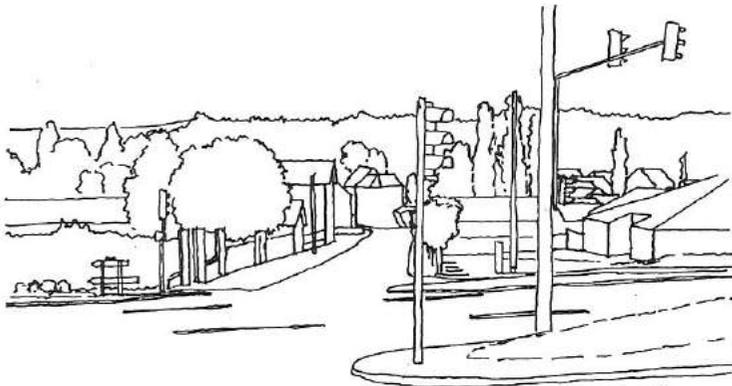
.Le parking reste un espace non bâti; il serait alors nécessaire de l'intégrer aux aménagements du carrefour et de la rue de Bouleurs afin qu'il matérialise le prolongement de l'espace public.



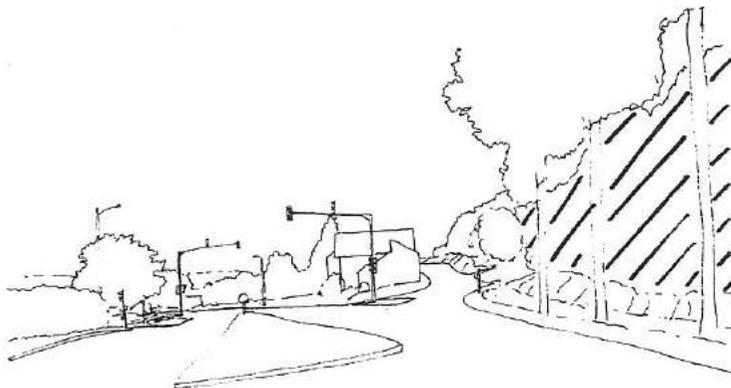
Secteur 2

Occupé essentiellement par des équipements, ce secteur est un des pôles les plus attractifs de la zone II. Il conviendrait de symboliser cette fonction en réhabilitant l'espace public comme il a été envisagé dans le secteur 1. Ainsi pourrait-on créer un vocabulaire paysager des accès au bourg par :

- .La reconstitution des alignements d'arbres.
- .L'amélioration des espaces piétonniers.
- .L'alignement du bâti.
- .Des clôtures fortes.



On peut noter la présence d'un bâtiment ancien de bel aspect (maison de retraite) qui personnalise ce lieu, alors que la nouvelle école, située en contre bas, n'a pas le même effet structurant. L'implantation des maisons individuelles, dont certaines ne tiennent pas compte du profil du terrain, contribue à renforcer la sensation d'éclatement du tissu urbain.



Les masses boisées des coteaux constituent un front végétal qui marque les limites de cet espace et qui contribue à le différencier du carrefour de la rue de Bouleurs.

### Secteur 3



Ce secteur regroupe les lieux potentiels d'articulation entre le bourg et le village. Deux parties peuvent être distinguées :

-D'une part, au Nord de la RN 34, des coteaux peu urbanisés, dont la couverture végétale devrait être conservée. Ce sont d'ailleurs des terrains en forte pente pour la plupart occupés par des maisons individuelles. Il est peu probable que ces terrains puissent se densifier.

-D'autre part, au Sud de la RN 34, des terrains offrant un paysage bien différent marqué par la rigueur du dessin des terrains de sports; pour renforcer la vocation publique de ce sous secteur la création d'un cheminement piéton confirmerait le futur caractère d'"avenue" de la RN 34.

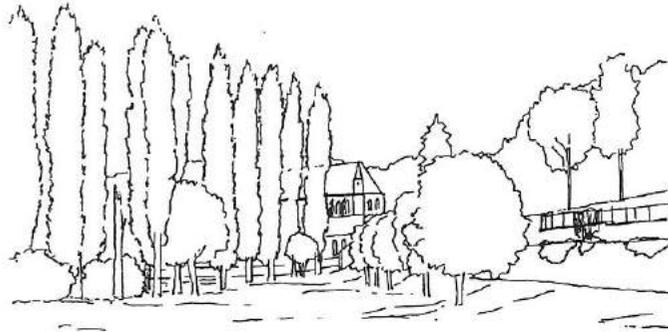


Aux abords immédiats du village de la Chapelle, on constate un mélange des activités et de l'habitat.

Les bâtiments anciens (à l'alignement, denses, assez hauts R+2) donnent une image urbaine au secteur qui contraste avec les bâtiments récents, (en retrait, peu denses, de faible hauteur R).

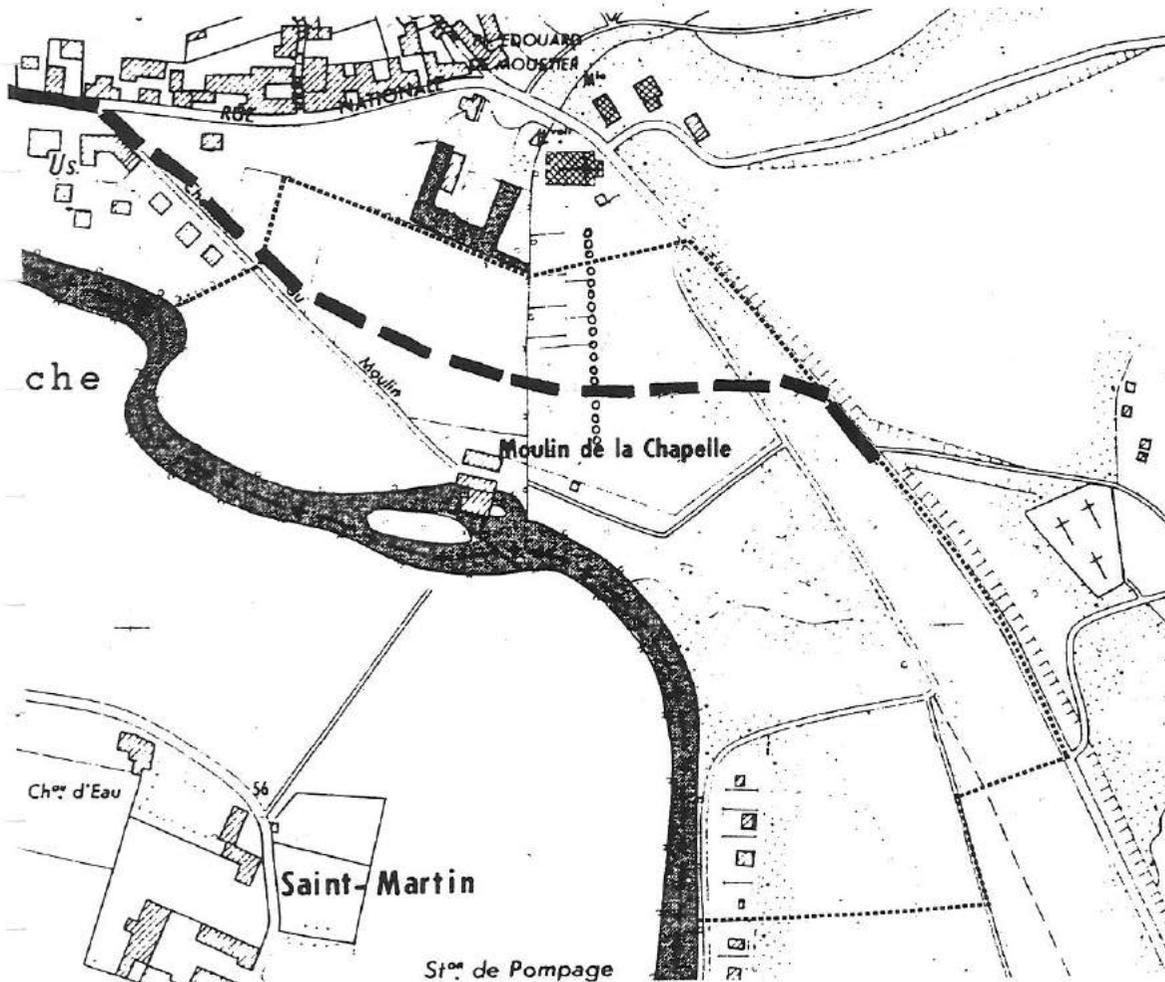
L'objectif serait donc de favoriser une densification de ces abords pour confirmer leur vocation urbaine.

#### Secteur 4

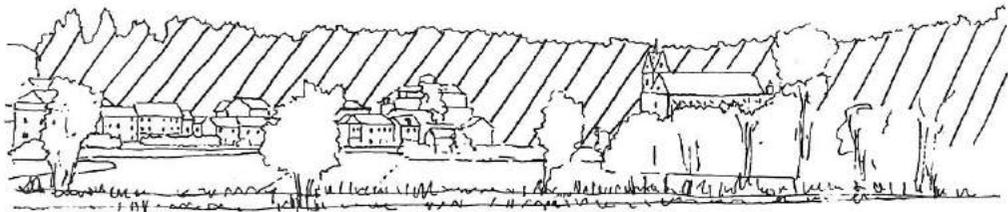


Cadre naturel de l'église de la Chapelle, ces terrains offrent un espace relativement dégagé, fortement marqué par un alignement de peupliers qui témoigne d'une organisation ancienne de jardins à la française. Cette structure végétale répondait à la structure bâtie du village et de son château.

Le projet de déviation de la RN 34 tout en améliorant considérablement les conditions de vie dans le village de la Chapelle, bouleverserait le paysage de ce secteur. Il serait alors nécessaire de reconsidérer la vocation de ces terrains et d'envisager leur réaménagement en s'appuyant sur les éléments forts pour composer un ensemble tenant compte de la transformation du village.

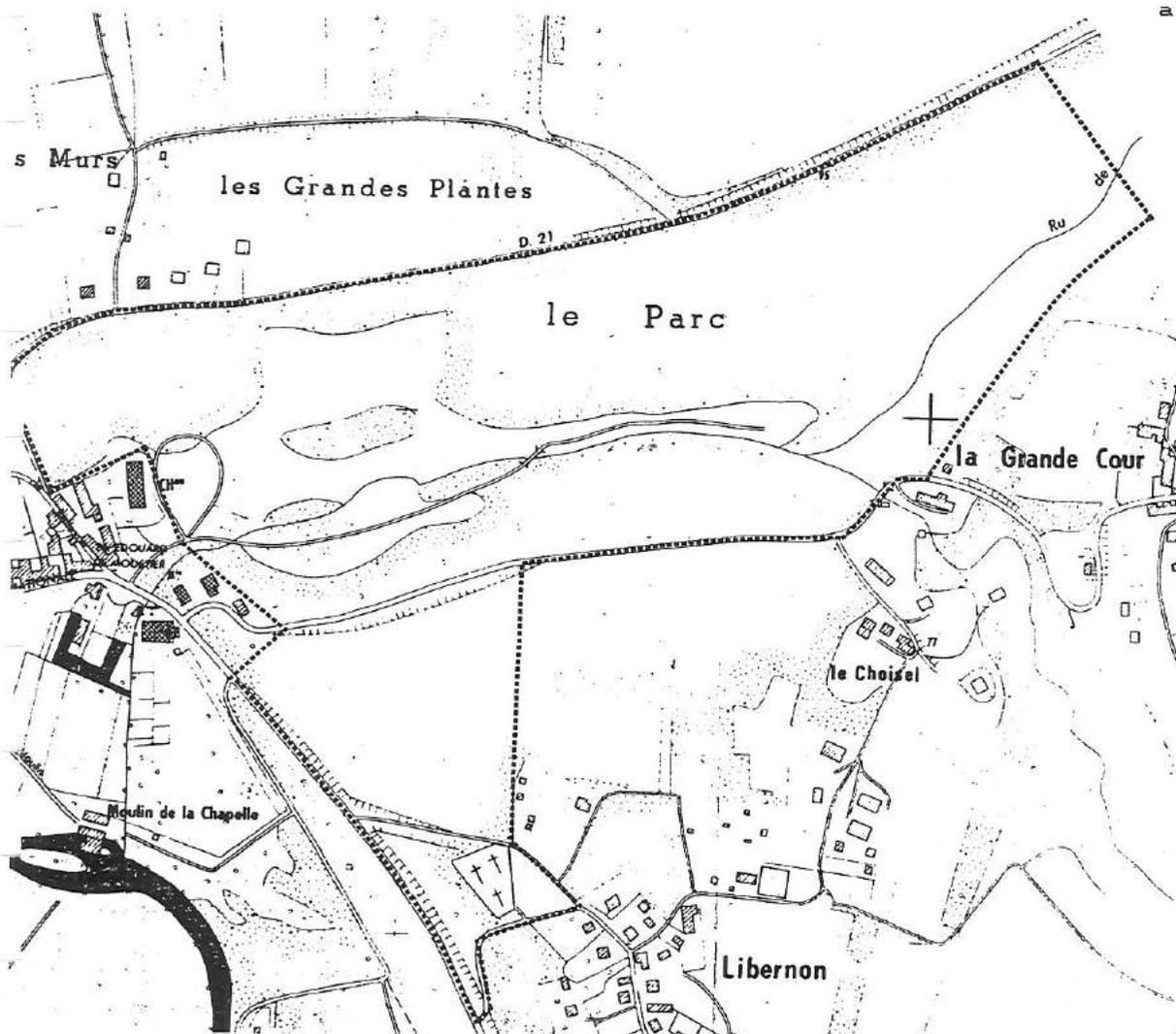


Le moulin de la Chapelle, situé, depuis les coteaux de Voulangis, dans le même champ de perspective que l'église de la Chapelle, est un élément important dans la perception de l'unité paysagère et bâtie de ce lieu (intersection entre la vallée haute et la vallée basse du Grand Morin).

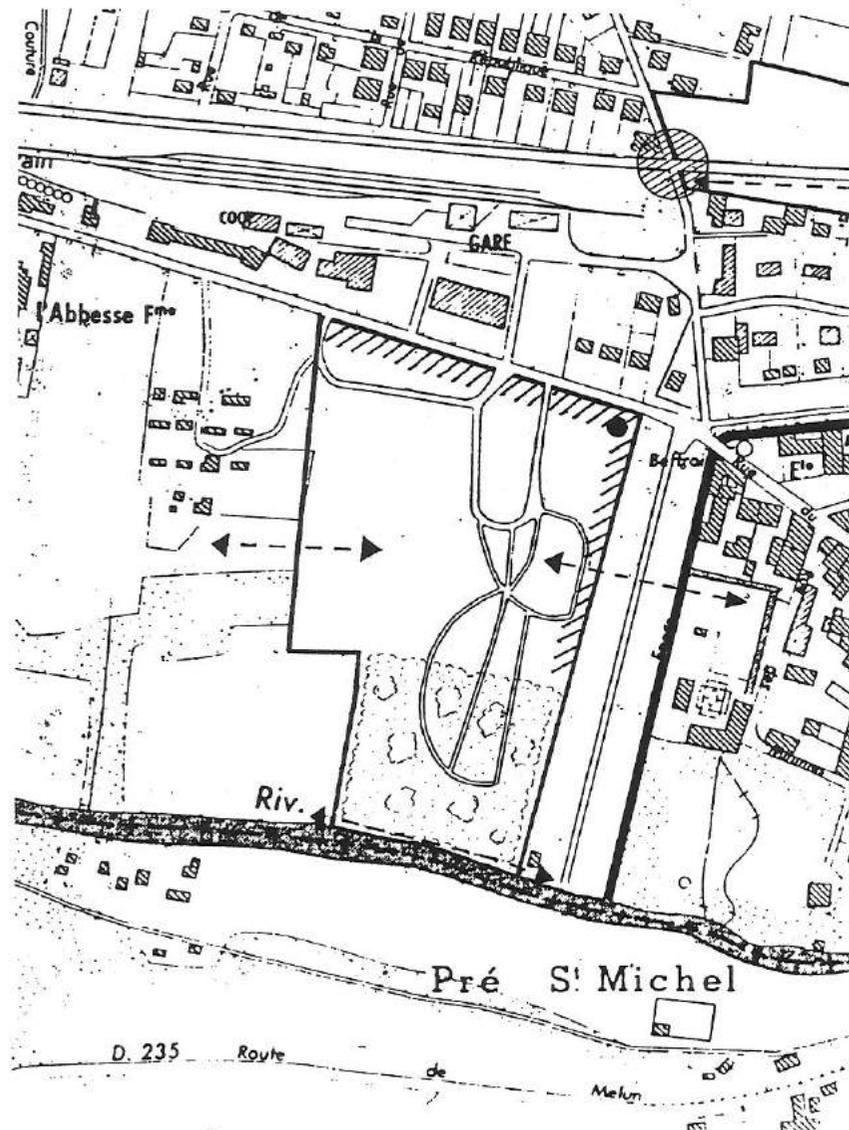


### Secteur 5

Englobant en partie le parc du château du village de la Chapelle, ces terrains boisés forment l'écrin vert de l'église. Les arbres s'étagent sur le coteau, composent une toile de fond au monument historique. Le parc du château, opérant une liaison paysagère structurante entre le village et les coteaux, il semble nécessaire de prendre soin de cette "coulée verte" jusqu'à son aboutissement.



## Secteur 6



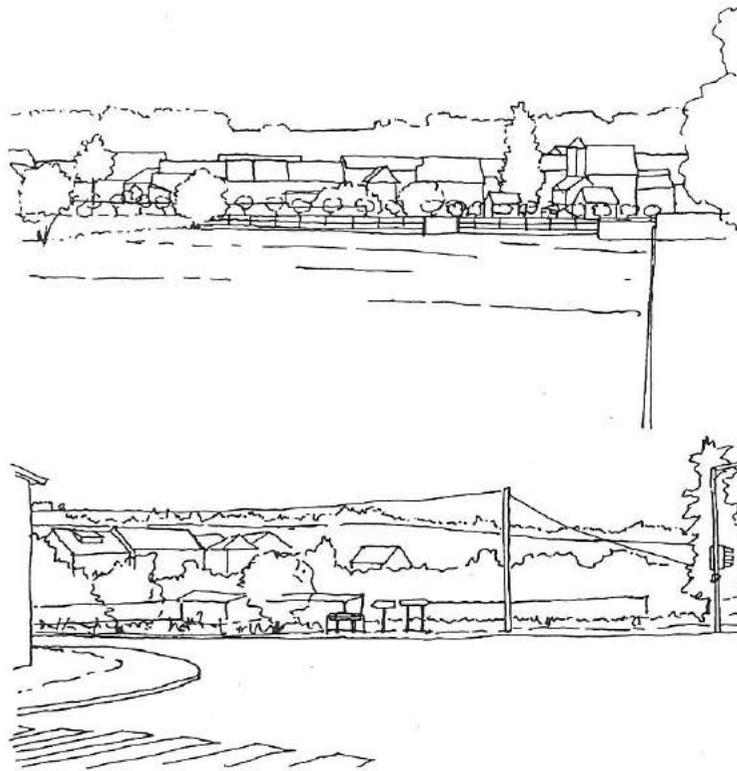
Les zones II NA du P.O.S., situées aux abords immédiats du bourg de Crécy, constituent le futur écrin bâti du bourg et représentent à ce titre un enjeu déterminant pour la préservation et la mise en valeur du site de la vallée basse du Grand Morin.

Les terrains situés à l'Ouest du bourg, actuellement occupés par une scierie, pourraient constituer une zone de transition entre le bourg et la zone industrielle.

Quelques principes d'aménagement peuvent être proposés pour articuler ces différents espaces:

- Mixité des fonctions: logements, services, commerces, petites activités..., afin de constituer un véritable morceau de ville.
- Front bâti sur la promenade: ces constructions bénéficieront ainsi de la vue sur cet espace vert et permettront de conforter la vocation d'espace public urbain de ces lieux.
- Implantation des constructions à l'alignement le long de la route de Villiers sur Morin (ancienne nationale).
- - Traitement de l'angle, soit par du bâti, soit en creux, pour participer à l'amélioration de l'aspect de la porte de Meaux et de la jonction de la promenade avec celle-ci.
- ← - Liaison piétonne avec la zone industrielle afin de permettre aux petites activités de bénéficier des avantages de la proximité de celle-ci.
- Aménagement d'une promenade le long du Grand Morin sur une des deux rives.

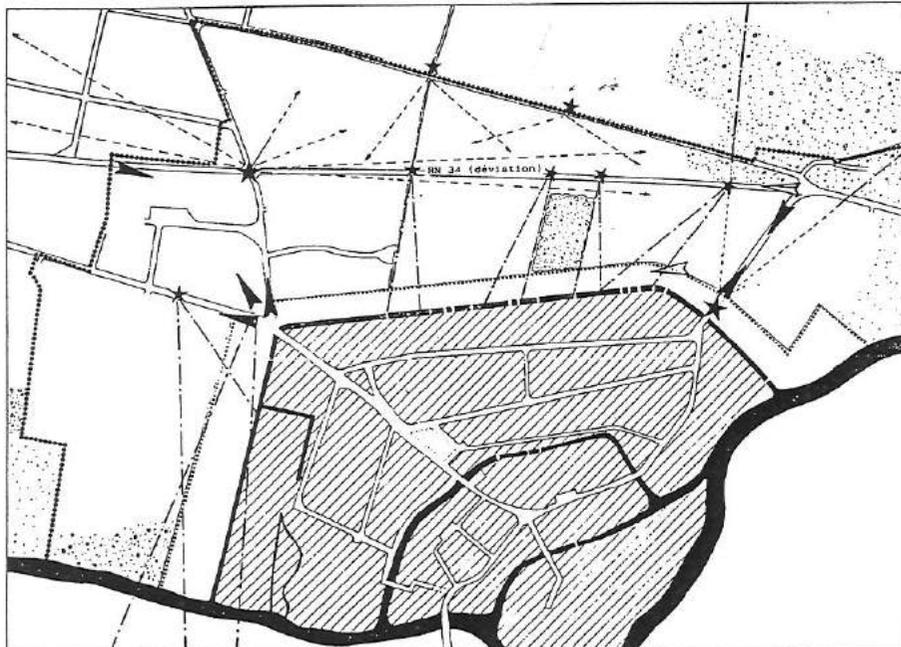
## Secteur 7



Les terrains situés au Nord du bourg, constituent actuellement une "coupure" végétale entre celui-ci et les terrains urbanisés des coteaux. Masses boisées, vergers, jardins potagers ou terrains en friche témoignent des pratiques traditionnelles. L'urbanisation de cette zone nécessite donc une prise en compte de l'interaction entre de multiples facteurs. Il s'agit par exemple :

- . Des données socio-culturelles, des pratiques traditionnelles (cultures potagères, cheminement piéton...).
- . Des besoins socio-économiques de la commune.
- . De l'impact sur l'environnement proche (coteaux, cônes de vue sur le bourg).
- . De la définition d'une composition urbaine intégrant différents paramètres urbains et architecturaux.
- . Des types de liaison avec le bourg et les autres secteurs, vocation de la RN 34...).

En intégrant ces différents paramètres, l'objectif sera donc de maîtriser un projet d'ensemble pour assurer la cohérence de ce qui devrait être un nouveau quartier. Pour cela, il conviendrait d'éviter les aménagements au coup par coup afin de créer un espace bâti qui affirme une véritable composition urbaine s'appuyant notamment sur une valorisation des potentialités du site (espaces boisés, promenades, relief...),



VILLAGE ANCIEN



ESPACES NATURELS



VUE CRITIQUE (proche)



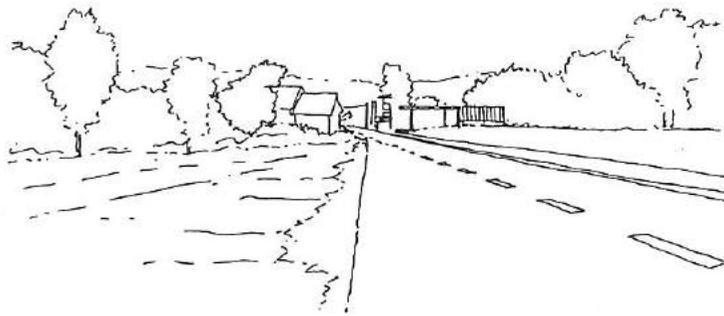
VUE CRITIQUE (lointaine)



VUE A PROTEGER (proche)

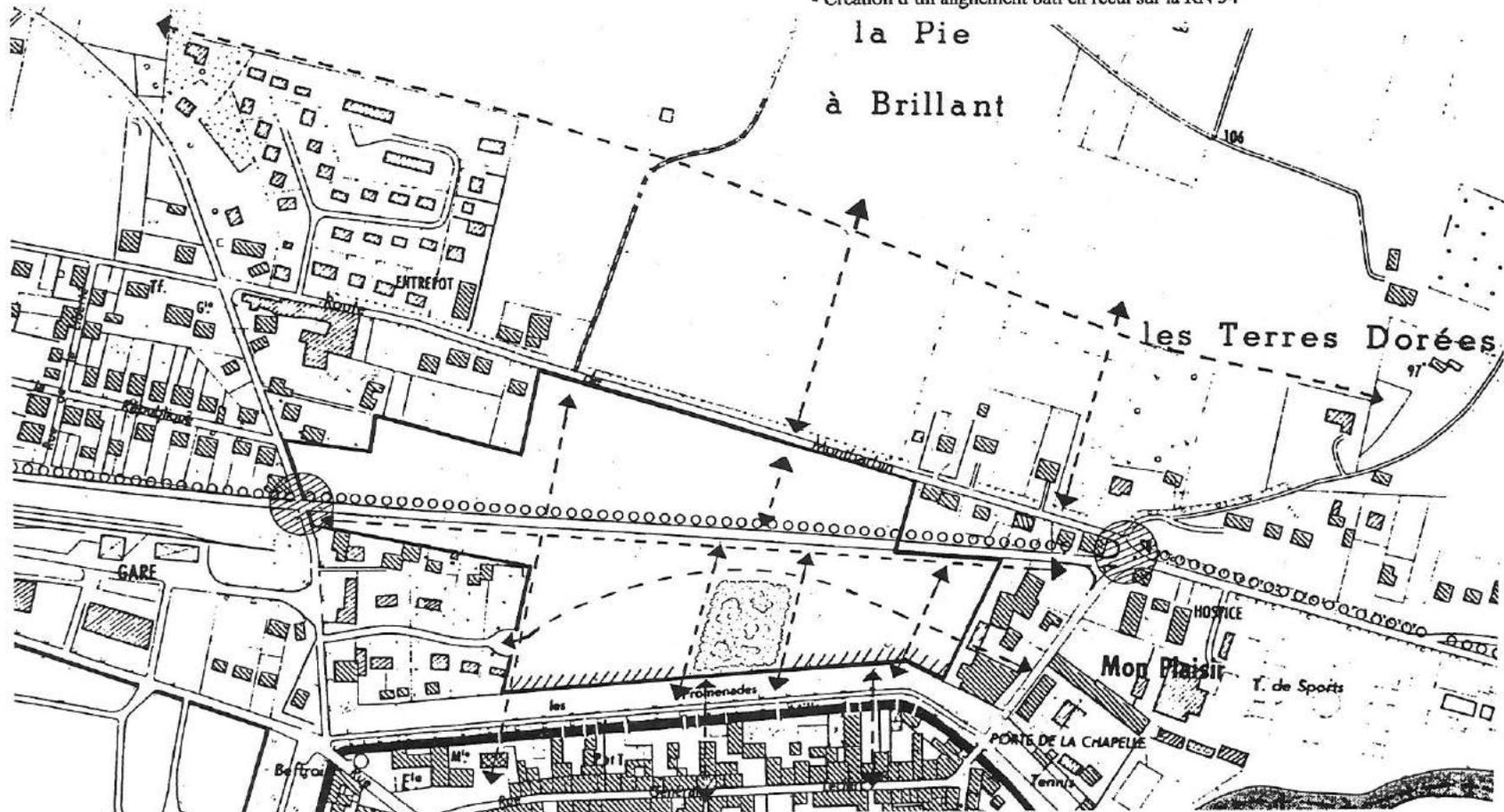


VUE A PROTEGER (lointaine)



- Intégration du réseau viaire au réseau existant

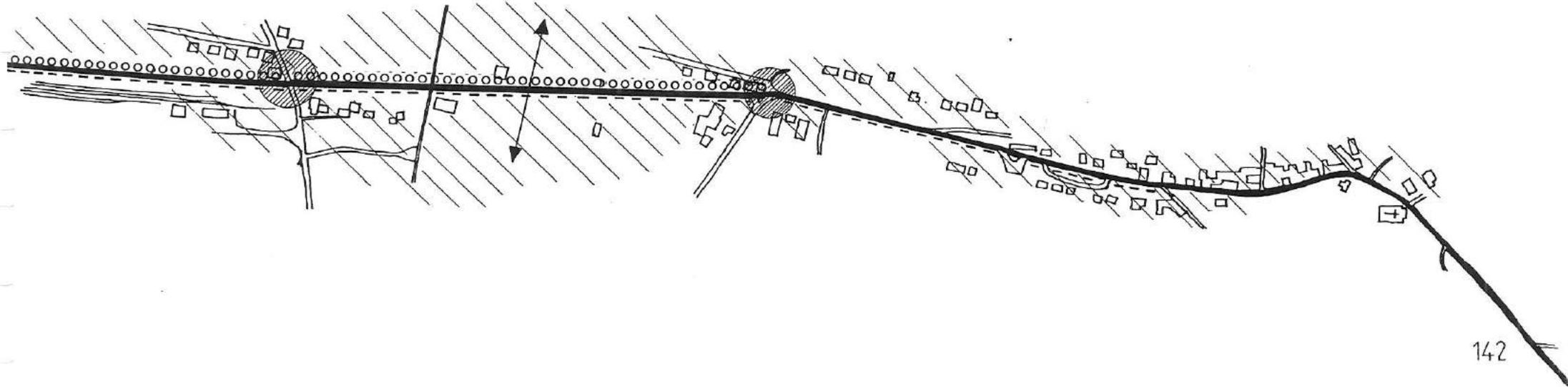
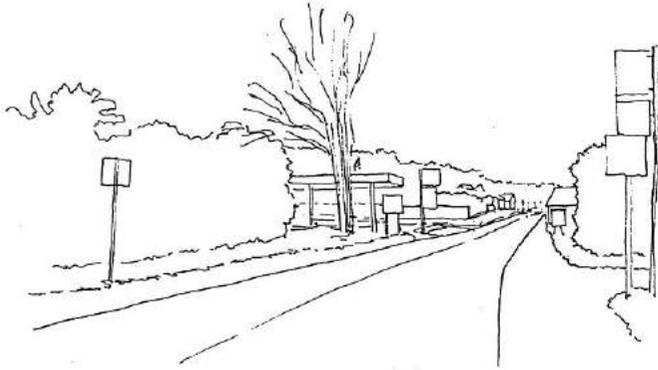
- ↔ - Liaisons avec le bourg, franchissement du fossé de la ville, pour assurer des liaisons fonctionnelles entre le tissu urbain existant et celui à venir.
- Aménagement de l'espace boisé actuel pour en faire un jardin public.
- Préservation de cônes de vues entre le bourg et les coteaux pour intégrer ce nouveau quartier à son environnement.
- Traitement de la nationale afin de lui donner une vocation d' "avenue urbaine" (contre-allée, allée piétonne, piste cyclable, plantations...).
- Création d'un alignement bâti en recul sur la RN 34



## LA RN 34

Comme il a été souligné dans l'analyse de la zone I secteur 2 (noyau villageois de la Chapelle), le projet d'une continuité urbaine entre les deux pôles d'urbanisation de la vallée (bourg de Crécy, village de la Chapelle) nécessite un traitement spécifique du réseau viaire et en particulier de la RN 34.

La RN 34 est par ailleurs un élément déterminant dans la définition d'une composition urbaine des zones NA du P.O.S., situées aux abords du bourg ancien. Reprenant l'analyse qui évoquait la vocation future de la RN 34, l'idée d'une "avenue" comme un des éléments structurants les relations urbaines entre les extensions du bourg et du village de la Chapelle pourrait être illustrée par le schéma suivant:



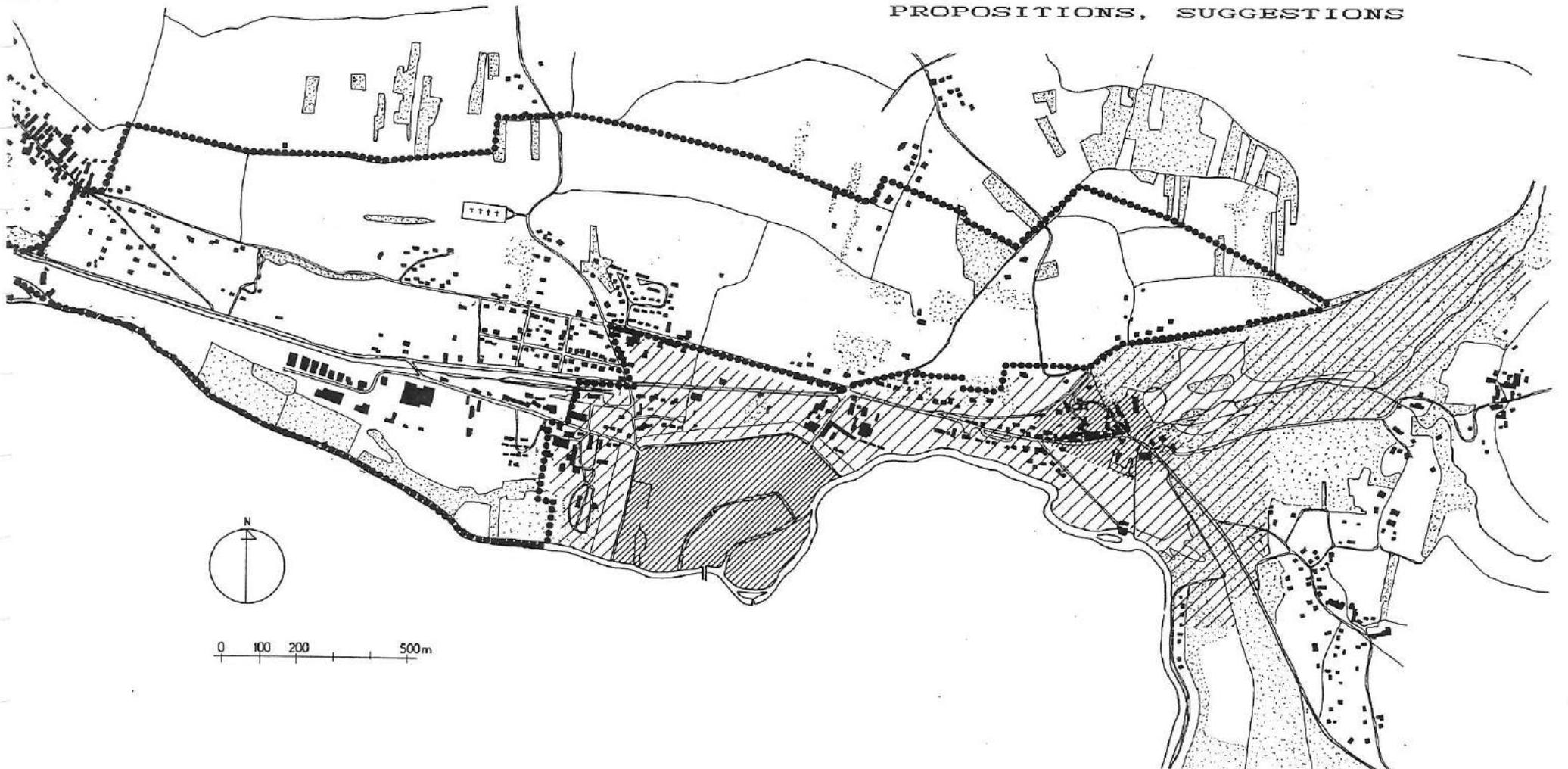
ESPACE D'APPROCHE  
DES ZONES I ET II

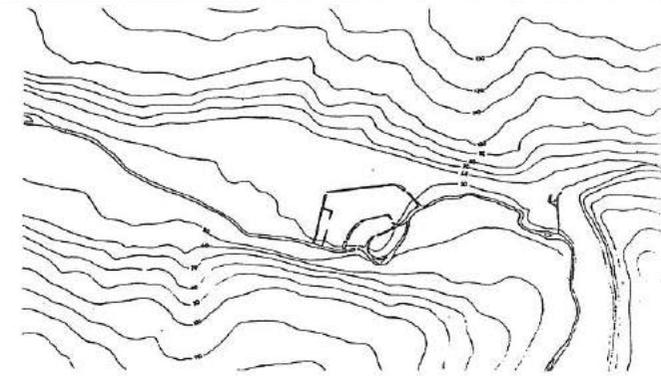
PRESENTATION

- I LES ESPACES BATIS
- II LES ZONES URBANISABLES AU P.O.S.
- III LES ESPACES "NATURELS"

PROPOSITIONS, SUGGESTIONS

DELIMITATION DE L'ESPACE  
D'APPROCHE





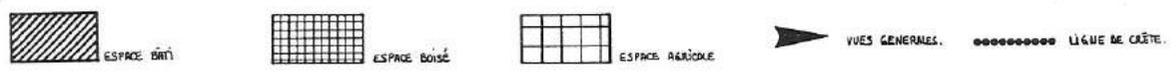
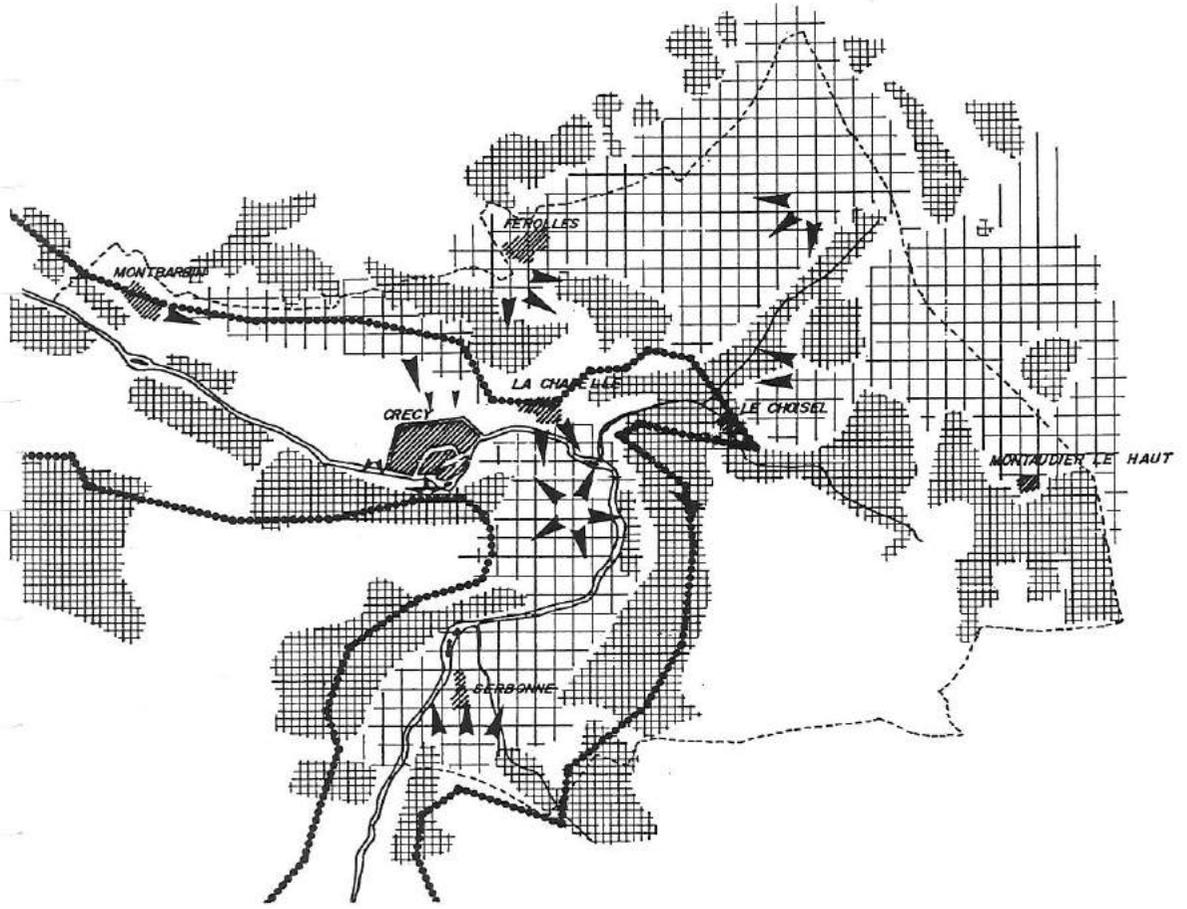
PRESENTATION

L'analyse de ces espaces a été faite pour souligner l'importance du site et du paysage dans le cadre de la protection du patrimoine bâti existant dont les qualités esthétiques ne peuvent être dissociées de leur environnement naturel.

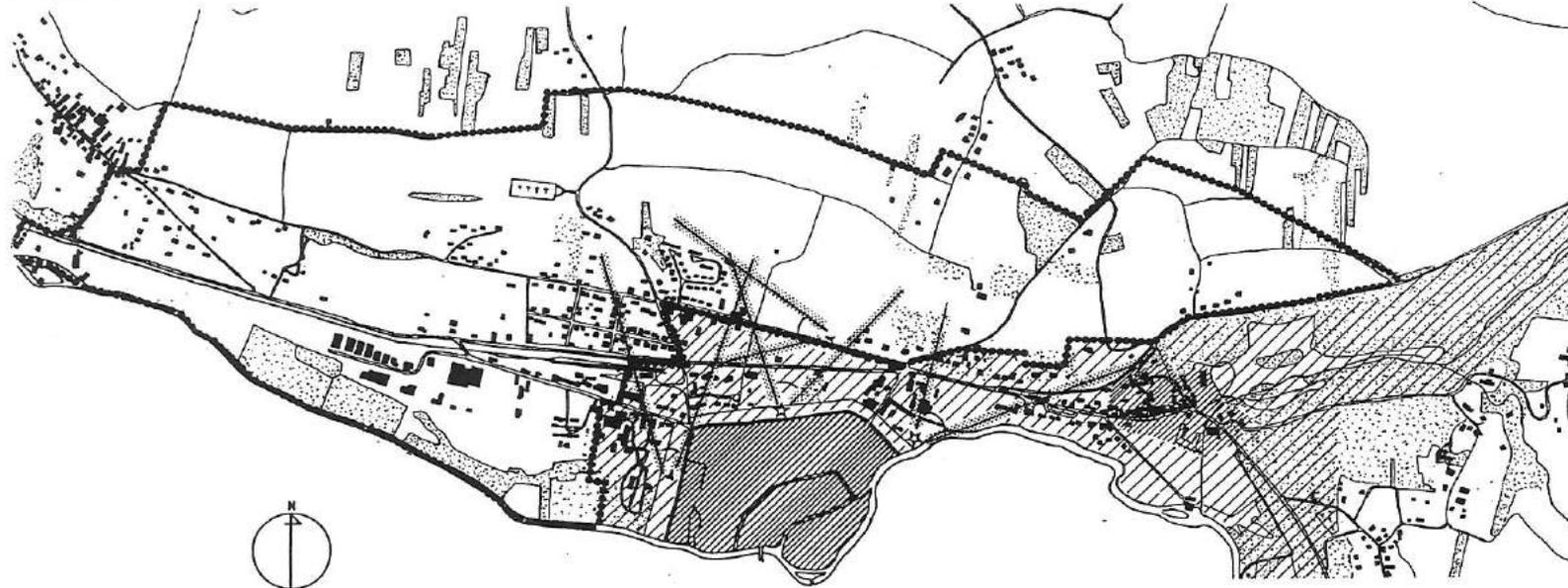
L'espace d'approche du bourg de Crécy et du village de la Chapelle, englobe les espaces naturels qui constituent une "toile de fond" mettant en valeur les éléments bâtis remarquables de la commune. Sa délimitation a été déterminée en fonction des vues que l'on peut avoir depuis la vallée sur le paysage des coteaux et est en grande partie basée sur la notion de ligne de crête (1).

On peut en effet constater que les caractéristiques topographiques de ces espaces (altitude variant de 50m à 110m), créent des points de vues permettant de découvrir et d'apprécier les éléments bâtis remarquables situés dans la vallée et à ce titre nécessitent leurs prises en compte dans le traitement du patrimoine de la commune.

L'analyse de l'espace d'approche a donc été conçue comme un outil de réflexion sur les enjeux de la protection du site de la vallée du Grand Morin. Les propositions faites dans ce document concernant l'usage et l'occupation du sol peuvent être traduites dans le P.O.S..



(1) Ligne de crête visuelle: c'est la ligne d'horizon tracée soit par un changement de plan dans le relief, soit par des éléments végétaux, soit par des éléments bâtis.



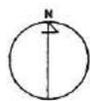
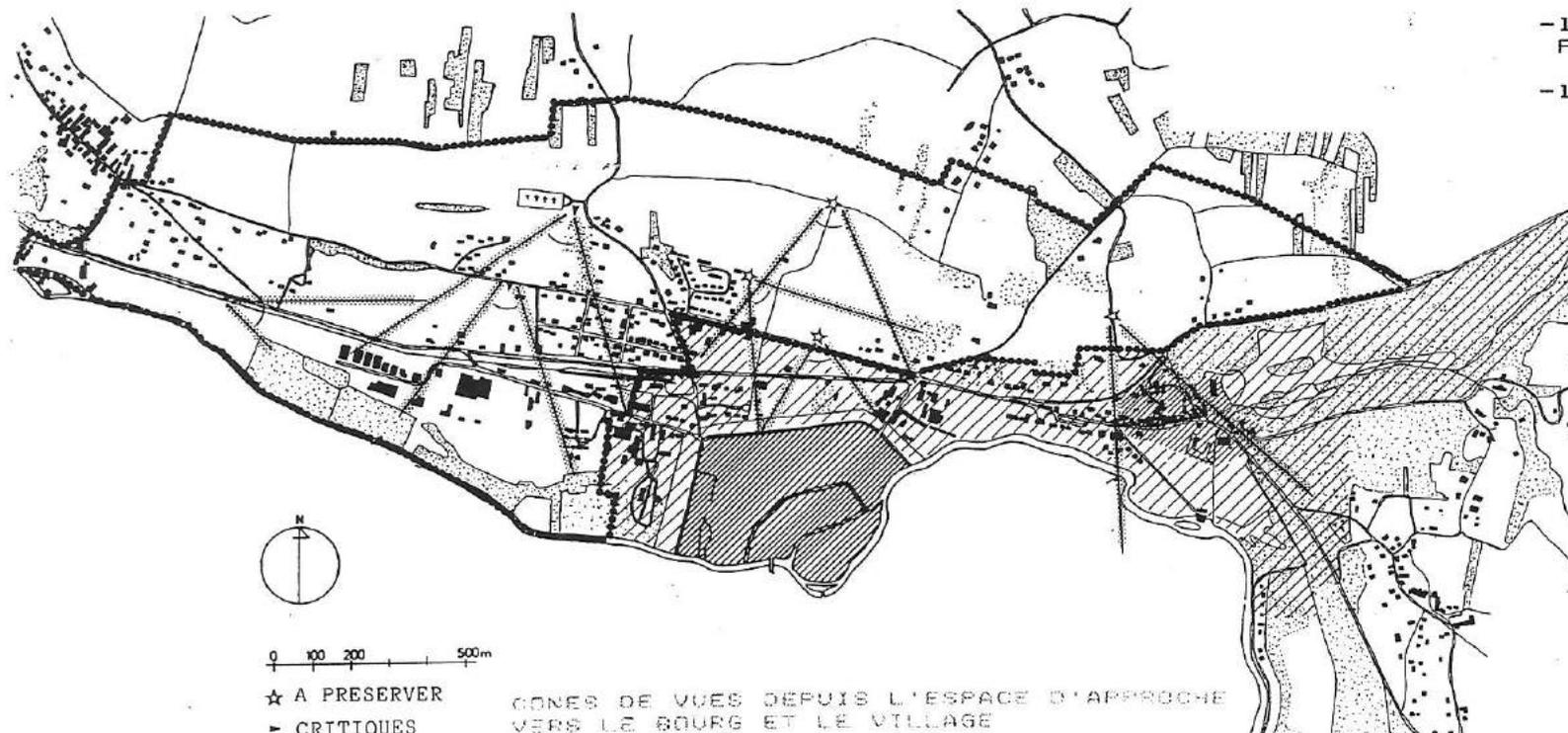
0 100 200 500m

☆ A PRESERVER  
▷ CRITIQUES

CONES DE VUES DEPUIS LE BOURG ET  
LE VILLAGE VERS L'ESPACE D'APPROCHE

L'espace d'approche englobe les espaces des coteaux cultivés et parsemés de bosquets et le fond de la vallée du Grand Morin occupé par la zone industrielle et les peupleraies. Trois types d'occupation du sol peuvent y être répertoriés:

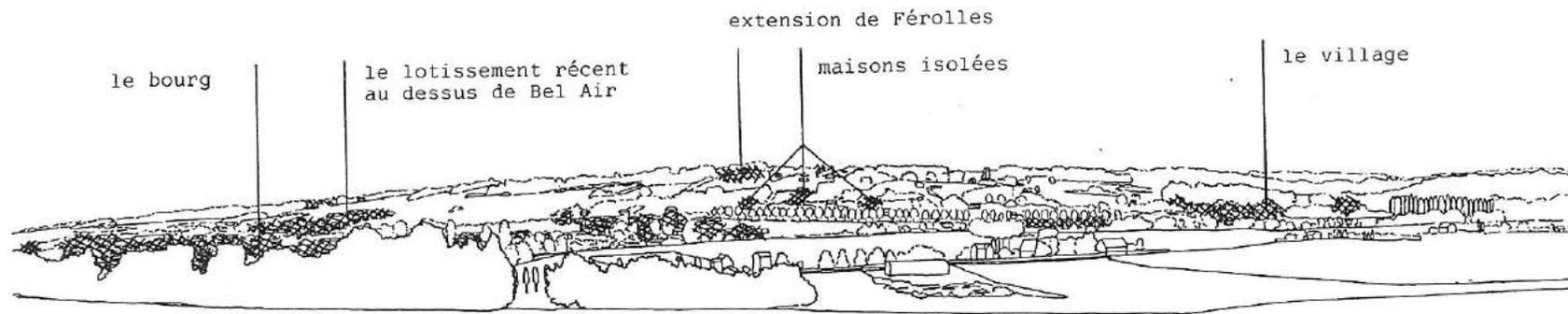
- les espaces bâtis
- les zones urbanisables au P.O.S.
- les espaces "naturels"



0 100 200 500m

☆ A PRESERVER  
▷ CRITIQUES

CONES DE VUES DEPUIS L'ESPACE D'APPROCHE  
VERS LE BOURG ET LE VILLAGE



extension de Férolles

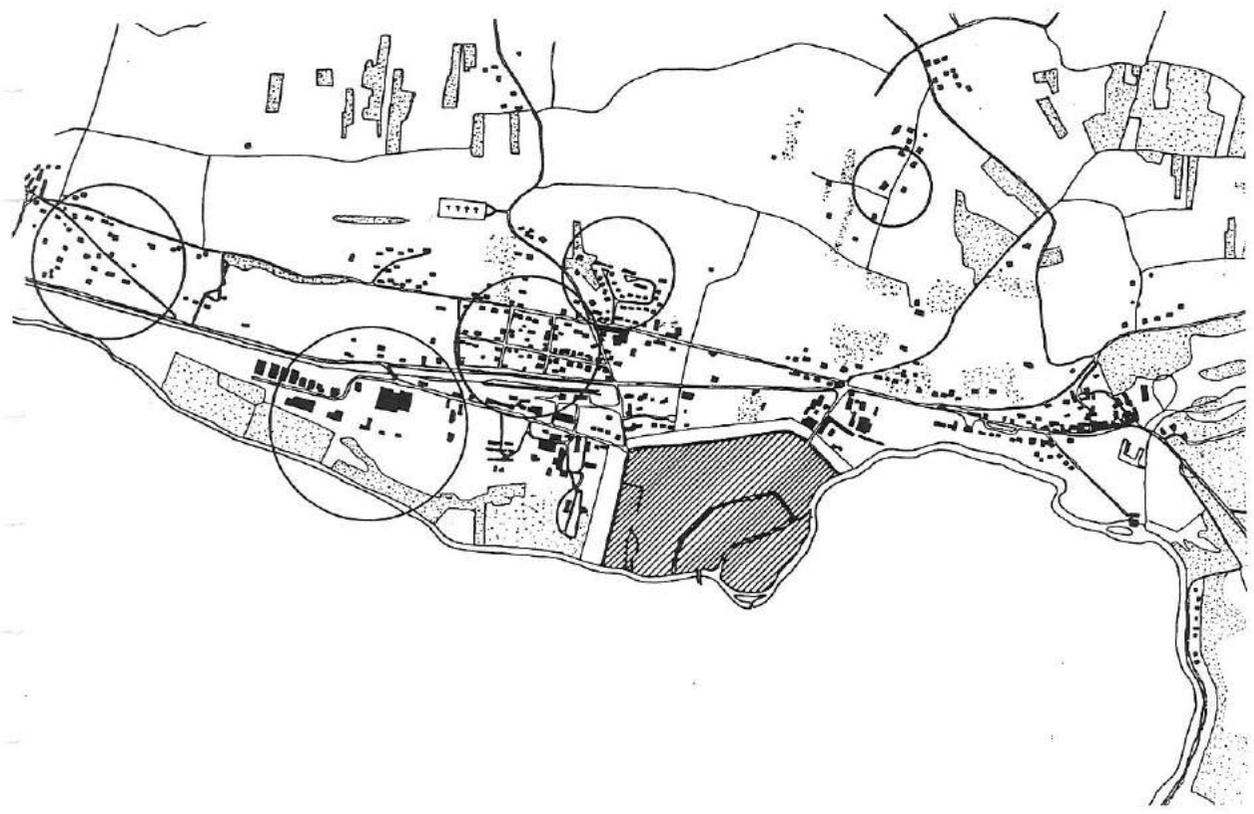
le bourg

le lotissement récent  
au dessus de Bel Air

maisons isolées

le village

*Les espaces bâtis*



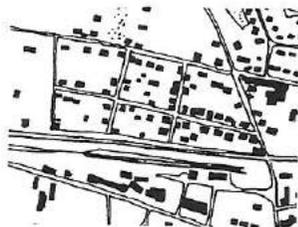
## I LES ESPACES BATIS

Récemment urbanisés, ces espaces correspondent aux extensions du bourg de Crécy, et des hameaux de Montbarbin et de Férolles.

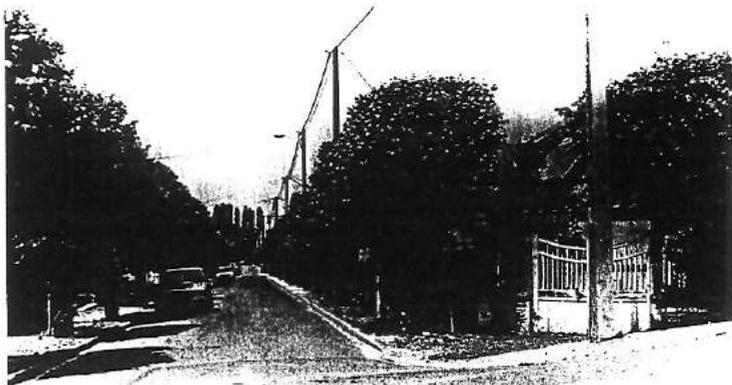
L'arrivée du chemin de fer en 1902 accélérant le processus de développement de Crécy, l'espace cerné par les promenades et le Grand Morin devient insuffisant. En discontinuité avec le tissu urbain du bourg, de nouvelles habitations s'implantent alors à proximité de la gare sous forme de lotissement. Ce nouveau type d'urbanisation se développe surtout le long de la route de Bouleurs. La zone industrielle s'implante en continuité avec le bourg le long de l'ancien tracé de la RN 34.

Plusieurs types d'espaces bâtis peuvent être distingués:

- la zone industrielle et la gare
- Le lotissement près de la gare en bordure de la RN 34
- le lotissement récent au dessus de Bel Air



#### A Le lotissement près de la gare

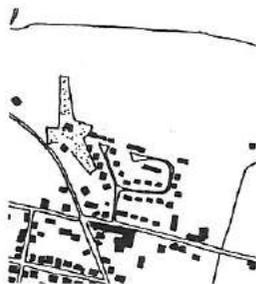


On peut supposer que son implantation est due à une opportunité foncière. En effet les terrains proches du bourg sont encore de nos jours pratiquement vierges de constructions et auraient pu être certainement lotis à cette époque.

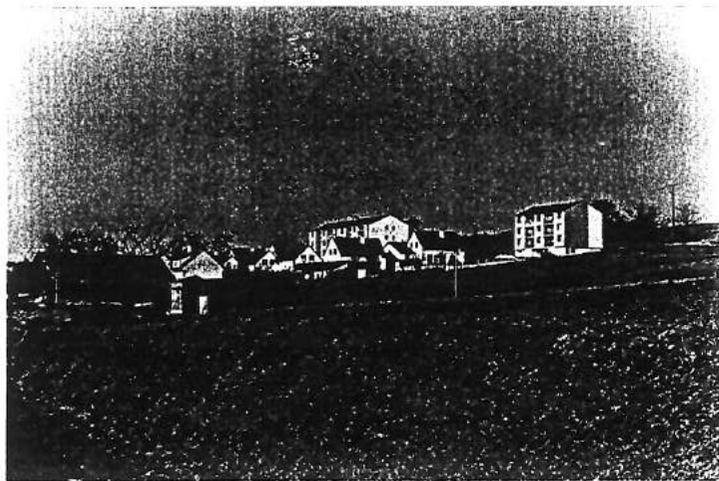
Ce lotissement, caractérisé par un tracé viaire très volontaire s'accrochant sur les routes de Bouleurs et de Montbarbin, s'intègre bien au réseau viaire existant. Les plantations alignées le long des rues prolongeant celles qui bordent la route de Bouleurs constituent un espace public de qualité.

Les constructions sont implantées en milieu de parcelle, le paysage architectural est homogène.

On peut remarquer que le nouveau tracé de la RN 34 a fait apparaître les fonds de parcelles soulignées par des murs de clôtures préservant l'intimité des jardins. Cependant, un traitement plus soigné de ce qui constitue aujourd'hui une façade sur rue (les murs de clôture) à l'entrée de Crécy est nécessaire.



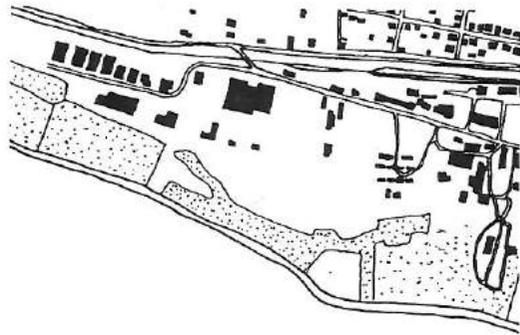
#### B. Le lotissement récent au dessus de Bel Air.



Implanté sur les coteaux, c'est le seul ensemble bâti important qui ne se soit pas établi dans la vallée. Le traitement architectural des masses bâties ne favorisant pas son intégration dans le site (constructions en R+3 implantées sur la partie la plus haute du terrain), et la structure enclavée du réseau viaire (voie en impasse), sont autant de facteurs qui conduisent à percevoir ce lotissement comme une pièce urbaine "rapportée" dans le paysage.

De part les caractéristiques du site, ce type d'implantation, visible depuis de nombreux points de vue, nécessite un traitement architectural de grande qualité.

En revanche, les quelques maisons individuelles situées en contre bas s'inscrivent plus discrètement dans le site, en ne laissant apparaître que leurs toitures.

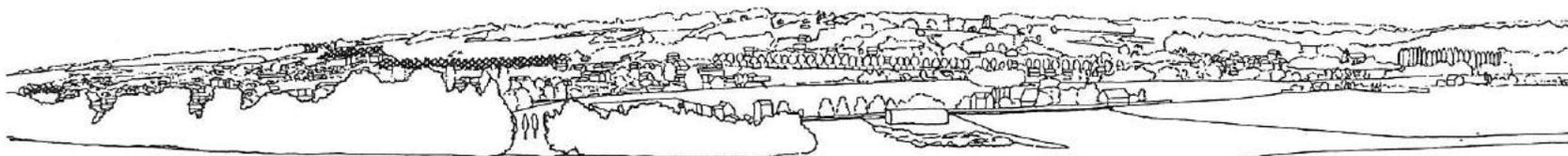


### C. La zone industrielle et la gare.

Profitant des terrains plats situés entre le Grand Morin et la RN 34, la zone industrielle s'est implantée à proximité de la gare.

Constituant l'unique ensemble bâti avant le bourg, c'est donc l'image persistante de la zone industrielle que le visiteur venant de Paris perçoit comme "entrée" dans la ville. C'est pourquoi une attention particulière doit être portée sur le traitement de cette zone.

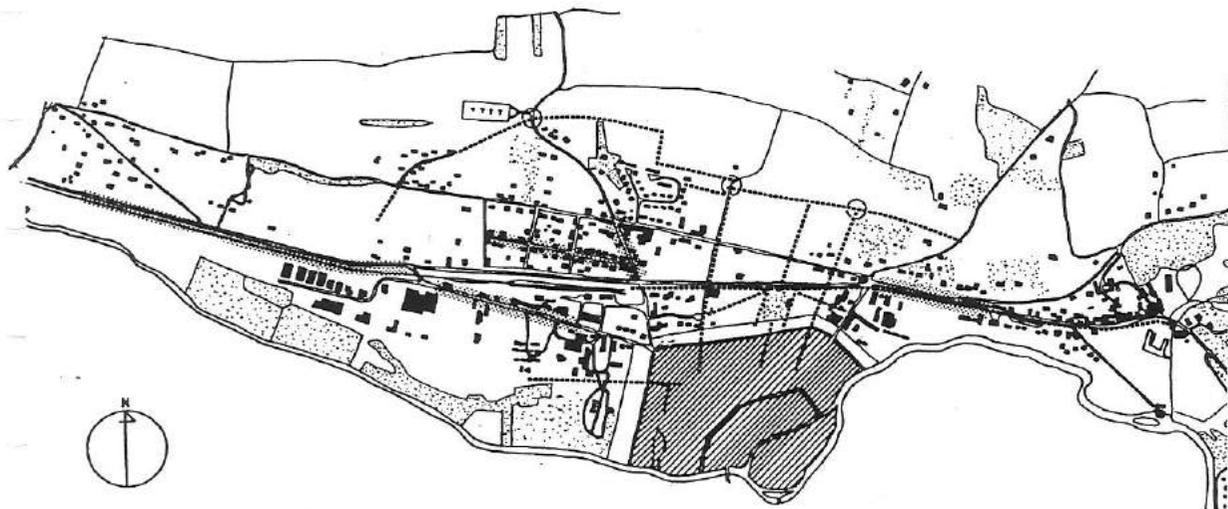




Les zones urbanisables

## II. LES ZONES URBANISABLES AU P.O.S.

*Depuis l'analyse initiale datant de 1987, certaines de ces zones sont aujourd'hui réalisées en tout ou partie. Les suggestions s'y rapportant ont néanmoins été maintenues dans le présent document mis à jour afin de rendre compte de la volonté d'une cohérence globale du parti d'aménagement du bourg.*



0 100 200 500m

ALIGNEMENT D'ARBRES  
A CONSERVER

VOIRIE NOUVELLE  
CHEMINEMENT PIETON A CREER

INTERSECTION DES VOIES  
A TRAITER

Il s'agit des zones I NA et II NA (zone NA: zone d'urbanisation future), englobant des terrains situés sur les coteaux, à proximité du bourg ancien. Afin de ne pas répéter un aménagement du type de celui du lotissement récent au dessus de Bel air, il conviendrait d'établir:

.un véritable projet de composition urbaine qui prenne en compte le réseau viaire existant, le traitement des franges (transition avec les terrains agricoles) etc....

.un programme intégrant la notion de mixité habitat/activité

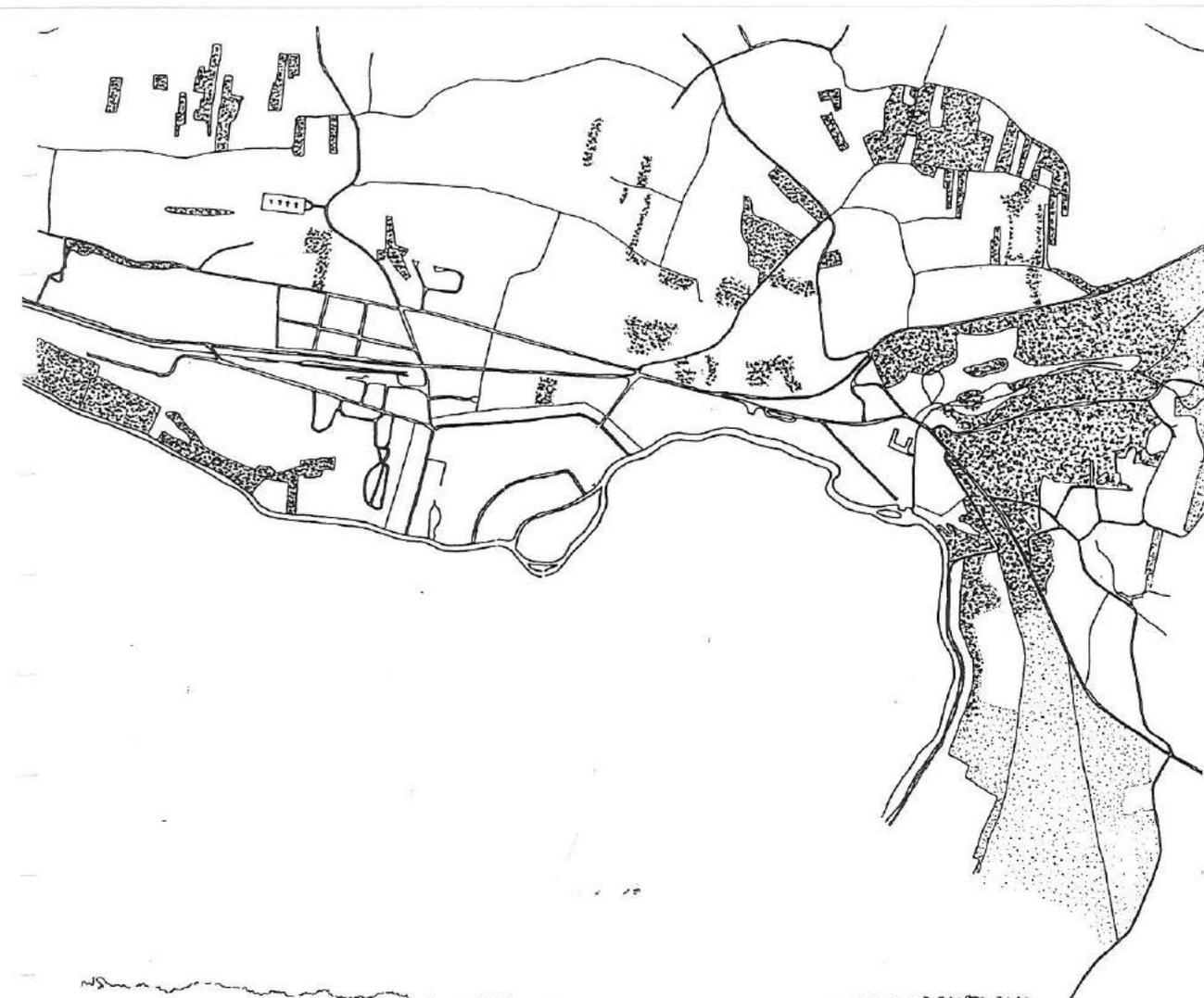
.une étude paysagère permettant d'évaluer l'impact de l'implantation de masses bâties sur le site (préservation des cônes sur la vallée, prise en compte des données topographiques...)

Dans le cadre de cette étude quelques principes d'aménagement ont pu être esquissés (voir schéma ci-contre).



1. Constituant une des "entrées de ville", les espaces bâtis de la zone industrielle doivent être traités de manière à éviter un enclavement de cette zone. Une continuité paysagère et urbaine doit être recherchée par un traitement végétal soigné, un dimensionnement de la voirie et une implantation des bâtiments dégagant de véritables espaces publics.

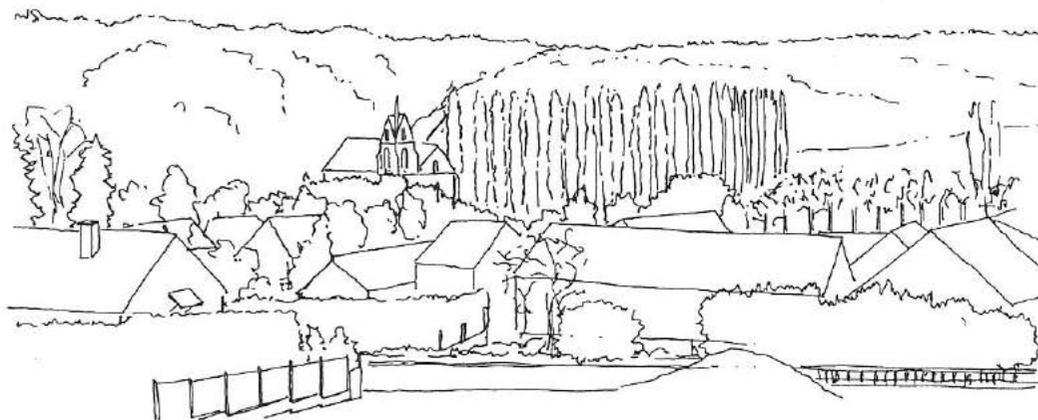
2/3/4/5/. L'aménagement de ces zones d'urbanisations futures doit mettre en oeuvre une composition urbaine permettant de redonner une cohérence à l'ensemble du secteur. Ce principe s'applique notamment au tracé du réseau viaire et à un traitement de l'espace public devant produire des circulations entre ces quartiers.

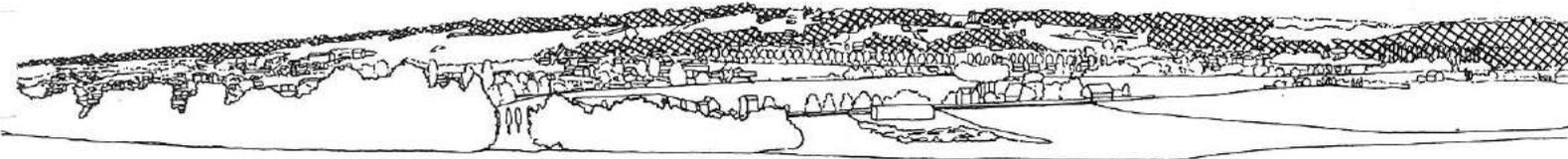


### III. LES ESPACES NATURELS.

Le rôle joué par le patrimoine végétal en milieu urbain ou semi-urbain, traité dans les études portant sur les zones I et II de la Z.P.P.A.U.P., permet de mesurer l'importance de la végétation pour la mise en valeur du site. Pour ce qui concerne leur espace d'approche, dont la vocation est d'optimiser la gestion du paysage d'accompagnement du bourg ancien et du village de la Chapelle, trois types d'espace naturel peuvent être distingués:

- A. Les espaces boisés.
- B. Les vergers, les bosquets, les jardins.
- C. Les terrains agricoles.





*Les espaces boisés*

A. Les espaces boisés.

- Le bois du rû de Vaudessart.

Longeant la vallée du rû de Vaudessart, son rôle est essentiel puisque il marque, avec l'église, le changement de direction de la vallée du Grand Morin.

- La peupleraie.

Située en fond de vallée sur les zones inondables, elle signale la présence de la rivière et sépare Crécy de Villiers sur Morin.

B. Les vergers, les bosquets et les jardins.

- Les vergers, souvent plantés à proximité des maisons, opèrent une transition entre les éléments bâtis et les terrains agricoles. Ils assurent la protection visuelle des constructions.

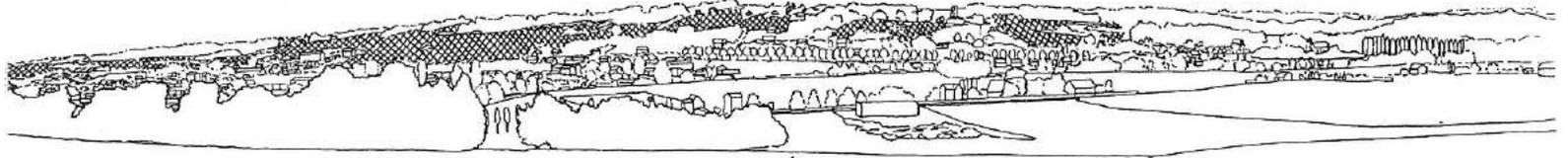
- Les bosquets ponctuent le paysage de masses végétales qui animent l'étendue des champs et participent au maintien de l'équilibre écologique (protection du gibier etc...).

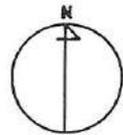
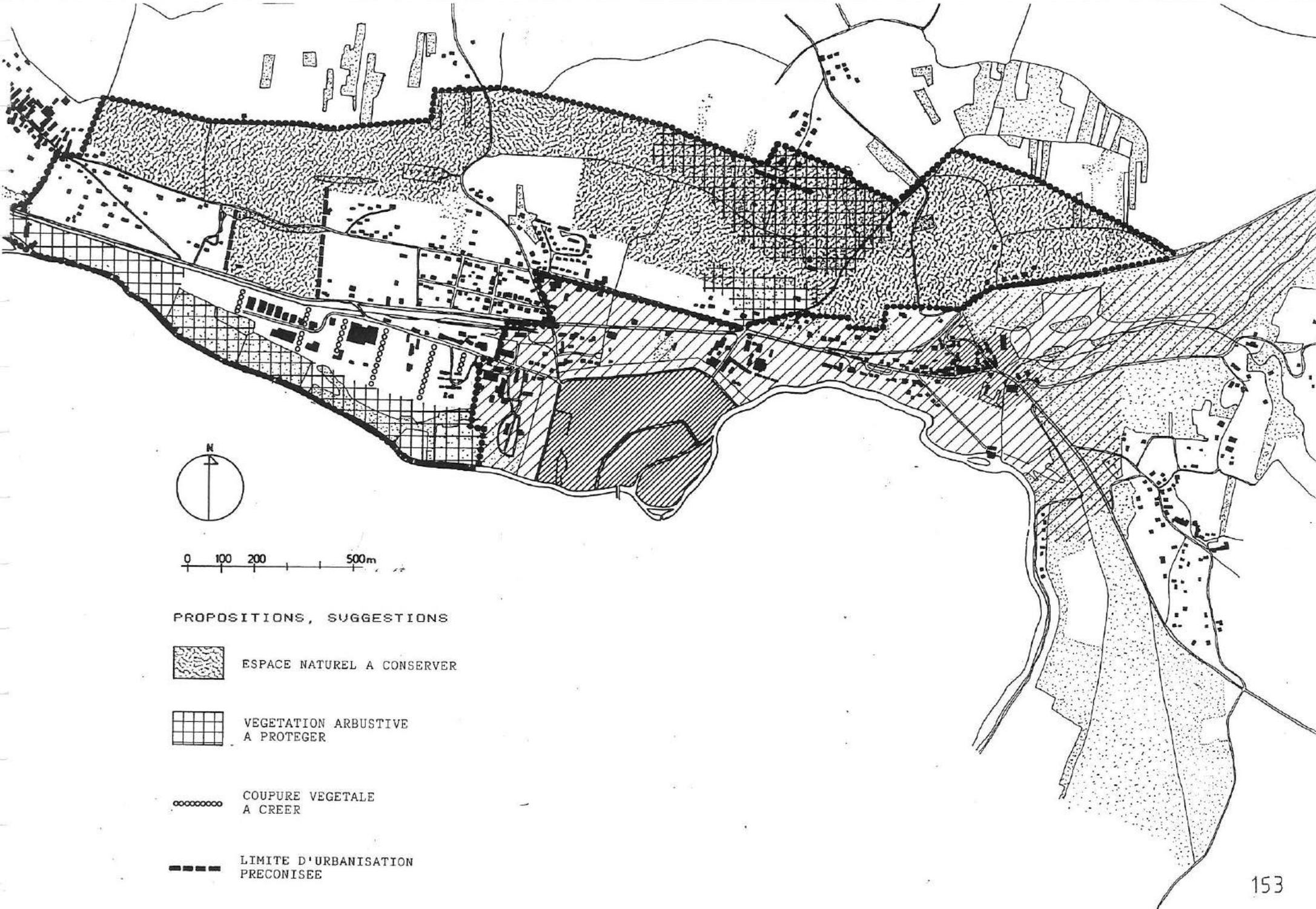
- Les jardins des maisons isolées: généralement leurs compositions arbustives "décoratives" contrastent avec les masses boisées environnantes.

C. Les terrains agricoles.

Couvrant les coteaux et le plateau, ils témoignent de la richesse agricole de la région et dégagent des perspectives sur la vallée.

*Les terrains agricoles*





0 100 200 500m

PROPOSITIONS, SUGGESTIONS



ESPACE NATUREL A CONSERVER



VEGETATION ARBUSTIVE  
A PROTEGER



COUPURE VEGETALE  
A CREER



LIMITE D'URBANISATION  
PRECONISEE