

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

P.L.U.

CRECY-LA-CHAPELLE

APPROBATION

2

RAPPORT DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU
18 FEVRIER 2013

LE MAIRE

YDM

Yves DURIS-MAUGER
et Associés
9 D.Rue Léon Leroyer
- 77334 MEAUX CEDEX -
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
- 77410 CLAYE SOUILLY -

Table des matières

TABLE DES MATIERES	3
A/ LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	7
LES DONNEES DE BASE	9
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	10
1.1. <i>La situation</i>	10
1.2. <i>Le contexte administratif.....</i>	10
2. LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	11
2.1. <i>L'évolution démographique de la commune</i>	11
2.2. <i>Evolution comparée de la croissance démographique de Crécy-la-Chapelle avec celle des communes voisines, du département et de la région.</i>	12
2.3. <i>Le solde naturel</i>	13
2.4. <i>Le solde apparent des entrées sorties</i>	13
2.5. <i>Répartition de la population par âge</i>	14
2.6. <i>Nombre de personnes par ménage</i>	15
2.7. <i>Les grandes tendances sociodémographiques à Crécy-la-Chapelle</i>	17
3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS	18
3.1. <i>Le parc de logements</i>	18
3.2. <i>Les caractéristiques des logements des résidences principales</i>	19
3.2.1. <i>Une diminution du nombre moyen d'occupants par logement</i>	19
3.2.2. <i>La taille des logements:</i>	20
3.2.3. <i>L'ancienneté des logements des résidences principales</i>	20
3.2.4. <i>Type d'occupation des logements des résidences principales.....</i>	21
3.2.5. <i>Part des logements collectifs dans les résidences principales</i>	22
3.2.6. <i>La part des logements locatifs sociaux</i>	22
3.3. <i>Mécanisme de consommation de logements</i>	24
3.3.1. <i>Le phénomène de renouvellement.....</i>	24
3.3.2. <i>Le phénomène de desserrement.....</i>	24
3.3.3. <i>Variation des logements vacants</i>	25
3.3.4. <i>Variation des résidences secondaires</i>	26
3.3.5. <i>Récapitulatif sur les périodes intercensitaires 1982 – 1990, 1990 – 1999</i>	26
3.3.6. <i>Besoins en logements de 1999 à l'an 2015 pour assurer le maintien de la population</i>	27
3.3.7. <i>Calcul des besoins théoriques de logements de 1999 à 2015</i>	27
3.3.8. <i>Récapitulatif</i>	28
3.3.9. <i>Synthèse des données sur l'habitat et les perspectives d'évolution</i>	29
4. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	30
4.1. <i>La population active.....</i>	30
4.2. <i>Les emplois.....</i>	30
4.2.1. <i>Les emplois et le taux d'emplois.....</i>	30
4.2.2. <i>L'emploi par secteur d'activités en 2007</i>	31
4.3. <i>Les catégories socioprofessionnelles des actifs.....</i>	32
5. LES DEPLACEMENTS	34
5.1. <i>Les modes de déplacements des actifs résidant dans la commune de Crécy-la-Chapelle</i>	34
5.2. <i>Les voies de déplacements doux</i>	35
6. ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	41
6.1. <i>Evolution historique de l'urbanisation</i>	41
6.1.1. <i>L'origine de Crécy-la-Chapelle et l'époque médiévale.....</i>	41
6.1.2. <i>L'évolution de Crécy-la-Chapelle : du XVIII^e siècle à nos jours</i>	41
6.2. <i>Les visages de la ville</i>	43
6.2.1. <i>Le centre bourg</i>	43

6.2.2.	<i>La Chapelle-sur-Crécy et le secteur de jonction avec le centre bourg</i>	45
6.2.3.	<i>Le secteur ouest</i>	48
6.2.4.	<i>Les hameaux :</i>	50
7.	LES EQUIPEMENTS ET ASSOCIATIONS	53
7.1.	<i>Les équipements scolaires</i>	53
7.2.	<i>Les équipements administratifs</i>	53
7.3.	<i>Les équipements sportifs et de loisirs</i>	53
7.4.	<i>Les autres équipements</i>	54
7.5.	<i>Les associations</i>	54
7.6.	<i>Les projets</i>	54
8.	LES ACTIVITES	54
8.1.	<i>Les activités agricoles</i>	54
8.1.1.	<i>Evolution de l'activité agricole à Crécy-la-Chapelle et dans son environnement</i>	55
8.1.2.	<i>Produits et débouchés agricoles</i>	55
8.1.3.	<i>Localisation des exploitations</i>	56
8.2.	<i>Les activités industrielles et de la construction</i>	59
8.2.1.	<i>L'activité industrielle et de la construction à Crécy-la-Chapelle et en Ile-de-France</i>	59
8.2.2.	<i>L'activité industrielle et de la construction à Crécy-la-Chapelle</i>	59
8.2.3.	<i>La localisation des entreprises du bâtiment</i>	59
8.3.	<i>L'activité commerciale</i>	61
8.4.	<i>Les services offerts par les entreprises privées</i>	63
8.5.	<i>Le tourisme</i>	65
8.6.	<i>La zone d'activités de la Pature</i>	66
8.7.	<i>La spatialisation de l'activité économique</i>	66
8.8.	<i>Synthèse et enjeux</i>	67
9.	LES INFRASTRUCTURES	68
9.1.	<i>Les infrastructures ferroviaires</i>	68
9.1.1.	<i>Le chemin de fer</i>	68
9.1.2.	<i>Le RER</i>	68
9.1.3.	<i>Le TGV</i>	68
9.2.	<i>Le réseau routier</i>	68
9.2.1.	<i>Les infrastructures régionales et départementales</i>	68
9.2.2.	<i>Les infrastructures intercommunales</i>	69
9.2.3.	<i>La sécurité routière</i>	69
9.3.	<i>Le réseau de bus</i>	71
9.3.1.	<i>Entre Crécy-la-Chapelle et les pôles locaux</i>	71
9.3.2.	<i>Entre les communes rurales et Crécy-la-Chapelle</i>	71
9.4.	<i>Le Plan de Déplacements Urbains et le Plan Local de Déplacements</i>	72
9.4.1.	<i>Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France</i>	72
9.4.2.	<i>Le SMIEP de la Vallée du Grand Morin</i>	73
	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	75
1.	LES DONNEES PHYSIQUES	76
1.1.	<i>Le site et la topographie</i>	76
1.2.	<i>Géologie</i>	76
1.3.	<i>Hydrographie</i>	78
1.3.1.	<i>Le Grand Morin</i>	78
1.3.2.	<i>Les Brassets</i>	78
1.3.3.	<i>Les rus</i>	78
1.3.4.	<i>Dispositions applicables aux cours d'eau</i>	78
1.4.	<i>Climat</i>	79
1.5.	<i>Qualité de l'air</i>	79
2.	LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE	80
2.1.	<i>Les espaces naturels</i>	80
2.2.	<i>Les espaces protégés</i>	80
2.3.	<i>Les espaces agricoles</i>	80
2.4.	<i>Les espaces verts urbains et les alignements</i>	80

2.4.1.	<i>Le mail planté</i>	80
2.4.2.	<i>Les alignements d'arbres</i>	80
2.4.3.	<i>Les espaces privatifs</i>	81
2.4.4.	<i>Le golf</i>	81
3.	STRUCTURE ET PERCEPTION PAYSAGERE	82
3.1.	<i>Les entités paysagères</i>	82
3.1.1.	<i>Le plateau</i>	82
3.1.2.	<i>La vallée du Grand Morin</i>	82
3.1.3.	<i>Les talwegs</i>	83
3.2.	<i>Les entrées de ville</i>	83
3.2.1.	<i>Les entrées de villes principales</i>	83
3.2.2.	<i>Entrée de ville secondaire</i>	84
	LES DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE	85
1.	LES DOCUMENTS ET ORIENTATIONS REGIONALES, LE SDAGE	86
1.1.	<i>Le Schéma Directeur d'Île-de-France promulgué en 1994 (SDRIF)</i>	86
1.2.	<i>Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée du Grand Morin</i>	89
1.3.	<i>Le présent PLU</i>	89
1.4.	<i>Le PDU d'Île-de-France</i>	91
1.5.	<i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</i>	93
1.6.	<i>Les Enveloppes d'Alerte Potentiellement Humides en Région Ile de France</i>	95
1.7.	<i>La Trame Verte et Bleue</i>	96
1.8.	<i>La compatibilité avec le Plan Climat Energie</i>	103
2.	PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES	104
3.	AUTRES ELEMENTS	104
3.1.	<i>Dispositions applicables aux cours d'eau</i>	104
3.2.	<i>Les sites archéologiques</i>	104
3.3.	<i>Exploitation des mines d'hydrocarbures</i>	104
3.4.	<i>Bruit des transports aériens</i>	105
3.5.	<i>Les risques liés aux inondations</i>	105
3.6.	<i>Les risques de mouvements de terrain et sismicité</i>	105
3.7.	<i>Les risques technologiques</i>	107
4.	LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES	108
4.1.	<i>Dispositions des articles L.121-1 et L.121-1-10 du code de l'urbanisme</i>	108
4.2.	<i>La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.</i> 109	
4.3.	<i>La loi sur l'eau du 3 janvier 1992</i>	110
4.4.	<i>Prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages d'entrée de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)</i>	110
4.5.	<i>La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages</i>	111
4.6.	<i>La Loi du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit</i>	111
4.7.	<i>La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996</i>	111
4.8.	<i>Loi d'Orientation Agricole</i>	112
4.9.	<i>Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche</i>	112
4.10.	<i>Loi Pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage</i>	112
4.11.	<i>Lois Grenelle 1 et 2</i>	113
5.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	116
	B/ L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	117
1.	ORIENTATIONS COMMUNALES	118
1.1	<i>Justification des objectifs compris dans le PADD</i>	118
1.2.	<i>Justification des choix retenus pour établir le PADD</i>	118
2.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	120
3.	ZONAGE ET REGLEMENT	121
3.1.	<i>Choix à l'origine de la délimitation des zones</i>	121

3.2.	<i>L'évolution du zonage par rapport au P.O.S.</i>	127
3.3.	<i>Caractéristiques des différentes zones</i>	131
3.4.	<i>Le P.O.S. en vigueur avant la présente révision</i>	143
3.5.	<i>Evolution du règlement du POS au PLU</i>	150
3.6.	<i>Les emplacements réservés</i>	151
3.7.	<i>Les éléments remarquables du paysage</i>	152
3.8.	<i>Bâtiments agricoles repérés au titre de l'article R.123-12 2°</i>	152
C/ EVALUATION DE L'INCIDENCE DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT/ ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE / INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN		153
EVALUATION DE L'INCIDENCE DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT		155
1.	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	157
1.1.	<i>Economiser les ressources naturelles</i>	157
1.2.	<i>Protéger les habitants</i>	158
2.	EVALUATION DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	158
3.	EVALUATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	161
4.	EVALUATION DU REGLEMENT	162
5.	EVALUATION DU PLAN DE ZONAGE	166
6.	DIFFERENTS TYPES D'INDICATEURS DE SUIVI	167
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE		169
1.	LA CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE PAR LE POS EN VIGUEUR AVANT LA PRESENTE REVISION	170
2	LA CONSOMMATION D'ESPACE RENDUE POSSIBLE PAR LE PLU	175
3	ELEMENTS DE SYNTHESE	183
INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN		185

A/ LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL

PREMIERE PARTIE :

LES DONNEES DE BASE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1. La situation

La commune de Crécy-la-Chapelle est située en région Ile-de-France, dans le département de la Seine-et-Marne (77). Elle est localisée à une vingtaine de kilomètres de la ville de Meaux et à moins de 50 kilomètres de Paris, à l'Est.

La ville de Crécy-la-Chapelle est située à proximité de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et du Val-d'Europe, qui accueille l'espace de tourisme et de loisirs de Disneyland Paris. Ce parc de loisirs constitue un site touristique très attractif de l'Île-de-France.

Le territoire communal est implanté dans la vallée du Grand Morin et s'est développé le long de la rive droite de la rivière. Il s'étend vers le nord et l'est jusqu'au plateau de la Brie qui constitue le secteur agricole de la commune.



Source : Carte Michelin

Les communes limitrophes de Crécy-la-Chapelle sont :

- Bouleurs, Coulommès au nord,
- Sancy-les-Meaux et Maisoncelles à l'est,
- Guerard et Tigeaux au sud-est,
- Voulangis au sud,
- Villers-sur-Morin et Couilly-Pont-aux-Dames à l'ouest.

1.2. Le contexte administratif

La commune de Crécy-la-Chapelle est issue de la fusion en octobre 1972 des territoires de Crécy-en-Brie, commune urbaine et de la Chapelle-sur-Crécy, commune à dominante rurale.

Crécy-la-Chapelle, commune de Seine-et-Marne, dépend de l'arrondissement de Meaux (sous-préfecture) et de la préfecture située à Melun.

Chef-lieu de canton, elle fait partie de la Communauté de communes du Pays Créçois, qui a la compétence d'élaboration du schéma de cohérence territoriale et regroupe : Bouleurs, Boutigny, Condé-Sainte-Libiaire, Coulommès, Coutevroult, Crécy-la-Chapelle, La Haute-Maison, Saint-Fiacre, Saint-Germain-sur-Morin, Sancy-les-Meaux, Tigeaux, Vaucourtois, Villemareuil, Villiers-sur-Morin, et Voulangis.

2. LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Crécy-la-Chapelle est fondée sur les derniers recensements de 1990, 1999 et 2007, fournis par l'INSEE.

2.1. L'évolution démographique de la commune

Indicateurs démographiques : commune de Crécy la Chapelle						
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	1 928	2 193	2 413	3 222	3 822	4 056
Densité moyenne (hab/km ²)	122,2	139,0	152,9	204,2	242,2	257,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales

Indicateurs démographiques : commune de Crécy la Chapelle					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,9	+1,4	+3,7	+1,9	+0,8
- due au solde naturel ¹ en %	+0,5	+0,1	+0,2	+0,6	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,4	+1,2	+3,4	+1,3	+0,4
Taux de natalité en ‰	17,6	15,9	15,8	15,2	13,9
Taux de mortalité en ‰	12,9	14,6	13,3	9,0	10,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006

Entre 1968 et 2007, la population de la commune de Crécy-la-Chapelle a augmenté de 2 128 habitants.

Cette augmentation a été particulièrement forte entre 1982 et 1990 et s'est infléchie depuis les deux dernières périodes intercensitaires. En effet, alors que l'augmentation annuelle moyenne était de 3,7% entre 1982 et 1990, elle est passée à 1,9% entre 1990 et 1999 et à 0,8% entre 1999 et 2007.

Indicateurs démographiques : canton de Crécy la Chapelle					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+6,4	+2,5	+2,1	+1,4	+1,2
- due au solde naturel en %	+0,1	+0,3	+0,3	+0,6	+0,7
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+6,2	+2,2	+1,8	+0,9	+0,5
Taux de natalité en ‰	13,3	12,5	10,9	12,8	13,9
Taux de mortalité en ‰	12,0	9,8	8,2	6,9	6,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

La population du canton de Crécy-la-Chapelle a beaucoup augmenté entre 1968 et 1975. Elle a gagné 6 507 habitants sur cette période de 7 ans. Depuis, la croissance démographique de cette population se ralentie.

¹ Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Entre 1999 et 2007, la population du canton de Crécy-la-Chapelle a gagné 3001 habitants. En 2007, on peut observer que le solde naturel contribue pour une part plus importante que le solde apparent des entrées sorties à cette augmentation de la population.

Entre 1982 et 1999, la croissance démographique de la ville de Crécy-la-Chapelle est plus importante que celle de son canton. Depuis 1999, le canton de Crécy-la-Chapelle connaît une croissance plus importante que celle de la ville, on observe en particulier une baisse de son taux de mortalité.

2.2. Evolution comparée de la croissance démographique de Crécy-la-Chapelle avec celle des communes voisines, du département et de la région.

	1982	Variation totale 82-90	1990	Variation totale 90-99	1999
Crécy-la-Chapelle	2 413	+ 33,53%	3 222	+ 18,6%	3 822
Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle ²	4 755	+ 30,20%	6 191	+ 15,5%	7 148
Département de Seine-et-Marne	887 112	+ 21,5%	1 078 166	+ 10,7%	1 193 511
Région Ile-de-France	10 073 059	+ 5,8%	10 660 554	+ 2,7%	10 951 136

Sources INSEE : Cahiers du recensement de la population 1990, 1999 et INSEE Chiffres-clés 1999

	1999	Variation totale 99-07	2007
Crécy-la-Chapelle	3 822	+ 5,4%	4 056
Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle	7 148	+ 8,8%	7 775
Département de Seine-et-Marne	1 193 511	+ 6,7%	1 273 491
Région Ile-de-France	10 951 136	+ 5,3%	11 532 409

Sources INSEE : Cahiers du recensement de la population 1990, 1999 et INSEE Chiffres-clés 1999

Entre 1982 et 1990, le département, l'unité urbaine et la ville de Crécy-la-Chapelle connaissent une variation de population nettement supérieure à celle de la région. Le taux de croissance de ces territoires s'homogénéise entre 1999 et 2007.

Entre 1999 et 2006, la variation de population de la ville de Crécy-la-Chapelle est équivalente à celle de la région Ile-de-France. Sur cette période, le rythme de croissance de la population de Crécy-la-Chapelle est devenu inférieur à celui de la Seine-et-Marne.

² La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. La condition est que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. L'unité urbaine de Crécy-la-Chapelle en 1999 regroupe les communes de Crécy-la-Chapelle (ville centre), Villiers-sur-Morin, Coutevroult et Voulangis.

LE RYTHME DE CROISSANCE DE LA POPULATION DE CRECY-LA-CHAPELLE CHANGE ENTRE 1999 ET 2007 DANS LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE PRIS EN REFERENCE :

En termes de croissance démographique, la commune de Crécy-la-Chapelle ne se distingue pas des éléments de comparaison géographiquement proches (unité urbaine).

Le rythme de croissance de la commune de Crécy-la-Chapelle était le plus élevé des territoires observés entre 1999 et 2007. Sur la dernière période intercensitaire, le rythme de croissance de la ville est très proche de celui de la région, inférieur à celui du département et de l'unité urbaine.

2.3. Le solde naturel

Indicateurs démographiques : solde naturel en %					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Crécy-la-Chapelle	+0,5	+0,1	+0,2	+0,6	+0,4
Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle	+0,4	+0,1	+0,3	+0,6	+0,7
Département de Seine-et-Marne	+0,7	+0,6	+0,7	+0,8	+0,8
Région Ile-de-France	+0,8	+0,7	+0,8	+0,8	+0,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006

Entre 1975 et 1999, la variation annuelle de la population due au solde naturel est en augmentation (+0,5%) mais présente un fléchissement de -0,2% entre 1999 et 2007. Toutefois, le solde naturel participe toujours à la hausse de la population.

La commune de Crécy-la-Chapelle dispose d'un solde naturel bas par rapport à son environnement, mais qui se maintient. Si on observe une baisse de 0.2% entre 1999 et 2007, l'évolution du solde migratoire est positive sur le long terme.

2.4. Le solde apparent des entrées sorties

Indicateurs démographiques : le solde apparent des entrées sorties en %					
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Crécy-la-Chapelle	+1,4	+1,2	+3,4	+1,3	+0,4
Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle	+2,4	+2,3	+3,1	+1,0	+0,6
Département de Seine-et-Marne	+2,5	+1,7	+1,7	+0,4	+0,2
Région Ile-de-France	+0,2	-0,4	-0,1	-0,5	-0,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006

Depuis 1968, le solde migratoire est l'élément majeur de la croissance démographique de la commune, comme de son environnement (département et unité urbaine). Entre 1982 et 1990, ce solde migratoire fut particulièrement élevé. Il a diminué durant les deux périodes intercensitaires suivantes. Entre 1999 et 2007, le solde migratoire n'est plus le principal facteur de l'augmentation de population.

Depuis 1990, le solde migratoire de la commune est en diminution. Depuis 1999, il n'est plus le principal facteur de croissance démographique. Le ralentissement de la croissance démographique communale est principalement lié à la diminution du solde migratoire.

2.5. Répartition de la population par âge

CLASSES D'AGE	1990		1999		Unité urbaine de Crécy	Seine et Marne	Evolution
	Total	%	Total	%	1999	1999	1990-99
0-19 ans	955	29,58%	1 023	26,77%	26,71%	28,80%	7,12%
20-39 ans	989	30,63%	1 098	28,73%	28,41%	29,30%	11%
40-59 ans	743	23,01%	1 052	27,68%	28,25%	27,30%	41,59%
60-74 ans	307	9,51%	386	10,10%	10,20%	9,60%	25,7%
75 ans et plus	235	7,28%	257	6,72%	6,44%	5,00%	9,36%
Total	3 229	100,00%	3 822	100,00%	100,00%	100,00%	18,4%

Source : INSEE

CLASSES D'AGE	2007		Unité urbaine de Crécy	Seine et Marne	Evolution
	Total	%	2007	2007	99-2007
0-19 ans	1039	25,79%	27,34%	28,61%	1.56%
20-39 ans	1114	27,65%	27,6%	28,04%	1.46%
40-59 ans	1170	29,04%	29,2%	28,26%	11.22%
60-74 ans	439	10,9%	10,08%	9,83%	13.73%
75 ans et plus	268	6,68%	5,8%	5,26%	4.28%
Total	4029	100%	100%	100%	5.42%

Source : INSEE

Entre 1990 et 1999, la proportion des 0-40 ans a diminué à Crécy-la-Chapelle, au profit des classes d'âge plus âgées. Cela amène un léger vieillissement de la population.

De 1999 à 2006, les tendances se sont conservées. La population de 40 à 59 ans est légèrement dominante. Il est à noter que la proportion de la population des 75 ans n'évolue pas entre 1999 et 2006.

Plus de 82% de la population a moins de 60 ans. La population est assez équitablement répartie entre les tranches d'âge des 0-19 ans, 20-39 ans, et 40- 59 ans.

Le vieillissement de la population peut également être évalué grâce à l'indice de jeunesse³.

Indice de jeunesse	Crécy-la-Chapelle	Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle	Indice de jeunesse du département
1990	1,76	1,65	2,3
1999	1,59	1,61	2
2006	1,47	1,72	1,9

Source : INSEE

A tous les échelons territoriaux, il existe un vieillissement continu de la population depuis 1982.

La commune de Crécy-la-Chapelle présente un indice inférieur à celui du département et à celui de l'unité urbaine. A l'échelle de la ville et du département, on observe un vieillissement de la population. A l'échelle de l'unité urbaine la population plus âgée perd en poids démographique par rapport à la population plus jeune.

La population de Crécy-la-Chapelle présente un profil beaucoup plus âgé que celui du département. Ce vieillissement s'est accentué au cours des dernières périodes intercensitaires.

L'évolution de l'indice de jeunesse de la commune suit les mêmes évolutions que celui du département.

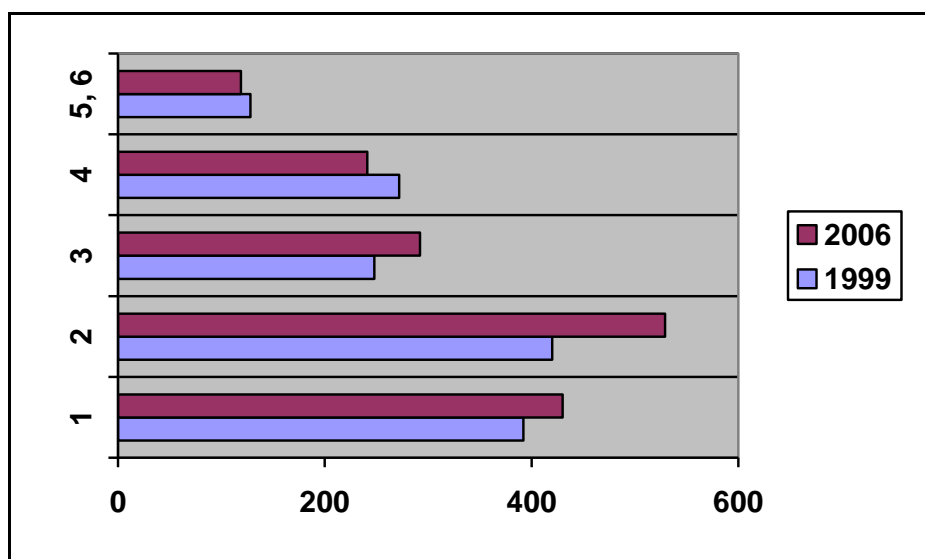
2.6. Nombre de personnes par ménage

Année	Total des ménages	Nombre de personnes par ménage									
		1	%	2	%	3	%	4	%	5, 6 et +	%
Crécy-la-Chapelle											
1999	1 460	392	26,85 %	420	28,77 %	248	16,99 %	272	18,63 %	128	8,77%
2006	1 610	430	26,71 %	529	32,86 %	292	18,14 %	241	14,97 %	119	7,39%
Unité urbaine de Crécy											
2006	3 001	23,52%		32,69%		18,39%		17,23%		8,16%	
Seine et Marne											
2006	480 683	25,14%		30,33%		17,79%		17,11%		9,63%	
Région Ile-de-France											
2006	4 829 356	35,43%		28,71%		14,89%		13%		7,96%	

Source : INSEE

³ L'indice de jeunesse est le rapport entre la population des 0-19 ans sur la population des plus de 60 ans.

Tableau : nombre de personnes par ménage à Crécy-la-Chapelle.



Entre 1999 et 2006, le nombre de ménages a augmenté, en cohérence avec l'augmentation de la population.

La croissance du nombre de ménages a essentiellement concerné les petits ménages de 1, 2 ou 3 personnes, et a conforté leur majorité.

La part des ménages de 2 personnes est celle qui a la plus progressée (de 28,77% à 32,86%). Les ménages de personnes seules ont augmenté en effectif, mais très légèrement diminué en proportion.

Les évolutions du nombre de personnes par ménage de Crécy-la-Chapelle sont équivalentes avec celles des autres espaces étudiés. Les ménages de 2 personnes sont les plus représentés sauf à l'échelle de la région Île-de-France, où ce sont les personnes seules qui sont les mieux représentées.

Entre 1968 et 2007, le nombre moyen de personnes par résidence principale passe de 2,8 à 2,5. L'INSEE explique cette baisse, à une plus grande échelle géographique, principalement par la décohabitation des jeunes adultes, l'augmentation du nombre de divorces et l'allongement de la durée de vie moyenne.

La commune de Crécy-la-Chapelle se caractérise par une part importante de ménages de 2 et 3 personnes. On observe une baisse du nombre moyen de personnes par ménage.

2.7. Les grandes tendances sociodémographiques à Crécy-la-Chapelle

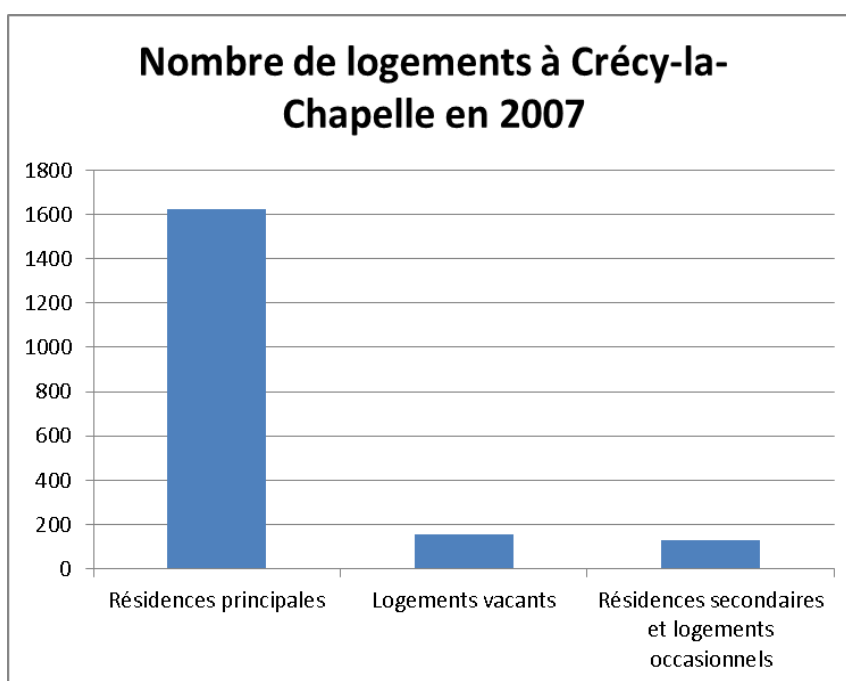
- Une augmentation forte de la population, due à la fois au solde migratoire et au solde naturel.**
- Une croissance qui se modère.**
- Une population qui vieillit.**
- Une augmentation de la proportion des ménages de deux personnes.**

3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

3.1. Le parc de logements

Logements	1990	%	évolution 90-99	1999	%	évolution 99-07	2007	%
Résidences principales	1 116	84%	341	1 457	85%	168	1625	85%
Logements vacants	65	5%	47	112	7%	42	154	8%
Résidences secondaires et logements occasionnels	149	11%	-5	144	8%	-15	129	7%
Total	1 330	100%	383	1 713	100%	194	1907	100%

Source : INSEE



Le nombre de logements et le nombre d'habitants évoluent en corrélation l'un avec l'autre. L'augmentation du nombre de logements s'observe depuis 1968. Il connaît une hausse particulièrement importante entre 1990 et 1999. En comparaison de cette dernière période, l'augmentation est nettement ralentie au cours de la période intercensitaire de 1999 à 2007.

La part des résidences principales est en augmentation au détriment des résidences secondaires.

Le nombre de logements vacants a également augmenté, représentant près de 8% du parc en 2007.

La part des résidences secondaires est en diminution. Elle représente environ 7% du parc de logements en 2007.

Le rythme de construction s'est ralenti ces dernières années. Le nombre de logement vacants connaît une augmentation conséquente.

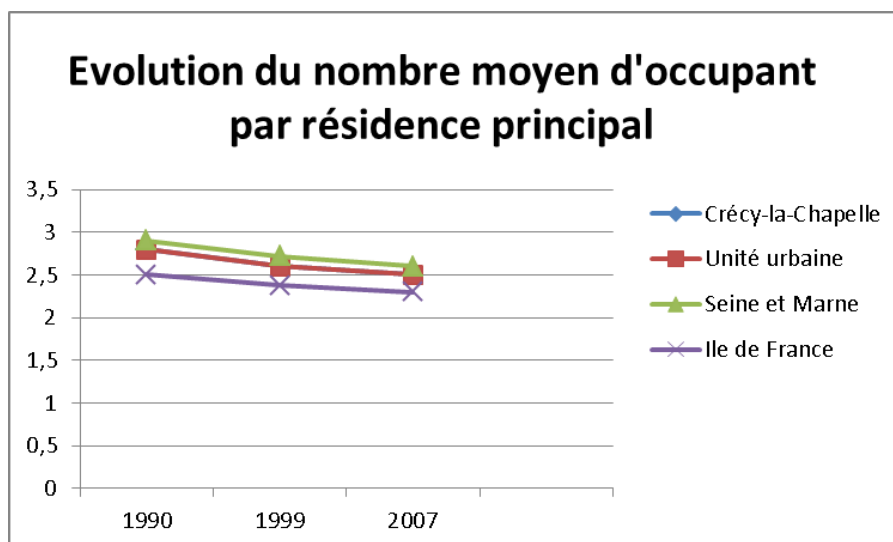
3.2. Les caractéristiques des logements des résidences principales

3.2.1. Une diminution du nombre moyen d'occupants par logement

Nombre moyen d'occupants des résidences principales :

	1990	1999	2007
Crécy-la-Chapelle	2,8	2,6	2,5
Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle	2,8	2,6	2,5
Seine et Marne	2,9	2,72	2,6
Ile de France	2,5	2,38	2,3

Source : INSEE



Dans l'ensemble des territoires observés, le nombre moyen d'occupants par résidence principal diminue.

Cette évolution a des répercussions sur les besoins en logements des habitants : une même population aura besoin de logements plus petits et plus nombreux.

Le nombre moyen d'occupant par résidence principal diminue à Crécy-la-Chapelle.

3.2.2. La taille des logements:

Nombre de pièces par résidences principales :

Nombre de pièces	1999		2007	
	1	101	6,90%	103
2	196	13,50%	216	13,30%
3	269	18,50%	276	17%
4 et plus	891	61,10%	1 030	63,40%
Total	1457	100%	1 625	100,00%

Les logements de grande taille sont les plus nombreux : plus de 60% ont plus de 4 pièces et seulement 6,3% des logements ont 1 pièce.

Les logements de 4 pièces et plus représentent la part la plus importante du parc de Crécy-la-Chapelle. Leur prédominance se confirme entre 1999 et 2007.

Proportion de logements de 4 pièces et plus	2007
Crécy-la-Chapelle	63,4%
Unité urbaine	68,2 %
Seine et Marne	64,4 %
Ile de France	42,9 %

La ville, l'unité urbaine et le département présentent une proportion de logements de 4 pièces et plus très supérieure à celle de la région.

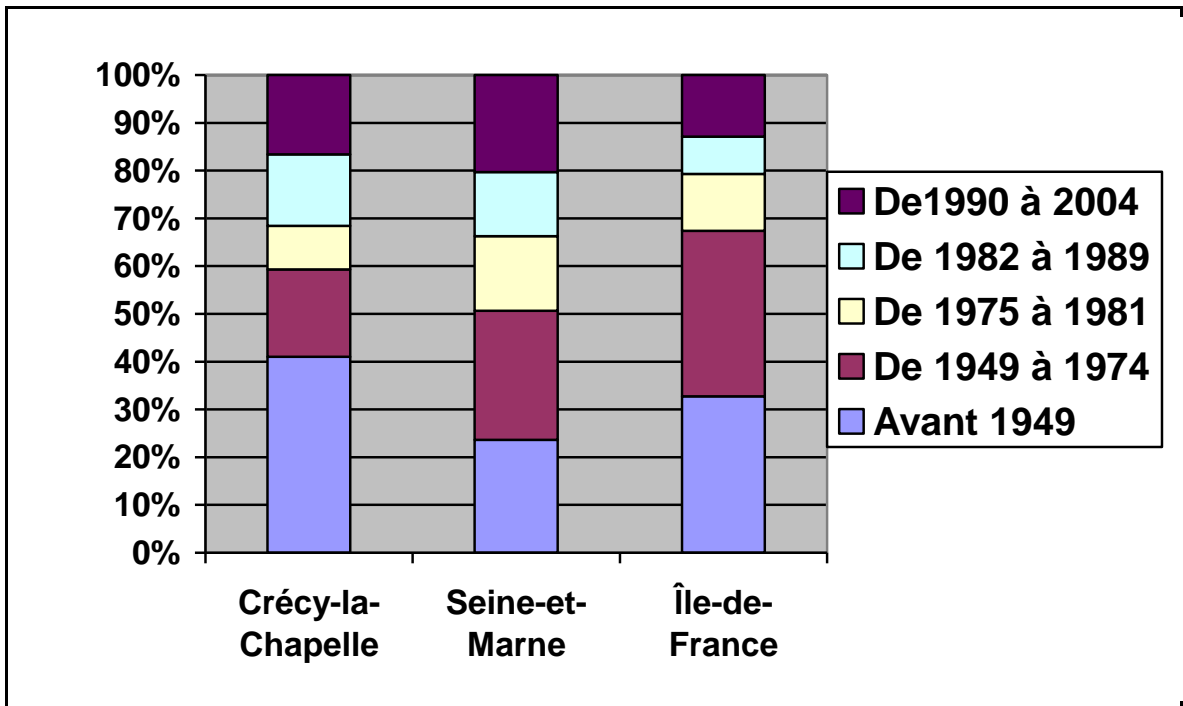
Crécy-la-Chapelle présente une majorité de grands logements. Les grands logements représentent une part de plus en plus importante du parc de logements de Crécy-la-Chapelle.

3.2.3. L'ancienneté des logements des résidences principales

Ancienneté des logements construits avant 2004 :

Logements construits en %	Crécy-la-Chapelle		Seine-et-Marne		Ile-de-France	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Avant 1949	751	38,9%	123 062	23,6%	1 722 105	32,7%
De 1949 à 1974	334	18,3%	140 848	27%	1 820 857	34,6%
De 1975 à 1981	167	9,1%	81 092	15,6%	627 265	11,9%
de 1982 à 1989	275	16,6%	70 047	13,4%	410 868	7,8%
de 1990 à 2004	303	16,6%	105 777	20,3%	680 381	12,9%
Total	1 830	100%	520 826	100%	5 261 476	100%

Source INSEE



Le pourcentage des logements de Crécy-la-Chapelle datant d'avant 1949 est relativement élevé, en comparaison avec les autres entités administratives. La part des constructions datant des 35 années suivantes (1949-1981) auront permis de doubler ce patrimoine au niveau départemental et régional. Le patrimoine de Crécy-la-Chapelle est donc vieillissant, plus de 40% du bâti date d'avant 1949.

Si la construction depuis 1990 s'inscrit dans la moyenne du département et de la région, la proportion de parc ancien reste importante.

3.2.4. Type d'occupation des logements des résidences principales

	Crécy-la-Chapelle	Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle	Seine-et-Marne	Île-de-France
Propriétaires	66,2%	74%	63,3%	47,39%
Locataires ou sous locataires	30%	22,3%	34,3%	49,2%
Autres	3,8%	3,9%	2,5%	3,4%

Source : INSEE

La région Ile-de-France présente une majorité de résidences principales occupées en location. Cependant, en Seine-et-Marne, la proportion est inversée et plus de 63% des résidences principales sont la propriété de ceux qui les habitent.

Crécy-la-Chapelle voit ces taux suivre des proportions assez identiques à la Seine-et-Marne, avec une forte proportion de propriétaires ; cette proportion reste toutefois plus faible que celle de l'unité urbaine. Les communes voisines disposent ainsi d'un taux de propriétaires encore plus élevé, de 74%.

La proportion de propriétaires augmente de 2.4% entre 1999 et 2007 et la proportion de locataires du parc privé n'évolue pas sur cette période. La diminution s'observe sur la proportion de locataires de logements HLM et de personnes logées gratuitement.

Crécy-la-Chapelle, comme l'unité urbaine et le département compte une proportion importante de résidences principales occupées par leur propriétaire. La proportion de propriétaires augmente dans ces territoires, comme en Ile-de-France.

A Crécy-la-Chapelle, les locataires du parc privé représentent la même proportion parmi les occupants des résidences principales en 1999 et 2007.

3.2.5. Part des logements collectifs dans les résidences principales

Occupation des logements en 2007 :

	Maison individuelle		Appartement		Autres ⁴	
Crécy-la-Chapelle	1 327	69,59%	565	28,40%	15	0.8%
Unité urbaine de Crécy-la-Chapelle	2 930	79,13%	669	18,07%	104	2,81%
Seine-et-Marne	325 991	60,74%	203 760	38%	6 960	1%
Ile-de-France	1437765	26,93%	3791492	71,01%	110 286	2,07%

Source : INSEE

Le parc de logements de Crécy-la-Chapelle est fortement dominé par la maison individuelle. Le parc de logements collectifs représente toutefois plus d'un quart du parc de logements. Cette proportion est supérieure à celle de l'unité urbaine. Elle reste toutefois inférieure à celle du département de Seine-et-Marne.

A l'échelle régionale, le parc de logement collectif dépasse 70% du parc total.

Crécy et son unité urbaine ont une proportion largement majoritaire de maisons individuelles. A l'inverse, la proportion de logements collectifs est très majoritaire en Ile-de-France.

3.2.6. La part des logements locatifs sociaux

En 2007, 41 résidences principales sont de type HLM louées vide, ce qui équivaut à 2,5 % des résidences principales.

⁴ Pièce indépendante, sous louée ou prêtée, ainsi que logements compris dans des immeubles à usage autre que l'habitation.

Cette proportion est très inférieure au taux observé dans le département de Seine-et-Marne puisque celui-ci compte 16,89% de logements sociaux en 2007.

Le parc social de Crécy-la-Chapelle est faible en 2007.

3.3. Mécanisme de consommation de logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- Le renouvellement,
- Le desserrement,
- La variation du parc de logements vacants,
- Et la variation du parc de résidences secondaires

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

3.3.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1982 et 1990 :

Le parc de logements s'accroît de 165 logements alors que 295 logements ont été réalisés :

130 logements ont été consommés par le renouvellement urbain, soit un taux de renouvellement annuel équivalent à 1,25% par an.

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements s'accroît de 381 logements alors que 267 logements ont été réalisés :

114 logements ont été transformés en logements, soit un taux de renouvellement annuel équivalent à - 0,95% par an.

3.3.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

A Crécy-la-Chapelle, entre 1999 et 2007, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé, passant de 2,6 à 2,5.

Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation accrue de logements pouvant être évaluée à :

1982 – 1990 :

Avec le passage de 2,7 à 2,8 personnes par résidence principale :
24 logements ont été libérés pour compenser le phénomène de **resserrement**.

1990 – 1999 :

Avec le passage de 2,8 à 2,6 personnes par résidence principale :
82 logements ont été consommés pour compenser le phénomène de **desserrement**.

3.3.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...)

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens, vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	74	6,33%	1169
	-9	-5,59%	161
1990	65	4,88%	1 330
	47	12,27%	383
1999	112	6,54%	1 713
	42	21,65%	194
2007	154	8,08%	1907

Sources : INSEE

En 1999, dans la commune de Crécy-la-Chapelle, 6,54% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 112 logements. Ce pourcentage a diminué entre 1982 et 1990, et augmente depuis 1990.

En 2007, le pourcentage de logements vacants a poursuivi sa progression passant à près de 8% du parc de logement, soit 154 logements.

3.3.4. Variation des résidences secondaires

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	225	19,25%	1 169
	-76	-47,20%	161
1990	149	11,20%	1 330
	-11	-2,87%	383
1999	138	8,06%	1 713
	-41	-22,91%	179
2007	97	5,13%	1 892

Sources : INSEE

Dans la commune de Crécy-la-Chapelle, le nombre et la proportion des résidences secondaires est élevé. La part des résidences a diminué fortement entre 1982 et 1990, puis plus lentement depuis 1990.

3.3.5. Récapitulatif sur les périodes intercensitaires 1982 – 1990, 1990 – 1999

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements disponibles. Le maintien de la population et la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1982 et 1990 :

Le renouvellement a entraîné la consommation de : + 130

Le desserrement : Passage de 2,7 à 2,8 -24

La variation du parc de logements vacants : + 9

La variation du parc de résidences secondaires : - 76

Total + 21

Entre 1982 et 1990, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, il aurait fallu construire 21 logements. Or, 295 logements ont été construits, soit un excédent de 274 logements.

La population a donc augmenté. Pour vérification on constate que :
 $274 \times 2,8$ habitants par logement en 1990 = 767,2. Or, la population des résidences principales a augmenté de 767 personnes entre 1982 et 1990. Le modèle est donc convenable.

Entre 1990 et 1999 :

Le renouvellement a entraîné la consommation de : - 114

Le desserrement : Passage de 2,8 à 2,6 + 82

La variation du parc de logements vacants : + 47

La variation du parc de résidences secondaires : - 11

Total + 4

Entre 1990 et 1999, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, il aurait fallu construire 4 logements. Or, 267 logements ont été construits, soit un excédent de 263 logements.

La population a donc augmenté. Pour vérification on constate que :
 $263 \times 2,6$ habitants par logement en 1999 = 668. Or, la population des résidences principales a augmenté de 668 personnes entre 1990 et 1999. Le modèle est donc convenable.

3.3.6. Besoins en logements de 1999 à l'an 2015 pour assurer le maintien de la population

Tenant compte des phénomènes observés précédemment, **les estimations** suivantes décomptent le nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population. Cette projection dans le futur envisage deux hypothèses.

3.3.7. Calcul des besoins théoriques de logements de 1999 à 2015

a) Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2015 :

Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait se poursuivre, sous une forme plus modérée. Au vu de son évolution, on peut estimer un taux de renouvellement du parc légèrement plus faible que lors des dernières périodes intercensitaires. (1,25% puis - 0,95%) autour de -0,5% par an pendant 16 ans.

137 logements seraient créés par le renouvellement urbain.

b) La poursuite du phénomène de desserrement entre 1999 et 2015 :

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement du parc va se stabiliser, au vu du taux très faible actuel. Une hypothèse prévoit une augmentation de l'occupation des logements, une autre, une faible diminution.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Deux hypothèses peuvent être envisagées :

- Hyp 1 : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,8 en l'an 2015.

Environ 202 logements seraient en surplus (calcul fait à partir de la population actuelle)

- Hyp 2 : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,2 en l'an 2015.

184 logements seraient consommés pour compenser le phénomène de desserrement.

c) Résidences secondaires

L'hypothèse d'une diminution du nombre des résidences secondaires peut être faite ici, conformément au phénomène observé :

38 résidences secondaires seraient concernées.

d) Logements vacants

En 2007, le pourcentage de logements vacants est de 8,1%.

Hypothèse : entre 2007 et 2015, le parc de logements vacants devrait légèrement diminuer pour approcher 6,5% du parc total, le rapprochant ainsi du seuil de 6%.

Deux hypothèses peuvent alors être faites en fonction du taux de desserrement :

- avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,8 :

Le parc total sans logements vacants des résidences principales, au vu des hypothèses formulées plus tôt serait de 1 415 logements. On compterait 92 logements vacants en 2015. Et on observerait donc un **déficit de 59 logements vacants**.

- avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,2 :

Le parc total sans logements vacants, au vu des hypothèses formulées plus tôt serait de 1 801 logements. On compterait 117 logements vacants en 2015 et on observerait donc un **déficit de 34 logements vacants**.

3.3.8. Récapitulatif

<i>Hypothèse 1</i>		<i>Hypothèse 2</i>	
Renouvellement	137	Renouvellement	137
Desserrement	202	Desserrement	-184
Logements vacants	-59	Logements vacants	-34
Résidences secondaires	-38	Résidences secondaires	-38
TOTAL	242	TOTAL	- 119

En raison d'un taux de renouvellement négatif, les besoins en nouveaux logements pour maintenir la population sont relativement faibles au vue du parc actuel de logement.

L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 1990 et 2008 permettent de favoriser la deuxième hypothèse, qui évalue le besoin en logements à 119 unités le besoin en logements pour le maintien de l'effectif de population entre 1999 et 2015.

A l'horizon 2020, on peut envisager un besoin de création de logements plus important :

- Le phénomène de renouvellement devrait se tarir (aucun nouveau logements ne serait issu d'un changement d'affectation),
- L'hypothèse de 2.2 occupants par résidence principale en moyenne en 2020 est cohérent, ce qui n'induirait pas de besoin en logements liés au desserrement,
- En l'absence d'évolution du nombre de logements, le nombre de logements vacant ne devrait pas évoluer,
- Le nombre de résidences principales pourrait poursuivre sa diminution. Ainsi, 30 résidences secondaires ou logements occasionnels pourraient être transformés en résidences principales, logements vacants, ou autre.

Le besoin en logements pour le maintien de l'effectif de population entre 1999 et 2020 est évalué à 89 logements.

3.3.9. *Synthèse des données sur l'habitat et les perspectives d'évolution*

- ❑ **Un parc de logements en augmentation. Un taux de logements vacants en augmentation, suffisant pour assurer une bonne rotation des ménages (8,1%). Une part des résidences secondaires en légère diminution, qui ne représentent qu'une part restreinte du parc.**
- ❑ **Un phénomène de décohabitation qui se poursuit. On passe de 2,6 personnes en moyenne par logements en 1999 à 2,5 en 2007.**
- ❑ **Une forte représentation des grands logements.**
- ❑ **Une majorité de logements individuels ; une part toutefois relativement importante des logements collectifs (28,4%).**

4. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

4.1. La population active

Évolution de la population active et du taux d'activité⁵ de la population

	Crécy-la-Chapelle				Unité urbaine	Seine-et-Marne	Ile-de-France
	1999		2007		2007	2007	2007
	Total	%	Total	%	%	%	%
Total	1 961	51,3%	2 146	52,9%	52,16%	50,61%	50,95%

Source : INSEE

La population active de Crécy-la-Chapelle progresse entre 1999 et 2007.

Le taux d'activité de Crécy-la-Chapelle reste légèrement plus élevé que celui de l'unité urbaine, du département, ainsi que de la région.

Les hommes représentent encore une forte majorité des actifs, malgré une certaine féminisation de la population active.

52,9% des habitants de Crécy-la-Chapelle sont des actifs.

4.2. Les emplois

4.2.1. Les emplois et le taux d'emplois

	1990	1999	2007	Unité urbaine	Seine et Marne
Nombre d'emplois	1 320	1 257	1 291	1 847	437 470
Nombre d'emplois rapporté à la population active	0,83	0,64	0,59	0,44	0,67

Source : INSEE

La population active augmente plus vite que le nombre d'emplois et le rapport nombre d'emplois/population active ne cesse de diminuer : il est passé de 0,64 en 1999 à 0,59 en 2007. Cette réduction a fait basculer la moyenne de la commune sous la moyenne du département (0,67).

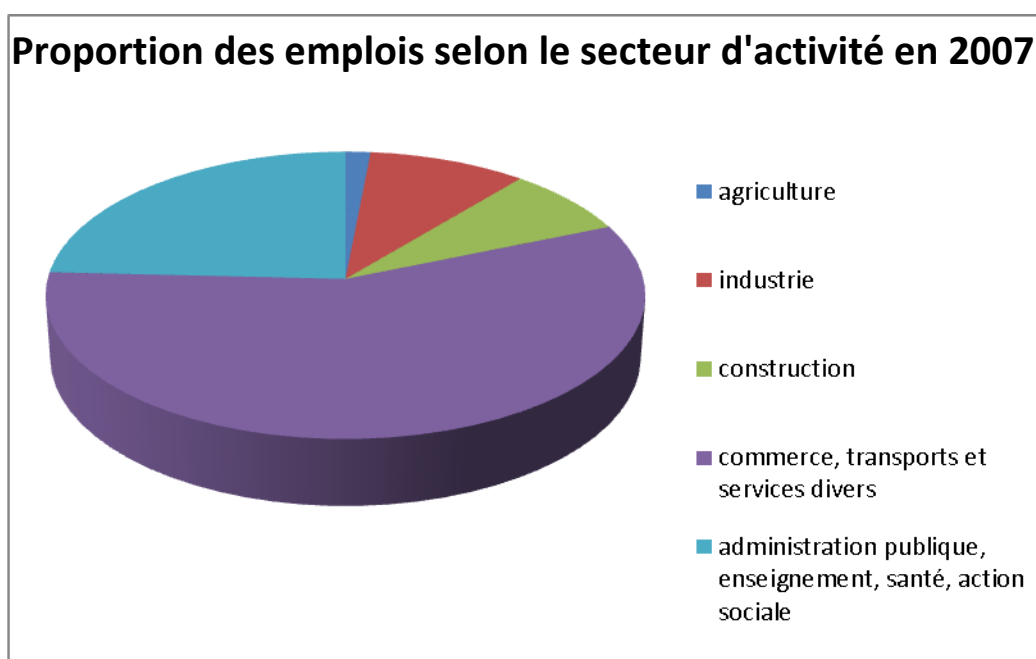
Les personnes qui s'installent à Crécy-la-Chapelle sont souvent des actifs mais la création d'emplois ne suit pas l'augmentation de population.

⁵ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

4.2.2. L'emploi par secteur d'activités en 2007

	% des emplois dans l'agriculture	% des emplois dans l'industrie	% des emplois dans la construction	% des emplois dans le commerce, transports et services divers	% des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale
Crécy-la-Chapelle	1,5%	9,5%	7,7%	56,9%	24,2%
Unité urbaine	1,5%	8,8%	8,7%	57,5%	23,4%
Seine et Marne	1,2%	13,4%	7,1%	48,3%	30,1%

Source : INSEE



Source : INSEE

Dans la commune de Crécy-la-Chapelle, la structure des emplois se caractérise par une forte proportion des emplois tertiaires qui représentaient, en 2007, plus de 80% des emplois.

Le phénomène de tertiarisation de l'emploi et du recul de l'industrie est répandu en France et notamment en Seine-et-Marne.

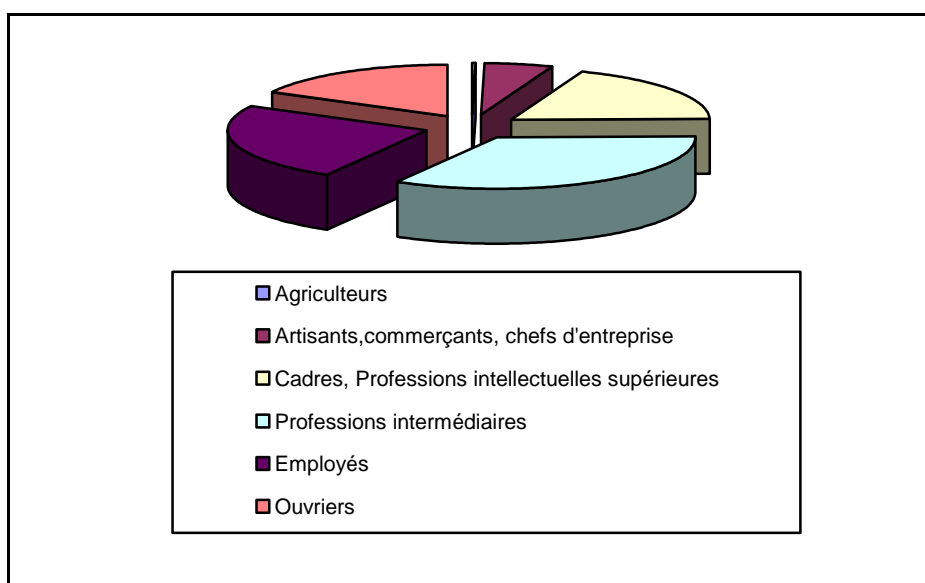
Les emplois appartiennent en majorité au secteur tertiaire. Parmi ces emplois, les emplois liés à la construction, aux transports et aux services divers est nettement dominante.

4.3. Les catégories socioprofessionnelles des actifs

Actif ayant un emploi, parmi la population de 15 à 64 ans, par catégorie socioprofessionnelle en 2007 :

	Crécy-la-Chapelle		Unité urbaine		Seine et Marne	
	Population		Population		Population	
	total	%	total	%	total	%
Agriculteurs	4	0,19%	13	0,33%	2 936	0,49%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	115	5,48%	241	6,06%	27 527	4,64%
Cadres, professions intellectuelles supérieures	397	18,92%	693	17,43%	94 666	16%
Professions intermédiaires	707	33,70%	1 324	33,29%	170 281	28,69%
Employés	516	24,59%	968	24,34%	181 119	30,52%
Ouvriers	358	17,06%	739	18,58%	117 162	19,74%
Total	2 098	100,00%	3 977	100,00%	593 420	100,00%

Source : INSEE



La population active de Crécy-la-Chapelle est principalement composée d'employés et de professions intermédiaires (58%). Les catégories dites « supérieures » représentent près de 19% de la population active et les catégories intermédiaires 33,7%.

Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, les cadres et professions intellectuelles supérieures, et les professions intermédiaires représente une part plus importante de la population active occupée de

Crécy-la-Chapelle que de la Seine-et-Marne. Les employés et ouvriers sont à l'inverse moins bien représentés.

Cette répartition est assez semblable à celles observées dans l'unité urbaine.

Parmi les personnes occupées, les hommes sont majoritaires. Ils le sont pour toutes les catégories professionnelles à l'exception de celles des employés. Près de la moitié des femmes sont employées.

Plus de la moitié des actifs occupés de Crécy-la-Chapelle sont employés ou exercent des professions intermédiaires. Ce sont également les deux catégories socioprofessionnelles qui démarquent le plus Crécy-la-Chapelle du département.

4.4. Les déplacements domicile - travail

Actif de 15 ans ou plus, ayant un emploi, résidant dans la zone :

	Total	Actifs travaillant			
		dans la même commune		hors de la commune	
1990	1 592	567	35,62%	1 025	64,38%
1999	1 792	424	23,66%	1 368	76,34%
2007	2 023	381	18,9%	1 716	81,52%
Unité urbaine	4 002	652	16,3%	3350	83,7%
Seine et Marne	596 089	124 849	20,9%	471 240	79,1%

Source : INSEE

La majorité des habitants de Crécy-la-Chapelle travaille à l'extérieur de la commune. Leur part est en augmentation depuis 1990.

Crécy-la-Chapelle se situe au-dessus de la moyenne départementale en ce qui concerne les actifs travaillant hors de leur commune de résidence. L'unité urbaine de Crécy-la-Chapelle est elle aussi au-dessus de la moyenne départementale.

La population active de Crécy-la-Chapelle est de plus en plus mobile dans son accès à l'emploi.

4.5. Les grandes évolutions de la population active à Crécy-la-Chapelle depuis 1990

- ❑ **Un rapport emploi/population active (0,59) en baisse.**
- ❑ **Une tertiarisation assez importante du marché de l'emploi.**
- ❑ **Une forte proportion de professions intermédiaires (33,7%) et employé (24,59%).**
- ❑ **Une diminution du nombre de personnes travaillant et résidant sur le territoire communal : une augmentation de la mobilité en conséquence.**

5. LES DEPLACEMENTS

S'agissant de l'emploi, le secteur de Crécy-la-Chapelle est fortement dépendant des territoires qui l'entourent, notamment du Pays de Meaux, de Marne-la-Vallée et de l'agglomération parisienne. Les déplacements vers l'extérieur sont nombreux et majoritairement effectués en voiture, à l'exception des déplacements vers Paris, pour lesquels les déplacements en transports en commun prédominent largement.

A un niveau plus local, les centres attractifs pour Crécy-la-Chapelle sont :

- Meaux et Coulommiers, plus facilement accessibles par route, notamment pour Meaux qui peut être jointe par le réseau d'autoroute et voie rapide.
- Esbly, Chessy et Serris qui sont joignables par rail et par route.

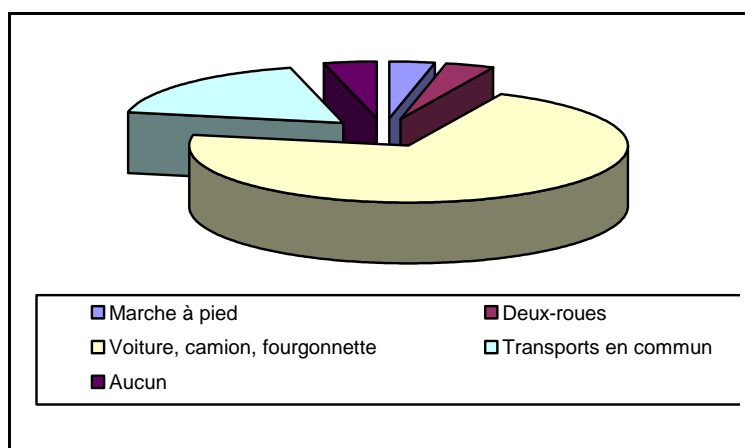
5.1. Les modes de déplacements des actifs résidant dans la commune de Crécy-la-Chapelle

Actifs ayant un emploi et mode de transport en 2007 :

Mode de transport	Crécy-la-Chapelle	Unité urbaine	Seine-et-Marne	Ile-de-France
Marche à pied	72 (3,4%)	124 (3,1%)	33 212 (5,6%)	401 972 (7,6%)
Deux-roues	72 (3,4%)	137 (3,4%)	15 017 (2,5%)	222 638 (4,2%)
Voiture, camion, fourgonnette	1 502 (71,4%)	2 910 (72,7%)	381 090 (63,9%)	2 295 636 (43,2%)
Transports en commun	377 (17,9%)	675 (16,9%)	146 296 (24,5%)	2 197 842 (41%)
Aucun	83 (3,9%)	156 (3,9%)	20 474 (3,4%)	198 631 (3,7%)

Source : INSEE,

Crécy-la-Chapelle suit les tendances de son unité urbaine. Une majorité des actifs utilise la voiture (ou camion et fourgonnette) pour se rendre au travail. Si l'on prend comme référence la moyenne départementale (sensiblement différente de la moyenne régionale du fait de la faiblesse de l'offre en transports en commun comparativement à d'autres départements d'Ile-de-France), on se rend compte que les transports en commun sont peu utilisés à Crécy-la-Chapelle. Les modes « doux » (marche à pied, deux-roues) sont faiblement utilisés, comme partout en Ile-de-France.



Les déplacements doux dans Crécy-la-Chapelle

Habituellement, les déplacements doux sont pratiqués pour rejoindre les centres urbains (et les lieux d'emplois), les gares, les équipements scolaires du secondaire et les équipements de loisirs.

Crécy-la-Chapelle a un taux d'emploi sur la commune (18,9% des actifs) suffisamment important pour que les déplacements doux puissent être importants. Aujourd'hui, 6.8% des actifs se déplacent à pieds ou en deux roues.

Crécy-la-Chapelle a un territoire étendu et plusieurs hameaux sont éloignés du centre de la commune.

La gare de Crécy-la-Chapelle est déjà équipée en parking à vélos et ces aménagements peuvent profiter également aux utilisateurs des transports en commun.

5.2. Les voies de déplacements doux

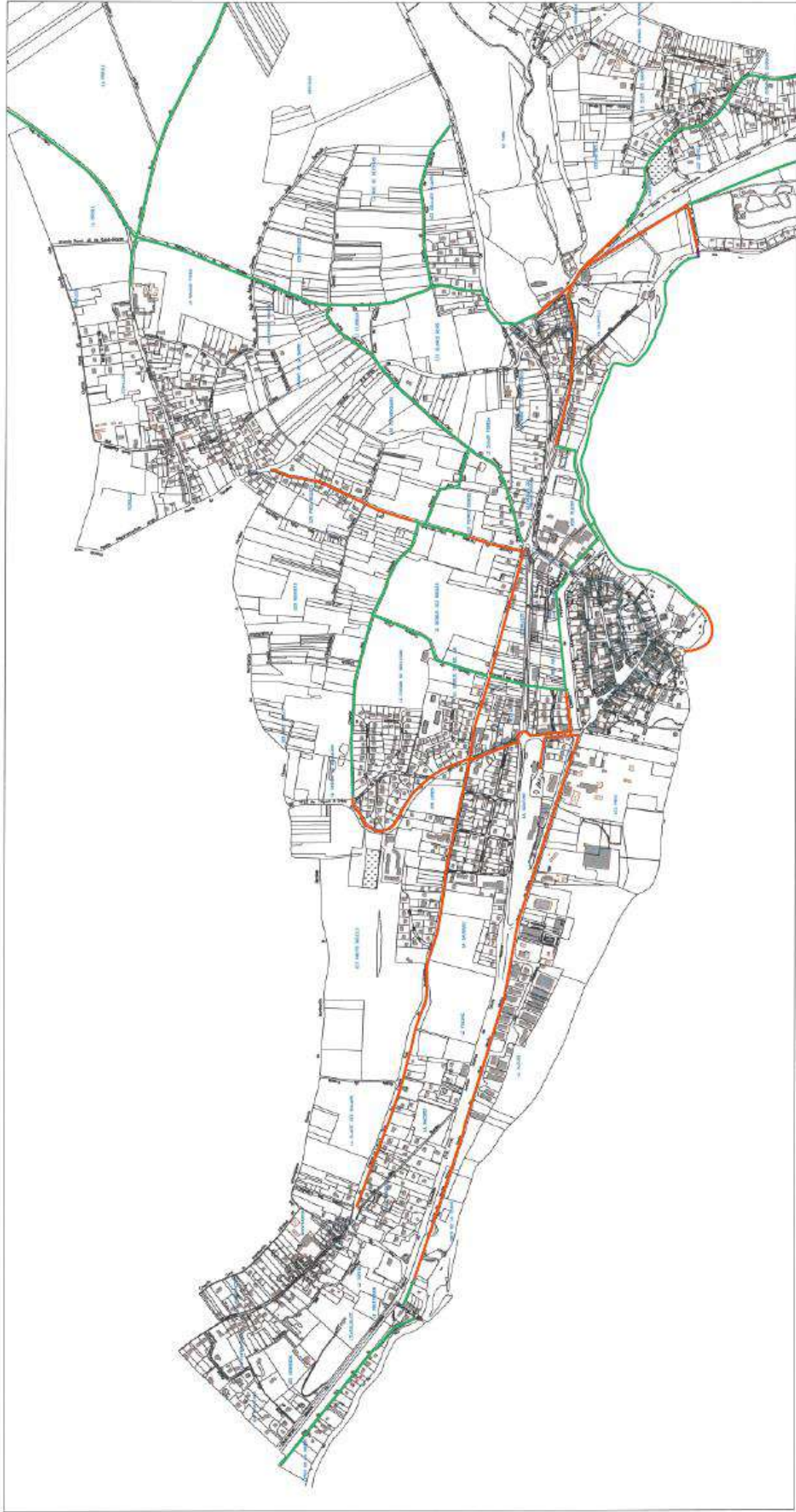
La commune de Crécy-la-Chapelle est irriguée de nombreux chemins et voies de déplacements doux, permettant de relier chacun des hameaux au centre-ville et permettant les déplacements du centre-ville vers la périphérie.

La préservation et le maintien des voies de déplacements doux, ainsi que leur prise en compte lors de l'aménagement de zones non bâties permettra de favoriser leur utilisation.

Ainsi, les aménagements de nouvelles voies de desserte pour les zones à urbaniser en lien avec les voies de déplacements doux répertoriées ci-dessous, et notamment des zones situées à proximité de la gare permettra de renforcer l'utilisation de transports en commun.

La création de places de stationnement sur la zone d'urbanisation future à proximité de la gare pourra suivre ce même objectif.

SCHEMA DES VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX A PRESERVER OU A DEVELOPPER



Voies de déplacements doux à préserver ou à développer :

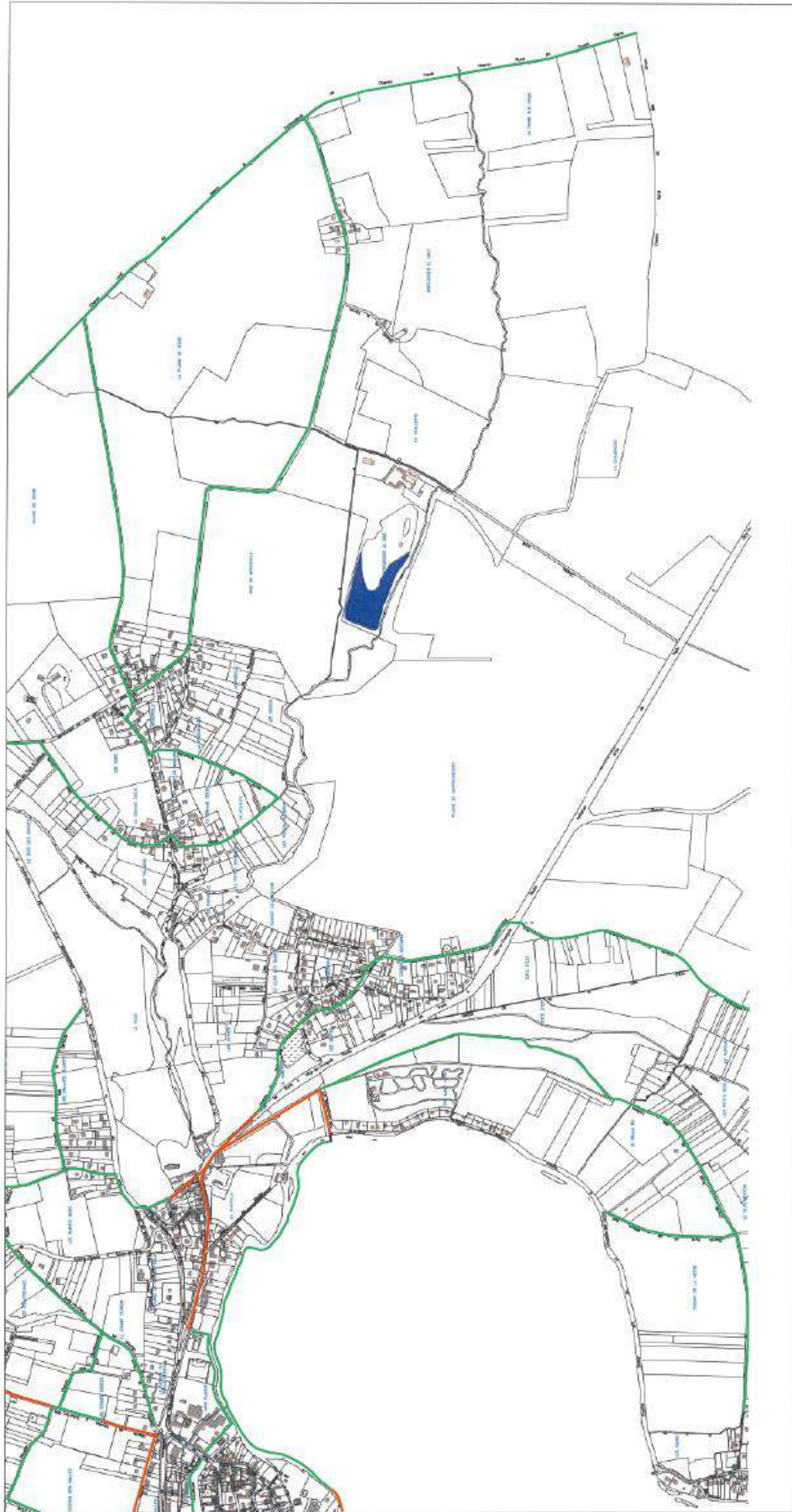
- Trottoirs
- Chemins
- Pont à créer

SCHEMA DES VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX A PRESERVER OU A DEVELOPPER



Voies de déplacements doux   préserver ou   développer :
Trottoirs
Chemins

SCHEMA DES VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX A PRESERVER OU A DEVELOPPER



- Voies de déplacements doux à préserver ou à développer :
- Trottoirs
 - Chemins
 - Pont à créer

SCHEMA DES VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX A PRESERVER OU A DEVELOPPER



Voies de déplacements doux à préserver ou à développer :
Trottoirs
Chemins

5.3. Les documents et projets

Un schéma directeur cyclable est proposé par le SMIEP. Il doit également développer un plan de liaisons piétonnes. Ainsi, deux itinéraires complémentaires sont envisagés : le long du Grand Morin et sur la D934.

La Communauté de communes du Pays Créçois mène également une réflexion sur des itinéraires cyclables sur son territoire. Les deux projets seront mis en cohérence.

Le Conseil général a adopté en mai 2008 un schéma départemental des itinéraires cyclables (SDIC). Il a pour objectif la connaissance et l'ordonnancement des projets cyclables sur le territoire seine-et-marnais.

La voiture particulière est le mode de transports le plus utilisé par les habitants de Crécy-la-Chapelle, malgré la présence sur le territoire communal d'une gare SNCF.

L'utilisation des transports en commun pourrait être élargie. Pour cela, le Syndicat d'études et de programmation de la Vallée du Grand Morin préconise d'augmenter les connexions entre le réseau de bus et le réseau de trains et RER.

La création de liaisons cyclables est à l'étude chez le SMIEP et la Communauté de communes.

La Commune favorise les transports en commun en indiquant la possibilité pour les secteurs d'urbanisation nouvelle de tenir compte des schémas des voies de déplacements doux inscrits au présent rapport de présentation.

6. Organisation du territoire communal

6.1. Evolution historique de l'urbanisation

6.1.1 *L'origine de Crécy-la-Chapelle et l'époque médiévale*

Le bourg de Crécy-la-Chapelle s'est constitué le long de la rivière le Grand Morin, d'où son surnom de « Venise de Brie ». Les zones marécageuses et les îles sont drainées par des brassets (petits canaux d'irrigation).

Au XII^e siècle, le village est fortifié. Une deuxième enceinte est édifiée au XIII^e siècle afin de protéger la ville très active sur le plan économique.

Durant cette époque prospère, plusieurs édifices sont construits dans le bourg de Crécy-en-Brie et dans celui de la Chapelle-sur-Crécy.

Le bourg va alors se développer, des faubourgs apparaissent et une nouvelle enceinte est édifiée. Le tracé des nouvelles voies est celui des brassets qui suivent le tracé semi-circulaire originel.

6.1.2 *L'évolution de Crécy-la-Chapelle : du XVIII^e siècle à nos jours*

Au XVIII^e siècle, la ville voit sa population augmenter. Le bourg ancien va alors s'ouvrir et les remparts disparaissent. Le noyau médiéval s'étend et l'urbanisation commence à se déployer sur les flancs de coteaux.

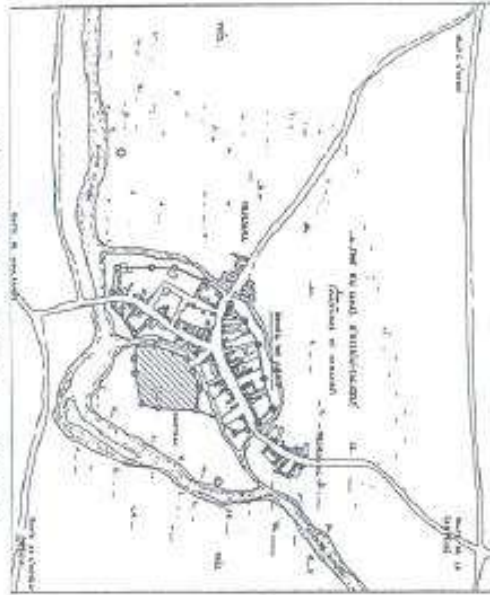
Après un déclin des activités artisanales et industrielles, Crécy-la-Chapelle connaît un développement important lié à l'augmentation de sa population, qui s'accroît avec l'arrivée de la ligne de chemin de fer.

A partir du début du XX^e siècle, l'urbanisation se développe vers le nord (en direction de Montplaisir), vers l'est (vers la Chapelle-sur-Crécy) et vers l'ouest (le long de la D934).

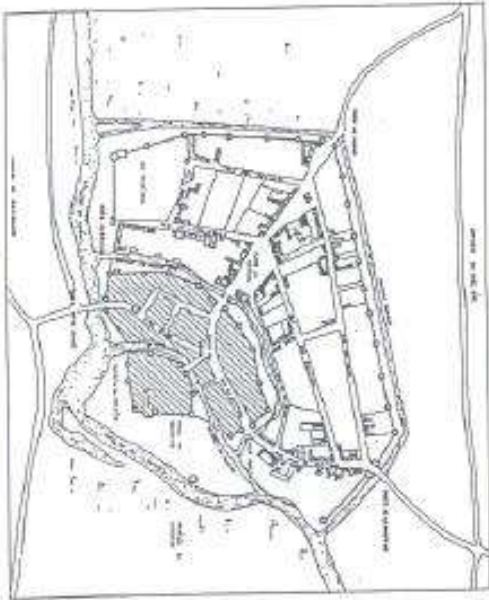
La rivière du Grand Morin au sud ne permet pas l'extension de l'espace urbain dans cette direction.

L'urbanisation de Crécy-la-Chapelle va ensuite se développer le long de la D934 et dans les différents villages ruraux sous formes de lotissements.

Evolution historique de la commune de Crécy-la-Chapelle



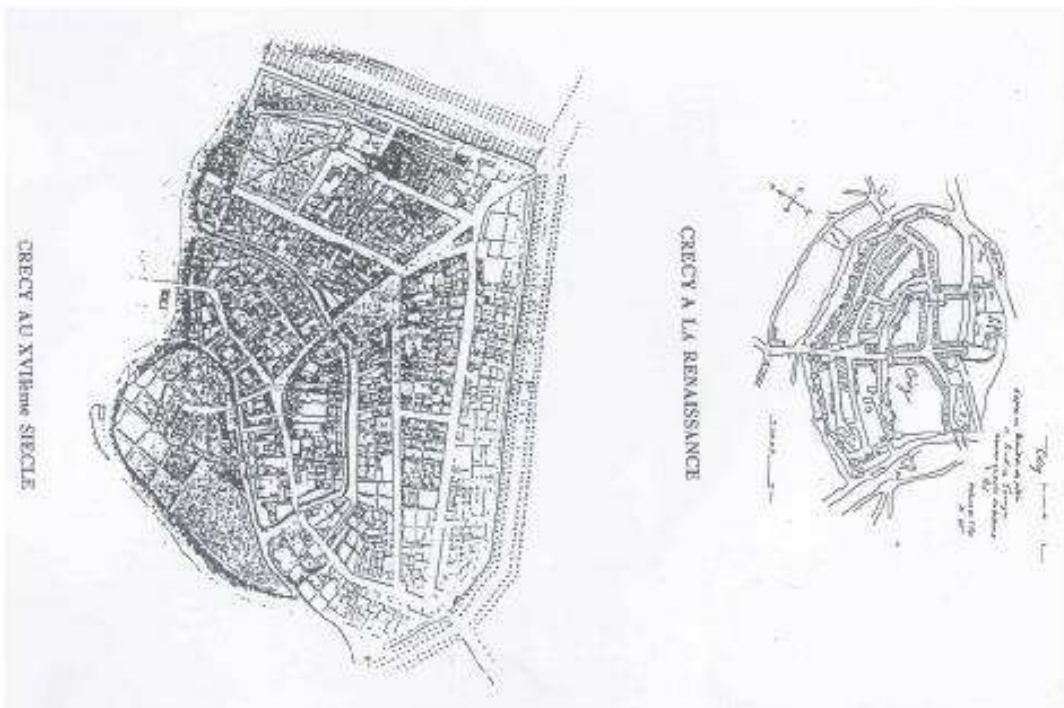
CRECY AU XIEME ET XIIIEME SIECLES



CRECY A LA FIN DU MOYEN AGE



CRECY A LA RENAISSANCE



CRECY AU XVIIEME SIECLE

Source: POS: rapport de présentation

6.2. Les visages de la ville

L'urbanisation de Crécy-la-Chapelle est caractéristique de son territoire et de son histoire.

On peut distinguer quatre entités urbaines qui correspondent à l'évolution de la ville :

- le centre bourg
- le centre ancien de la Chapelle et les équipements à l'Est du bourg
- le secteur ouest et la zone d'activités
- les hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire

6.2.1. Le centre bourg

- **Localisation :**

Il est entouré :

- au nord par la D934,
- au sud la rivière le Grand Morin,
- à l'est la rue Jean de Compans,
- à l'ouest la rue des Minimes.

C'est le cœur historique de l'ancien village de Crécy-en-Brie. Ce secteur correspond à l'espace délimité par les anciens remparts.

- **Réseau viaire :**

- Structure :

Le réseau viaire s'est structuré en suivant les traces des brassets semi-concentriques.

Le vieux bourg est organisé autour de trois axes formant un triangle (rue du Général Leclerc, rue du Marché et rue du Barrois). De ces trois voies partent les rues secondaires. A chacune des pointes du triangle se localisent des éléments structurants : l'Hôtel de ville, l'église et le pôle d'équipements scolaires.

L'axe structurant est constitué des rues du Général Leclerc, du Marché, Serret et Penthievre. Cette voie centrale est orientée nord-ouest/sud-est, elle traverse perpendiculairement la Petite Rivière.

Cet axe est organisé autour de trois places : la place de l'Hôtel de Ville, la place du Marché et la place de l'église où se trouvent les principaux édifices administratifs et religieux.

- Fonctionnement :

Les rues sont toutes ouvertes à la circulation à l'exception du chemin des Rondes, réservé aux piétons.

Les voies sont à double sens ou en sens unique, lorsqu'elles sont trop étroites pour le passage de deux véhicules.

La majeure partie du stationnement se situe au cœur du centre-ville et notamment sur les places publiques telles que la place de l'Hôtel de Ville et la place du Marché (lorsqu'il n'y a pas le marché). Dans les rues secondaires, les places de stationnements sont situées sur un côté de la rue.

- **Fonction du secteur :**

Le centre Bourg est mixte, il regroupe à la fois des habitations, des commerces, des services et des équipements.

Les commerces sont implantés au rez-de-chaussée des bâtiments et sont situés en grande partie le long de l'axe central. Ce sont essentiellement des commerces de proximités : commerces alimentaires, vestimentaires...

Les services, tels que les banques, agences immobilières sont également implantés le long de l'artère centrale. Les principaux services administratifs (mairie, trésor public) sont regroupés autour de la place de l'Hôtel de ville.

- **Trame parcellaire:**

La trame urbaine de Crécy-la-Chapelle est le produit de son histoire, puisqu'on retrouve les traces de l'organisation médiévale avec un tissu dense, qui s'est organisé autour des brassets semi-concentriques. Ces derniers correspondent aux anciens fossés des fortifications. Plusieurs petits ponts assurent leurs franchissements.

On distingue deux types de parcelles dans le vieux bourg, qui correspondent à deux secteurs :

- La zone située autour de l'église qui correspond au site primitif, limitée au sud par le Grand Morin et au nord par la rue Serret. Les parcelles sont laniérées, imbriquées les unes aux autres, la trame est tortueuse et organisée en plusieurs petits îlots.
- En périphérie de cette zone, entre la rue du Général Leclerc et la rue du Barrois et de Compas, le parcellaire est moins dense mais toujours irrégulier, comprenant de plus grands îlots.

Le long de la Petite Rivière, la vision de l'espace urbain est différente : l'arrière des constructions et les jardins privatifs sont perceptibles depuis les ponts qui franchissent les cours d'eau.

- **Implantation du bâti et typologie architecturale :**

Cet espace regroupe principalement des bâtiments mitoyens implantés à l'alignement des voies. La hauteur des bâtiments varie avec une moyenne d'un à trois étages avec combles aménagés, créant une certaine discontinuité.

Les constructions sont principalement d'anciennes maisons de ville. On note également la présence de quelques immeubles collectifs construits récemment.

Les façades sont simples, en pierre de taille et embellies parfois par des linteaux de pierre autour des baies. Mais l'essentiel de la décoration réside dans les différentes couleurs des volets. Les toits sont à deux versants, en brique et surmontées dans certains cas par des lucarnes à croupes ou engagées. On remarque également la présence de quelques maisons en pierre de meulière décorées par des linteaux de briques rouges.

- **Éléments remarquables et identitaires :**

Le secteur du centre-ville contient plusieurs éléments identitaires, à la fois espaces naturels et éléments construits. Il s'agit d'éléments marquants du territoire qui peuvent être considérés comme des repères dans l'espace.

Le Grand Morin et ses bassins sont des éléments naturels identitaires du centre-ville puisqu'ils sont à l'origine de la fondation du village, ce qui a donné comme surnom, à Crécy-la-Chapelle, « la Venise briarde ».

Les vieilles tours sont également des repères spatiaux importants et font parties intégrantes de l'histoire de la commune. La ville était au Moyen Age fortifiée par des remparts. Elle était alors surnommée « la ville aux 99 tours ». Il reste aujourd'hui trois tours sur la rive gauche du Grand Morin : la tour aux Saints, la tour Pigeon et la tour Châtelain.

- La tour aux Saints a été restaurée et est devenue le musée de l'archéologie.
- La tour du Beffroi, réalisée au XII^e siècle, fait partie des quelques monuments médiévaux que la commune abrite. Elle possède la plus ancienne cloche du canton datée de 1624.

L'église Saint-Georges, située au sud-est du territoire, est un édifice important. Elle fut reconstruite au XVIII^e siècle. Elle a conservé son clocher du XII^e siècle. Cependant, son implantation au bout de l'impasse de Penthièvre ne permet pas de la mettre en valeur.

L'hôtel de ville date de la fin du XVIII^e siècle. Il est de style architectural néo-classique. Il est de par sa façade monumentale un élément de repère. Implanté en retrait de la voie, sur une place, le bâtiment est composé de deux niveaux d'élévation.

Le Mail planté localisé sur le site d'implantation des anciens remparts est également un élément identitaire de cette zone. Il identifie la zone centrale de l'agglomération depuis les secteurs périphériques. Il est un lien de communication transversal au Nord du centre de la ville.

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager est applicable sur le secteur du centre-ville. Cette ZPPAUP définit des prescriptions architecturales et paysagères dont le PLU devra tenir compte.

Le centre de la ville est un quartier aisément identifiable au sein de la structure urbaine de Crécy-la-Chapelle. Structuré sur un réseau viaire semi-concentrique qui suit le tracé des brassets, il est dissocié du reste de la ville par un mail planté d'un double alignement de platanes. Ce double alignement est localisé sur l'emplacement des anciens remparts.

Le passage de cours d'eau au cœur de la ville offre au centre de la ville un caractère particulier, qui en fait sa renommée.

Le centre-ville concentre un tissu commercial de proximité et de nombreux services administratifs.

Le bâti, assez dense, dispose de 1 à 3 étages. L'espace public est limité par les fronts bâtis qui forment les façades des constructions implantées à l'alignement. Le paysage urbain est assez fermé.

6.2.2. *La Chapelle-sur-Crécy et le secteur de jonction avec le centre bourg*

- **Localisation :**

Ce secteur est situé à l'est du centre bourg, autour de la collégiale Notre-Dame de Crécy-la-Chapelle. Il correspond au centre historique de l'ancien village de la Chapelle-sur-Crécy.

Entre ce secteur et le centre bourg s'est développée une nouvelle zone urbaine accueillant des maisons individuelles et des équipements scolaires et sportifs.

- **Réseau viaire :**

- Structure :

Le réseau est organisé autour d'un seul grand axe : la D934, qui traverse la commune du nord-est au sud-est et qui longe la collégiale.

Les voies secondaires correspondent aux anciens chemins menant aux villages situés aux alentours, telles que la route de Ferolles et la route de Serbonne.

- Fonctionnement :

La D934 est une voie très importante, à « profil routier », en double sens. Elle est composée de deux tronçons :

- le tronçon nord-sud, qui dessert le sud du territoire :

La nationale est à trois voies et se rétrécit au niveau de la collégiale en passant à deux voies. La route est bordée par des massifs forestiers et des espaces verts. Un étroit trottoir est aménagé sur un des côtés (à flanc de coteau).

- le tronçon est-ouest qui dessert l'est du territoire et qui mène au centre bourg :

La route est à deux voies, elle est bordée par des bâtiments. Une allée d'arbres est présente et deux étroits trottoirs sont aménagés le long de la rue.

- **Fonction du secteur :**

Le secteur correspond à un ancien village, organisé autour de la collégiale et du château de la Chapelle-sur-Crécy. On retrouve d'anciennes maisons villageoises implantées le long de la nationale, une ancienne école (située face à l'église) et un lavoir.

Le long de la D934, entre le bourg de la Chapelle-sur-Crécy et celui de Crécy-en-Brie, se situent de nouvelles maisons et un grand ensemble regroupant plusieurs équipements publics :

- équipements sportifs (piscine, stade de football),
- équipements scolaires (halte-garderie, école maternelle, collège)
- une maison de retraite

Ces équipements publics ont pour rôle d'assurer la jonction entre les deux entités urbaines.

La zone regroupe également quelques services et activités le long de la D934, une activité et un commerce.

- **Trame parcellaire :**

La trame urbaine s'est organisée en tenant compte des contraintes physiques du territoire : le secteur est implanté à flanc de coteau, au nord du Grand Morin.

On distingue trois types de parcelles :

- les parcelles grandes et lâches accueillant les grands bâtiments (les édifices et les équipements publics),
- les parcelles étroites et irrégulières regroupant les anciennes maisons villageoises,
- les parcelles régulières et perpendiculaires à la D934 et le Grand Morin accueillant les nouvelles constructions : pavillons et activités.

- **Éléments remarquables**

La collégiale et l'ancienne école sont implantées en bordure de la D934, en léger recul.

La collégiale Notre-Dame, située au bord de la rivière a été bâtie en 1250 après que l'Evêque de Meaux ait instauré un collège de chanoines au village de Crécy-la-Chapelle. Cependant, la nef de l'église fut achevée au milieu du XIV^e siècle. L'édifice est un joyau de l'architecture gothique, soutenu par d'imposants contreforts.

L'école, située face à la collégiale, abritait la mairie et l'école du village. Le bâtiment de plan rectangulaire est composé de deux niveaux d'élévation. Sa façade de style néo-classique est en brique rouge et en pierre. Les éléments de décoration sont nombreux mais sobres : corniches séparant les étages, piliers encadrant les ouvertures, balcons en fer forgé au premier étage.

Le lavoir est le témoin de la vie du village. Il est composé d'un grand bac rectangulaire en pierre surmonté d'un toit en brique soutenu par des piliers en bois avec base en pierre. L'ensemble est situé au pied de la collégiale, entouré d'un espace vert : il est bien conservé.

Le château est également identitaire de la zone. Toutefois, il n'est pas accessible au public.

- **Implantation du bâti et typologie architecturale :**

Les maisons villageoises sont implantées à l'alignement de la rue et sont mitoyennes ou séparées par des garages privés.

Elles sont composées de deux à trois niveaux d'élévation avec combles aménagés. Les façades sont en pierre de taille ou recouvertes d'un crépi. Les éléments de décoration sont simples : les étages sont séparés par des pleins de travées en pierre.

Certaines maisons sont en mauvais état, les façades sont détériorées et mériteraient un ravalement.

Les maisons construites entre le village et le centre bourg sont plus récentes. Elles sont toutes différentes, de forme et de taille variées. De manière générale, elles possèdent deux à trois niveaux d'élévation avec combles aménagés. Les façades sont en crépi de couleur claire et les toits à deux versants sont en brique.

Les équipements ont été construits à des époques différentes. Les styles architecturaux sont donc variés.

Le collège est situé dans un ancien édifice composé d'un bâtiment de trois niveaux d'élévation accolé à un deuxième bâtiment en longueur de deux étages. La façade très bien conservée est en pierre de meulière de gros appareillage, décorée par des chaînes d'angles et des linteaux autour des fenêtres en brique rouge. Les toits sont à deux versants.

La maison de retraite située à l'angle de rue est également un ancien bâtiment. Elle est implantée au centre de la parcelle, fermée par un grillage. La maison est une grosse bâtisse de plan rectangulaire, de deux niveaux d'élévation. La façade est recouverte d'un crépi de teinte grise. L'ensemble est embelli par des fenêtres rectangulaires qui ressortent par leur couleur blanche. Le toit à deux versants est en tuiles.

La piscine a été construite dans les années 1970. Le bâtiment est de plan rectangulaire, de deux niveaux d'élévation. La façade est simple, sans ornement, recouverte d'un crépi et le toit est à quatre pentes.

La halte-garderie, l'école maternelle et le collège ont été construits récemment. La forme et la taille des bâtiments sont toutes différentes mais on remarque une certaine similitude dans les façades en crépi de couleur beige et les toits à plusieurs versants en ardoise.

- **Eléments identitaires :**

La collégiale est l'édifice le plus « marquant » sur le territoire. Visible de loin, elle constitue un élément spatial important.

Les équipements situés à l'ouest du secteur sont également des bâtiments de repère. Ils délimitent la zone et constituent par leur regroupement un ensemble architectural important.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager est également applicable sur le secteur de la Collégiale. Cette ZPPAUP définit des prescriptions architecturales et paysagères dont le PLU devra tenir compte.

Le secteur Est de la zone urbanisée correspond au centre historique de l'ancien village de la Chapelle-sur-Crécy. Il s'est organisé à partir de la collégiale Notre-Dame de Crécy-la-Chapelle. Cette zone s'est structurée linéairement, le long de la D934. Le rattachement de cette zone avec le centre-ville s'est effectué par l'adjonction d'équipements publics et d'un tissu pavillonnaire diffus le long de la D934. Un double alignement assure également la continuité entre ces deux zones. En raison de l'usage routier de la D934, qui par ailleurs contourne le bourg, ce secteur ne peut pas être considéré comme intégré au tissu urbain du centre.

6.2.3. *Le secteur ouest*

- **Localisation :**

Ce secteur correspond à la zone urbaine qui s'est développée le long de la D934, au nord-ouest du centre ancien. Elle est limitée à l'est par la gare ferroviaire et à l'ouest par le hameau Montbarbin.

- **Réseau viaire :**

- Structure :

La D934 longe la voie ferrée. Cette voie rectiligne présente un « profil routier », à double sens, la circulation y est très importante.

Parallèlement à cette voie, se trouvent deux voies secondaires qui structurent la zone :

- au nord : la route de Montbarbin,
- au sud : l'avenue de Villers.

Au nord du secteur les voies tertiaires menant aux zones d'habitat viennent se raccrocher aux voies principales. Ce réseau viaire crée un maillage organisé et régulier, en damier.

Dans les zones pavillonnaires plus récemment réalisées, situées à l'est de la D33, le réseau viaire est constitué de nombreuses impasses menant aux différents lotissements.

Dans la zone d'activités, il n'y a pas de réelle voie tertiaire, puisque les bâtiments industriels ont un accès direct sur l'avenue de Villers.

- **Fonctionnement :**

La D934 est bordée au sud par la voie ferrée et au nord par des zones urbaines et des massifs boisés. Cette voie est très large, à double sens, la circulation est très importante et des trottoirs sont à certains endroits aménagés.

La route de Montbarbin, qui structure les espaces pavillonnaires au Nord, est une voie semi-rurale bordée par des espaces agricoles et naturels. La chaussée est étroite, à double sens, sans trottoirs. Les rues tertiaires sont rectilignes, à double sens. Elles sont pour la plupart bordées par des allées d'arbres et possèdent des trottoirs. Des places de stationnement sont aménagées à certains endroits. Toutefois, la plupart des maisons possèdent des garages privés.

L'avenue de Villers, qui structure les espaces d'activités, est une voie large, à double sens et réservée exclusivement aux automobilistes. On note la présence d'un seul trottoir sur un côté de la rue et d'une allée de platane sur une partie de l'avenue.

- **Fonction du secteur :**

La partie Ouest du territoire se divise en deux secteurs aux fonctions très distinctes, séparés par la voie ferrée et la D934 :

- la zone urbaine au nord regroupe des pavillons et quelques services.
- la zone d'activités au sud.

- **Trame parcellaire :**

On distingue trois types de parcelles correspond aux trois fonctions du secteur :

- une parcelle de forme rectangulaire qui correspond aux emprises ferroviaires,
- des parcelles grandes et lâches, de tailles variées regroupant les bâtiments industriels et les commerces,
- des parcelles régulières accueillant les habitations et les services situées le long de la D934,

- **Implantation du bâti et typologie architecturale :**

La gare est implantée au centre de la parcelle. La façade est en pierre, embellie par des linteaux de brique rouge autour des ouvertures et d'un oculus à l'étage. Les toits sont à deux pentes.

Les bâtiments industriels sont tous différents. Ils sont implantés au centre des parcelles, en léger retrait des voies. Les constructions sont isolées, libérant ainsi de l'espace entre les bâtiments. On retrouve plusieurs typologies architecturales :

- des constructions de plans rectangulaires en brique, avec toits à deux versants, de deux niveaux d'élévation.
- des constructions modernes composées de plusieurs corps de bâtiments, en crépi ou en tôle avec toits plats, et une moyenne de trois niveaux d'élévation.
- des constructions très imposantes, regroupant plusieurs corps de bâtiments (locaux, silos...).

Les maisons sont isolées sur les parcelles et entourées de jardins. On distingue deux types d'habitat :

- les maisons traditionnelles en pierre de meulières, composées de deux niveaux d'élévations avec combles aménagés. Les façades sont décorées par des linteaux autour des fenêtres, des balcons en fer forgé. Les toits sont à deux versants ou en demi-croupe en brique.
- les maisons « pavillonnaires » comprennent de manière générale deux étages avec combles aménagés. Les façades sont en crépi de couleurs variées avec une dominante de teinte beige. Les toits sont à deux versants en ardoise.

- **Éléments identitaires :**

La D934 est un élément de repère puisqu'elle structure le secteur. Cette voie, très passante permet d'accéder aux différentes zones urbaines : les quartiers d'habitation au nord, la gare au centre et la zone d'activités au sud.

La gare est également un bâtiment important puisqu'elle délimite l'est du territoire.

La partie ouest du territoire s'est développée sous deux formes.

Au nord de la voie ferrée et de la D934 s'est développé un tissu de type pavillonnaire. Le tissu pavillonnaire le plus ancien, au pied du coteau, s'est structuré sur un maillage viaire orthogonale. Les extensions les plus récentes, implantées sur le coteau, se structurent sur un maillage viaire en impasse.

Au sud de la voie ferrée, coincé entre l'axe ferroviaire, le centre ancien et la rivière du Grand Morin s'est implantée une zone d'activités.

6.2.4. *Les hameaux :*

A partir des années 1980, la ville voit sa population régulièrement augmenter.

Cet afflux de population marque une révolution urbaine pour la ville avec la déferlante des lotissements. Autour du noyau du centre bourg, les villages situés à l'est et au nord du territoire sont annexés à la commune. Leur configuration urbaine va être modifiée par l'apparition de zones pavillonnaires. Les villages vont alors se développer et devenir de véritables zones urbaines.

Les hameaux sont les suivants :

- Libernon,
- Mongrolle,
- Montbarbin,
- Férolles,
- Serbonne.

- **Localisation :**

Les hameaux, anciens villages, sont tous implantés le long d'axes de communication : rivières, chemins ruraux, routes départementales et nationales.

- Libernon : implanté sur un coteau pentu, il s'étend entre la plaine et le plateau, il est bordé au sud par la D934.
- Mongrolle : situé sur le plateau à 120 mètres d'altitude, à l'intersection de plusieurs routes communales.
- Montbarbin : situé sur le coteau nord-ouest, en limite communale.
- Férolles : situé au nord de la commune sur le plateau à 140 mètres d'altitude, à proximité de la D65.
- Serbonne : situé au sud du territoire, à l'embouchure de la petite vallée du ru de la Biche et le long de la D20.

- **Réseau viaire :**

- Structure :

L'organisation du réseau viaire des cinq hameaux présente des similitudes. Ce dernier est organisé autour d'un axe structurant permettant d'accéder aux hameaux.

Cet axe est une route nationale (hameau du Libernon) ou une route départementale (hameaux Serbonne et Férolles) ou une route communale (hameaux Mongrolle et Montbarbin).

Les voies secondaires sont raccrochées à ces axes structurants et desservent les zones pavillonnaires. Ces routes sont souvent étroites et sinueuses, adaptées à la topographie du terrain. On note également la présence de nombreuses impasses permettant d'accéder aux lotissements.

- Fonctionnement :

Les axes structurants sont de grandes artères routières à double sens, elles sont réservées essentiellement aux automobilistes.

Les rues secondaires sont des voies moins importantes, elles sont plus étroites, à double sens et dans certains cas en sens unique.

Dans certains hameaux, tel que Serbonne, les trottoirs ont été refaits récemment permettant aux piétons de circuler plus facilement.

Le stationnement public sur voie y est peu présent puisque les maisons possèdent des espaces réservés à cet effet.

- **Fonction du secteur :**

Les hameaux conservent un aspect très résidentiel même si quelques sièges d'exploitations agricoles sont présents au sein du tissu bâti ou aux abords immédiats.

- **Trame parcellaire :**

La trame parcellaire des cinq hameaux résulte d'un découpage des terres agricoles.

La forme des parcelles est irrégulière puisqu'elles se sont adaptées à la topographie du territoire.

On peut cependant distinguer deux types de parcelles :

- les parcelles grandes et profondes qui correspondent aux anciens noyaux villageois et qui accueillent d'anciennes maisons et bâtiments agricoles,
- des parcelles identiques ayant la même forme, issus du découpage de lotissement et accueillant des pavillons.

- **Implantation du bâti et typologie architecturale :**

Les hameaux regroupent deux typologies :

1. Le noyau villageois qui comprend des parcelles laniérées imbriquées les unes aux autres.

Ce parcellaire est le produit de l'histoire. La trame est tortueuse, organisée en plusieurs petits îlots pour les maisons et en grands îlots pour les bâtiments agricoles.

Les maisons anciennes situées dans les noyaux villageois sont pour la plupart mitoyennes, alignées à la voie et les bâtiments agricoles sont isolés sur de grandes parcelles entourés par des terres agricoles.

Dans le hameau de Montbarbin, on remarque que les maisons sont implantées perpendiculairement aux voies, autour d'une cour. Cette configuration urbaine est unique, elle permet aux habitants de partager un même espace privé.

L'architecture des maisons villageoises et des bâtiments agricoles est différente :

- Les maisons villageoises sont de plan rectangulaire, de deux niveaux d'élévation avec combles aménagés. Les façades sont en pierre ou recouverte d'un enduit de couleur brute. Les toits sont à deux versants.
- Les constructions agricoles sont composées de plusieurs corps de bâtiments. Les façades sont en pierre ou en tôle pour les hangars et les toits sont à deux versants en tuile.

2. Le parcellaire des lotissements est beaucoup plus organisé. Il se place le long des axes de communication en bandes successives matérialisant des îlots de formes régulières.

Les pavillons sont isolés sur les parcelles, entourés de jardins avec garages et on distingue trois typologies architecturales :

- Les maisons simples de plan rectangulaire, avec un étage et les combles aménagés. Les toits sont à deux versants en tuile. Les façades sont recouvertes d'un crépi de teinte claire avec quelques éléments de décoration : auvent en fer forgé, balcons, linteaux autour des ouvertures.
- Les lotissements regroupant des maisons identiques ayant les mêmes formes et éléments de décoration.
- Les maisons plus complexes ayant des styles architecturaux élaborés: présence de tourelles, de toits à la mansarde, colonnes de styles antiques...

• **Éléments identitaires :**

L'environnement naturel constitue un patrimoine important puisque les cinq hameaux sont entourés par des terres agricoles, des plaines, des bois ou des cours d'eaux.

Ces espaces naturels assurent un cadre de vie agréable aux habitants. L'implantation des hameaux sur le plateau ou le coteau de la commune permet de dégager des vues, de belles perspectives.

Le patrimoine architectural est également important par la présence de bâtiments agricoles et de maisons villageoises. Ces constructions font parties intégrantes de l'histoire des villages et sont les témoins de l'activité agricole.

Les hameaux présentent des formes urbaines assez similaires. Ils sont composés d'un noyau urbain ancien, constitué d'un bâti agricole et de maisons villageoises. Plus récemment, les hameaux se sont étendus sous forme de bâti pavillonnaire. Ces extensions, dont les caractéristiques urbaines et architecturales ne tiennent pas compte du site et de l'environnement, ont modifiées la perception des hameaux dans le paysage.

7. Les équipements et associations

7.1. Les équipements scolaires

La commune dispose d'équipements scolaires, de la maternelle au collège. Elle dispose en outre d'un accueil périscolaire, d'une halte-garderie et d'un centre de loisirs.

Pour les années scolaires de 2005/2006 et 2010/2011, les effectifs de chacun des équipements scolaires sont les suivants :

	Nombre de classes		Effectifs		Elèves originaires de la commune	
	2005	2010	2005	2010	2005	2010
Maternelle	6	6	174	149		
Primaire	10	11	246	269		
Collège	24	31		809	176	195

Entre 2005 et 2010, l'école élémentaire reçoit 23 élèves supplémentaires et compte une classe de plus.

Le collège accueille les enfants des 12 communes suivantes : Bouleurs, Couilly-Pont-Aux-Dames, Coulommès, Coutevroult, Crécy-La-Chapelle, La Haute Maison, Saint-Germain-Sur-Morin, Sancy-Les-Meaux, Tigeaux, Vaucourtois, Villiers-Sur-Morin et Voulangis.

Le P.L.U. permet d'envisager l'arrivée de 100 enfants supplémentaires à l'école élémentaire sur les 20 prochaines années. Sans aménagement des locaux, l'école élémentaire pourrait accueillir une trentaine d'élèves. Au-delà, une adaptation des équipements scolaires devrait être effectuée. A titre d'exemple, l'école dispose de deux salles périscolaires, dont l'affectation pourrait être réfléchiée dans ce cas.

7.2. Les équipements administratifs

La commune de Crécy-la-Chapelle dispose des équipements administratifs habituels pour une commune de près de 4000 habitants : mairie, poste, sapeurs-pompiers, police municipale et gendarmerie.

Il existe également deux églises et un temple sur le territoire de Crécy-la-Chapelle. La commune dispose de trois cimetières, dont un sur le territoire de la commune voisine de Voulangis.

7.3. Les équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose de plusieurs équipements sportifs et de loisirs :

- des terrains de sport (6 terrains de football, avec des vestiaires, des terrains de basketball et handball),
- un gymnase (gymnase Jean Périchon),
- une piscine (piscine intercommunale),
- une école de musique,
- une bibliothèque municipale,
- une salle polyvalente : la salle Altmann.

7.4. Les autres équipements

- une maison du tourisme intercommunale,
- une maison de retraite publique,
- une Maison de la Jeunesse et de l'Emploi, intercommunale.

7.5. Les associations

Le Centre Communal d'Action Sociale accompagne les créçois en difficulté dans leurs démarches administratives. L'Association de Soins et Services À Domicile apporte une aide à domicile aux personnes agréées.

76 associations animent la vie communale en proposant des activités sportives, de loisirs ou culturelles. On compte également des associations caritatives, paroissiales et de protection de l'environnement. Les anciens combattants et les commerçants et artisans sont également représentés en association.

7.6. Les projets

A ce jour, et dans le cadre d'un projet de contrat régional, le Municipalité envisage entre autre :

L'extension du gymnase (création d'un local rangement),

L'extension de l'école maternelle (création d'un rangement, d'une salle de repos et d'une salle de motricité, extension de la cuisine, requalification d'un auvent et d'un préau, d'une salle de motricité et de la cantine),

La création d'un espace d'art. Cet espace serait situé rue de la Tour aux Saints. Il comprendrait principalement un logement et un atelier d'artiste, une salle de réunion, une salle d'attente, des salles d'expositions, une salle pour l'administration, une pour les rangements et une pour les archives.

8. Les activités

8.1. Les activités agricoles

L'activité agricole occupe la moitié du territoire de la région Ile-de-France. Les exploitations franciliennes sont au premier rang national par leur taille. Les rendements en céréales figurent parmi les plus élevés de France.

En Ile-de-France, on observe la mise en grande culture (céréales, oléagineux et betteraves) presque complète des plaines et plateaux, par des exploitations de plus en plus grandes et de moins en moins nombreuses. L'abandon de la vigne, le recul des vergers et de l'élevage ont amené l'agriculture à être moins diversifiée.

L'Ile-de-France connaît traditionnellement une spécialisation géographique de ses territoires agricoles : céréales et cultures fourragères sur les plateaux ; cultures maraîchères, prairies naturelles et cressonnières en fond de vallée ; vignes, vergers, pâturages secs sur les coteaux, en fonction de l'exposition.

8.1.1. Evolution de l'activité agricole à Crécy-la-Chapelle et dans son environnement

Les résultats du recensement général agricole offrent les informations suivantes :

	% des actifs	variation du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2000	principale orientation des exploitations, en surface agricole utilisée.
Ile-de-France	0.2%	- 3%	Grandes cultures (environ 90%)
Seine-et-Marne	1.2%	- 0.26%	Grandes cultures (environ 90%)
Crécy-la-Chapelle	1.5%	0%	Grandes cultures (environ 90%)

Sources : INSEE

Le nombre d'exploitations agricoles diminue en Ile-de-France et en Seine-et-Marne, il n'évolue pas à Crécy-la-Chapelle.

La production en Ile-de-France est très peu diversifiée puisque sur les 3 territoires étudiés, les grandes cultures représentent environ 90% de la surface agricole utilisée.

Les exploitations agricoles à Crécy-la-Chapelle

	2000	1988
Nombre d'exploitations	12	12
dont nombre d'exploitations professionnelles	10	12
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	15	16
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	17 personnes	23 personnes
Nombre total d'actifs sur les exploitations en UTA (équivalent temps plein)	18	-
Superficie agricole utilisée des exploitations	987 ha	891 ha
Terres labourables	948 ha	842 ha
Superficie toujours en herbe	28 ha	39 ha

Source : INSEE 2010

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations à Crécy-la-Chapelle n'évolue pas. On observe cependant une baisse des effectifs de la main d'œuvre.

La superficie agricole des exploitations a diminué de 0.45%. Les orientations des exploitations ont perdu en diversité : puisque à l'inverse de la surface agricole utilisée et de la surface toujours en herbe, on observe une augmentation des terres labourables de 0.45%.

8.1.2. Produits et débouchés agricoles

Une étude sur les exploitants agricoles de la commune réalisée en 2006 permet d'étudier les stratégies de développement des exploitants et leurs débouchés économiques.

Les agriculteurs de Crécy-la-Chapelle font face à plusieurs difficultés. Alors que les exploitations sont de plus en plus grandes, l'urbanisation et le classement de zones en espaces protégés limitent les possibilités d'extension de la surface des exploitations. Les bâtiments agricoles sont anciens, ce qui rend leur entretien coûteux.

Les productions se diversifient :

Jusqu'en 1965 environ, l'agriculture locale était essentiellement laitière. Certains producteurs de lait produisaient également leur brie. Depuis, la baisse de prix du lait, la difficulté à trouver du personnel et les quotas de lait, imposés par l'Union Européenne pour une production maximum, ont rendu cette activité difficile.

Les productions agricoles ont été réorientées vers les grandes cultures. En 2000, 8 des 12 exploitations étudiées sur la commune cultivent des grandes cultures, ce qui représente environ 90% de la surface agricole utilisée. Cette activité concernait une exploitation de moins en 1988. En 1988, il restait 4 exploitations concernées par l'élevage des vaches, alors qu'en 2000, il n'en reste plus aucune. En 2000, 3 exploitations cultivent des légumes, fruits ou vignes.

Plusieurs agriculteurs diversifient leur production afin de diminuer la vulnérabilité de leur activité. Cette diversification peut se faire par la production de lentilles, de cultures maraîchères (même si le climat est froid pour cette activité), la production de fourrage ou la pension de chevaux.

Les agriculteurs diversifient également leurs revenus et plusieurs d'entre eux ont une double activité.

Les débouchés :

Les principaux débouchés locaux pour les agriculteurs sont : la vente à la ferme, les marchés, les commerces de Crécy-la-Chapelle et des alentours, les commerces parisiens, la grande distribution et le marché de Rungis.

Certains agriculteurs écoulent la totalité de leur production sur les marchés locaux.

Le caractère rural de la commune est valorisé et les exploitants agricoles peuvent rapprocher leurs activités du secteur touristique en prenant des chevaux en pension. Les propriétaires des chevaux sont issus de Paris et de la Banlieue Est pour les 2/3, les autres de la région proche.



L'approvisionnement de la capitale a conduit à l'industrialisation de l'espace rural à proximité des lieux de production (sucreries, moulins...) et à la mise en place de moyens de transport spécifiques par voie d'eau ou par voie ferrée. Aujourd'hui, les possibilités de transport à grande distance et la concentration de l'industrie agro-alimentaire ont conduit à abandonner la plupart de ces infrastructures qui disparaissent, faute d'être reconnues comme patrimoine.

Moulin de La Chapelle-sur-Crécy. Source : IAU.

8.1.3. Localisation des exploitations

Plusieurs exploitations agricoles sont en activité sur le territoire de Crécy-la-Chapelle. Elles sont implantées dans les hameaux.

Cf : Carte des exploitations agricoles de la commune de Crécy-la-Chapelle ci-après.

On observe en Ile-de-France que les exploitations deviennent de plus en plus grandes et de moins en moins nombreuses. Leur production est également de moins en moins diversifiée : environ 90% de la surface agricole utilisée est mise en grande culture.

L'activité agricole est en recul puisqu'on observe une baisse du nombre d'exploitations, des emplois salariés et de la surface agricole utilisée.

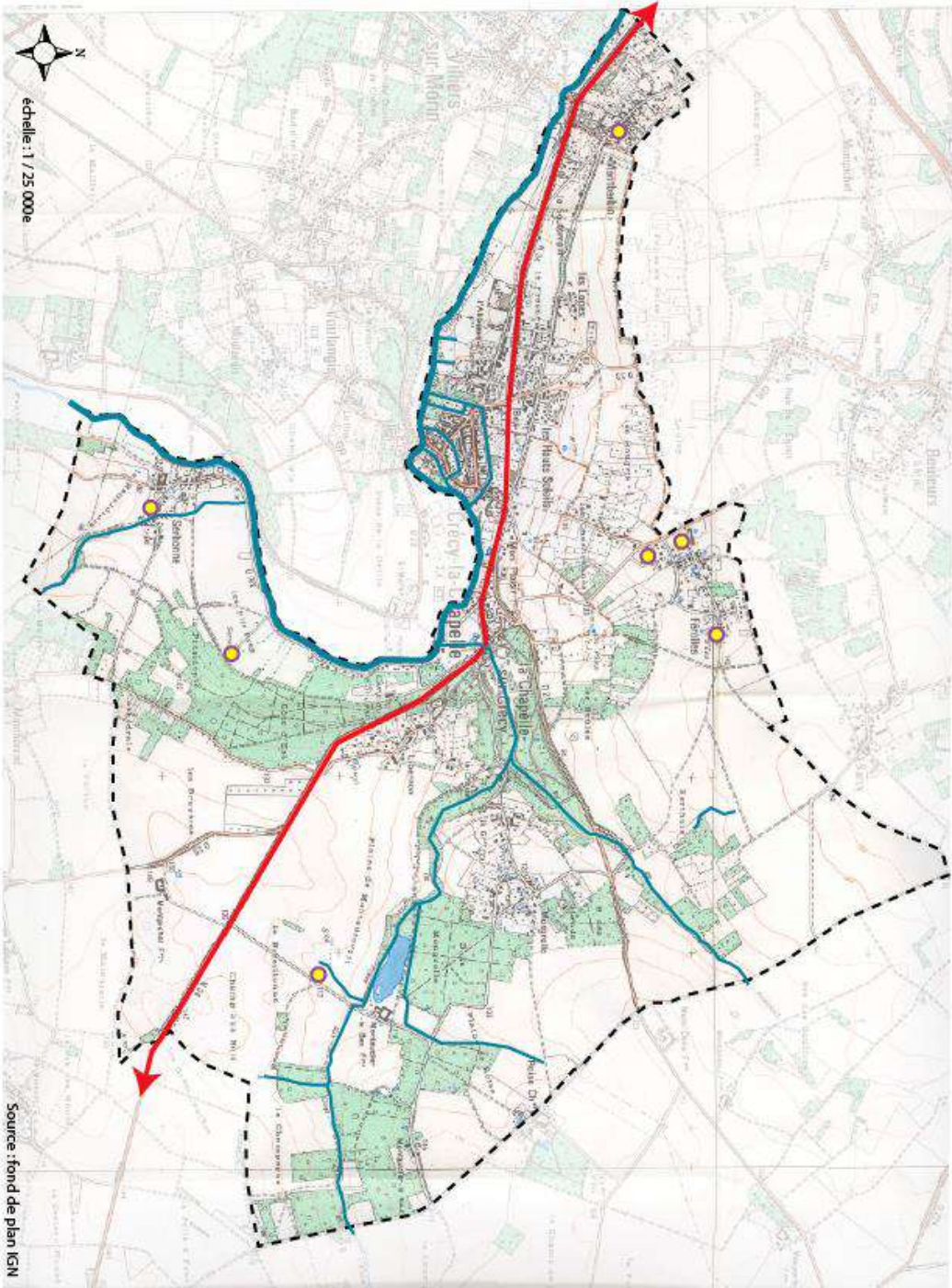
Crécy-la-Chapelle suit les mêmes évolutions que sa région. Néanmoins, sur la commune, on observe que les exploitants diversifient leur production afin de rendre leurs activités moins vulnérables. Plusieurs exploitants ont une double activité.

La diminution de la surface des espaces agricoles pourrait avoir un effet négatif sur les revenus des agriculteurs.

Certains agriculteurs relient déjà leur activité avec une activité touristique.

L'entretien des bâtiments des corps de ferme est un enjeu important pour le devenir des exploitations agricoles.

Exploitations agricoles de la commune de Crécy-la-Chapelle



8.2. Les activités industrielles et de la construction

8.2.1. L'activité industrielle et de la construction à Crécy-la-Chapelle et en Ile-de-France

Nombre et proportion des établissements du secteur industriel et de la construction

	Crécy-la-Chapelle		Seine-et-Marne		Ile-de-France	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Tous secteurs	339	100	64 209	100	918 004	100
Industrie	26	7.7	4 616	7,2	55 487	6
Construction	51	15	7 969	12,4	73 520	8

INSEE 2010

Le poids des activités industrielles dans les établissements à Crécy-la-Chapelle et dans le département et la région est équivalent.

Le secteur de la construction est mieux représenté à Crécy-la-Chapelle que dans sa région et son département.

8.2.2. L'activité industrielle et de la construction à Crécy-la-Chapelle

Nombre d'établissements, salariés et salariés par établissements dans les secteurs de l'industrie et de la construction, à Crécy-la-Chapelle

	Nombre d'établissements	%	0 salariés	0 < x < 20 salariés	Nombre de postes salariés
Ensemble	339	100%	188	145	968
Industrie	26	7,7%	10	16	103
Construction	51	15%	26	25	105

INSEE 2010

Avec 26 établissements actifs en 2007, le secteur industriel représente 7,7% des établissements actifs de Crécy-la-Chapelle.

Avec 51 établissements actifs en 2007, le secteur de la construction représente 15% des établissements actifs. Ce sont très majoritairement de petites structures : la moitié d'entre eux n'ont aucun salarié et seulement 3 établissements ont plus de 10 salariés.

Les établissements industriels ont des effectifs de salariés plus importants que les établissements de la construction : cela vient surtout de l'importance des établissements unipersonnels dans le secteur de la construction.

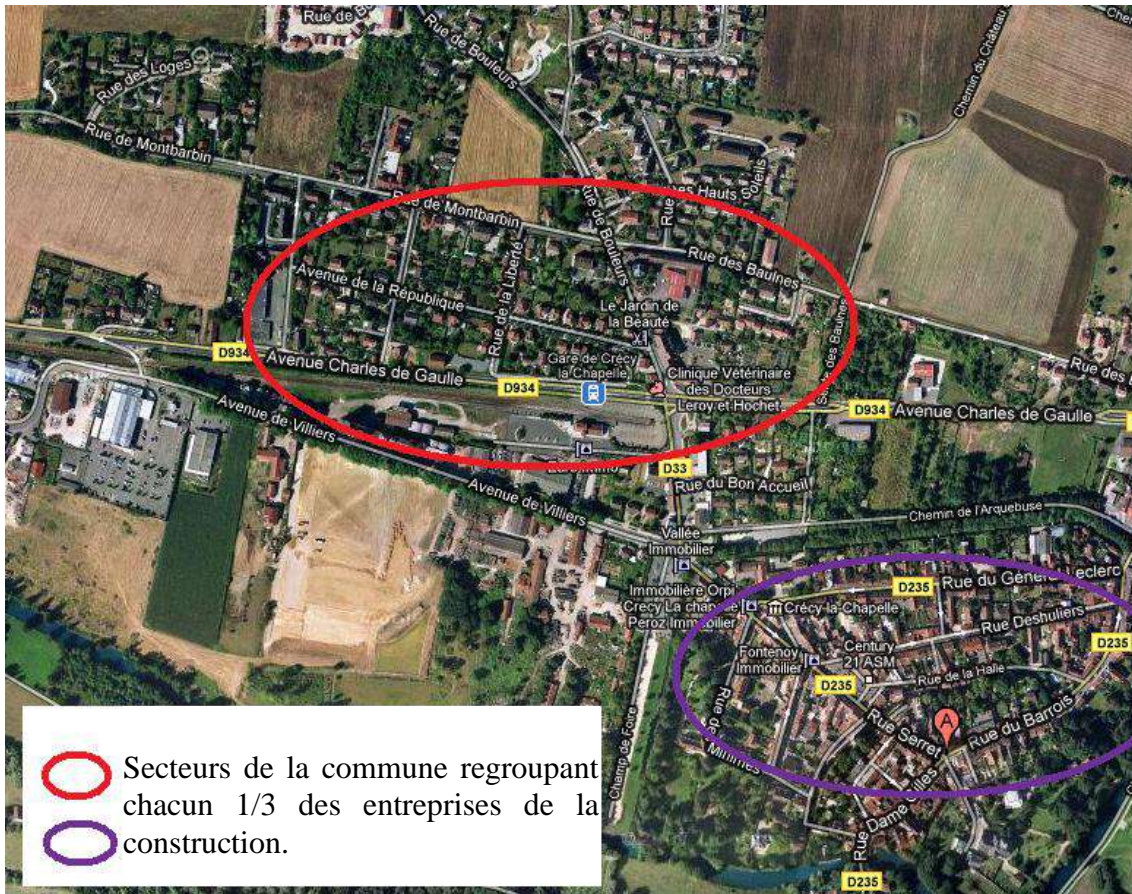
8.2.3. La localisation des entreprises du bâtiment

En 2010, 18 établissements artisanaux sont inscrits sur le portail des acteurs économique de Crécy-la-Chapelle. Travailler sur cet échantillon permet d'identifier des pôles de localisation pour ces établissements.

Parmi ces 18 établissements ayant une activité artisanale ou industrielle dans le domaine de la construction :

- 1/3 sont situés sur la sortie ouest de la commune, principalement à proximité de la gare,

- 1/3 sont situés dans le centre-ville,
- 1/4 eux sont situés dans les hameaux de Mongrolle et Serbonne ou à leur proximité.



Le secteur de l'industrie et de la construction a un poids important à Crécyl-la-Chapelle : environ 23% des établissements actifs en 2007.

Il s'agit très majoritairement de petits établissements (la moitié des établissements du secteur de la construction sont des structures unipersonnelles).

L'implantation de ces établissements n'est pas planifiée et ils peuvent se situer dans les zones résidentielles et dans les hameaux. Ils contribuent à la répartition des activités sur l'ensemble du territoire communal.

Ce secteur d'activités est lié à la croissance démographique de la commune et à son attractivité touristique.

8.3. L'activité commerciale

8.3.1. Les commerces à Crécy-la-Chapelle

Le centre-ville de l'agglomération concentre un tissu commercial composé de commerces de proximité (commerce de bouche, restaurant, maison de la presse, débits de boissons...) et des services (coiffeurs, banques, assurances). Cette offre commerciale, relativement importante, est principalement localisée rue du Marché et place du Marché. Un marché bi-hebdomadaire renforce l'attractivité de ce pôle de commerces. Toutefois, plusieurs locaux commerciaux sont aujourd'hui inoccupés.

Des commerces sont également implantés le long de la D934. Ces activités sont directement liées au transit automobile (station-service, concessionnaires automobiles). Des commerces sont également implantés entre la gare et le centre-ville.

8.3.2. Les commerces alimentaires

Les grandes surfaces alimentaires ou non spécialisées présentes sur la commune se situent entre le bourg et la zone d'activité la Pature. Les enseignes présentes sont Intermarché, Netto et Carrefour City. A eux trois, ces commerces offrent des produits « maxi-discount » (Netto), intermédiaires (Intermarché) et de qualité supérieure (Carrefour city). De nombreux commerces de bouche sont situés dans le centre-ville. Les commerçants ambulants de la commune offrent des produits charcutiers, fromagers, poissonniers et maraîchers. Ils peuvent avoir une adresse sur la commune ou vendre uniquement sur le marché. Ainsi, l'offre en produits alimentaires est développée et diversifiée, en produits et en coût.

Les commerces alimentaires de proximité sont tous situés dans le centre ancien du bourg. Les grandes et moyennes surfaces et les ventes à l'exploitation peuvent étendre spatialement l'accessibilité à l'offre en produits alimentaires sur le territoire communal.

8.3.3. Les commerces d'équipement à la personne

Ils permettent une offre diversifiée, ils se situent dans le bourg ancien ou autour du carrefour entre la D934 et la rue des Bouleurs. Ils peuvent constituer une « vitrine » depuis la D934 sur la commune.

8.3.4. Les commerces d'équipement de la maison et matériaux de construction

Des commerces d'équipement pour la maison se trouvent en centre-ville. Les commerces de matériaux et d'installations pour le bâtiment sont situés dans la zone d'activités commerciales et industrielles de la Pature. Ces commerces sont complétés par la grande surface M. Bricolage, situé avenue de Villiers.

Tout comme le nombre d'artisans de la construction est important à Crécy-la-Chapelle, les commerces de matériaux de construction sont les seuls commerces spécialisés bien représentés à Crécy-la-Chapelle.

8.3.5. Les commerces aux entreprises

Plusieurs commerces s'adressent exclusivement aux entreprises. Avec les services aux entreprises, ces commerces peuvent jouer un rôle important dans le choix d'implantation des entreprises. Ces 5 commerces s'adressent aux entreprises du secteur de la construction (achat, vente, réparation d'engins de chantier), au secteur commerçant (vente de parfumerie et cosmétique aux professionnels), à tous les

secteurs confondus (fermeture et carrosserie industrielle, fabrication et réalisation de stands, agencement de magasins). 4 de ces 5 commerces se situent dans ou à proximité de la zone d'activités de la Pature.

On peut distinguer les commerces de proximité qui contribuent à l'animation du centre urbain et sont presque exclusivement situés dans le bourg ancien. Ce sont principalement des commerces alimentaires ou d'équipement à la personne.

Les commerces et activités implantés autour du carrefour entre la rue des Bouleurs et la D934, constituent une « vitrine » depuis cet axe sur la commune.

On trouve très peu de commerces spécialisés hormis en vente d'équipement pour la maison, et de matériaux de construction ou d'installation pour les bâtiments.

Les magasins de construction et les grandes surfaces alimentaires et non spécialisé sont situés à la sortie ouest de la commune : zone d'activités de la Pature, avenue de Villiers et le long de la D934.

Plusieurs commerces s'adressent aux entreprises des différents secteurs. Certains peuvent jouer un rôle dans le choix d'implantation des entreprises.

8.4. Les services offerts par les entreprises privées

Crécy-la-Chapelle est pourvu en services publics de base : scolarité jusqu'au collège, accès au réseau de trains et de bus, poste, services liés à la santé et au social. L'offre de loisirs est largement développée par les associations.

Au-delà, des services sont offerts par des prestataires privés. On distinguera les services adressés exclusivement aux particuliers. Ils sont nécessaires pour maintenir une offre sur le centre urbain. Les prestataires de ces services sont largement majoritaires (55% de l'ensemble des prestataires), particulièrement dans le domaine de la santé.

D'autre part, on distinguera les services adressés exclusivement aux entreprises, ils confortent le développement d'une offre (en bien et services) sur la commune. Ils peuvent indiquer une bonne santé économique de la commune. Ils représentent 4% des prestataires de services sur la commune.

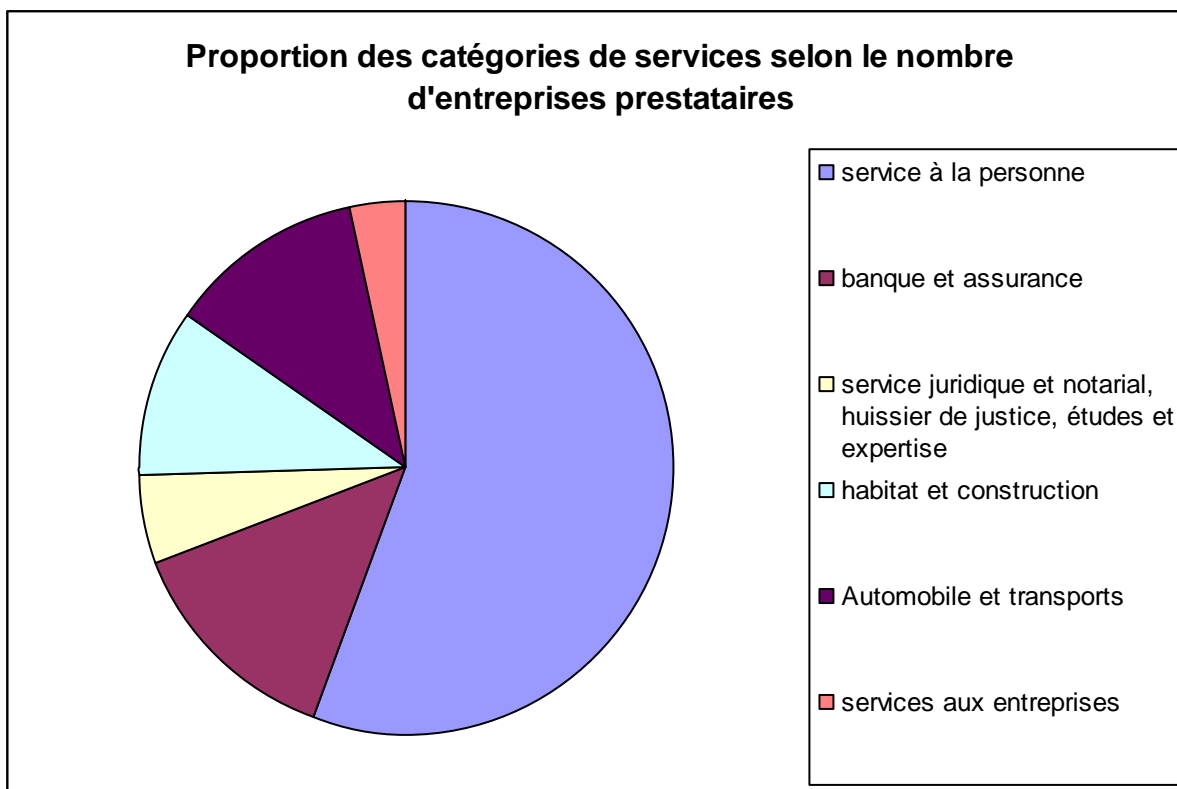
De nombreux services s'adressent aussi bien aux particuliers qu'aux entreprises : il s'agit des banques et assurances, services liés à l'habitat et à la construction, à l'automobile et aux déplacements. Les services liés à l'habitat et la construction sont bien représentés sur la commune (12%). Ils témoignent et dépendent du développement démographique sur la commune et dans son environnement.

Les services liés à l'automobile et les déplacements sont assurés par 14% des prestataires. Ils dépendent d'une population mobile sur de grandes distances et peu utilisatrice de transports en commun.

Les effectifs analysés ne prennent pas en compte les professionnels du tourisme.

Effectif et proportion des prestataires de services, selon leurs destinataires.

services à la personne	Effectifs	%
services de proximité, divers	6	7
santé, soins, beauté	40	48
services immatériels, expertise		
banques et assurances	11	13
services juridiques et notarial, huissier de justice, études et expertise	4	5
habitat et construction		
architecte et géomètre expert	2	2
agences immobilières, administrateurs de bien, conseil	8	10
Automobile et transports		
automobile	7	8
transports (taxis)	3	4
services aux entreprises	3	4
total	84	100



Les créçois disposent d'une offre de services diversifiée et bien développée. Cette offre est principalement développée dans le domaine de la santé, des services liés à l'habitat et à la construction et des services liés à l'automobile et au transport.

55% des prestataires de services de Crécy-la-Chapelle travaillent dans le secteur des services à la personne. Parmi eux, 48% des prestataires de services créçois travaillent sur la santé, le soin et la beauté.

La commune compte : 7 médecins généralistes, 2 dentistes, 5 kinésithérapeutes, 2 ostéopathes, 1 orthophoniste, 1 psychologue, 1 psychothérapeute, 2 pédicures et podologues, 1 sophrologue, 15 infirmières. Ces cabinets médicaux sont tous situés dans le centre ancien.

Les infirmières et une coiffeuse sont mobiles. Elles permettent de couvrir l'ensemble du territoire communal pour l'offre de soins.

Les services liés à l'habitat et à la construction sont à mettre en relation avec le nombre d'artisans de la construction présents sur la commune. Ces prestataires représentent 12% des entreprises offrant des services sur la commune.

Les créçois bénéficient de nombreuses prestations de service dans le domaine de l'automobile et du transport. 12% des prestataires répondent aux besoins liés aux déplacements :

- liés à l'automobile (8%) ; contrôle technique, réparation, expertise, auto-école,
- Taxi (4%).

Le service aux entreprises ne représente que 4% des prestataires de Crécy-la-Chapelle. Ils comptent notamment la coopérative agricole, situé dans la zone d'activités économique à l'est du bourg. Les autres prestations sont l'agencement de magasins (situé dans le hameau de Montbarbin) et le traitement de l'image, situé dans le centre du bourg.

L'offre de services à Crécy-la-Chapelle est largement tournée vers une économie résidentielle puisqu'elle s'adresse pour beaucoup aux particuliers et aux professionnels de la construction. Ces deux éléments sont liés à l'évolution démographique de la commune.

Les services aux entreprises restent faibles, ils rassemblent 4% des prestataires.

La distribution des services sur le territoire communal affirme le centre. Les professionnels mobiles de la santé (médecins et infirmières à domicile) et une coiffeuse à domicile permettent de couvrir l'ensemble du territoire pour l'offre de soins.

8.5. Le tourisme

A Crécy-la-Chapelle, le secteur touristique s'appuie sur :

- la qualité architecturale et paysagère de la commune et de ses alentours, avec les rives du Grand Morin,
- la présence ancienne et actuelle d'artistes peintre et l'organisation d'expositions de peintures,
- la proximité du parc de Disneyland Paris,
- son accès rapide depuis l'autoroute A4,
- les espaces de loisirs, les structures d'hébergement et de restauration existant sur la commune,
- le parc de résidences secondaires et principales.

Deux établissements développent particulièrement l'offre en hébergement et en loisirs sur la commune :

- le golf du Domaine de la Brie, il propose deux parcours de 18 trous et une offre d'hébergement de 29 appartements,
- le camping, Le Soleil de Crécy, situé au bord du Grand Morin. Il offre une centaine de mobil homes et une cinquantaine d'emplacements.

La commune compte également quelques gîtes et chambres d'hôtes, ainsi qu'une capacité d'accueil pour les séminaires.

En 2007, 97 résidences secondaires étaient recensées sur la commune.

Une dizaine de restaurants sont présents dans le centre-ville.

Quelques agriculteurs prennent des chevaux en pension.

Crécy-la-Chapelle présente une offre en loisirs et hébergements importante et diversifiée. La commune présente de nombreux atouts pour le secteur touristique.

8.6. La zone d'activités de la Pature

La Communauté de Commune du Pays Créçois gère la zone industrielle et commerciale de Crécy-la-Chapelle. La zone d'activités la Pature se situe dans le prolongement ouest de la commune, elle borde la D934 et la voie de chemin de fer. La voie ferrée limite l'accès à la zone par la D934 à un seul accès.

La gare de Crécy-la-Chapelle est à proximité de la zone. La zone est limitée au sud par des zones inondables ou à préserver non bâties comme zones d'expansion des crues.

La zone industrielle et commerciale la Pature accueille les établissements nécessitant une grande surface, par exemple la coopérative agricole, les commerces aux entreprises de construction, les établissements d'entretien des carrosseries de professionnels du transport, les grandes surfaces alimentaires.

8.7. La spatialisation de l'activité économique

Les zones d'activités économiques se sont développées le long de la D934 et de la voie ferrée, principalement aux entrées Est et Ouest du bourg.

Les bâtiments d'activités sont implantés jusqu'à la limite de la zone des habitations du centre du bourg. Au-delà, la fonction économique cohabite avec la fonction résidentielle, sous différentes formes, énoncées ci-après :

- dans le centre du bourg et à proximité du carrefour entre le CD33 et la D934, les commerces alimentaires et de biens à la personne et les prestataires de services occupent les rez-de-chaussée des bâtiments à usage d'habitation. Le centre bourg et cette extension du centre ont presque l'exclusivité des services et commerces de proximité. Cela conforte leur rôle de centre urbain.
- dans la zone résidentielle située au nord de ce carrefour, les artisans de la construction utilisent leurs logements pour stocker leur matériel de travail,
- dans les hameaux, les corps de ferme sont intégrés au bâti existant, ainsi que les structures d'hébergement, on peut trouver également les professions à domicile (artistes...).

Les activités développées à l'entrée est sont reliées aux équipements publics.

L'activité économique renforce le rôle de centre urbain du bourg par sa concentration à cet endroit. Dans le centre du bourg, la cohabitation des activités et de résidences pose des problèmes de dysfonctionnement, notamment liés au stationnement.

Les hameaux développent une activité liée à l'agriculture et au tourisme. Les travailleurs à domicile (chez eux ou intervenant chez leurs clients) peuvent s'y implanter et contribuer à une distribution de l'activité sur le territoire communal.

Les activités très consommatrices d'espaces : vente en gros, grandes surfaces, coopérative agricole se situent dans la zone industrielle et commerciale la Pature, dont l'extension est limitée. Ainsi, l'implantation de nombreux établissements consommateurs d'espaces nécessitera la création de nouvelles zones d'activités.

8.8. Synthèse et enjeux

Les agriculteurs ont un rôle à jouer pour l'équilibrage spatial des activités sur la commune : pour le commerce (vente à la ferme) et le tourisme (pension de chevaux, entretien des paysages). L'évolution de cette profession aurait un impact sur le fonctionnement urbain et l'attractivité (qualité de vie, commerce, qualité du paysage) de la commune.

Les artisans de la construction sont particulièrement bien représentés à Crécy-la-Chapelle, cette activité laisse apparaître qu'une part importante des commerces et des services de Crécy-la-Chapelle sont tournés vers la construction et l'habitat. Le développement de ces activités est tributaire du maintien de la croissance démographique.

Les commerces sont bien développés. Les commerces spécialisés appartiennent au domaine de la construction. Un équilibre entre grande distribution et commerces de proximité doit être conservé. Les commerces du centre-ville sont tributaires de l'accès véhicule sur cette partie de la commune.

Pour la plus grande partie, les services sont des services à la personne et ils appartiennent au domaine de la santé.

Crécy-la-Chapelle présente de nombreux atouts pour l'activité touristique. Ce secteur d'activité est un soutien aux activités résidentielles (constructions, commerce, services). Le maintien et le développement de cette activité pourra constituer un soutien pour les autres secteurs d'activités.

La surface restant disponible sur la zone d'activités de la Pature est limitée. Le renouvellement de ce secteur doit permettre aux activités économiques d'évoluer.

9. Les infrastructures

9.1. Les infrastructures ferroviaires

9.1.1. *Le chemin de fer*

La commune de Crécy-la-Chapelle est desservie par le réseau ferrée d'Île-de-France. La voie ferrée s'achève en cul-de-sac à Crécy-la-Chapelle. Elle donne accès aux villes de Paris et de Meaux, avec un changement à Esbly.

La gare d'Esbly est accessible en 10 minutes environ de 5h à 22h, avec environ 25 services par jour et par sens. La liaison d'Esbly à la gare de Paris Est est de 46 trains par jour et par sens environ. Cela crée une bonne connexion entre Paris et Crécy-la-Chapelle. Paris est joignable en une heure environ (selon les heures) depuis Crécy-la-Chapelle.

9.1.2. *Le RER*

Le réseau RER est accessible depuis Chessy (ligne A) et Chelles (ligne E). La gare de Chessy est accessible par un réseau de bus départemental en 25 minutes environ.

9.1.3. *Le TGV*

Outre les gares parisiennes, le réseau TGV est accessible depuis la gare de Chessy, située à 10 kilomètres environ de la commune. Depuis cette gare, des liaisons à grande vitesse permettent d'accéder à l'ensemble du réseau à grande vitesse français et européen.

9.2. Le réseau routier

Le territoire communal se trouve au carrefour d'un réseau important de voies. Ce réseau routier est constitué d'infrastructures aux profils très différents. Selon le type de trafic et l'usage de chacune d'elles, il est possible de définir une hiérarchie des voies :

- des infrastructures régionales ou départementales ;
- des infrastructures structurantes intercommunales.

9.2.1. *Les infrastructures régionales et départementales*

La D934 se distingue comme l'infrastructure principale de la commune. Elle assure une liaison entre Paris, Lagny et Coulommiers. Elle structure le territoire qu'elle franchit d'Ouest en Est. En 2002, le Conseil Général relevait le passage de 9470 véhicules par jour.

L'A4 est aisément accessible depuis Crécy-la-Chapelle, par la D934. Le diffuseur de Crécy-la-Chapelle, situé à l'Ouest de la commune permet d'accéder à l'autoroute en direction de Paris.

La D235 donne accès, depuis le centre de Crécy-la-Chapelle, à la N36, qui relie Meaux et Melun.

9.2.2. Les infrastructures intercommunales

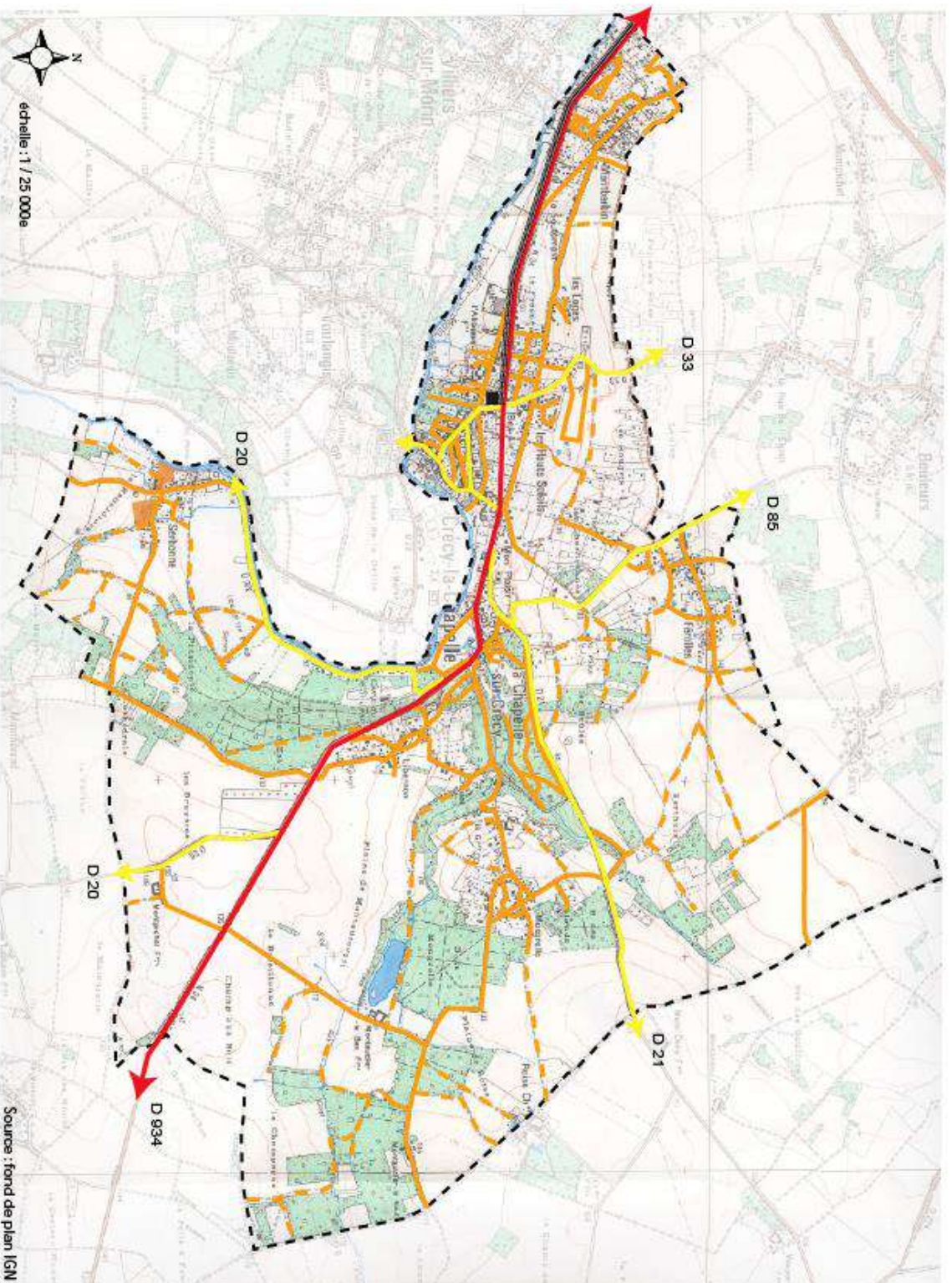
La D21 assure une liaison entre la Ferté-sur-Jouarre et Crécy-la-Chapelle. En 2001, plus de 4100 véhicules par jour empruntaient cette infrastructure. La D33 et la D85 donnent accès à la commune voisine de Bouleurs.

Cf : Carte du réseau viaire de la commune de Crécy-la-Chapelle ci-après.

9.2.3. La sécurité routière

Entre 2000 et 2004, 18 accidents corporels ont été recensés dans l'agglomération de Crécy-la-Chapelle. Sur ces 18 accidents, 12 se sont produits sur la D934.

Réseau viaire de la commune de Crécy-la-Chapelle



Légende

- Limite communale
- Voie ferrée et gare
- Rivière Le Grand Morin
- ↔ Axe de déplacements majeur (D934)
- ↔ Routes départementales
- Voies communales
- Chemins ruraux

9.3. Le réseau de bus

Le réseau de bus apparaît comme l'élément complémentaire d'un réseau ferré qui ne peut desservir tout le territoire.

9.3.1. Entre Crécy-la-Chapelle et les pôles locaux

Les gares RER et TGV de Chessy et le Val d'Europe sont rapidement accessibles par le bus 59 dont la fréquence est de 34 services par jour et par sens environ. Cette ligne est exploitée aux risques et périls par le transporteur Marne et Morin. Les gares de Crécy-la-Chapelle et Chessys sont joignables en 25 minutes. Le service est assuré chaque demi-heure en heures de pointe et chaque heure en journée.

9.3.2. Entre les communes rurales et Crécy-la-Chapelle

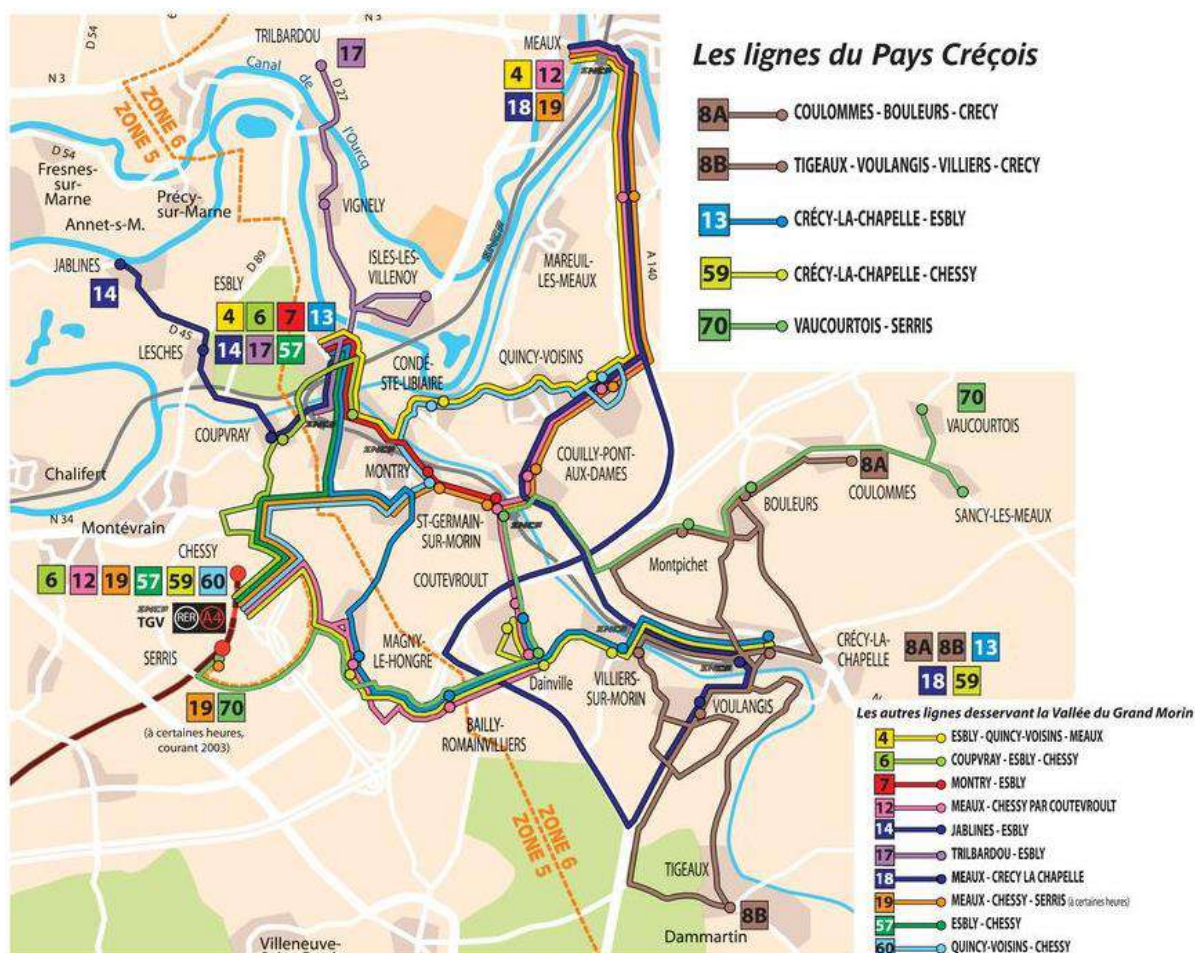
L'ensemble des communes du bassin de vie situé autour de Crécy-la-Chapelle est desservi par une ligne de bus. La Communauté de Communes du Pays Créçois assure 5 lignes de bus et le transporteur Marne et Morin en assure 10 sur ce secteur. Ainsi, les pôles locaux sont bien desservis, et les accès au réseau ferré (à Chessy, Esbly et Meaux) sont développés également de cette façon.

Deux lignes desservent les communes les plus rurales, jusqu'à Vaucourtois, Sancy-les-Meaux et Dammartin. Ainsi, les lignes 8A/8B et 70 sont exploitées par le transporteur Marne et Morin et conventionnées par la Communauté de Communes du Pays Créçois.

La sous-ligne 8A offre 20 courses par jour et la 8B 27 courses. Elle accueille quotidiennement près de 350 clients. Son mode de fonctionnement doit répondre aux besoins du bassin de vie de Crécy-la-Chapelle et des communes environnantes par la desserte des équipements locaux.

La Ligne 70 est conventionnées par la Communauté de communes du Pays Créçois et par le Conseil général de Seine et Marne. Cette ligne, relativement récente, désenclave les petites communes du plateau Nord tout en desservant les nouveaux quartiers de Couilly-Pont-aux-Dames, Saint-Germain-sur-Morin et Coutevroult, avec un terminus au Val d'Europe. L'objectif est double : desservir une zone commerciale et de loisirs et répondre aux besoins de déplacement domicile – travail vers Marne-la-Vallée et Paris.

Le réseau de ligne de bus sur la Communauté de communes du Pays Créçois



Sources : site de la Communauté de Communes du Pays Créçois

9.4. Le Plan de Déplacements Urbains et le Plan Local de Déplacements

9.4.1. Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France

Le plan local d'urbanisme de Crécy-la-Chapelle doit être compatible au plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF).

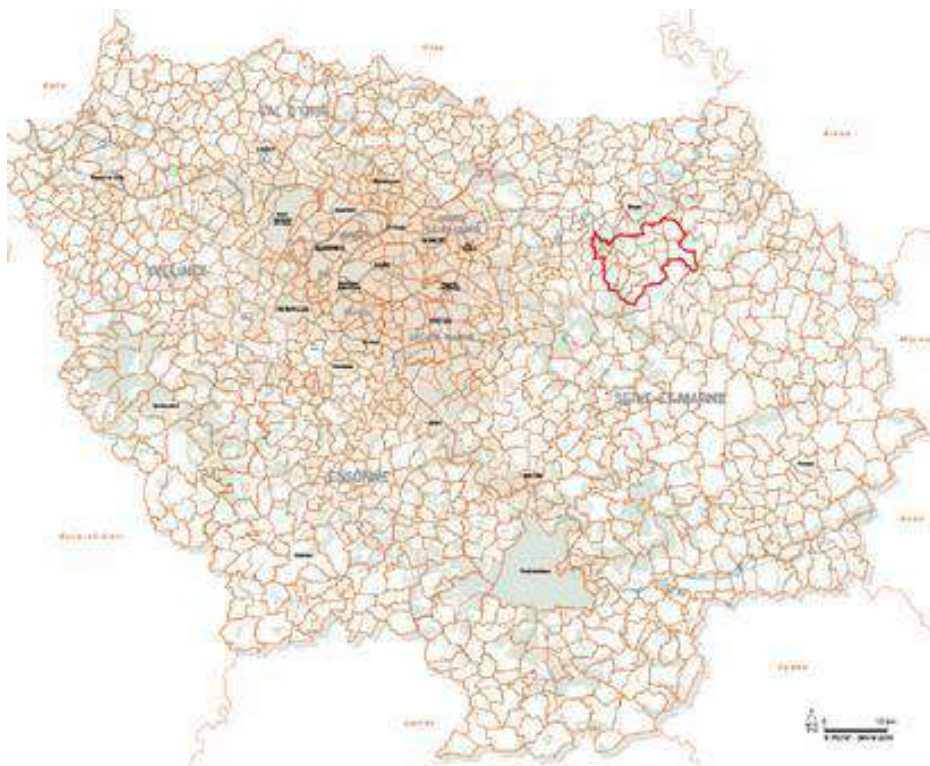
Le premier PDUIF a été élaboré en 2000 par l'État, en association avec la Région Ile-de-France, le STIF – autorité organisatrice des transports en Ile-de-France – et la Ville de Paris. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Sa révision a été lancée en 2007.

Depuis la promulgation en 2004 de la loi sur les responsabilités et libertés locales, la responsabilité de l'élaboration et de l'évaluation du PDUIF a été transférée au STIF.

Les mesures proposées dans le PDUIF ont pour but d'améliorer les transports collectifs, y compris leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de favoriser les modes de déplacements " doux " - vélo et marche à pied - et ainsi de diminuer le trafic automobile.

9.4.2. Le SMIEP de la Vallée du Grand Morin

Crécy-la-Chapelle appartient au Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMIEP) de la Vallée du Grand Morin. Le Plan Local des Déplacements (PLD) de ce syndicat a été approuvé le 26 février 2008. Comme au plan de déplacements urbains, les plans locaux d'urbanisme doivent lui être compatibles.



Le périmètre du SMIEP, source : PLD arrêté, 2007

Une grande partie de la desserte du transport en commun et également une grande partie de la desserte routière de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux passe par le territoire de la SMIEP du Grand Morin. Pour cela, la SMIEP préconise une concertation accrue entre les deux intercommunalités.

Les objectifs du PLD sont de développer l'usage des transports publics, de créer des conditions de sécurité routière et de favoriser les déplacements doux.

Concernant les déplacements des créçois, la SMIEP préconise de favoriser la connexion entre le réseau de bus et le réseau ferré.

Ainsi, la desserte et la relève systématique des trains de la ligne Paris-Meaux s'arrêtant à Esbly pourrait permettre de transférer les automobilistes allant de Crécy-la-Chapelle à Esbly sur le réseau ferré. Cette solution nécessiterait l'accroissement de l'offre de stationnement à la gare de Crécy-la-Chapelle. D'une manière générale, il s'agirait de favoriser la desserte vers le RER.

Pour le SMIEP, l'ouverture du barreau reliant l'A4 à la N36 pourrait être l'opportunité de lancer une étude de faisabilité d'une nouvelle liaison par autocar entre Voulangis et le RER qui pourrait desservir Crécy-la-Chapelle et Bouleurs.

Une amélioration de l'accessibilité aux arrêts de bus et aux bus est préconisée. La réalisation d'opérations importantes d'urbanisme doit être subordonnée à une réflexion préalable sur les conditions de desserte par les transports en commun de l'opération. Les accès aux espaces commerciaux principaux devront être à proximité d'un arrêt de bus. Conformément au PDU, la construction de nouvelles zones relativement denses devra être prévue dans des zones bien desservies par les transports en commun. La desserte du territoire doit être rationalisée avec celle des territoires voisins.

De façon générale, limiter la vitesse de circulation sans pour autant créer plus d'encombrement de la circulation doit permettre d'augmenter la sécurité des usagers. L'augmentation des zones 30 devra permettre une meilleure cohabitation des modes de transports : dans les centre-villes commerçants, à proximité des équipements scolaires et dans certaines zones accidentogènes. A ce sujet, la D21 entre Crécy-la-Chapelle et Haute-Maison est citée. Le nombre d'accidents impliquant des utilisateurs de deux roues ne pourra être diminué que par une information sur les risques, largement diffusée, et la proposition de modes de déplacements alternatifs.

A Crécy-la-Chapelle, la suppression du stationnement sur la place du marché pourrait revivifier les commerces qui s'y trouvent. De manière générale, le stationnement pourra être diminué pour donner plus de place aux piétons sur l'espace public.

Des plans de déplacements pour les équipements publics pourront être pensés. Des plans de déplacement entreprise devront être mis en place par les établissements ou zones d'activités de plus de 500 salariés.

L'accessibilité à la ville des personnes à mobilité réduite devra être améliorée, avec des chemins adaptés, des stationnements réservés et un plan de mise en accessibilité de la voirie.

La commune dispose d'une gare SNCF qui permet de rejoindre l'agglomération parisienne. Un changement à Esbly est nécessaire pour accéder aux villes de Paris ou de Meaux.

Par ailleurs, grâce à un important réseau routier, la commune dispose d'une bonne accessibilité vers les différents pôles régionaux et départementaux (Meaux, Melun, Paris, Val d'Europe, Marne-la-Vallée ou Roissy Charles-de-Gaulle). Les communes rurales qui entourent Crécy-la-Chapelle sont également bien reliées à la ville.

Le réseau de transports en commun est performant, mais celui-ci peut être encore amélioré afin de diminuer le trafic routier. Pour cela, le SMIEP de la Vallée du Grand Morin préconise d'augmenter les connexions entre le réseau de bus et le réseau de trains et RER.

De même la sécurité de plusieurs voies peut être améliorée.

Cette bonne desserte de la commune est favorable au développement de l'activité économique, l'accessibilité aux grandes infrastructures routières ayant un impact sur les choix de localisation des entreprises.

Le Plan Local d'Urbanisme, prévoit aux Orientations d'Aménagement et de Programmation le maintien et le développement des voies de déplacements doux, notamment aux abords de la gare.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'aménagement d'un secteur situé aux abords de la gare, ce qui s'inscrit dans les objectifs du Plan Local de Déplacements. En effet celui-ci préconise d'améliorer les conditions de stationnement autour de la gare.

DEUXIEME PARTIE :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les données physiques

1.1. Le site et la topographie

La commune de Crécy-la-Chapelle couvre une superficie de 1578 hectares, constituée en grande majorité d'espaces naturels et agricoles.

Le point le plus bas est situé au niveau du bourg avec une altitude de 51,65 mètres. Le point le plus haut culmine à 152 mètres sur le plateau. Le dénivelé de plus de 100 mètres témoigne d'un relief particulièrement marqué.

Le Grand Morin, limite Sud-Ouest du territoire, forme une boucle qui découpe le plateau de la Brie. L'arc Sud-Ouest du territoire correspond donc au secteur le plus bas de la commune. La vallée du Grand Morin est assez étroite, rapidement limitée par les coteaux.

La vallée du Grand Morin s'élargit à hauteur du bourg de Crécy-la-Chapelle. Elle est donc à cette hauteur fortement urbanisée. Elle s'élargit également à hauteur de Serbonne, à la jonction avec le talweg du ru de Biche.

Deux autres rus, entaillent plus profondément le plateau d'Ouest en Est et se jettent dans le Grand Morin à hauteur de La Chapelle-sur-Crécy. Ces deux rus forment deux vallées qui deviennent plus profondes à mesure qu'elles se rapprochent du secteur de jonction avec la vallée du grand Morin.

La partie Est du territoire correspond aux espaces du plateau de la Brie. Cet espace ne forme pas un entité unique et distincte. Les rus le découpent en secteurs distincts, donc les limites sont marquées par le vallonnement formé par les talwegs. Ces ondulations sont parfois relevées par les boisements.

La dénivellation de 100 mètres est matérialisée par un coteau assez marqué. Ce coteau accueille principalement des boisements.

1.2. Géologie

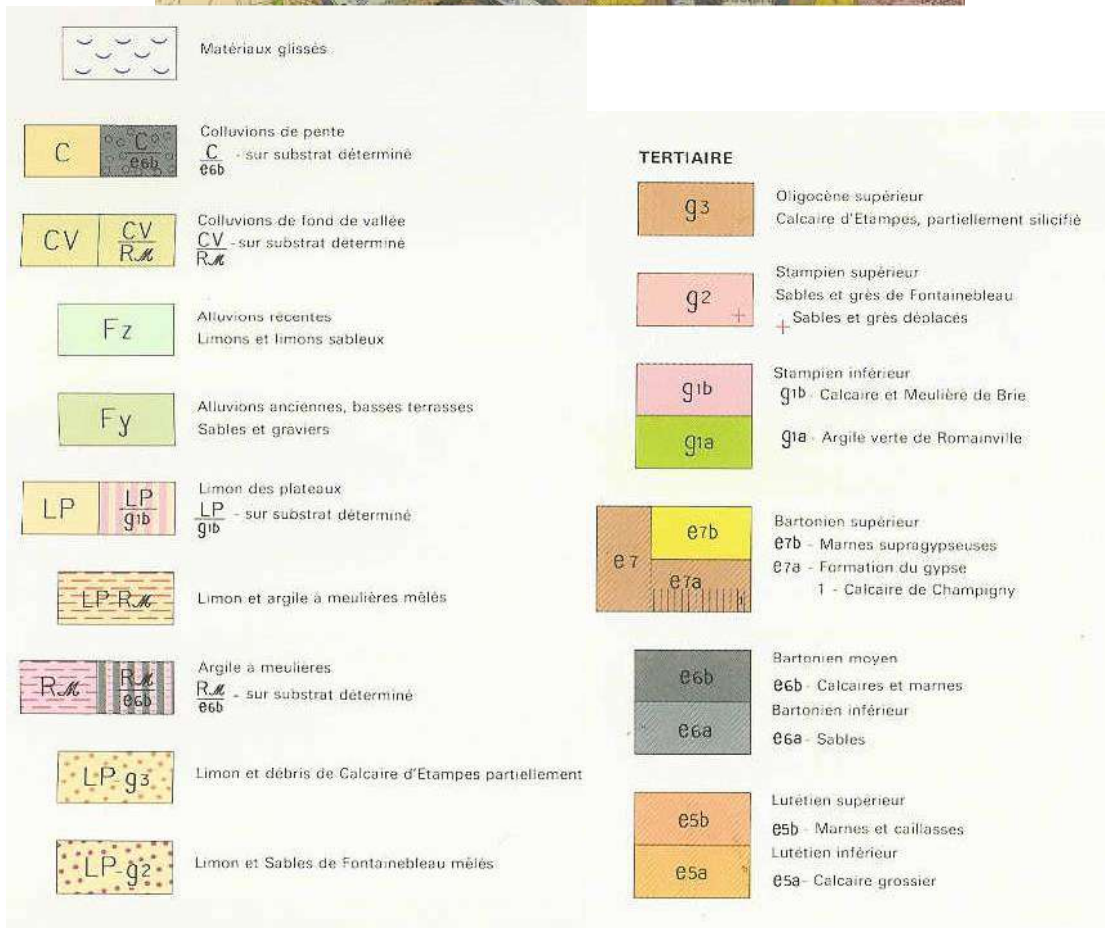
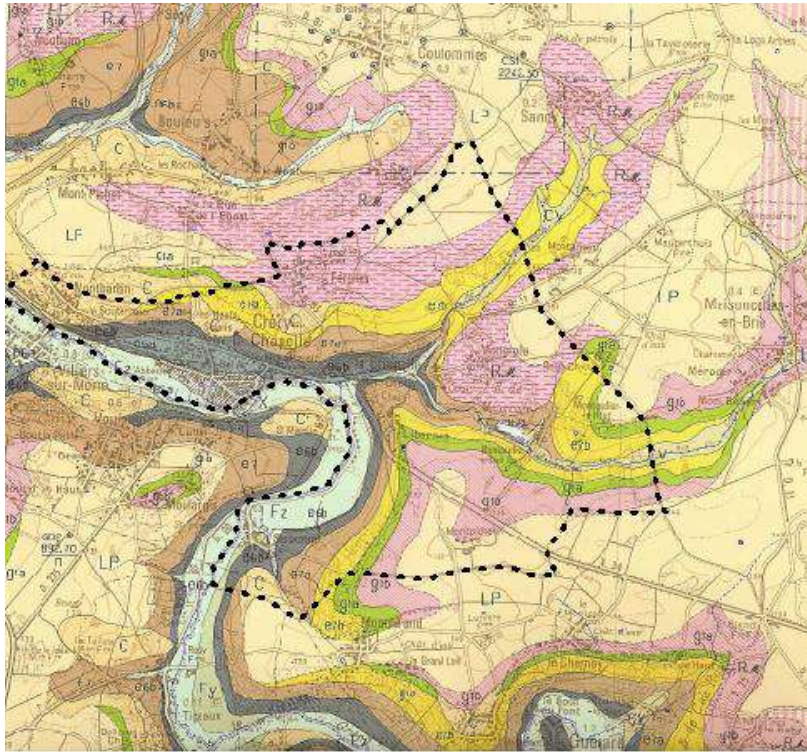
La commune se localise dans la grande région géologique de la Brie Française, dont le plateau est profondément entaillé au Nord par la vallée de la Marne et au Sud par celle du Grand Morin.

Le territoire de Crécy-la-Chapelle se localise en limite Sud du plateau de la Brie. Le plateau est constitué de couches limoneuses, sols fertiles favorables à la pratique de l'agriculture.

Les coteaux laissent affleurer successivement les couches suivantes :

- calcaire et meulière de Brie, d'une épaisseur de 20 m
- marnes supra-gypseuses, d'une épaisseur de 10 mètres environ,
- gypse,
- calcaire de Saint-Ouen.

Les sols situés dans la vallée sont principalement composés de limons et d'alluvions déposés par le Morin. De fait ces sols sont moins stables. Des remblais ont d'ailleurs été déposés à hauteur du centre ancien de Crécy-la-Chapelle.



1.3. Hydrographie

1.3.1. Le Grand Morin

La commune de Crécy-la-Chapelle est implantée le long de la rivière du Grand Morin. Celle-ci traverse la vallée d'est en ouest en traçant des méandres qui forment un « cirque » naturel au niveau de Crécy et du hameau de Serbonne, dans lequel s'étend une plaine alluviale inondable.

Le Grand Morin prend sa source en Brie Champenoise et rencontre la Marne à Condé-Sainte-Libiaire après 112 Km de cours.

Autour de la rivière, dans la basse vallée, les berges sont situées en zones inondables.

1.3.2. Les Brassets

Au niveau du centre bourg de Crécy-la-Chapelle, la rivière se sépare en trois parties : un bras de la rivière et deux canaux qui forment trois cercles autour du noyau ancien en suivant la forme médiévale de la cité.

Ces canaux sont nommés des brassets :

- le brasset du Moulin (le plus ancien),
- le brasset des Tanneries ou petite rivière (XVII^e siècle),
- le nouveau brasset bordé par un mail (XIX^e siècle).

1.3.3. Les rus

La commune compte trois rus, qui sont les suivants :

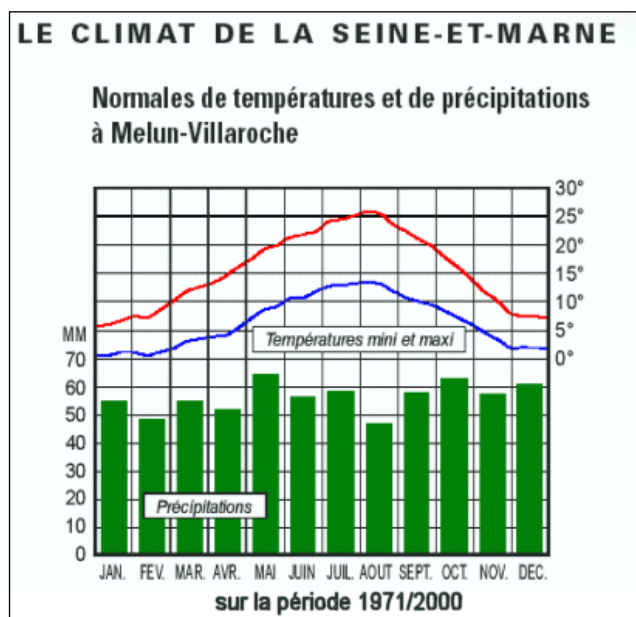
- le ru de la Fosse aux Coqs, situé à l'est, qui prend sa source à la « Loges Arties » ; il s'écoule d'est en ouest et rejoint le Grand Morin à la Chapelle-sur-Crécy,
- le ru de Vaudessart qui prend sa source sur le plateau, affluent du précédent et qui rejoint la Chapelle-sur-Crécy,
- le ru de la Biche, au sud de la commune, qui prend sa source sur le plateau à 140 mètres d'altitude et rencontre le Grand Morin au niveau du hameau de Serbonne.

1.3.4. Dispositions applicables aux cours d'eau

Le Grand Morin, le ru de la Fosse, le ru de Vaudessard sont concernés par les dispositions suivantes :

- accès aux berges pour en assurer l'entretien,
- protection par rapport aux pollutions de la nappe et des zones humides.

1.4. Climat



Source : MétéoFrance

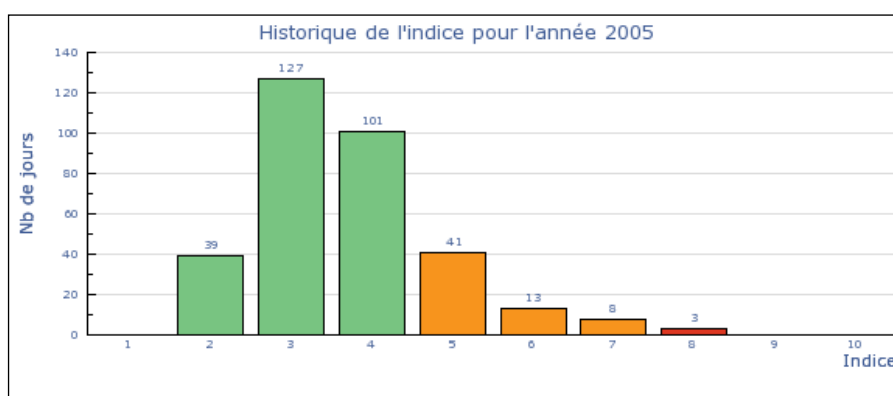
La Seine-et-Marne, département dans laquelle se trouve la commune de Crécy-la-Chapelle bénéficie d'un climat océanique.

Les données fournies par METEO France pour le département de Seine-et-Marne indiquent que :

- la température moyenne est de 11°C;
- la quantité totale des précipitations enregistrée sur une année est 641 litres/m² (le mois de mai est celui durant lequel la quantité relevée est la plus importante avec un peu plus de 60 litres/m², le mois d'août la plus faible avec environ 45 litres/m²) ;
- on compte en moyenne 75 jours par an durant lesquels la quantité de précipitation est supérieure à 2,5 litres/m².

1.5. Qualité de l'air

D'une façon générale, la qualité de l'air sur la commune de Crécy-la-Chapelle est d'un bon niveau. 80,5% des indices sont qualifiés de bons ou très bons.



Source : Airparif

Indice ATMO	
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

2. Le patrimoine naturel et agricole

Les espaces naturels et agricoles représentaient en 1999 81% du territoire (1 245 hectares).

2.1. Les espaces naturels

Les espaces naturels sont localisés dans les zones dont le relief est trop accidenté et les sols trop pauvres pour être exploités par l'agriculture. Il s'agit principalement des coteaux et des vallées formées par les rus. Ces espaces sont boisés.

2.2. Les espaces protégés

Malgré la richesse de son patrimoine naturel, la commune n'est concernée par aucune Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ou par des sites Natura 2000.

Le conseil général a mis en place deux zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles. Ces zones de préemption apparaissent en annexe, conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme.

L'occupation des sols simplifiée établie par l'IAU en 2008, estime à 286.99 ha les espaces de bois ou forêt.

2.3. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles occupent la partie Est et Nord du territoire, sur le plateau.

Des espaces agricoles de superficie plus restreinte sont localisés en vallée. Dans ce cas ils sont limités par les coteaux boisés, l'urbanisation et la rivière du Grand Morin.

L'occupation des sols simplifiée établie par l'IAU en 2008, estime à 849.33 ha les espaces de culture.

2.4. Les espaces verts urbains et les alignements

2.4.1. Le mail planté

Le mail planté, localisé sur l'emplacement des anciens remparts, marque la limite du centre-ville. Ce mail planté, de près de 30 mètres de large, se distingue au sein de l'espace urbain comme un espace d'une grande qualité paysagère. Ce mail planté est un espace d'agrément pour les habitants de Crécy-la-Chapelle.

2.4.2. Les alignements d'arbres

Plusieurs alignements viennent structurer les espaces publics urbains et les espaces naturels. Au sein des espaces naturels, des alignements accompagnent et relèvent le tracé de certaines infrastructures routières (RD934).

Au sein des espaces urbains, les alignements viennent structurer les espaces publics. Des alignements sont présents par section disparate le long de la RD934.

Au sein des espaces pavillonnaires, la rue de la République dispose d'un alignement de tilleuls. Cet alignement distingue ce secteur pavillonnaire des lotissements plus récemment réalisés.

L'axe structurant de la zone d'activités est accompagné d'un double alignement de platanes. Les platanes forment une allée majestueuse, qui masque les façades hétéroclites des constructions implantées dans cette zone.

2.4.3. Les espaces privatifs

L'aspect vert des quartiers pavillonnaires est dû aussi aux espaces privatifs et aux haies implantées en clôture. Les clôtures sont majoritairement des grilles, sur des murs ou sous-bassements en pierre à clair voie, ce qui donne une faible ouverture sur ces jardins privés.

2.4.4. Le golf

Le golf est localisé sur le plateau, au sud-est du territoire. Bien qu'il soit implanté au sein des espaces agricoles et naturels, le golf offre l'apparence d'un espace artificiel.

3. Structure et perception paysagère

3.1. Les entités paysagères

Les caractéristiques morphologiques et géologiques, ainsi que l'occupation du territoire communal ont dessiné des paysages distincts.

Trois grands types d'espaces peuvent être identifiés sur le territoire :

- Le plateau,
- La vallée du Grand Morin,
- Les talwegs qui cisailent le plateau et forment un espace intermédiaire entre ces deux entités.

3.1.1. Le plateau

Le plateau se localise sur le pourtour Est du territoire. A l'échelle du territoire communal, le plateau ne se présente pas sous la forme d'une entité unique et continue. Entaillé par les rus orientés Est-Ouest (ru de la Fosse aux Coqs, ru de Vaudessard), le plateau présente sur ses limites un paysage vallonné.

Les espaces de grandes cultures composent le type d'occupation principal du plateau. Ces espaces agricoles offrent des perspectives lointaines et dégagées. Ce paysage ouvert et monotone est ponctué par les alignements d'arbres qui accompagnent et relèvent le tracé des éléments routiers (RD 934 et RD 20).

Du fait de la hauteur des points de vue et de l'ouverture des espaces agricoles, les hameaux situés au-delà des talwegs se distinguent en limite ou sur les premières pentes des coteaux.

Les hameaux (Libernon, Férolles), qui se sont étendues sous forme de bâti pavillonnaire, ont des lisières assez franches avec les espaces agricoles. La trame boisée vient toutefois encadrer partiellement les hameaux, et permet leur insertion dans le paysage.

Le golf présente un paysage artificiel principalement du :

- à l'ordonnement des plantations, composées d'essences indigènes,
- au mouvement artificiel du sol.

3.1.2. La vallée du Grand Morin

Le Grand Morin forme un coude qui limite au Sud-Ouest le territoire de Crécy-la-Chapelle. La vallée est limitée par un coteau assez pentu qui accompagne le cours de la rivière.

La vallée du Grand Morin présente une diversité d'occupation des sols (urbanisation, espace agricole, boisements, prairie, vergers) dont l'agencement crée des paysages de nature très diverse.

La partie Ouest de la vallée est fortement marquée par la présence des espaces urbanisés. Les espaces naturels ou agricoles sont restreints, insérés au sein des espaces urbanisés ou occupant le haut du coteau.

Dans ce secteur, le Grand Morin est difficilement accessible. A l'exception du centre de la commune qui s'est structuré sur la rivière et ses bras, le Grand Morin ne participe pas au paysage de ce secteur.

La partie Sud de la vallée présente un paysage tout à fait différent. Ce secteur offre un aspect préservé de l'urbanisation. Le fond de la vallée est destiné à des espaces agricoles de superficie limitée, alors que les coteaux sont occupés par des boisements. Les espaces boisés et le relief du coteau ferment le paysage.

Le hameau de Serbonne est localisé au fond de cette vallée. Les haies qui forment la lisière du hameau, la présence d'un bâti rural et d'une trame verte assez dense permettent une très bonne intégration du hameau dans le paysage naturel de la vallée.

3.1.3. *Les talwegs*

Le ru de la Fosse aux Coqs et le ru de Vaudessard ont profondément entaillé le plateau d'Est en Ouest. Ces rus forment deux vallées, dont le fond est occupé par des boisements. Les espaces situés à la jonction entre le ru de la Fosse aux Coqs et le ru de Vaudessard sont occupés par des boisements dont la densité est relevée par un relief assez marqué. Ces espaces présentent une très grande richesse paysagère. La présence de boisements clôt le paysage.

Les boisements suivent les deux rus jusqu'à leur source, formant une lanière boisée au fond des talwegs. Les pentes qui forment la transition entre le talweg et le plateau sont occupées par une mosaïque de boisements, d'espaces agricoles et de prairies.

Trois types de grands paysages peuvent être distingués sur le territoire de Crécy-la-Chapelle :

- **le plateau agricole ouvert, entaillé par deux talwegs. Ces espaces offrent des vues lointaines et dégagées, seulement limitées par les boisements qui accompagnent les cours d'eau,**
- **la vallée du Grand Morin, aux occupations très diverses, formant un secteur à l'aspect urbain à l'Ouest et un secteur naturel d'une grande qualité paysagère au Sud-Ouest,**
- **les espaces intermédiaires formés par les talwegs boisés des rus de la Fosse aux Coqs et le ru de Vaudessard.**

3.2. Les entrées de ville

3.2.1. *Les entrées de villes principales*

• **Entrée de ville Ouest par la RD934**

Cette entrée n'est pas particulièrement marquée. La présence résiduelle mais régulière de constructions et la continuité urbaine avec Villiers-sur-Morin à hauteur de la gare ne permet pas d'identifier l'entrée sur le territoire communal.

De plus, la RD 934 contourne le centre de la commune, dont l'accès n'est matérialisé que par des carrefours coordonnés par des feux tricolores.

Alors que l'entrée de ville Ouest semble l'accès principal au territoire de Crécy-la-Chapelle, (depuis Meaux ou l'A4 notamment), elle n'est pas franchement matérialisée. La succession désordonnée de séquences distinctes ne construit pas un parcours progressif vers la ville.

• **Entrée de ville Est par la RD934**

Cette entrée de ville s'effectue très progressivement. Elle mène des espaces agricoles du plateau aux espaces urbanisés de La Chapelle-sur-Crécy en vallée. Sur le plateau, un double alignement d'arbres marque les premières pentes. La voie franchit ensuite un coteau boisé. Ces boisements prolongent la perspective vers les premiers signes de l'urbanisation. La collégiale est le signe de l'entrée dans l'espace urbain.

Après la traversée de La Chapelle-sur-Crécy, le parcours de l'automobiliste vers le centre de l'agglomération est accompagné par un double alignement d'arbres.

L'entrée de ville Ouest, par la succession savamment ordonnée des espaces traversés, conduit progressivement vers le centre de l'agglomération.

- **Entrée de ville Sud par la RD235**

Cette entrée de ville est matérialisée par le passage du Grand Morin. Les panneaux de signalisation identifient l'entrée dans la commune, dont l'espace urbain se situe dans la continuité de celui de Voulangis.

L'entrée de ville Sud est marquée par le franchissement du Grand Morin et donne un accès direct au centre de l'agglomération.

3.2.2. Entrée de ville secondaire

- **Entrée de ville Nord par la RD33**

Cette entrée s'effectue en suivant la pente du coteau qui mène du plateau à la vallée. Les espaces pavillonnaires implantés sur les coteaux, forment un front bâti assez marqué, mais qui reste peu visible depuis le plateau. L'entrée de ville est donc particulièrement bien identifiée.

- **Entrée de ville Nord par la RD85**

La RD85 traverse les extensions pavillonnaires du hameau de Férolles. Elle descend ensuite le coteau pour rejoindre la RD21 à hauteur de La Chapelle-sur-Crécy.

- **Entrée de ville Est par la RD21**

Cette entrée de ville s'effectue progressivement du plateau agricole vers la vallée. Les boisements qui occupent le talweg du ru de Vaudessard accompagnent la voie sur sa rive gauche.

Le hameau des Grandes Plantes, situé sur la rive droite de la voie, constitue l'entrée dans l'espace urbain de Crécy-la-Chapelle. L'accès s'effectue ensuite progressivement, en traversant les hameaux de la Chapelle-sur-Crécy

- **Entrée de ville Ouest par Montbartin**

L'espace urbanisé de Montbartin s'est étendu sous forme pavillonnaire au-delà des limites communales. L'entrée sur le territoire de Crécy-la-Chapelle est donc distincte de l'entrée dans l'espace urbain de Montbartin. Cette entrée n'est matérialisée que par un panneau signalétique.

- **Les hameaux**

L'entrée de chacun des hameaux est matérialisée par du mobilier urbain. Ces entrées sont identifiées également par le bâti qui s'est étendu linéairement le long des voies. Les clôtures parcellaires des premières constructions ont donc une importance particulière quant à la qualité de ces entrées. Si la qualité des entrées des hameaux de Mongrolle et de Serbonne est bonne, celle des autres hameaux est souvent moyenne : dans le cas de ces hameaux, l'entrée est souvent matérialisée par le pignon clair du premier pavillon.

TROISIEME PARTIE :

LES DISPOSITIONS A PRENDRE EN
COMPTE

1. Les documents et orientations régionales, le SDAGE

1.1. Le Schéma Directeur d'Île-de-France promulgué en 1994 (SDRIF)

L'aménagement de la Région Ile-de-France repose sur les principes qui ont conduit à l'élaboration du SDAU de 1965, modifié en 1969, mis à jour en 1975 puis approuvé en 1976. Ce SDAURIF a été mis en révision à partir de juillet 1989, révision approuvée par décret le 26 avril 1994.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a permis de recadrer les objectifs de développement de la Région de façon concertée entre les services de l'Etat, de la Région, des Départements et des Communes regroupées dans le cadre des Syndicats Intercommunaux d'Etudes et de Programmation (SIEP).

a) Objectifs généraux :

« - d'abord, participer à une véritable politique d'aménagement du territoire avec, comme horizon, sa place au sein de l'Europe en solidarité avec le Bassin Parisien, et dans le cadre d'une croissance raisonnable, durable et soutenable ;
- ensuite, promouvoir un équilibre harmonieux au sein de ses propres frontières en sauvegardant l'environnement régional, en renforçant les solidarités urbaines et en favorisant les échanges. »

b) Les principaux objectifs par thème pour le Département de Seine-et-Marne

1. Les transports

Au Nord, la ligne B du RER sera prolongée au-delà de Mitry-Mory jusqu'au pôle de Dammartin.

La branche septentrionale d'EOLE sera prolongée au-delà de Chelles :

- d'une part en direction de Meaux, avec création d'une gare à Beauval,
- d'autre part en direction de Marne-la-Vallée -Val d'Europe.

La branche méridionale sera prolongée via Emerainville-Pontault-Combault jusqu'à Roissy-en-Brie.

Le pôle de Roissy - Le Tremblay sera relié à celui de Marne-la-Vallée-Val d'Europe par une voie de transport collectif en site propre implantée le long de la ligne d'interconnexion des TGV. Cette voie fera partie de la tangentielle nord Pontoise -Roissy -Val d'Europe. Elle ne comportera pas de gare dans les boucles de Jablines afin d'assurer la protection du site qui devra faire l'objet d'une procédure d'inscription.

Une tangentielle nord-sud reliera Roissy à Marne-la-Vallée - Torcy, puis à Sénart en irriguant le tissu périurbain de l'Est parisien. Cette liaison, qui a pour vocation d'assurer les échanges entre les principaux pôles de développement du Nord et du Sud du Département, présente un fort caractère structurant et est donc prioritaire.

Au Sud, les prolongements de la ligne D du RER à Sénart et à Melun rive droite et rive gauche permettront d'améliorer la desserte en transports collectifs de ces deux pôles. L'amélioration du schéma routier radial devait s'effectuer par l'achèvement de l'A199 et de la déviation de Lagny, par l'élargissement de la RN2 et de la RN3, et par l'aménagement de l'autoroute A4. L'amélioration de la desserte en rocade se traduira par :

- l'élargissement de la Francilienne et l'amélioration de son tracé notamment par la réalisation d'une liaison entre A 104 et la RN 104 ;
- l'élargissement de la RN 36 ;
- la création de C 5 au Sud, afin d'assurer le contournement de Melun ;
- la réalisation d'un contournement de Meaux comportant un nouveau franchissement de la Marne poursuivi par la déviation de la RN 330 en direction de Creil au Nord ;

- la réalisation d'une liaison Meaux-Roissy s'appuyant sur la RN 3 élargie, une déviation de Claye-Souilly et la RD 212 aménagée en direction de la Francilienne.

Enfin, des voies de désenclavement et des boulevards seront prévus notamment :

- la déviation proche de Meaux par la RD 5 jusqu'à la RN 330 ;
- la déviation de Chalifert au nord de la RD 934 ;
- une liaison entre la RD934 et la RN 36 poursuivie jusqu'à l'échangeur de Bailly Romainvilliers pour desservir Coulommiers.

2. La formation et l'emploi

En cohérence avec les projets d'aménagement retenus par les Schémas Directeurs Locaux, le rééquilibrage du taux d'emploi s'effectuera par une identification au niveau intercommunal des secteurs les plus favorables à la création de zones d'activités.

La fonction universitaire et de formation sera renforcée par la création de l'université de Marne-la-Vallée -Cité Descartes avec une antenne à Val d'Europe et du pôle universitaire de Sénart ainsi que par l'implantation de Départements d'IUT (Meaux, Marne-la-Vallée, Sénart, Montereau, Fontainebleau, Chelles / Coulommiers), une antenne universitaire existant déjà à Melun.

3. L'habitat

Dans le cadre d'une croissance urbaine maîtrisée par des Schémas Directeurs Locaux, la création de nouveaux quartiers et la réhabilitation des centres villes devront permettre une offre plus diversifiée de logements. Une meilleure intégration urbaine et économique des grands ensembles sera recherchée.

4. L'environnement et le paysage

La pratique de la grande culture dans la Brie et le Gâtinais ne doit pas compromettre les qualités paysagères de ces espaces dégagés ; les vallées de la Seine, de la Marne, du Loing, du Grand Morin, de l'Ourcq entre autres constituent un patrimoine exceptionnel demandant une vigilance aiguë vis-à-vis des pollutions.

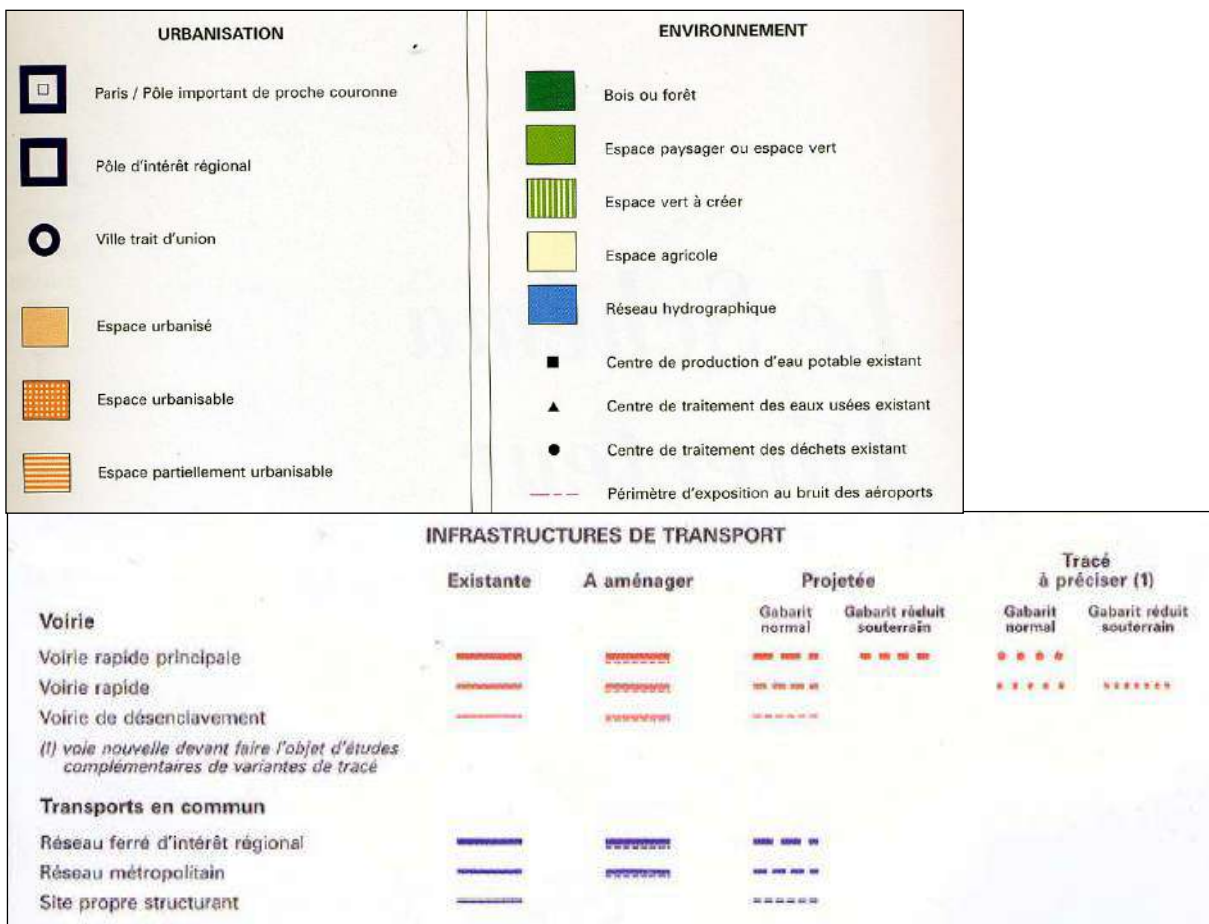
Les études seront poursuivies en vue de créer de véritables parcs naturels régionaux dans les boucles de la Marne et dans le Gâtinais.

L'exceptionnelle qualité environnementale de la Bassée mérite une attention soutenue en faveur de sa protection, de son aménagement et de la préservation des ressources en eau.

Le Département bénéficiant d'une grande richesse en matériaux de carrière, leur exploitation devra être coordonnée pour en réduire les impacts sur l'environnement et gérer au mieux les ressources.

La protection de la forêt de Fontainebleau et des nombreux massifs forestiers seine-et-marnais demande une vigilance aiguë vis à vis des urbanisations futures. Les franges urbaines notamment et les greffes de villages devront plus particulièrement être bien traitées et bien délimitées pour créer un rapport net entre l'urbain et le rural et éviter tout mitage du paysage de campagne.

Objectifs généraux pour la ville de Crécy-la-Chapelle, la carte de Destination Générale des Sols :



En ce qui concerne Crécy-la-Chapelle, la Commune est identifiée dans la catégorie des « bourgs, villages et hameaux ». De ce fait, le SDRIF envisage un développement modéré de la Commune. Les espaces identifiés comme partiellement urbanisables se localisent dans la partie Nord de la vallée du Grand Morin. Ils ont une superficie de 116 ha. Cela rend possible l'urbanisation de 70 ha sur la commune, en compatibilité avec le SDRIF. La majeure partie du territoire est protégée, comme espace agricole, espace vert et bois.

1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée du Grand Morin

A ce jour, ce document est en cours d'élaboration.

1.3. Le présent PLU

La compatibilité du PLU avec le document d'urbanisme régional s'établit au regard du SDRIF promulgué en 1994.

Tous les espaces paysagers repérés au SDRIF sont classés en zone naturelle (zone A ou N) au PLU. Les espaces urbanisés qui les bordent ne pourront connaître qu'un développement urbain modéré par comblement des interstices urbains situés à l'intérieur du tissu urbain ou constituant la frange de celui-ci.

Les bois ou forêts repérés au SDRIF sont classés en zone naturelle (zone A ou N) ou protégés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les massifs de plus de 100 ha sont protégés d'une bande inconstructible de 50 mètres de large.

Les espaces agricoles sont classés en zone naturelle (zone A ou N).

Les bords du Grand Morin sont préservés et mis en valeur par le maintien et le développement des possibilités d'y accéder, inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones d'urbanisation future (AU et IIAU) constituent une extension modérée en continuité du tissu urbain existant (Rue de Libernon et Route de Férolles) ou sont situées à l'intérieur de l'espace urbanisé ou de l'espace partiellement urbanisable cartographiés au SDRIF (au lieudit Les Loges, Le Dessus des Baulnes, La Couture et Le Fresnoy).

Concernant les zones classées en NA, AU ou IIAU, les extensions de l'urbanisation effectuées depuis 1999, date de la modification du SDL, sont :

- Une zone IINA de 1,25 ha du POS est classée en zone AU. Soit une consommation d'espace potentielle permise par le PLU de **1,25 ha**.
- Une zone classée NAX au POS de 4,39 ha a été urbanisée sous le régime du POS et est classée en zone UX au PLU. Soit une consommation d'espace naturel induite par le POS de **4,39 ha**.
- Une zone INA d'une superficie de 6,2 ha a été urbanisée sur une superficie de 1,7 ha au POS, soit une consommation d'espace induite par le POS de **1,7 ha**. Le reste de la zone a été classée en UB et UE au PLU, soit une consommation d'espace induite par le PLU de **4,49 ha**.
- Une zone IINA du POS est classée au PLU pour 6,84 ha en zone UX afin d'encourager le renouvellement du site, pour 1,2 ha en zone Na et maintenue pour 2,11 ha en zone IIAU. Néanmoins l'ensemble de ce secteur comportait des constructions au moment de l'approbation du POS, et son classement en zone U ne constitue pas une consommation d'espace naturel.
- Un secteur classé en ND au POS de **9,37 ha** est classé en zone IIAU, ce qui induit une consommation d'espace naturel rendue possible par le PLU,

- Un secteur classé en ND au POS de **1,27 ha** est classée en zone IIAU, ce qui induit une consommation d'espace naturel rendue possible par le PLU,
- Un secteur classé en NC au POS de **0,93 ha** est classé en zone AU au PLU, ce qui rend possible une consommation d'espace.
- Un secteur classé en NC au POS de **0,47 ha** est classé en zone AU au PLU, ce qui rend possible une consommation d'espace.

Ainsi, le POS a induit une consommation d'espace de 6,1 ha et le PLU induit une consommation d'espace naturel de **17,78 ha**. Soit une consommation d'espace induite par le POS et le PLU et rendue possible par le PLU de **23,88 ha**.

En outre, le PLU classe en zone urbaine (U) des secteurs situés en bordure de voie ou à l'intérieur de la zone U du PLU, qui étaient classés en zone naturelle (NC ou ND) au POS, afin de permettre le développement de l'urbanisation par comblement des interstices urbains.

Ainsi, au PLU la totalité de la superficie des zone naturelles (A et N) est de 1356,56 ha, alors qu'elle était de 1391,66 au POS.

Le PLU prévoit une zone d'urbanisation future et une zone UE destinée aux équipements collectifs, qui permettront à la Commune de renforcer son rôle de centralité. Une zone d'urbanisation future, située au lieu-dit La Couture et la zone UX doivent permettre de développer les activités économiques et l'emploi. Les sous-secteurs de la zone N doivent permettre de développer les activités touristiques, dans le respect du caractère naturel de la zone N, qui constitue un vecteur pour ce secteur d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future urbanisables dès l'approbation du présent PLU est suffisante pour répondre aux besoins en logements : ajoutée aux logements à créer dans le tissu diffus, elle permet de prévoir la construction de 232 logements. Les besoins en logements évalués à l'horizon 2020 sont évalués à 259 logements. L'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU pourra également permettre de répondre au besoin en logements.

La réponse aux besoins en logements

Le diagnostic portant sur la démographie et le parc de logements de Crécy-la-Chapelle au présent PLU évalue à 89 unités le besoin en création de logements entre 1999 et 2020 pour le maintien de l'effectif de population.

L'évolution démographique entre de 1999 à 2008 est de +0.7%/an. La poursuite d'un tel développement démographique signifie un effectif de population de 4 439 habitants en 2020. Cela représente 356 habitants de plus qu'en 2008.

Un nombre moyen de 2.2 occupants par résidence principale induirait un besoin de 170 logements supplémentaires, dont 8 logements vacants, nécessaires pour permettre une bonne mobilité dans le parc de logements.

Soit un besoin en logements de 259 unités à créer entre 2008 et 2020.

Les disponibilités foncières

Disponibilités dans le tissu urbain existant : 193 logements + 30 logements par reconversion des quatre corps de ferme.

Une part importante de terrains était constructible avant la présente révision de POS. Aussi, il est probable qu'une partie seulement de ces logements soient effectivement créés. On évalue cette proportion à 70%. Ainsi, le nombre de logements qui devraient être construits dans le tissu urbain existant s'élève à **156 Unités**.

Disponibilités en extension urbaine à vocation résidentielle :

- Au Lieudit les Loges : 43 logements (1.25ha x 35 logements).
- Rue de Libernon : 8 logements.
- Route de Férolles : 25 logements

Soit un total de : 232 logements.

Ainsi, le présent PLU permet de répondre aux besoins en logements à l'horizon 2020, tout en étant compatible avec le SDRIF promulgué en 1994.

1.4. Le PDU d'Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbain de la région Ile-de-France a été adopté par arrêté interpréfectoral n°2000-2880 du 15 décembre 2000, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le PDU définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit des financements.

Les mesures proposées ont pour but d'améliorer les transports collectifs, de favoriser les modes de déplacements « doux » - vélo et marche à pied – et ainsi diminuer le trafic automobile.

Parallèlement au plan de déplacement urbain, une démarche locale peut être engagée pour intégrer les recommandations faites dans ce projet de déplacement urbain et répondre aux préoccupations de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les objectifs sont les suivants :

- diminuer le trafic automobile par la promotion de modes de transports combinés et alternatifs
- aménager et exploiter le réseau principal de voirie afin de rendre plus efficace son usage,
- organiser le stationnement sur le domaine public, sur voirie et souterrain,
- réduire les impacts du transport et de la livraison de marchandises.

Ce PDU vise à :

- une diminution de 5% du trafic automobile pour les déplacements à l'intérieur de Paris et Départements de la petite couronne, et une diminution de 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et grande couronne.
- une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements
- une augmentation de 10% de la part de marche pour les petits trajets, le doublement de l'utilisation du vélo
- une augmentation de 3% de la part de tonnages de marchandises acheminées par voie d'eau et le fer.

Un Plan Local de Déplacements a été arrêté le 21 mars 2007 par le Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation de la Vallée du Grand Morin. Il comporte une étude des déplacements sur le secteur comprenant le territoire de Crécy-la-Chapelle.

Il prévoit notamment de :

1. DEVELOPPER L'USAGE DES TRANSPORTS PUBLICS (renforcer la ligne ferrée Esbly – Crécy, renforcer l'attractivité des gares existantes, faciliter l'accès des habitants du territoire au réseau ferroviaire, hiérarchiser le réseau de bus du SMIEP, restructurer le réseau au fur et à mesure des opportunités, prévoir le stationnement des actifs pendulaires de la ligne, désenclaver la gare routière de Chessy, améliorer l'accès et l'accueil au pôle de la gare de

Trilport, renforcer l'attractivité du réseau de bus par une meilleure qualité des arrêts et de l'information, favoriser un urbanisme durable, offrir une cohérence institutionnelle au transport public).

2. **CREER LES CONDITIONS DE LA SECURITE ROUTIERE** (hiérarchiser la voirie, mettre en œuvre les échangeurs prévus pour favoriser l'apaisement de la voirie locale, mettre en œuvre les nouvelles voiries permettant l'apaisement de la circulation dans les bourgs, faciliter l'usage cohérent du réseau de voirie hiérarchisée, aménager les traversées de bourgs, réduire l'accidentologie par des aménagements de sécurité).
3. **FAVORISER LES DEPLACEMENTS DOUX** (Définir un plan cyclable sur le territoire, mener une politique de stationnement favorable aux piétons et aux commerces, mener une politique globale de valorisation des modes alternatifs à la voiture auprès des scolaires, réaliser des PDE dans les établissements ou zones d'activités de plus de 500 salariés, améliorer l'accessibilité de la ville pour les personnes à mobilité réduite).

Le présent PLU incite au moyen des Orientations d'Aménagement et de Programmation à préserver et développer les voies de déplacements doux et les accès à la gare.

1.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau voulue par la loi. Il définit les orientations d'une politique novatrice de l'eau.

Les enjeux majeurs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Acquérir et partager les connaissances,
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Les dispositions du PLU répondant aux principales actions à mettre en œuvre, en application du SDAGE pour le secteur « Morins », auquel appartient Crécy-la-Chapelle sont détaillées au tableau suivant :

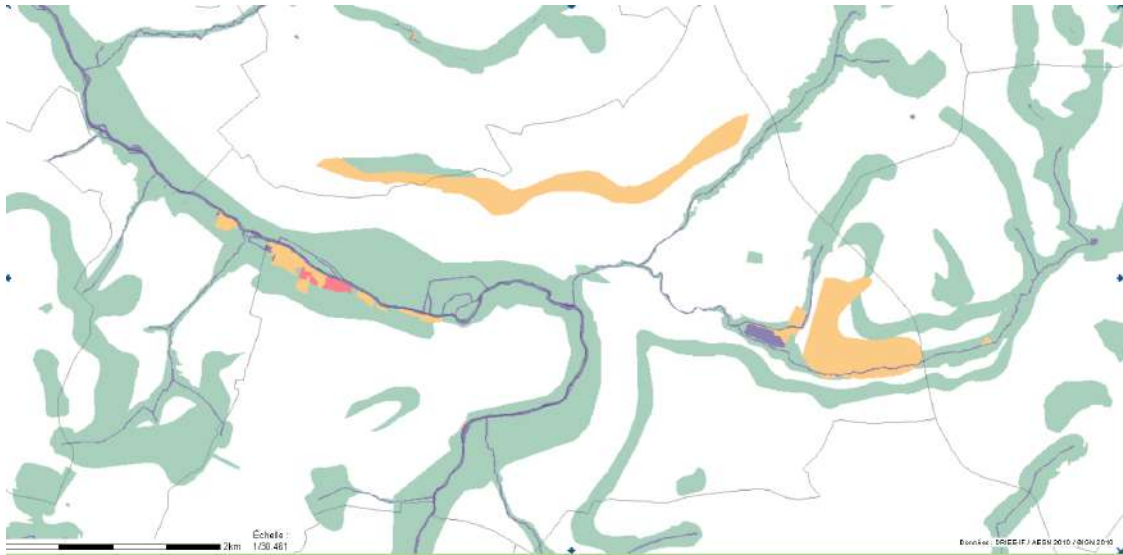
Amélioration des traitements et/ou des capacités des stations d'épuration	
Amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées	Le PLU pose comme la règle générale le branchement à un réseau collectif d'assainissement des constructions nouvelles
Amélioration de l'assainissement non collectif	
Amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales des Collectivités	La notice assainissement énonce les mesures permettant une meilleure gestion des eaux pluviales. Le PLU impose qu'en l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales soient dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.
Limitation des usages de pesticides par les collectivités et particuliers	
Réduction des rejets polluants chroniques de l'industrie et artisanat	Dans la zone d'activités, le règlement du PLU dispose que le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.
Maîtrise des raccordements aux réseaux d'assainissement urbain	Le PLU pose comme la règle générale le branchement à un réseau collectif d'assainissement des constructions nouvelles
Diminution des pertes de produits phytosanitaires lors des manipulations	
Suppression ou réduction forte des fertilisants et/ou pesticides : convers Diagnostic, animation, suivi ou contrôles concernant les pratiques agricoles	
Diagnostic, animation, suivi ou contrôles	






concernant les pratiques agricoles	
Couverture des sols pendant l'interculture (CIPAN)	
Création et entretien de bandes enherbées le long des rivières	
Développement d'aménagements et de pratiques agricoles réduisant les pollutions par ruissellements, érosion ou drainages,	
Travaux de renaturation/restauration/entretien de cours d'eau	Les boisements situés aux abords des cours d'eau sont protégés afin de permettre une continuité entre l'espace aquatique et l'espace terrestre.
Actions spécifiques visant la diversification des habitats (frayères) et/ou la préservation des espèces	
Amélioration / restauration de la continuité écologique des cours d'eau	
Entretien et/ou restauration de zones humides	Les zones humides qui ne sont pas urbanisées ou nécessaires au développement de l'urbanisation sont classées en zone naturelle (zone A ou N).
Etudes ou actions de gouvernance concernant la gestion de la rareté de la ressource en eau	
Réductions des prélèvements d'eau	
Maintien ou restauration de zones d'expansion de crue	
Maîtrise du ruissellement urbain et/ou de l'urbanisation	Le développement de l'urbanisation a été déterminé principalement par comblement des interstices urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Une emprise au sol maximale inscrite en zone UB (hors UBb) permettra de conserver la perméabilité du sol en zone urbaine.
Elaboration du SDAGE des Deux Morins	

La phase scénarii du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Deux Morins a été approuvée par la Commission Locale de l'Eau le 29 juin 2010. Une fois le SAGE approuvé, le PLU devra lui être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le PLU précise dans ses annexes les mesures mises en œuvre pour une bonne gestion de l'eau et une préservation de la ressource.

1.6. Les Enveloppes d'Alerte Potentiellement Humides en Région Ile de France



Classe	Type d'information
Classe 1 	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2 	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3 	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4 	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5 	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

La commune est concernée par des enveloppes de classe 5, 3 et 2.

La commune de Crécy-la-Chapelle s'est développée le long de la rivière. Pour cette raison, les enveloppes de classes 3 situées le long du Grand Morin sont souvent urbanisées. Ces enveloppes sont pour beaucoup d'entre elles situées en zone inondable au Plan de prévention des risques naturels d'inondation. Ainsi, pour les secteurs d'enveloppes urbanisées, celles-ci sont classées en zone urbaine. A l'intérieur de la zone urbaine, les espaces naturels (les Promenades) sont protégés. Les secteurs d'enveloppes situés en zone inondable sont classés en zone N afin d'empêcher sur ces secteurs les nouvelles constructions.

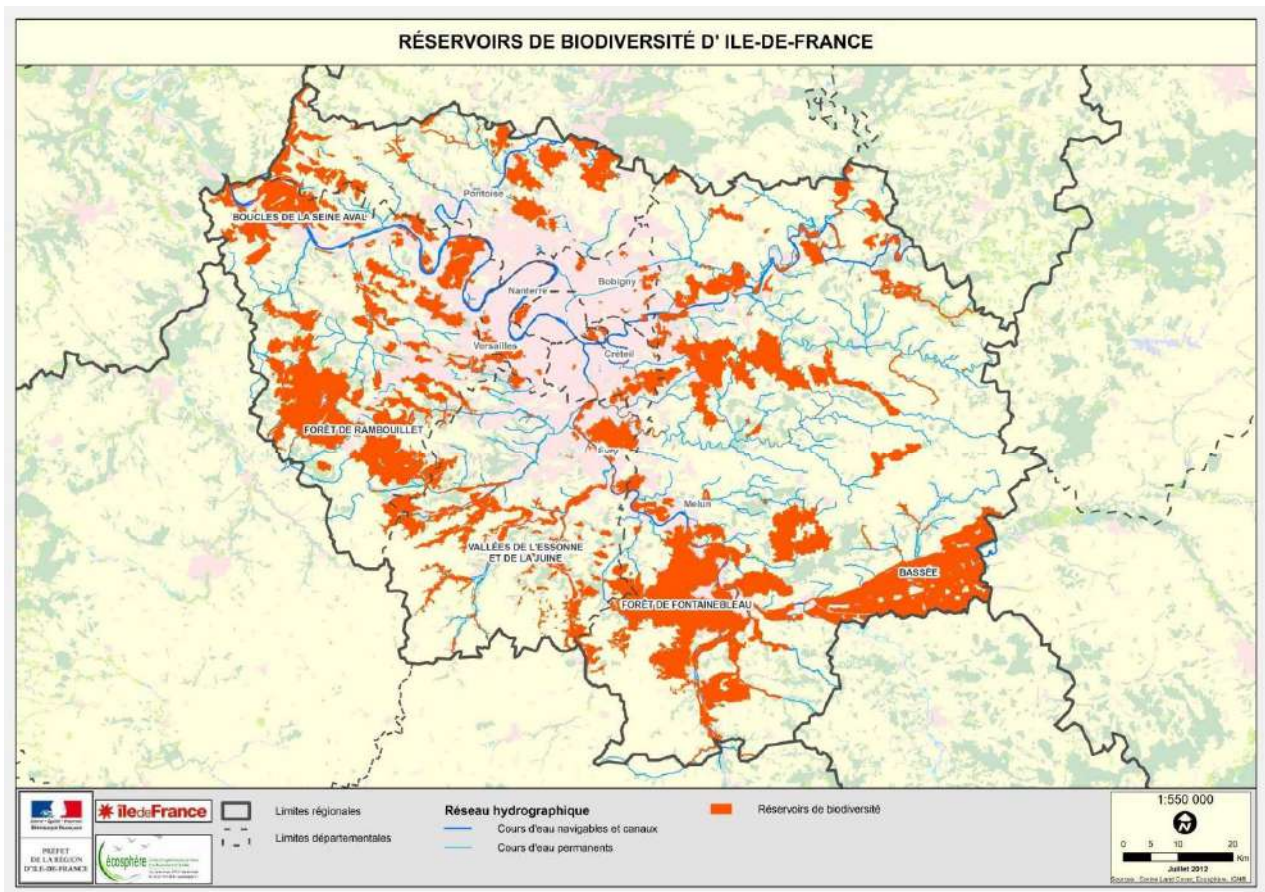
Des enveloppes de zones humides de classe 2, 3 et 5 sont également repérées dans les vallées et en limite de plateaux. Ces secteurs sont pour la plupart classés en zone naturelle (zone N ou A) et inscrits comme espace boisés classés. Si ce classement n'est pas optimal dans les possibilités de gestion de l'espace qu'il donne, il constitue une garantie de la préservation des boisements qui concernent les espaces humides et participent à leur préservation et à leur bon fonctionnement.

1.7. La Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Sur le territoire régional, les réservoirs de biodiversité jouent rôle déterminant dans la préservation des espèces naturelles. Ces Réservoir sont cartographiés comme suit au résumé non technique de l'avant-projet du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France.

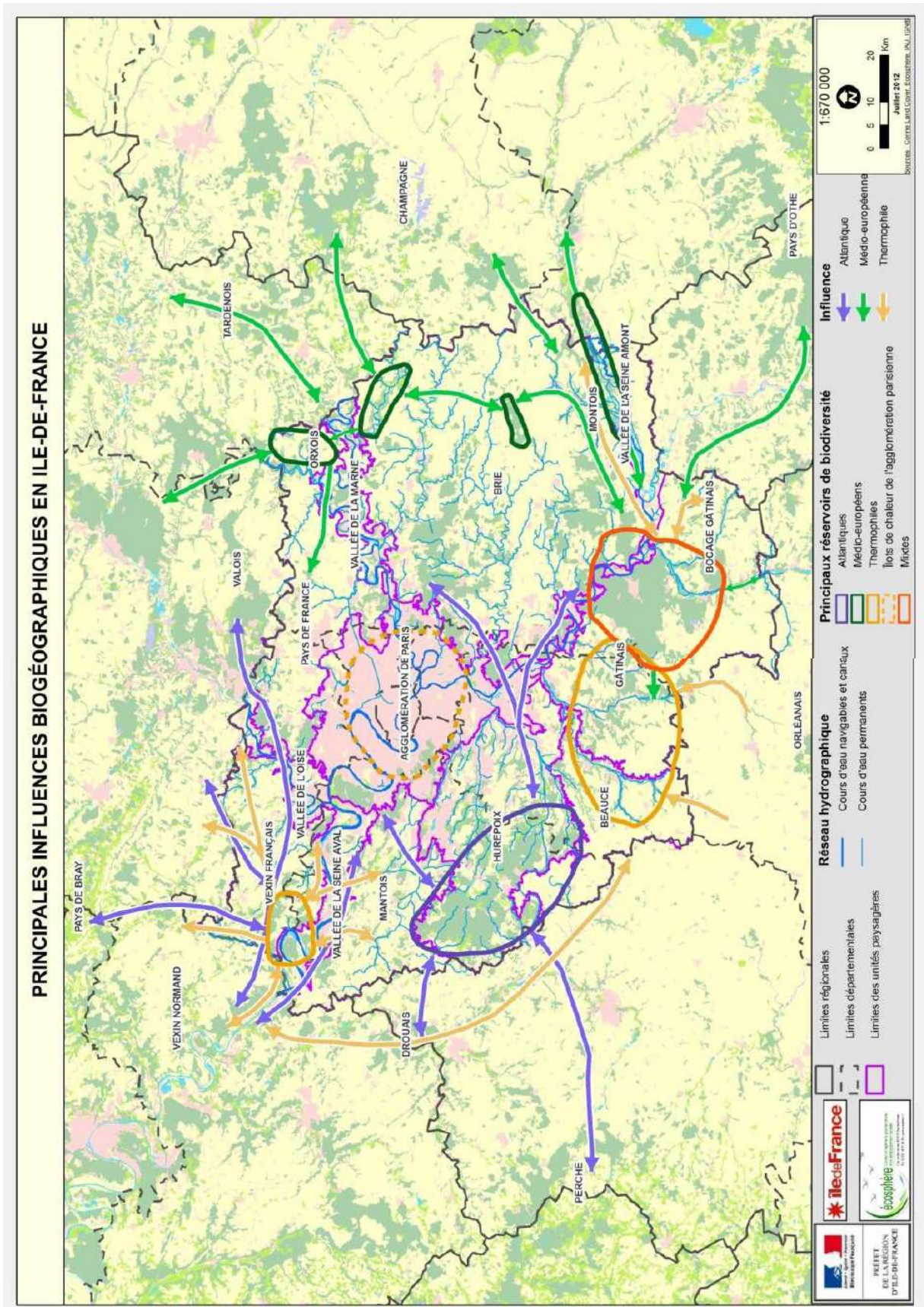


Les corridors écologiques permettent les déplacements de plusieurs espèces naturelles. Parmi les différents types de corridors identifiés les limites entre espace cultivé et espace boisé constituent un enjeu particulier.

Sur ces secteurs l'urbanisation peut constituer un des obstacles au déplacement des espèces naturelles.

La carte des composantes constitue un état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Ile-de-France : c'est une carte de diagnostic, qui peut être exploitée et approfondie pour tout projet local.

L'avant-projet de SRCE identifie enjeux interrégionaux, constitués par les grands axes de déplacements des espèces.



L'avant-projet de SRCE identifie ensuite les enjeux régionaux :

5 enjeux propres aux milieux agricoles

- Ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés.
- Limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets, indispensables pour l'accueil de la biodiversité, au premier rang desquelles les espèces auxiliaires des cultures.
- Stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée, et maintenir les mares favorables aux populations d'amphibiens.
- Éviter la simplification des lisières entre cultures et boisements, importantes pour de nombreuses espèces telles que les musaraignes, les serpents et les oiseaux.
- Concilier productivité agricole et accueil de la biodiversité.

5 enjeux propres aux milieux forestiers

- Favoriser le maintien de la biodiversité des peuplements forestiers (peuplements plurispécifiques et pluristratifiés, présence d'îlots de sénescence, de milieux connexes comme les zones humides, landes, pelouses).
- Éviter la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts (cultures, prairies, pelouses, landes, friches...) et aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, mares).
- Limiter le fractionnement des espaces forestiers par les infrastructures de transport et les clôtures et l'isolement de nombreux massifs.
- Maintenir et restaurer les dernières connexions forestières dans l'espace urbain et périurbain en raison de l'extension de l'urbanisation.
- Maintenir la multifonctionnalité des espaces boisés (accueil du public, rôle économique, importante source d'aménité, nombreux services écosystémiques).

4 enjeux propres aux milieux aquatiques et humides

- Réhabiliter les annexes hydrauliques (bras morts, marais) pour favoriser la diversité des habitats accessibles et éviter l'assèchement des zones humides indispensables au cycle de vie de certaines espèces (plusieurs espèces de poissons dont les brochets, oiseaux, papillons, autres invertébrés aquatiques).
- Aménager les ouvrages hydrauliques pour décroïsonner les cours d'eau et rétablir la continuité écologique piscicole (en particulier grands migrateurs : Saumon, Aloses, Lamproie marine) et sédimentaire : effacement des ouvrages, ouverture des vannages, passes à poissons.
- Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés capables d'accueillir des espèces aquatiques (poissons, invertébrés) et terrestres (oiseaux, insectes, chauve-souris) utilisant la végétation rivulaire.
- Stopper la disparition des zones humides.

4 enjeux propres aux infrastructures de transport

- Prévoir les aménagements nécessaires pour les infrastructures nouvelles visant à répondre aux enjeux de développement de l'agglomération parisienne, en particulier au niveau des réservoirs de biodiversité et sur les corridors régionaux les plus importants.
- Poursuivre et généraliser les pratiques de gestion des annexes naturelles (bermes, etc.) qui privilégient des méthodes adaptées à la biodiversité.
- Requalifier les infrastructures existantes, le plus souvent dénuées d'aménagement permettant leur franchissement par la faune (infrastructures anciennes et très utilisées).
- Atténuer l'impact des ouvrages routiers et ferroviaires sur le déplacement des espèces des mares et zones humides (amphibiens, mammifères...).

4 enjeux propres aux milieux urbains

- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines.
- Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain.

- Limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain.
- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.

Une **série de cartes** définit, priorise et territorialise les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue, elle est traitée au 1/100 000ème dans l’atlas cartographique (20 planches). Des secteurs d’intervention prioritaire y sont indiqués.

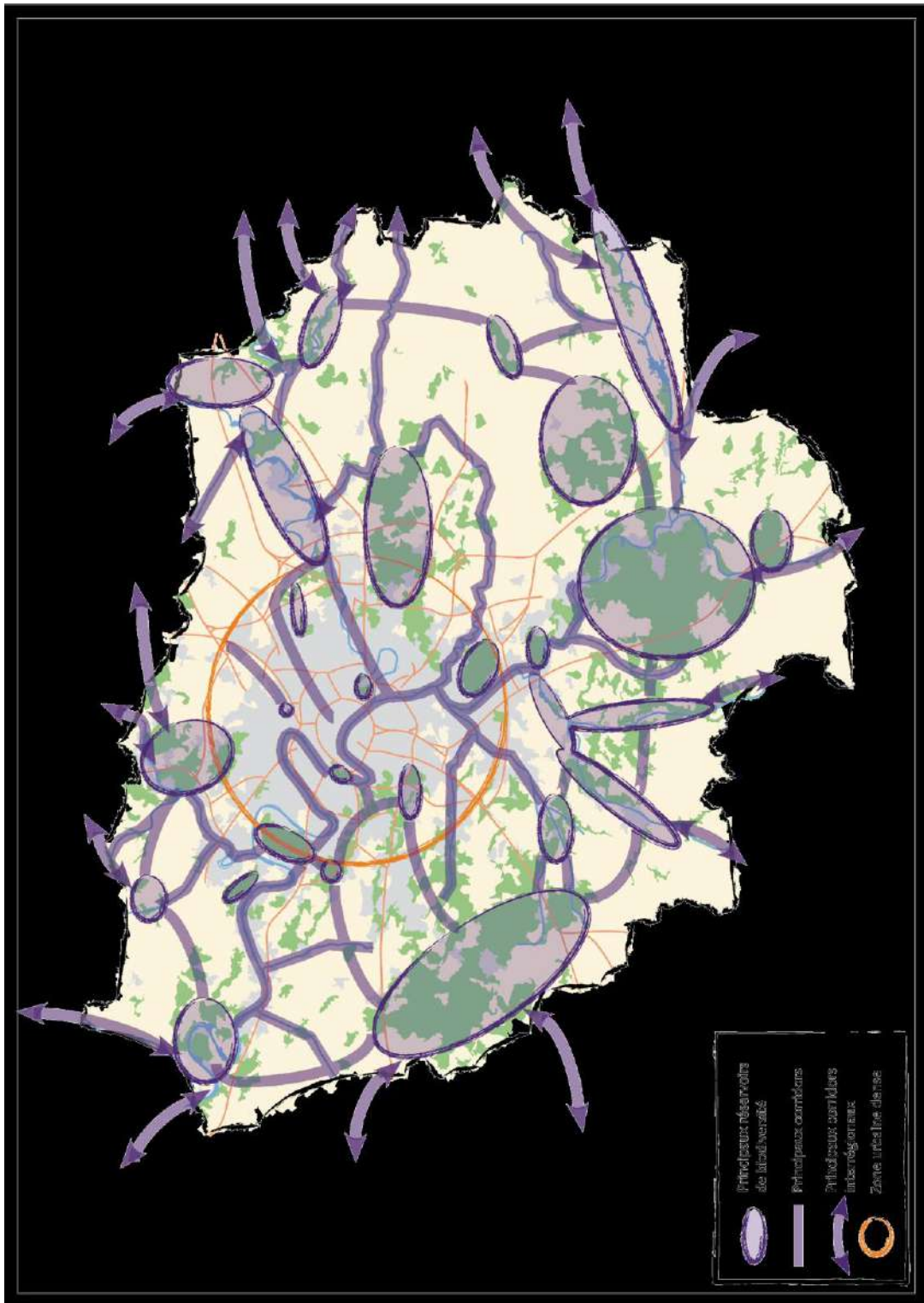
Le plan d’action présente :

- des **actions prioritaires** pour remplir ces objectifs ;
- les **outils associés** à la réalisation de ces objectifs, pour chaque type d’acteurs ;
- les **efforts de connaissance** à mener, notamment en vue de l’évaluation et de la mise en œuvre du schéma.

La présentation des objectifs est complétée d’une typologie d’orientations selon neuf catégories :

- Information et formation
- Connaissance
- Documents d’urbanisme
- Gestion
- Les actions en milieu agricole
- Les actions en milieu forestier
- Les actions en milieu urbain
- Les actions pour les milieux aquatiques et les corridors humides
- Les actions relatives aux infrastructures linéaires

La carte régionale schématique des éléments de la trame verte et bleue est illustrative. Elle donne une vision synthétique et globale des continuités écologiques franciliennes. Le schéma régional de cohérence écologique est détaillé dans l’atlas cartographique.



EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DE PRESERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA REGION ILE DE FRANCE :



La carte ci-dessus permet d'identifier plusieurs enjeux :

- Sur le Grand Morin : les obstacles sont nombreux sur son cours : cette rivière a constitué une ressource importante des espaces urbains qui se sont développés à ses abords,
- Sur la continuité de la trame arborée : sur le territoire communal, les espaces boisés constituant cette trame sont protégés par leur inscription au PLU comme espace boisé classé.
- Il est inscrits au PADD du PLU un développement modéré des hameaux. Cette mesure constitue la meilleure garantie à la préservation des espaces agricoles. En application du SDRIF, une partie important des espaces boisés situés sur la commune sont protégés d'une bande inconstructible de 50 mètre sur leurs lisières. Cela favorise la préservation des espaces de transition entre espace boisé et espace agricole.

Le PADD inscrit l'objectif de préservation des continuités écologiques par l'objectif de conservation de la diversité d'occupation des sols constituée par la présence simultanée d'un coteau boisé, d'espaces agricoles, du hameau de Serbonne et de la rivière du Grand Morin, dont les berges sont accessibles à la promenade.

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux

- Fleuves et rivières
- Canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux en contexte urbain

- Fleuves et rivières
- Canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

OCCUPATION DU SOL

Occupation du sol

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

- Limites régionales
- Limites départementales

Infrastructures de transport

- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre



1.8. La compatibilité avec le Plan Climat Energie

Le Plan Climat Energie fixe sept engagements. Le tableau suivant démontre la compatibilité des orientations du PLU avec chacun des engagements.

Engagement	Orientations du PLU
Disposer d'un patrimoine départemental sobre, efficace et producteur d'énergies renouvelables	Le PADD inscrit comme orientation : « Préservation des espaces naturels et agricoles » Les dispositions du règlement permettent l'utilisation de matériaux permettant de mobiliser des énergies renouvelables.
Optimiser les déplacements des agents et des usagers	Le PADD inscrit comme orientation : « Renforcer le centre-ville (...) », ce qui permettra de limiter les besoins en déplacements.
Développer la consommation durable et une commande publique attentive aux impacts carbone et environnementaux	Aucune orientation du PADD ou disposition du PLU ne va à l'encontre de cet engagement.
Mobiliser et inciter chacun à réduire ses émissions à travers ses actes et pratiques professionnelles	Le PADD inscrit comme orientation : « Traitement de la traversée de l'agglomération / Favoriser les liaisons entre les quartiers », ce qui promeut les déplacements doux.
Promouvoir l'efficacité carbone/énergie par les services rendus et les politiques publiques	Le recentrage du développement urbain sur la ville permettra de limiter la consommation d'énergie liée aux déplacements.
Préserver les Seine-et-Marnais et l'économie locale de la vulnérabilité énergétique, des risques naturels et sanitaires ; préserver les milieux et les ressources	Le PADD inscrit comme orientation : « Renforcer le centre-ville (...) ». Le PPRI est reporté en annexe du PLU.
Mobiliser les acteurs du territoire et les Seine-et-Marnais pour démultiplier les processus d'atténuation et d'adaptation au dérèglement.	Aucune orientation du PADD ou disposition du PLU ne va à l'encontre de cet engagement. Les voies de déplacements doux existantes sont figurées au rapport de Présentation.

2. Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Le Plan Départementale des Déchets Ménagers et Assimilés a fait l'objet d'une révision approuvé le 4 février 2004.

Le Plan Local d'Urbanisme précise, dans les annexes, les dispositions adoptées par la Commune pour satisfaire aux exigences du Plan Départementale des Déchets Ménagers et Assimilés.

3. Autres éléments

3.1. Dispositions applicables aux cours d'eau

Le Grand Morin, le ru de la Fosse, le ru de Vaudessard sont concernés par les dispositions suivantes :

- accès aux berges pour en assurer l'entretien,
- protection par rapport aux pollutions de la nappe et des zones humides.

3.2. Les sites archéologiques

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la Commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validées par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant contenant des vestiges archéologiques.

L'extrait du décret n° 86-192 du 5 février 1986 s'appliquent. De plus, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive est à prendre en compte.

L'article R. 111-4 du code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

3.3. Exploitation des mines d'hydrocarbures

Le territoire communal est concerné par le périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Coulommes Vaucourtois » accordé à Petrorep. Par décret en date du 25 février 2010 du ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la validité de la concession de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dite « Concession de Coulommes-Vaucourtois » accordée sur une superficie de 26,10 km² à la société PETROREP et portant sur le territoire des communes de Bouleurs, Boutigny, Coulommes, Crécy-la-Chapelle, La Haute-Maison, Montceaux-les-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Saint-Fiacre, Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, Sancy-les-Meaux, Vaucourtois et Villemareuil sur le département de Seine-et-Marne est prolongée jusqu'au 1er décembre 2024.

A l'intérieur de ce périmètre, sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

Ce périmètre apparaît en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

3.4. Bruit des transports aériens

Le Plan d'exposition au Bruit (PEB), définissant les zones d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1984. Le PLU doit respecter les restrictions en matière d'urbanisme qui découlent de ce plan.

Le PEB délimite une zone A et une zone B de bruit fort, une zone C de bruit modéré. L'article L.147-5 du code de l'Urbanisme définit les possibilités d'extension de l'urbanisation, de création ou d'extension d'équipements publics.

Le PEB est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

3.5. Les risques liés aux inondations

Le décret n°59-1289 du 9 novembre 1959 portant approbation des plans de surfaces submersibles de la vallée du Grand Morin détermine les surfaces submersibles du territoire communal. Le plan des surfaces submersibles tient lieu de servitude.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°221 du 10 novembre 2006. Son élaboration a été prescrite par l'arrêté préfectoral 05DAI 1URB 014 du 28 janvier 2005. Il remplace le Plan des surfaces submersibles.

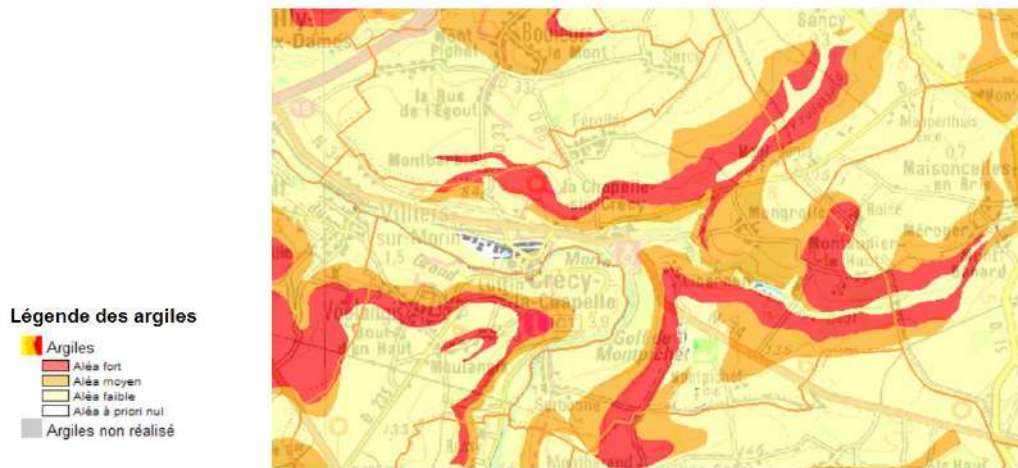
Il est annexé au présent PLU.

3.6. Les risques de mouvements de terrain et sismicité

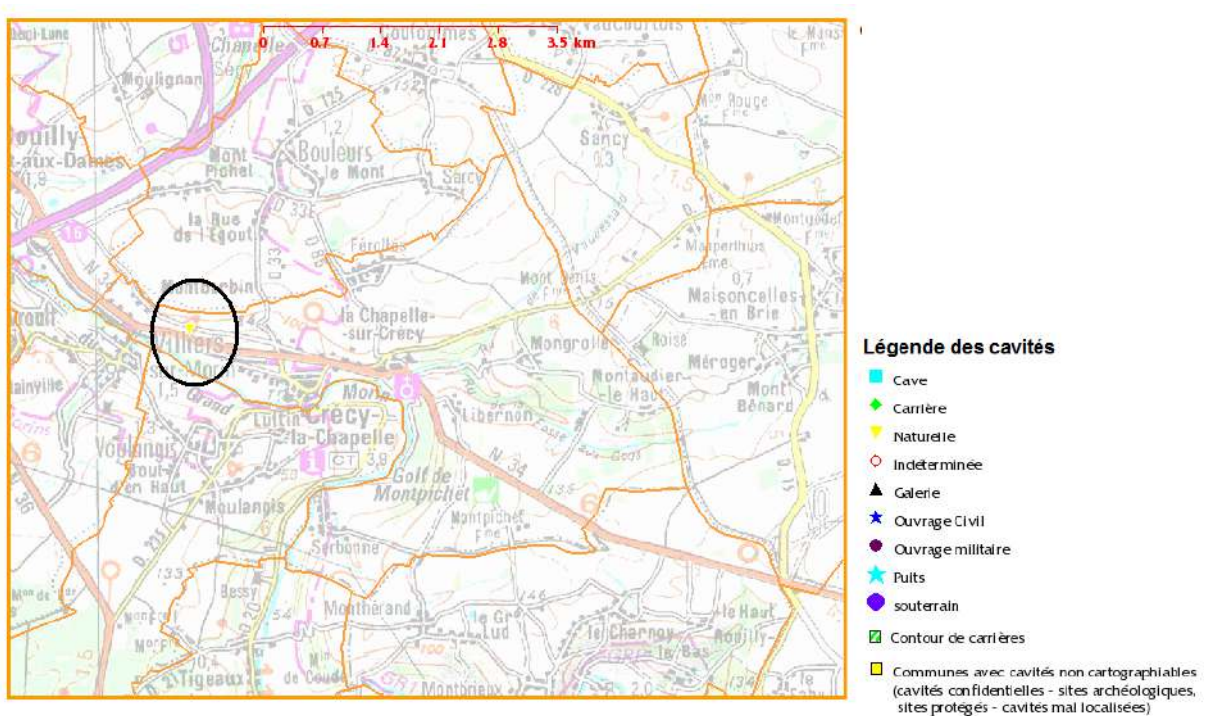
Un plan de prévention des risques a été prescrit par l'arrêté 2001 DAI 1 URB n°91 en date du 11 juillet 2001. Il concerne les risques générés par les mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des argiles.

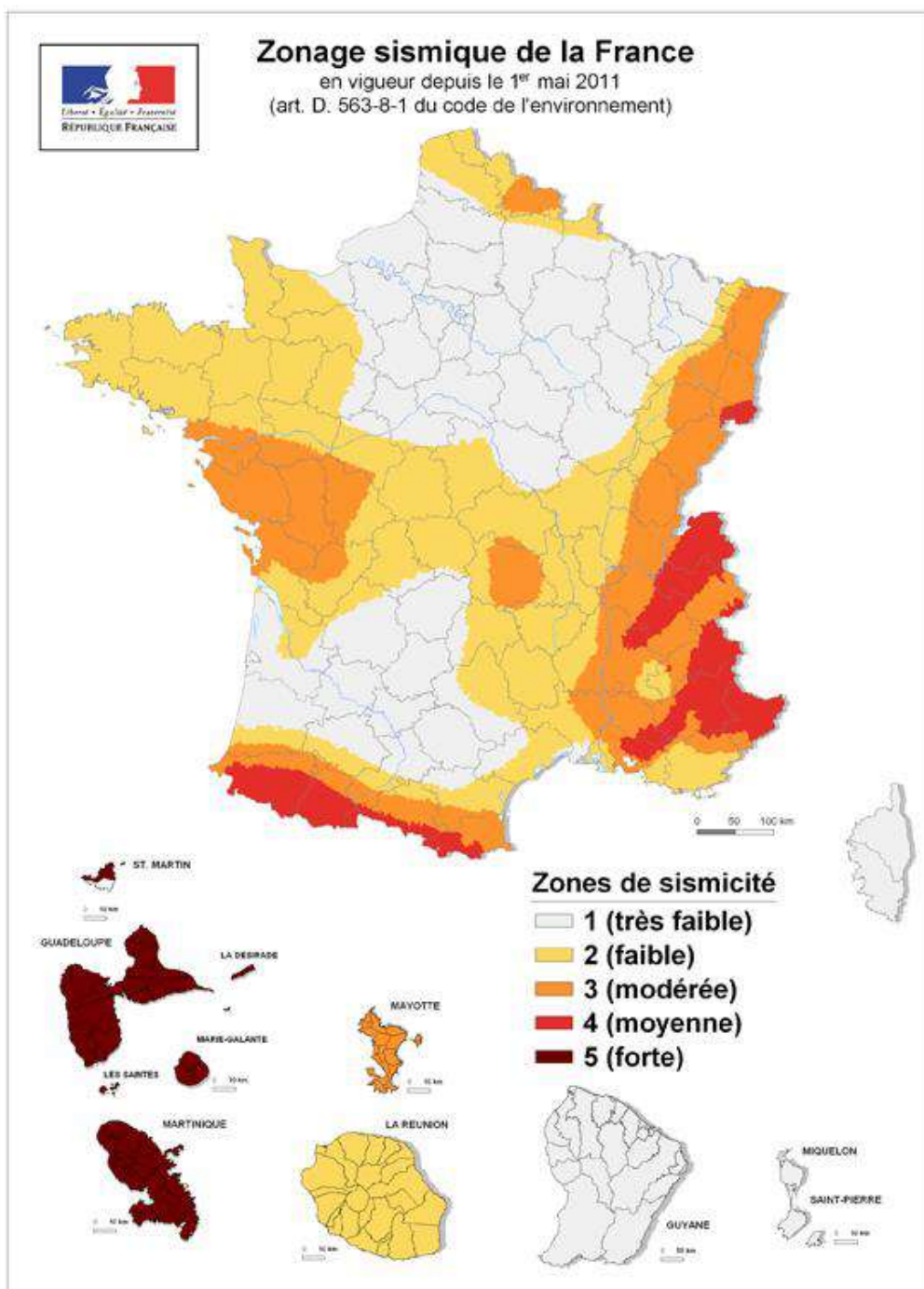
La Commune de Crécy-la-Chapelle est concernée par une zone de sismicité très faible, comme la totalité du département de Seine-et-Marne.

Carte des Aléas liés au retrait-gonflement des argiles



Carte des cavités souterraines





3.7. Les risques technologiques

Les deux silos implantés sur le territoire communal, exploités par Valfrance, sont soumis à déclaration. La réglementation applicable aux silos impose des distances d'éloignement réglementaires par rapport aux limites séparatives (une distance au moins égale à une fois la hauteur sans être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et 25 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation).

4. Les dispositions législatives

4.1. Dispositions des articles L.121-1 et L.121-1-10 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'Urbanisme doivent respecter les préoccupations de l'environnement conformément aux articles L.121-1 et L. 121-10 du code de l'urbanisme.

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L. 121-10 du code de l'urbanisme :

« I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7.

II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

- a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ;

(...) »

4.2. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

La Loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) : article 4 : les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) (article L.123.1 à L.123.20) – modifié par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003.

Les P.L.U sont constitués de plusieurs documents dont les objectifs sont les suivants :

1. Exposer le diagnostic :

- il est établi au regard des prévisions économiques et démographiques
- il prend en compte un volet environnemental
- et il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipements et de services.

2. De présenter le projet d'aménagement et de développement durable. Ce document définit le projet communal mais n'est pas opposable.

3. Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de la loi. Elles peuvent notamment comporter :

- l'interdiction de construire
- la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser
- la délimitation des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger
- la définition des règles concernant l'implantation des constructions.

4. Etre compatibles avec les dispositions des Schémas de Cohérence Territoriale (S.Co.T), les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H), les Plans de Déplacements Urbains (P.D.U).

5. Avoir la possibilité d'instituer des servitudes dans les zones urbaines, ce qui consiste à :

- interdire les constructions ou installations,
- réserver des emplacements en vue de la réalisation d'un programme de logements,
- indiquer la localisation prévue des voies et des ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains concernés.

Tenir compte des lois suivantes :

6.1. La loi du Droit au Logement, loi d'Orientation pour la Ville, loi Relative à la Diversité de l'Habitat et loi Relative à la Lutte Contre les Exclusions

Dans le cadre de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du Droit au Logement et la loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, la commune doit prendre en compte les mesures nécessaires :

- * au maintien et au développement de commerces et autres activités de proximité,
- * à la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif,
- * aux transports.

La révision du PLU doit encourager la réhabilitation et la conservation du patrimoine bâti existant.

La loi d'Orientation Pour la Ville du 13 juillet 1991 a affirmé le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale.

La loi du 21 janvier 1995 Relative à la Diversité de l'Habitat met en place un dispositif d'incitation à la diversité en permettant la construction de logements locatifs sociaux en autorisant le dépassement de coefficient d'occupation des sols dans la limite de 20 % et en l'exonérant de toutes taxes.

Il convient de noter par ailleurs, que l'article 46 de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 Relative à la Lutte Contre les Exclusions et le décret n°99-266 du 01 avril 1999 modifient les règles en vigueur jusqu'ici en matière de réalisation d'aires de stationnement et en matière de taxes d'urbanisme pour les logements sociaux.

4.3. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

Les eaux souterraines et de rivières sont sensibles à la pollution urbaine et industrielle. Afin d'éviter toute dégradation de la qualité existante, la loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 prévoit d'agir sur le rejet des eaux pluviales et des effluents (eaux usées et industrielles) ainsi que sur les servitudes (protection des nappes souterraines).

La localisation des urbanisations futures doit tenir compte de l'état, du dimensionnement des réseaux et de la capacité d'épuration. Dans cette perspective, la commune devra s'attacher à définir la localisation d'éventuelles nouvelles urbanisations en rapport avec les possibilités de raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement déjà existants.

Tous les rejets d'eaux pluviales en rivière, établis pour des urbanisations de secteurs ou réhabilitation de sites (lotissements, Z.A.C., voiries, opérations groupées, etc...) devront être équipés de dispositifs de décantation (déshuileur et dessableur).

Les autorisations pour ces rejets sont instruites et délivrées par le Préfet et par le Service de la Navigation de la Seine au titre de la gestion du Domaine Public Fluvial confié aux Voies Navigables de France.

4.4. Prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages d'entrée de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Durant ces tentes dernières années, les entrées de ville ont souvent fait l'objet d'implantations anarchiques, sans souci d'aménagement, des prescriptions urbanistiques et d'intégration dans la ville.

Pour maîtriser ce phénomène, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la Commune, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes routiers à grandes circulation (autoroute et voie express) ou dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grandes circulation . Ce principe d'inconstructibilité est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est opérée.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L. 111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces mesures législatives ont également pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville. Elles visent à limiter l'urbanisation le long des axes routiers, sans continuité avec les villes et incitent les collectivités locales à mener une réflexion d'urbanisme avant leurs aménagements.

La RD934 était classée comme voie à grande circulation, sur l'ensemble du tronçon situé sur le territoire. Seul le tronçon situé en entrée Ouest de la Commune reste concerné. Sur ce secteur, le PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation.

4.5. La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages

La loi du 08 janvier 1993 sur la protection et la Mise en Valeur des Paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages. Il s'agit de donner la possibilité de préserver les éléments marquant et structurant le paysage.

Les études sur le paysage doivent poursuivre les objectifs suivants :

- décrire pour permettre une lecture du paysage,
- analyser pour identifier les unités paysagères justifiant une protection, une mise en valeur ou une requalification,
- mettre en évidence l'interaction existante entre ces différents éléments.

Toutefois, l'analyse du paysage dans la perspective d'un plan local d'urbanisme doit intégrer la dimension supracommunale de la protection et de la mise en valeur des paysages. Enfin, l'analyse constitue le support nécessaire à la définition du parti d'aménagement à retenir dans le cadre d'élaboration du PLU.

Le rôle du plan local d'urbanisme en matière de paysage a également été renforcé dans le cadre de la loi du 02 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement qui organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation.

4.6. La Loi du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit

La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 Relative à la Lutte Contre le Bruit, notamment dans son article 13, prévoyait un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

L'arrêté préfectoral 99DAI 1 CV102, en date du 19 mai 1999, précise les secteurs du territoire communal affecté par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres.

La route départementale 934 est concernée par ce classement. Les secteurs affectés par les nuisances sonores sont situés de part et d'autres de la voie sur une distance de :

- 100 mètres en dehors des zones urbaines,
- 30 mètres au sein des zones urbains.

Le périmètre de ces secteurs est reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'arrêté préfectoral accompagne l'annexe.

4.7. La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie impose dans son article 20, « à l'occasion des réalisations ou rénovations des voies urbaines », la mise au point de pistes cyclables.

4.8. Loi d'Orientation Agricole

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole stipule en son article 111 que tout document d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Si une amputation des terres agricoles est envisagée, la commune saisira directement les organismes précités et notamment, conformément à l'article L. 130-20 du code l'urbanisme : « Le Maire (...) informant le Centre Régional de la Propriété Forestière (C. R. P. F.) 43, rue du Bœuf Saint Patern - 45 000 Orléans – Tél : 02 38 53 07 91- des décisions prescrivant l'établissement des PLU, ainsi que les classements d'espaces boisés intervenus en application du 1er alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ».

4.9. Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

Adoptée le 13 juillet 2010, la loi n°2010-874 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche comporte huit titres pour un total de 96 articles.

Cette loi s'inscrit dans une stratégie globale pour construire une nouvelle donne. Elle fixe comme enjeu majeur de garantir aux consommateurs une alimentation sûre et de qualité et poursuit deux objectifs : garantir le revenu des agriculteurs et des pêcheurs, et leur faire gagner en compétitivité.

Cette loi établit qu'un plan régional de l'agriculture durable fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. De plus, afin d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts, il est établi dans chaque région un plan pluriannuel régional de développement forestier. Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, ces deux plans sont portés à la connaissance des communes.

Elle établit également que dans chaque département, il est créé une Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles. Cette commission, présidée par le préfet, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement. Elle peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Elle émet notamment, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche a simplifié le régime auquel sont soumises les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans le secteur de l'élevage.

4.10. Loi Pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit notamment l'élaboration d'un schéma départemental et la prise en compte dans les plans locaux d'urbanisme des aires d'accueil des gens du voyage pour les communes de plus de 5000 habitants. Ce schéma a été approuvé le 7 février 2003.

Pour l'aire du Schéma Directeur de la vallée du Grand Morin, la Commune de Esbly a été retenue pour mettre en œuvre une aire d'accueil des gens du voyage de 30 places.

4.11. Lois Grenelle 1 et 2

Les Plans Locaux d'Urbanisme s'inscrivent dans le cadre des lois dites « Grenelle » 1 et 2.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Grenelle 1 » a précisé les objectifs en matière d'urbanisme en modifiant l'article L.110 du code de l'urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Elle établit les objectifs suivants à l'article 7 de la loi :

« a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis. Dans les six mois suivant la publication de la présente loi, une étude sur la réforme de la fiscalité et sur les incitations possibles pour limiter l'extension du foncier artificialisé sera effectuée ;

b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes, les collectivités territoriales disposant désormais, ou étant dotées dans l'année qui suit l'adoption de la présente loi, d'outils leur permettant en particulier de conditionner la création de nouveaux quartiers, d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat ou de bureaux à la création ou au renforcement correspondant des infrastructures de transport, ainsi que de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation ;

c) Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;

d) Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;

e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;

f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;

g) Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun. »

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », modifie le L.121-1 du code de l'urbanisme comme indiqué ci-dessus.

Elle modifie également les articles L.123-1-2 et suivants et ainsi, le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme : outre ses anciens objectifs, le rapport de présentation doit

- s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière de surfaces agricoles et de développement forestier,

- justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de limitation de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Désormais, l'objet du PADD est défini comme suit :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Les orientations d'aménagement et de programmation remplacent les orientations d'aménagement est sont définies comme suit :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

De nouvelles possibilités sont ouvertes pour la rédaction du règlement (L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Désormais, le règlement peut :

- Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement,
- Dans des secteurs qu'il délimite et situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer une densité minimale de construction,
- Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation :
 - o de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.
 - o de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.
- Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'article L. 123-1-12 permet au règlement de fixer un nombre maximal d'aire de stationnement à réaliser lors de la construction d'un bâtiment destiné à un usage autre que l'habitation, lorsque les conditions de desserte par les transports publics le permettent.

L'article L. 123-1-9 précise que le Plan Local d'Urbanisme prend en compte, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

Enfin, l'article L. 123-13-1 est modifié à double titre. Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, cet article fixe le délai à six ans pour faire l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme et prévoit que cette analyse portera notamment sur l'environnement et également sur la maîtrise et la consommation des espaces.

Les lois dites « Grenelle 1 et 2 » établissent qu'il sera constitué d'ici à 2012, une trame verte et bleue à l'échelle régionale, le schéma régional de cohérence écologique, qui permettra de préserver et de créer des continuités territoriales. Les orientations du schéma, une fois approuvées, devront être traduites dans les documents d'urbanisme.

5. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique suivantes affectent l'utilisation des sols de la Commune de Crécy-la-Chapelle :

AC1	Protection des monuments historiques	Eglise de la Chapelle Ancien hôtel Grand-Jean de Lumière
AC2	Protection des sites et monuments naturels	Vallée du grand Morin, site inscrit et site classé
AC4	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager	ZPPAUP de Crécy-la-Chapelle
EL3	Servitude de halage et marchepied	Rive du Grand Morin
EL7	Alignement des voies nationales, départementales et communales	RD934 / CD33 / CD85 / CD20 (rue du Marché, rue Serret) / CD235 / CD20E
INT1	Voisinage des cimetières	
PT3	Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques	Câble 363
EL2	Plan de surface submersible	Vallée du Grand Morin
T1	Servitude relative au chemin de fer	
I4	Électricité, établissement des canalisations électriques	225 KV Ligne Fosses- Villevaudé
PPR	Plan de Prévention des Risques	PPRI Vallée du Grand Morin

B/ L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1. ORIENTATIONS COMMUNALES

Selon l'alinéa 4 de l'article L. 123-1-2, le rapport de présentation doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des « objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

1.1 Justification des objectifs compris dans le PADD

Le SDRIF promulgué en 1994 permet un développement de l'urbanisation relativement important de Crécy-la-Chapelle. Le P.A.D.D. de Crécy-la-Chapelle s'inscrit dans le respect des possibilités de développement inscrites aux SDRIF.

La Commune autorise une densification du tissu urbain existant afin de permettre une diversification de l'offre de logements.

Ces dispositions permettront de conforter la Commune comme pôle de centralité.

Une zone UE et une zone IIAU permettront de répondre aux besoins en équipements de la Commune et de conforter sa position de pôle de centralité.

La Municipalité a défini un objectif de développement de l'activité touristique pour Crécy-la-Chapelle, pour un équilibre du rapport population active/emplois. En effet, ce secteur d'activités représente une partie importante des activités sur la Commune et il est un soutien pour les autres secteurs d'activités.

Outre le secteur d'activités touristiques, les activités de service pourront se développer dans le centre-ville. Les activités pourront se développer par renouvellement de la zone d'activités existante.

1.2. Justification des choix retenus pour établir le PADD

Article 121.1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les orientations du PADD sont :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation
- Préserver et valoriser le cadre de vie
- Assurer le développement économique et touristique

Maîtriser et organiser le développement de l'urbanisation

La maîtrise de développement de l'urbanisation doit permettre à la Commune de conserver sa structure urbaine en renforçant le centre-ville et en limitant le développement des hameaux.

La densification du centre-ville permettra d'accueillir les constructions nécessaires au maintien du rôle de pôle de centralité que la Commune souhaite conserver (lié notamment aux activités, équipements et au parc de logement diversifié) et s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce même objectif, la ceinture verte les centre-ville des hameaux sera maintenue. Cela permettra de préserver les continuités écologiques.

L'aménagement du secteur du Fresnois doit permettre de développer le niveau d'équipement de la Commune, et d'aménager l'entrée de ville Ouest.

Le développement des voies de déplacements piétons permettra de développer le recours aux transports en commun et de limiter la consommation d'énergie. La densification du tissu urbain suit également cet objectif.

Assurer le développement économique et touristique

Cet objectif doit permettre de rééquilibrer le rapport population / emploi et de maintenir la Commune dans son rôle de pôle de centralité.

Les activités sur la Commune sont largement basées sur une économie résidentielle (construction, commerce, services principalement). Les activités touristiques sont un soutien important de cette économie.

Les activités existantes devront être maintenues, que ce soit dans le centre-ville ou dans la zone d'activités économiques.

Les activités de tourisme et les activités agricoles sont liées au cadre de vie, qui est un atout de la Commune en termes d'attractivité résidentielle. Elles sont un point important du projet communal et doivent être préservées et développées.

Préserver et valoriser le cadre de vie

L'objectif de préservation du cadre de vie s'inscrit dans un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti et naturel.

Le PADD inscrit l'objectif de préservation des continuités écologiques par l'objectif de conservation de la diversité d'occupation des sols constituée par la présence simultanée d'un coteau boisé, d'espaces agricoles, du hameau de Serbonne et de la rivière du Grand Morin, dont les berges sont accessibles à la promenade.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) contribuent à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Au regard des enjeux établis à l'issue du diagnostic, la Commune a établi un Projet d'Aménagement et de Développement Durables articulé autour de trois grandes orientations :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation
- Préserver et valoriser le cadre de vie
- Assurer le développement économique et touristique

Les mesures établies par les OAP pour maîtriser le développement de l'urbanisation, préserver et valoriser le cadre de vie :

Afin de structurer les secteurs périphériques du centre-ville et les hameaux, les conditions d'aménagement et d'équipement sur ces secteurs sont précisées aux OAP.

Ainsi, des principes de desserte sont définis. Les OAP rendent obligatoire pour ces secteurs d'amener une amélioration des conditions de déplacements doux et une densification du tissu urbain.

Les voies de déplacements doux à préserver ou à développer, identifiées au Rapport de Présentation, devront permettre les déplacements doux entre les hameaux et le centre bourg.

La préservation du cadre de vie impose de protéger les points de vue remarquables et de créer des espaces paysagés arborés Rue Charles Dullin et Rue Tirechappe.

Les mesures établies par les OAP pour assurer le développement économique et touristique, préserver et valoriser le cadre de vie :

La zone d'activités économiques située en continuité du centre-ville est limitée par les zones urbanisées et les zones inondables. Pour cela, elle ne pourra se développer que sur le secteur situé en continuité de la gare. Afin que ce secteur puisse répondre à la nécessité de développement des activités économiques et à la nécessité de création de logements, ce secteur devra être à vocation mixte. Ce secteur devra également répondre à la nécessité de renforcement du centre-ville par une urbanisation dense.

Il est classé en zone IIAU. Afin de concilier les différents usages (activités et logements) et de développer l'utilisation des transports en commun et les accès à la gare, les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur sont précisées aux OAP.

Un pont créé pour traverser le Grand Morin, à hauteur du camping-caravaning pourrait permettre une liaison piétonne directe faisant bénéficier les commerces du centre-ville d'un apport de population touristique important.

3. ZONAGE ET REGLEMENT

3.1. Choix à l'origine de la délimitation des zones

La délimitation des zones et la réglementation proposée découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de déterminer les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

La zone UA

Elle concerne le bourg ancien, les espaces bâtis constituant le noyau villageois de la Chapelle et le centre du hameau de Montbarbin.

Le bourg ancien et le noyau villageois de la Chapelle présentent un enjeu en termes de structuration du tissu urbain de la Commune de par leur densité historique. Ils présentent également un enjeu en termes de préservation du patrimoine. Ils correspondent à la partie densément urbanisée de la Zone I délimitée à la Z.P.P.A.U.P, soit à sa quasi-totalité.

Ils sont identifiés à la Z.P.P.A.U.P comme « regroupant l'essentiel du patrimoine architectural et urbain de la Commune ». Ainsi, en cohérence avec le P.A.D.D. qui prévoit de préserver les éléments du patrimoine et la trame urbaine du centre-ville, les règles applicables à ce secteur donnent explicitement la priorité au règlement de la Z.P.P.A.U.P. par rapport à celui du P.L.U. En l'absence de dispositions prévues par la Z.P.P.A.U.P, le P.L.U. prévoit des dispositions permettant de garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

La zone UA correspond aux centres anciens de la Commune, lorsque ceux-ci présentent une densité urbaine importante. Ainsi, la volonté inscrite au P.A.D.D. de préserver la structure urbaine de la commune et de permettre les continuités écologiques a conduit la Commune à préserver la ceinture verte constituée de boisements protégés en application de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme. Les hameaux séparés du centre-ville par la ceinture verte garderont un caractère rural en ne connaissant pas une densification du tissu urbain importante.

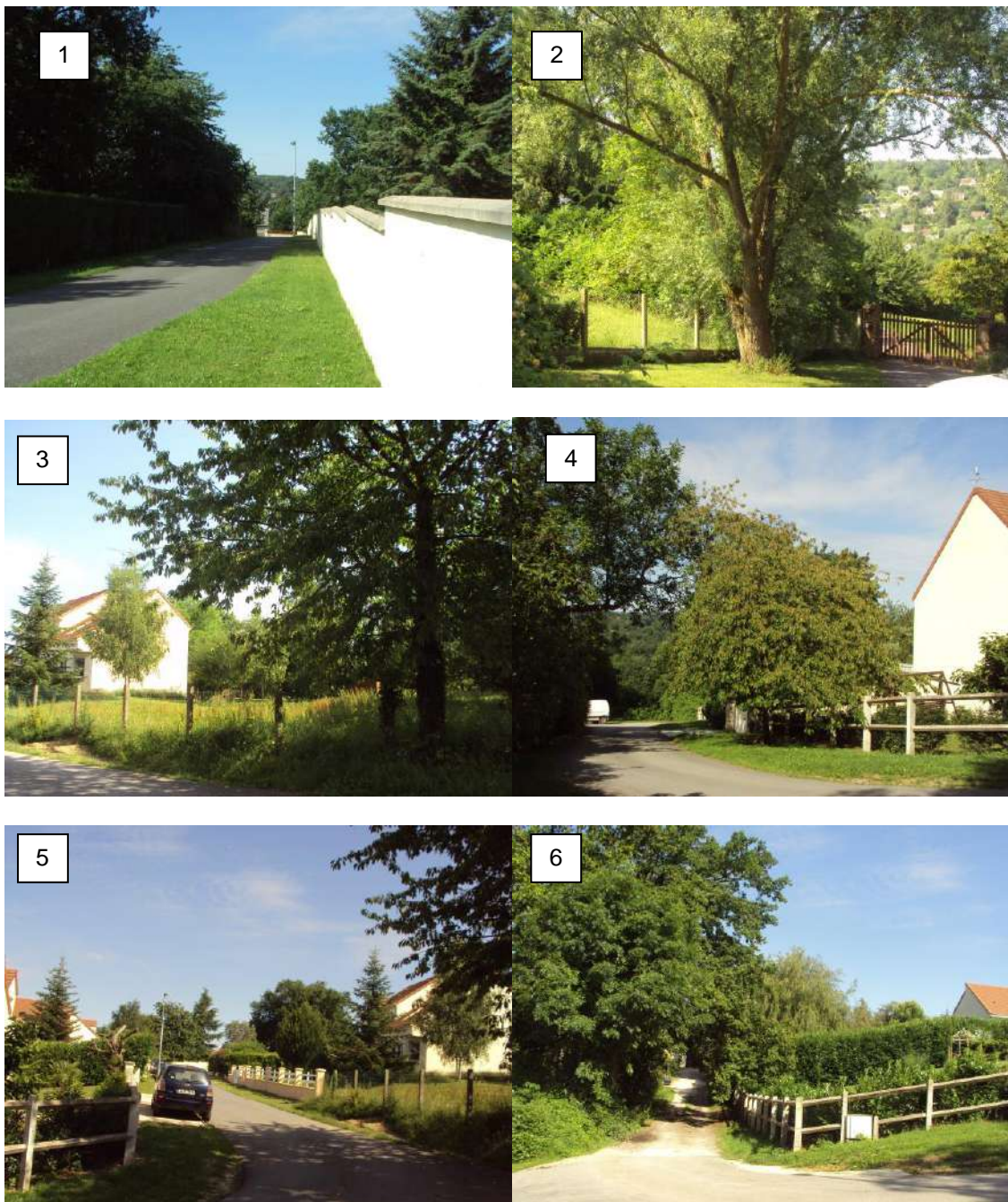
La structure urbaine de la Commune sera ainsi renforcée : la densification des secteurs concernés par la zone UA amènera un renforcement du centre-ville. Les hameaux situés au-delà de la ceinture verte ne verront pas leur centre ancien classé en zone UA.

En cohérence avec l'objectif de conforter la Commune comme pôle de centralité inscrit au P.A.D.D, les dispositions applicables sur ce secteur permettront la constitution d'un tissu urbain mixte et dense afin de développer l'accueil de logements et de permettre une mixité des fonctions urbaine conciliant habitat et fonctions urbaines de centralité.

La zone UB

Elle concerne des secteurs à vocation résidentielle ou mixte. Elle est concernée par plusieurs zones de la Z.P.P.A.U.P. Les dispositions applicables à cette zone donnent la priorité aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. afin que les caractéristiques architecturales identifiées à ce document puissent être préservées.

Cette zone concerne les extensions des centres-villes historiques et les centres des hameaux ne devant pas connaître un développement urbain important et devant conserver les caractéristiques d'un secteur urbain en milieu rural.



Afin de répondre à l'objectif de création de logements par densification du tissu urbain existant et afin de permettre une structuration de l'espace urbain par densification du centre de la zone urbanisée, la zone UB comprend un sous-secteur UBb situé en continuité de la zone UA dans lequel il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions ni de coefficient d'occupation du sol maximales.

La zone UE

En cohérence avec les objectifs de renforcement du centre-ville et de préservation des éléments du patrimoine et du paysage inscrits au P.A.D.D, la délimitation de cette zone concerne un secteur. Ce secteur répond à la nécessité de maintenir un niveau d'équipement scolaire de rayonnement intercommunal et de développer les espaces de loisirs à proximité du centre-ville.

Elle concerne un secteur situé à proximité des équipements scolaires existants. Le classement en zone UE de ce secteur tient compte de l'enjeu qu'il présente en termes de situation stratégique en continuité du centre-ville et des équipements existant pour le développement des équipements communaux. La situation de ce secteur en continuité du centre-ville et des « Promenades » et en bordure de la RD 934 fait de son urbanisation un enjeu en termes de préservation du paysage. Les dispositions du règlement applicables à la zone UE donnent la priorité aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. afin que les constructions nouvelles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du secteur. L'ensemble de la zone fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la Commune pour l'extension des équipements scolaires et la création d'espaces verts. La maîtrise par la collectivité de ce secteur lui permettra d'apporter un soin particulier à son urbanisation et de pouvoir développer les espaces collectifs de promenade par la création d'un espace vert.

La zone UX

Elle concerne l'actuelle Zone d'Activités Economiques, en cohérence avec les objectifs du P.A.D.D de permettre le renouvellement urbain et le maintien des activités économiques sur ce secteur. Elle doit permettre le maintien et le développement des activités économiques, qui jouent un rôle important pour le maintien de la Commune comme pôle local. Elle s'inscrit dans un objectif de valorisation du potentiel de mutation, de densification et de développement de l'emploi.

Les secteurs de cette zone situés en continuité du centre-ville appartiennent au périmètre de la Z.P.P.A.U.P. Les dispositions du règlement applicables à la zone donnent la priorité aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. afin que les caractéristiques patrimoniales de ce secteur soient préservées.

La zone AU

Elle concerne trois secteurs :

- un secteur situé au lieu-dit les Loges au Nord du centre-ville,
- un secteur situé le long de la Rue de Libernon, au hameau de Libernon,
- un secteur situé le long de la Route de Férolles,

Ces secteurs ont pour objet de répondre au besoin en logements, ce qui est indispensable pour répondre à l'objectif inscrit au P.A.D.D de conforter la Commune comme pôle de centralité et pour maintenir une pyramide des âges équilibrée. Aucun de ces secteurs n'appartient au périmètre de la Z.P.P.A.U.P. néanmoins, les dispositions du règlement de la zone garantissent une bonne intégration des constructions dans le tissu urbain.

Le lieu-dit « les Loges » :

L'urbanisation de ce secteur répond à l'objectif de structuration des espaces situés au Nord de la route départementale n°934, inscrit au P.A.D.D. Il répond à l'objectif de favoriser les liaisons entre les quartiers par la création de voies de déplacements doux notamment, permettant ainsi de conforter les liens avec la gare et les transports collectifs.

Dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, inscrit au P.A.D.D. les dispositions applicables à cette zone permettront une densification du tissu urbain.

La superficie importante du secteur impose de prévoir un renforcement des équipements. La proximité du secteur avec le centre-ville et la gare en fait un secteur à urbaniser en priorité.

La superficie de la zone impose de prévoir un renforcement des équipements.

Rue de Libernon :

Ce secteur répond à la nécessité de créer du logement. Dans l'objectif de préservation du paysage inscrit au P.A.D.D. trois arbres y sont repérés comme éléments remarquables du paysage en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Un point de vue remarquable également est inscrit.

Le faible développement des équipements à proximité impose de prévoir leur renforcement.

Route de Férolles :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité de permettre la création de logements par comblement des interstices urbains. Afin d'améliorer les conditions de déplacements doux, les voies de desserte principale devront intégrer des voies de déplacements doux.

La superficie de la zone impose de prévoir un renforcement des équipements.

La zone IIAU

Cette zone concerne :

- un secteur situé au lieudit « le Fresne »,
- un secteur situé au lieudit le dessus des Baulnes,
- un secteur situé au lieudit la Couture.

Dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, inscrit au P.A.D.D. les secteurs de la zone IIAU concernent les espaces non équipés enclavés à l'intérieur du tissu urbain constitué.

Néanmoins, l'urbanisation des secteurs le Dessus des Baulnes et le Fresne induirait des nuisances importantes en terme de circulation. Pour cela, ils ne pourront être classés en zone AU qu'après la modification ou la révision du PLU et la réalisation de carrefours sécurisés :

- Sur la RD 934 pour le secteur du Fresne,
- Au croisement de la rue des Baulnes et de la RD 934 pour le secteur du Dessus des Baulnes.

Le secteur situé au lieudit la Couture comporte actuellement des constructions à vocation d'activités existantes. La zone ne pourra être aménagée que dans son ensemble, ce qui ne peut pas être fait dans l'état actuel du site. Pour cela, ce secteur ne pourra être classé en AU qu'après une révision ou une modification du PLU.

L'urbanisation de ces secteurs devra permettre de favoriser des densités soutenues, en termes de logements, d'activités, d'équipements et de services et d'accroître les capacités d'accueil de l'espace communal en matière d'habitat et d'emploi entre 2005 et 2030.

Au lieu-dit « le Fresno » :

En cohérence avec les objectifs du P.A.D.D, la zone IIAU doit permettre de développer le niveau d'équipement de la Commune, afin de conforter sa position de pôle de centralité.

En cohérence avec l'objectif de favoriser le lien entre les quartiers inscrits au P.A.D.D, et s'inscrivant dans l'objectif de développement des équipements, de favoriser l'emploi et de conforter les transports collectifs, ce secteur prévoit la création d'équipements collectifs tels qu'une caserne de pompier et des logements de fonction nécessaires à leur fonctionnement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation rendent obligatoire la création de voies de déplacements qui permettront de relier le Sud et le Nord de la RD 934, et au-delà le Sud et le Nord de la partie Ouest de la Commune.

En cohérence avec l'objectif de structuration du tissu urbain et pour une valorisation de l'entrée de ville, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent que le raccordement avec les voies existantes fasse l'objet d'un aménagement sécuritaire, qui marquera l'entrée de ville.

Au lieu-dit le dessus des Baulnes :

Ce secteur doit permettre de répondre à la demande en logements. Un point de vue à préserver y est identifié au plan de zonage.

Au lieu-dit la Couture :

Ce secteur répond à la nécessité de conforter le centre-ville et la place de pôle centralité de la Commune. Pour cela, il prévoit la création de logements (dont de petits logements pour une diversification du parc de logements) et d'activités autour de la gare. L'urbanisation de ce secteur permet également de conforter les transports collectifs. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent que les voies de desserte internes du secteur intègrent des voies de déplacements doux et prévoient l'accès à la gare.

En cohérence avec l'objectif inscrit au P.A.D.D, les lisières du projet devront garantir une bonne insertion paysagère des constructions nouvelles.

La zone A

Cette zone concerne tous les secteurs cultivés ou comportant des constructions à usage d'activités agricoles qui ne présentent pas un intérêt paysager particulier. Les constructions à usage de résidence ou d'activités liées à des exploitations agricoles situées dans le tissu urbain existant ont, pour une partie d'entre elles, été classées en zone urbaine afin de permettre la création de logements et la reconversion urbaine, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au P.A.D.D. et au SDRIF.

La zone N

Cette zone répond notamment à l'objectif inscrit au P.A.D.D. de préservation des espaces naturels et agricoles

Cette zone doit permettre de préserver le caractère des espaces naturels de la Commune. Une partie de la zone est identifiée comme porteur d'enjeu en termes de protection du patrimoine. Pour ces secteurs, le règlement du PLU donne la priorité aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. par rapport à celles du P.L.U. Le caractère naturel et la qualité patrimoniale des éléments qui composent la zone sont un atout pour la Commune en termes d'activités touristiques, qui sont une part et un soutien important aux activités économiques existantes sur la Commune. Plusieurs sous-secteurs de la zone N concernent des activités touristiques ou de loisirs. La zone N a pour objet de permettre le maintien de ces activités, dans le plus grand respect du caractère de la zone. La zone N concerne des secteurs

Enfin, la zone N a pour objectif de reconnaître les constructions existantes en zones inondables, sans autoriser le développement de l'urbanisation dans cette zone.

Cette zone est divisée en six sous-secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf :

- Le secteur Na qui est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage.
- Le secteur Nb qui ne permet que des extensions modérées ou des annexes.
- Le secteur Nc qui correspond au camping
- Le secteur Nd qui correspond aux abords château de la Chapelle
- Le secteur Ne qui concerne le golf et les bâtiments liés à son fonctionnement.
- Le secteur Nf qui concerne l'emprise de l'activité golfique située sur le lieu-dit « Les Bruyères ».

Comme inscrit aux objectifs du SDRIF, la création de ces sous-secteurs contribue au respect et à la mise en valeur des espaces naturels.

En cohérence avec l'objectif de maintien d'une ceinture verte inscrit au P.A.D.D, les secteurs situés autour du bourg sont classés en Na.

Le secteur Nb permet de reconnaître les constructions existantes lorsqu'elles sont situées sur des secteurs où l'urbanisation ne doit pas être développée, pour des raisons d'exposition au risque d'inondation et/ou de préservation du paysage. Il intègre également des secteurs situés à proximité du centre-ville, destinés à y développer les espaces de loisirs.

Suivant les objectifs inscrits au SDRIF, les boisements sont protégés. Les « bois ou forêt » inscrits au SDRIF sont protégés en application de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme. Les abords des massifs boisés de plus de 100 ha sont inconstructibles.

3.2. L'évolution du zonage par rapport au P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols de Crécy-la-Chapelle a été approuvé le 9 mars 1999 (il avait fait l'objet d'une 2ème révision approuvée par délibération en date du 15 novembre 1979).

Il avait ensuite fait l'objet de trois modifications portant sur la zone N_{AX}, la levée des emplacements réservés n° 6 et 9 et la zone INA. La troisième révision du POS a été approuvée par délibération en date du 25 février 2003. La quatrième modification du POS a été approuvée en décembre 2011 et a porté sur le secteur du golf.

Les zones naturelles :

Pour les zones naturelles, la délimitation du zonage est maintenue, ainsi que le classement des secteurs boisés au titre de l'article L. 130.1 du Code de l'urbanisme, en tenant compte néanmoins de l'évolution des espaces boisés et des contraintes liées au transport d'électricité. La principale évolution est constituée par le classement en sous-secteur de la zone N au PLU du golf, classés en sous-secteurs de la zone NC au POS.

Les « pastilles » de zone NC en zone ND et de zone ND en zone NC ne sont pas maintenues au PLU, afin de constituer un zonage le plus possible homogène et respectueux du caractère naturel.

De plus, des « pastilles » de zone Nb sont délimités sur les secteurs urbanisés en milieux naturels ou inondables afin de reconnaître les constructions existantes, tenant compte du risque d'inondation.

A proximité du centre-ville, deux secteurs Nb sont créés sur d'anciennes zones UD, UA et NA afin d'y développer les espaces de loisirs.

La zone N concerne également les abords du château de La Chapelle, le camping et le golf. Ces lieux, qui permettent de valoriser le potentiel touristiques de la commune, dans le respect de leur environnement naturel, font l'objet de sous-secteurs de la zone N. Le golf faisait l'objet de deux sous-secteurs de la zone NC au POS. Le camping et les abords du château de La Chapelle faisaient l'objet de sous-secteurs de la zone ND au POS.

La plus grande partie de la zone NB du POS est classée en zone UB au PLU. Les secteurs non urbanisés de la zone NB sont classés en zone naturelle au PLU.

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été défini afin de préserver un des points de vue présentant un intérêt sur ces secteurs.

Les zones urbanisées, à vocation principalement résidentielle :

Les parties urbanisées des hameaux qui étaient classées en zone UB, UC et UD ne seront plus classées qu'en zone UB au PLU, afin de permettre la constitution d'un tissu urbain homogène et de permettre le comblement des dents creuses sur ces secteurs. Plusieurs bâtiments de corps de fermes sont intégrés à la zone urbanisée, afin de permettre leur reconversion et la diversification du parc de logements.

Seuls deux zonages sont maintenus pour les zones urbanisées à vocation principalement résidentielle : UA et UB. Cela doit permettre la constitution d'un tissu urbain homogène et le comblement des dents creuses. La Z.P.P.A.U.P. garantit la préservation des caractéristiques patrimoniales de ces secteurs.

Au PLU, la zone UA concerne les centres anciens de Crécy-la-Chapelle, La Chapelle-sur-Crécy et Montbarbin. Elle ne comprend plus aucun sous-secteur. Les sous-secteurs UAb, qui correspondaient à la périphérie immédiate du centre ancien de Crécy-la-Chapelle le long de la RD 934 et de la Rue de Bouleurs au POS sont intégrés à la zone UB du PLU. Ils avaient pour objet d'autoriser les constructions nécessaires à l'activité de pépinière.

La zone UB comprenait deux sous-secteurs au POS. Ils portaient sur les hameaux de Montbarbin et Férolles et sur le secteur d'extension urbaine datant du début du siècle (au Nord du centre-ville). Au PLU, la zone UB comprend également deux sous-secteurs :

- L'un porte sur le secteur dont l'absence de réseau d'assainissement collectif et la qualité paysagère du site, qui doit être protégée, imposent d'établir une superficie minimale pour les terrains constructibles. Ce secteur a une superficie de 6,59 ha.
- Le deuxième concerne un secteur situé en continuité du centre-ville, dans lequel l'emprise au sol des constructions et le coefficient d'occupation du sol ne sont pas limités afin répondre aux besoins en logement et structurer le tissu urbain grâce à une densité plus élevée sur ce secteur situé en continuité de la zone UA que sur le reste de la zone UB.

L'évolution de la délimitation des zones urbanisées à vocation principalement résidentielle a été définie en permettant les constructions le long des voies existantes en tissu urbain.

Le POS prévoyait une différence de densité dans les différents sous-secteurs des zones urbaines (notamment à travers la superficie minimale des terrains). Le PLU ne prévoit pas de superficie minimale des terrains constructibles, excepté sur une surface de 6.59 ha située aux lieudits les Chapitres et les Fortes Terres, où en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et en raison du fort impact paysager des constructions dû à la topographie du site, une superficie minimale des terrains constructibles est fixée. Ainsi, le PLU permettra une densification de la zone urbanisée.

La zone d'activités :

La zone UX du POS est étendue. Elle intègre au PLU l'ancienne zone NAX et une partie de l'ancienne zone IINA.

Les zones d'urbanisation future :

La zone NAX du POS est classée en zone UX au PLU. La zone NA situé à l'Est des équipements scolaires est classée pour partie en zone UB au PLU et pour partie (1,44 ha) en zone UE.

Deux zones d'urbanisation future du POS sont maintenues :

- La zone IINA située au lieudit Les Loges est classée en zone AU au PLU. Elle conserve la même délimitation,
- La zone IINA située sur la zone d'activités économiques est classée pour partie en zone UX, pour partie en zone Na (1,23 ha), pour partie en zone IIAU (2,11 ha).

Quatre zones d'urbanisation future à vocation résidentielle, d'équipements ou d'activités, de services sont créées aux lieudits :

- Le Fresne, issu d'une ancienne zone ND (9,37 ha),
- Le Dessus des Baulnes, issu d'une ancienne zone ND (1,27 ha),
- Rue de Libernon, issu d'une ancienne zone NC (0,47 ha),
- Route de Férolles, issu d'une ancienne zone NC (0,93 ha)

Seules les zones situées au lieudit Les Loges, Rue de Libernon et Route de Férolles sont opérationnelles sans révision ou modification du PLU.

Surfaces par zone :

P.O.S. révisé en 1998		P.L.U. approuvé en 2013	
Zones	Superficies (ha)	Zones	Superficie (ha)
UAa	20,85	UA	19,59
UAb	6,61		
UBa	11,77	UB	140,57
UBb	9,04	UBa	7,03
UCa	4,49	UBb	12,03
UCb	25,08		
UD	73,26		
		UE	1,44
UX	11,27	UX	25,39
UY	3,09		
TOTAL	165,48	TOTAL	206,04
INA	6,28	AU	2,67
INAx	4,31		
IINA	10,34	IIAU	12,74
TOTAL	20,92	TOTAL	15,41
NB	29,39		
NC	758,08	A	753,92
NCa	55,55		
NCb	59,44		
ND	471,96	Na	433,65
NDa	9,74	Nb	35,87
NDb	7,5	Nc	9,79
		Nd	7,50
		Ne	55,46
		Nf	60,37
TOTAL	1391,66	TOTAL	1356,56
		Espaces boisés classés	249,15
TOTAL GENERAL	1578	TOTAL GENERAL	1578

Les superficies des zones du POS et du PLU présentées ici ont été calculées sur support informatique. Les zones du POS sont telles qu'elles étaient établies au 28 mars 2000.

3.3. Caractéristiques des différentes zones

Zone UA	
CARACTERE DE LA ZONE	<p>Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la Commune et de certains de ses hameaux. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de commerces, de services. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.</p> <p>Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté Préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.</p> <p>Cette zone est localisée dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).</p>
DESTINATION DE LA ZONE	<p>La zone UA doit préserver ses fonctions de centre-ville et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la Commune.</p> <p>Elle permet la réalisation de constructions à usages mixtes.</p> <p>Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.</p>
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none">- Les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.- Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.- L'enfouissement des lignes de télécommunication et de distribution de l'énergie électrique sur les terrains privés et pour les opérations d'ensemble est obligatoire.
ORGANISATION DU BATI	<p>Pas de taille minimale des parcelles constructibles, afin de permettre une densification du tissu urbain par comblement des dents creuses, permettant de répondre au besoin en logements notamment, sans induire d'extension de l'urbanisation et permettant de conforter la position de pôle de centralité de la commune.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none">- De manière générale, au ras de l'alignement, afin de restitué la continuité visuelle de l'alignement, qui caractérise aujourd'hui ce secteur,- Sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles. Cette disposition garanti un bon éclairage des constructions et prévoit le stationnement des

	<p>véhicules particuliers sur les parcelles.</p> <p>- A au moins 4 mètres d'autres constructions bâties sur une même propriété, si elles ne lui sont pas contiguës. Cette disposition garanti un bon éclairage des constructions.</p>
--	---

<p>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES</p>	<p>Les règles édictées aux articles UA.10 et UA.11 permettent de respecter les caractéristiques paysagères de la zone.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>De manière générale, les constructions devront être d'architecture de type briard ou faire l'objet d'un projet d'architecture contemporaine.</p> <p>Les constructions devront respecter l'ordonnancement vertical : entre 9 et 15 mètres de hauteur totale au faîtage.</p> <p>Sur l'alignement, la hauteur des clôtures doit être équivalente à celle des clôtures avoisinantes avec un minimum de 2 mètres.</p>
---	--

<p>ESPACES EXTERIEURS</p>	<p>Les dispositions de l'article UA.12 permettront que la création de nouvelles constructions n'induisse pas de nuisances liées au stationnement sur la voie publique.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>De manière générale, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques devront être prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.</p>
--------------------------------------	--

<p>DENSITE</p>	<p>Les dispositions des articles UA.9 et UA.14 ne limitent pas la densité dans les zones urbanisées afin de centre le développement urbain sur le centre-ville.</p> <p>Pas de Coefficient d'Occupation du Sol.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.</p>
-----------------------	--

<p>Zone UB</p>

<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>Il s'agit principalement d'habitat pavillonnaire. Des activités existantes dans la zone doivent être maintenues. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du centre-ville et des hameaux, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.</p> <p>La zone comprend deux sous-secteurs, le secteur UBa : situé en entrée</p>
--	--

	<p>Ouest de la Commune, aux lieudits les Chapitres et les Fortes Terres, où en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et en raison du fort impact paysager des constructions dû à la topographie du site, une superficie minimale des terrains constructibles est fixée.</p> <p>Le secteur UBb concerne un secteur situé en continuité du centre-ville, dans lequel l'absence de limitation du COS et du CES doivent permettre de répondre au besoin en logements et de structurer l'espace urbanisé par une densité plus élevée.</p> <p>Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et la desserte interne d'un secteur de la zone est précisée aux orientations de principe figurées au plan 5.2. du P.L.U.</p> <p>Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté Préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.</p> <p>Une partie de cette zone est localisée dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).</p>
<p>DESTINATION DE LA ZONE</p>	<p>La zone UB doit préserver ses fonctions de périphérie du centre du village et les formes architecturales et urbanistiques moins denses qui le caractérisent.</p> <p>Elle permet la réalisation de constructions à usages mixtes.</p> <p>Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.</p>
<p>CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse. - Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. - L'enfouissement des lignes de télécommunication et de distribution de l'énergie électrique sur les terrains privés et pour les opérations d'ensemble est obligatoire.
<p>ORGANISATION DU BATI</p>	<p>Pas de taille minimale des parcelles constructibles, sauf aux sous-secteurs UBa, où elle est de 1 500 m². Cette mesure permet de densifier le tissu urbain existant afin de répondre aux besoins en logements notamment en limitant l'extension urbaine.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De manière générale, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 6 mètres de celui-ci, afin de pouvoir marquer l'alignement ou, en cas de retrait de prévoir le stationnement nécessaire à un véhicule particulier. - En retrait de l'une au moins des limites séparatives. En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles, afin de respecter le

	<p>caractère « aéré » de la zone UB,</p> <ul style="list-style-type: none"> - A au moins 8 mètres d'autres constructions bâties sur une même propriété, si elles ne lui sont pas contiguës, afin de garantir un bon éclairage de l'intérieur des constructions et respecter le caractère « aéré » de la zone.
<i>VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES</i>	<p>Les dispositions des articles UB.10 et UB.11 doivent permettre de préserver les caractéristiques architecturales de la zone.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>De manière générale, les constructions devront être d'architecture de type briard ou faire l'objet d'un projet d'architecture contemporaine.</p> <p>Les constructions devront respecter l'ordonnement vertical : 10 mètres maximum au faîtage.</p> <p>De manière générale, les clôtures sont limitées à 2 m.</p>
<i>ESPACES EXTERIEURS</i>	<p>Les dispositions de l'article UB.12 permet que les nouvelles constructions n'induisent pas de nuisances liées au stationnement sur la voie publique.</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>De manière générale, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques devront être prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements.</p>
<i>DENSITE</i>	<p>Les dispositions des articles UB.9 et UB.14 permettent une densification du tissu urbain.</p> <p>Le Coefficient d'Occupation du Sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0,3, sauf dans le sous-secteur UBb où il n'est pas réglementé.</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de l'ensemble de la superficie du terrain, sauf dans le sous-secteur UBb où il n'est pas réglementé.</p>
<i>Zone UE</i>	
<i>CARACTERE DE LA ZONE</i>	<p>Cette zone est destinée à recevoir des équipements collectifs d'intérêt général.</p> <p>Une partie de cette zone est localisée dans le périmètre de la Zone de</p>

	Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
DESTINATION DE LA ZONE	<p>La zone UE doit permettre de répondre aux besoins en équipements ultérieurs de la Commune, notamment en termes d'espaces verts et d'extension des équipements scolaires.</p> <p>Un emplacement réservé est délimité sur l'ensemble de cette zone.</p>
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT	<p>Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p>
ORGANISATION DU BATI	<p>Les dispositions des articles UE.5, UE.6, UE.7 et UE.8 sont définies dans l'objectif de ne pas limiter la densité, de respecter les formes urbaines des secteurs alentours pour une bonne insertion des nouvelles constructions, de garantir un bon éclairage de l'intérieur des constructions.</p> <p>Pas de taille minimale des parcelles constructibles.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres de celui-ci.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de baie, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Aucune distance minimale n'est fixée entre deux constructions situées sur une même propriété.</p>
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES	<p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, afin de permettre une bonne intégration des nouvelles constructions.</p>
ESPACES EXTERIEURS	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, afin que les nouvelles constructions n'induisent pas de nuisances liées au stationnement sur la voie publique.</p>
DENSITE	<p>Les dispositions des articles UE.9 et UE.14 ne limitent pas la densité, afin de permettre la meilleure utilisation du secteur situé en continuité du centre-ville.</p> <p>Le Coefficient d'Occupation du Sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière n'est pas limité.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.</p>

Zone UX

**CARACTERE
DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de commerce, de services et de loisirs.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté Préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.

Une partie de cette zone est localisée dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

**DESTINATION
DE LA ZONE**

La zone UX doit permettre à la Commune de maintenir les activités économiques existant sur son territoire et d'en accueillir de nouvelles, sans qu'elles induisent de nuisances pour les résidents de la Commune.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**CONDITIONS DE
SECURITE ET
ENVIRONNEMENT**

- Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'enfouissement des lignes de télécommunication et de distribution de l'énergie électrique sur les terrains privés et pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

**ORGANISATION DU
BATI**

Pas de taille minimale des parcelles constructibles, afin de permettre la meilleure utilisation du secteur situé en continuité du centre-ville.

Les dispositions des articles UX.6, UX.7 et UX.8 sont définies de façon à prévoir le stationnement des véhicules en cas de retrait de l'alignement, dans le respect du caractère « aéré » de la zone et à garantir un bon éclairage de l'intérieur des constructions. Ainsi, les constructions doivent s'implanter:

- Soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 mètres de celui-ci,
- En retrait de l'une au moins des limites séparatives latérales. En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 2.5 mètres en cas de murs aveugles,
- A au moins 4 mètres d'autres constructions bâties sur une même propriété, si elles ne lui sont pas contiguës.

**VOLUMES ET
FORMES
ARCHITECTURALES**

Les dispositions des articles UX.10 et UX.11 sont définies de façon à garantir une bonne insertion paysagère des constructions.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à

	<p>assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.</p> <p>Les constructions devront respecter l'ordonnancement vertical : 10 mètres de hauteur maximale.</p> <p>De manière générale, la hauteur des clôtures devra être comprise entre 1.4 et 2 mètres.</p>
--	---

<p>ESPACES EXTERIEURS</p>	<p>Les dispositions de l'article UX.12 sont définies de façon à ce que les nouvelles constructions n'induisent pas de nuisances liées au stationnement et aux manœuvres des véhicules sur la voie publique et afin de garantir un bon impact paysager de la zone.</p> <p>Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.</p> <p>Les parkings au sol devront être paysagers.</p> <p>Les clôtures en bordure des voies doivent être doublées de plantations.</p> <p>Le stockage de matériaux à l'extérieur des bâtiments doit être masqué par des plantations.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en partie plantés, sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre au moins par 100 m².</p>
--------------------------------------	---

<p>DENSITE</p>	<p>Les dispositions des articles UX.9 et UX.14 sont définies de façon à limiter la densité sur la zone d'activités économiques. En effet, une densité trop élevée sur ce secteur pourrait avoir un fort impact paysager négatif.</p> <p>Le Coefficient d'Occupation du Sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0,7.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70% de l'ensemble de la superficie du terrain.</p>
-----------------------	---

Zone AU

<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat et/ou des équipements collectifs d'intérêt général, dans le cadre d'un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.</p> <p>Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et la desserte interne de secteurs de la zone est précisée aux orientations de principe figurées au plan 5.2. du P.L.U.</p> <p>Cette zone concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur situé au lieudit les Loges, - un secteur situé le long de la Rue de Libernon,
--	--

	- un secteur situé Route de Férolles.
DESTINATION DE LA ZONE	La zone doit permettre à la Commune d'accueillir les logements qui seront nécessaires à ses habitants actuels ou futurs.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT	Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
ORGANISATION DU BATI	<p>Les dispositions des articles AU.5, AU.6, AU.7 et AU.8 sont définies de façon à ne pas limiter la densité, en respectant les caractéristiques des tissus urbains alentours.</p> <p>Pas de taille minimale des parcelles constructibles.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De manière générale, en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement, - En retrait de l'une au moins des limites séparatives. En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres en cas de murs aveugles, - A au moins 8 mètres d'autres constructions bâties sur une même propriété, si elles ne lui sont pas contiguës.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES	<p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>De manière générale, les constructions devront être d'architecture de type briard ou faire l'objet d'un projet d'architecture contemporaine.</p> <p>Les constructions devront respecter l'ordonnancement vertical : 10 mètres maximum au faîtage.</p> <p>De manière générale, les clôtures sont limitées à 2 m.</p>
ESPACES EXTERIEURS	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>De manière générale, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.</p> <p>D'une manière générale, chaque opération devra faire l'objet d'une étude spécifique intégrant les mesures à apporter pour répondre au besoin en stationnement.</p>

DENSITE	<p>Le Coefficient d'Occupation du Sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0,3.</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.</p>
----------------	---

Zone 2AU

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement de l'habitat et de l'activité, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et la desserte interne des secteurs de la zone est précisée aux orientations de principe figurées aux plans 5.1. et 5.2. du P.L.U.

Cette zone concerne :

- un secteur situé au lieudit le Fresne,
- un secteur situé au lieudit le dessus des Baulnes,
- un secteur situé au lieudit la Couture.

Les dispositions règlementaires s'appliquant à la zone seront définies au moment de son ouverture à l'urbanisation. Seules les dispositions d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont définies : implantation de constructions sur la limite ou en retrait d'un mètre de celle-ci.

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE	<p>Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.</p>
-----------------------------	--

DESTINATION DE LA ZONE	<p>La zone A doit permettre de préserver l'activité agricole sur la Commune.</p>
-------------------------------	--

CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT	<p>Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p>
--	---

ORGANISATION DU BATI	<p>Pas de taille minimale des parcelles constructibles.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante,
-----------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative ou en observant la marge de reculement au moins égale à 6 mètres. - Contiguë ou en retrait d'une autre construction située sur une même propriété n'est pas règlementée.
--	--

VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES	<p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>Les constructions devront respecter l'ordonnancement vertical : maximum 12 mètres de hauteur totale au faîtage, et maximum 15 mètres pour les hangars agricoles.</p> <p>De manière générale, les clôtures sont limitées à 2 mètres.</p>
--	--

ESPACES EXTERIEURS	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.</p>
---------------------------	--

DENSITE	<p>Pas de Coefficient d'Occupation du Sol.</p> <p>L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.</p>
----------------	---

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE	<p>Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.</p> <p>Cette zone est divisée en six sous-secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Na qui est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage. - Le secteur Nb qui ne permet que des extensions modérées ou des annexes. - Le secteur Nc qui correspond au secteur affecté aux activités de camping caravanage existant. - Le secteur Nd qui correspond aux abords château de la Chapelle. - Le secteur Ne qui concerne le golf existant et les bâtiments liés à son fonctionnement. - Le secteur Nf qui concerne l'emprise de l'activité golfique existante située sur le lieu-dit « Les Bruyères ». <p>Une partie de cette zone est localisée dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).</p>
-----------------------------	---

	<p>Une partie de cette zone est soumise à la servitude de protection des monuments historiques.</p> <p>Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté Préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221, en date du 10/11/2006.</p>
<p>DESTINATION DE LA ZONE</p>	<p>La zone doit permettre de préserver les zones naturelles, en y autorisant les activités touristiques et les loisirs dans des secteurs de superficie limitée, dans le respect du caractère naturel de la zone.</p> <p>La zone permet également de reconnaître les constructions existantes en zone inondable, sans en autoriser de nouvelles dans ce secteur.</p>
<p>LIMITATIONS ADMINISTRATIVES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le secteur Na n'est autorisée aucune construction, - Dans le secteur Nb ne sont autorisées qu'une extension modérée, l'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante. - Dans le secteur Nc ne sont autorisés que l'exploitation du terrain de camping, selon les conditions fixées par les arrêtés préfectoraux, les constructions d'hébergement léger de loisir et les constructions destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour le gardiennage et le fonctionnement du camping, ainsi que les bâtiments annexes nécessaires à l'hygiène, aux services indispensables à cette activité de loisir, et les installations pour des activités sportives. - Dans le secteur Nd ne sont autorisées que les constructions liées à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement du public pour l'activité de congrès ou séminaires de formation, pour l'hôtellerie-résidence de tourisme et pour la résidence hôtelière à temps partagé. - Dans le secteur Ne ne sont autorisées que l'extension modérée des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et les installations nécessaires au traitement des eaux usées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, eu égard à son environnement naturel. - Dans le secteur Nf ne sont autorisés que les bâtiments annexes nécessaires au fonctionnement de l'activité, à l'hygiène au gardiennage, aux locaux techniques liés aux fonctions d'accueil et de services, sous réserve qu'ils soient implantés selon les conditions précisées ci-dessus et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 750 m².
<p>CONDITIONS DE</p>	<p>Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux</p>

SECURITE ET ENVIRONNEMENT	exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
ORGANISATION DU BATI	<p>Pas de taille minimale des parcelles constructibles.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De manière générale, soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres, - En limite séparative ou en observant une marge de reculement au moins égale à 10 mètres. - Contiguë ou en retrait d'au moins 4 mètres d'une autre construction située sur une même propriété.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES	<p>Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>De manière générale, les constructions devront être d'architecture de type briard ou faire l'objet d'un projet d'architecture contemporaine.</p> <p>Les constructions devront respecter l'ordonnancement vertical : 11 mètres de hauteur totale au faîtage.</p> <p>De manière générale, les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur.</p>
ESPACES EXTERIEURS	Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
DENSITE	<p>Le Coefficient d'Occupation du Sol des constructions n'est pas limité, sauf dans le secteur Nc, où il est limité à 0.03, dans le secteur Nd, où il est limité à 0.08 et dans les secteurs Ne et Nf, où il est limité à 0.02.</p> <p>L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.</p>

3.4. Le P.O.S. en vigueur avant la présente révision

ZONE	ARTICLE 1 Occupations et utilisation du sol admises	ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol interdites
UA	<ul style="list-style-type: none"> - Construction à usage d'équipements publics, d'infrastructure et de superstructure. - Constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines, - Lotissements (au sens de l'article R315-1 et 2 CU), - Ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitation. <p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à usage d'artisanat (SHON $\leq 300\text{m}^2$), - commerces, bureaux, hôtels, restaurants, services (SHON $\leq 600\text{m}^2$). - Les installations classées soumises à déclaration (SHON $\leq 200\text{m}^2$) <p><u>UAb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité de pépinière. 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA.1 sont interdites.
UB	<p>Construction à usage d'équipements publics, d'infrastructure ou de superstructure.</p> <p><u>Sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les logements (sauf collectifs), leurs annexes, les piscines, - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de restaurants, de services, bureaux et hôtels (SHON $\leq 300\text{m}^2$), - les installations classées, soumises à déclaration (SHON $\leq 300\text{m}^2$) 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UB.1 sont interdites.
UC	<ul style="list-style-type: none"> - Les lotissements au sens du R315.1 et 2 CU) et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, - Construction à usage d'équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure. <p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations, - Les constructions à usage d'artisanat, commerce, bureaux, restaurant, service, (SHON $\leq 300\text{m}^2$) - les installations classées soumises à déclaration, (SHON $\leq 200\text{m}^2$) 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UC.1 sont interdites.
UD	<p>Construction à usage d'équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.</p> <p><u>Sous conditions :</u></p>	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UD.1 sont interdites.

	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations (sauf collectifs), leurs annexes et les piscines, - Les constructions à usage d'artisanat (SHON \leq300m²) - les installations classées soumises à déclaration (SHON \leq200m²) <p>Sous réserve de répondre à une besoin et de n'entraîner aucun risque pour la sécurité</p>	
UX	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, d'entreposage et de loisirs sportifs, qui ne présentent ni danger, ni nuisance pour le voisinage. - Les constructions à usage d'équipements publics, d'infrastructure et de superstructure. - Lotissements (au sens de l'article R315-1 et 2 CU) et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'artisanat, d'industrie, de commerce, de loisirs ou de services, <p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les logements, s'ils sont indispensables aux activités, - Les installations classées soumises à autorisation. 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UX.1 sont interdites.
NAx	<p>Les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. - d'équipements publics, d'infrastructure et de superstructure, <p>Les lotissements au sens des R315.1 et R315.2 CU et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'artisanat, d'industrie, de commerce, de loisirs ou de services</p> <p><u>Sous conditions :</u></p> <p>Les logements nécessaires aux activités, Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.</p> <p>Sous réserve de répondre à une besoin et de n'entraîner aucun risque pour la sécurité</p>	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NAx.1 sont interdites.
INA	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructures. - Equipements publics - Les constructions à vocation d'habitation, d'activités, d'équipements et de services, sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble. 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article INA.1 sont interdites.
IINA	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructures. - Equipements publics - La réalisation d'habitations, d'activités, commerces, équipements et de services 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article IINA.1 sont interdites.

	autorisés sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
NB	<p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction à usage d'équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure, - Constructions à usage d'habitation, leurs annexes, piscines (sauf immeubles d'habitation collective) 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NB.1 sont interdites.
NC	<p>- Les constructions, installations et travaux, directement liés et nécessaires aux activités agricoles, à la réalisation d'infrastructures publiques ou au fonctionnement du service public.</p> <p><u>NCa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements publics qui ne peuvent être localisés dans d'autres zones. <p><u>Sous conditions :</u></p> <p><u>NC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -les constructions directement liées à l'exploitation agricole ou à l'activité d'élevage, - les constructions nécessaire au logement des exploitants et du personnel des exploitations (sauf collectifs) - les installations classées en rapport avec l'activité agricole ou l'élevage soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus. <p><u>NCb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -L'installation d'un terrain de camping et de caravanage à condition que son implantation soit localisée dans une zone d'intérêt écologique ouverte au public -Les bâtiments annexes nécessaires au fonctionnement de l'activité. Sous réserve d'implantation d'une SHON $\leq 750m^2$ - Les aménagements de sécurité nécessaires pour l'ouverture au public de la zone d'intérêt écologique. 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NC.1 sont interdites.
ND	<p>Les équipements d'intérêt public faisant l'objet d'un emplacement réservé au POS. Les aménagements permettant l'ouverture au public.</p> <p><u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics - Les constructions liées à la gestion 	Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article ND.1 sont interdites.

	foncière - Les aires paysagées de stationnement liées à l'accueil du public. - Les hangars à animaux. NDa : l'exploitation du terrain de camping et de caravanage, les constructions d'hébergement léger de loisirs et les constructions destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement du camping. NDb : les constructions liées à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement du public.	
--	--	--

ZON E	ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains
UA	UAa : il n'est pas fixé de règle UAb : superficie minimale constructible : 350m ² avec une largeur de façade ≥10m à l'alignement de la voie de desserte.
UB	Superficie minimale constructible ≥500m ² avec une largeur de façade au moins égale à 10 mètres à l'alignement de la voie de desserte.
UC	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 700m ² et une largeur de parcelle au moins égale à 10 mètres à l'alignement de la voie de desserte.
UD	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000m ² et une largeur de parcelle au moins égale à 10 mètres à l'alignement de la voie de desserte.
UX	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 500m ² et une largeur de parcelle au moins égale à 10 mètres à l'alignement de la voie de desserte.
NAX	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 500m ²
INA	Il n'est pas fixé de règle
IINA	Il n'est pas fixé de règle
NB	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m ² et une largeur de parcelle au moins égale à 10 mètres à l'alignement de la voie de desserte.
NC	Il n'est pas fixé de règle.
ND	Il n'est pas fixé de règle.

ZONE	ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
UA	Implantation au ras de l'alignement. Pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme l'implantation en retrait de l'alignement pourra être imposée ou autorisée. En cas de retrait, la continuité visuelle du bâti depuis la voie publique sera constituée par une clôture si implantation en retrait Le long de la D934 : en retrait de 4m de l'alignement	Implantation sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'alignement, avec restitution de la continuité du bâti par la clôture si la parcelle n'est pas construite d'une limite séparative à l'autre. Sinon, en retrait ≥ 4m (2.5m en l'absence de baies donnant sur une pièce habitable).
UB	UBa : implantation à l'alignement. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée. Dans ce	UBa : implantation sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'alignement (excepté en cas

	<p>cas, la continuité visuelle du bâti depuis la voie publique devra être assurée par une clôture.</p> <p>UBb : implantation entre 4m et 7m en retrait de l'alignement</p> <p>Le long de la D934 : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p>d'aménagement de constructions existantes).</p> <p>La clôture devra restituer la continuité du bâti.</p> <p>La marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L = H$) sans pouvoir être inférieure à 4m.</p> <p>$L=1/2H$; $\geq 2.5m$: en l'absence de baies sur des pièces habitables.</p> <p>L'implantation en limite séparative peut être refusée, pour des raisons de salubrité, de sécurité ou d'intégration.</p> <p>UBb : implantation sur une des limites séparatives ou en retrait.</p> <p>La marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L = H$) sans pouvoir être inférieure à 4m.</p> <p>$1/2H=L$ pour les murs ne comportant pas de baies sur des pièces habitables, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.</p>
UC	<p>UCa : implantation à l'alignement.</p> <p>UCb : implantation en retrait $\geq 4m$ de l'alignement.</p> <p>Le long de la D934 : implantation à l'alignement.</p>	<p>Les constructions peuvent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - joindre les limites séparatives aboutissant à l'alignement, - s'implanter sur une seule limite séparative, - s'implanter en retrait des limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera $H=L$; $\geq 4m$ ou en l'absence de baies sur pièce habitable : $H=1/2L$; $\geq 2.5m$
UD	<p>Implantation en retrait de l'alignement $\geq 5m$ de l'alignement.</p> <p>Le long de la D934 : implantation en retrait de 4m de l'alignement.</p>	<p>Implantation en retrait de l'une au moins des limites séparatives latérales et des autres limites.</p> <p>En cas de retrait la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L = H$) sans pouvoir être inférieure à 4m.</p> <p>($L=1/2H$; $\geq 2.5m$ en l'absence de baie sur pièce habitable).</p>
UX	<p>Implantation en retrait de l'alignement $\geq 10m$;</p> <p>Une implantation autre peut être prévue dans le cas d'une implantation en harmonie avec les constructions avoisinantes ou pour les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.</p>	<p>Implantation soit sur une limite séparative latérale soit en retrait des limites séparatives aboutissant à l'alignement.</p> <p>La largeur de la marge d'isolement sera $L \geq 5m$</p>
INA	Voies publiques : implantations des	Implantation des constructions en limite

	<p>constructions en retrait de la RD934 $\geq 6m$. Soit à l'alignement, soit en recul sur les autres voies.</p> <p>Emprises publiques : respect des marges de retrait (article INA 7)</p>	séparative ou en retrait.
IIINA	Implantation en retrait ou à l'alignement des voies.	Implantation en limites séparatives ou en retrait.
Nax	Implantation en retrait ≥ 10 de l'alignement.	<p>Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant à l'alignement sur la voie de desserte. La largeur de la marge d'isolement sera $\geq 3m$</p> <p>En cas de lotissement artisanal ou d'activités tertiaires, l'implantation sur la limite séparative est autorisée.</p>
NB	<p>Implantation à l'alignement des voies $\geq 10m$.</p> <p><u>Le long de la D934</u> : implantation en retrait de 4m.</p>	<p>Les constructions devront être éloignées des limites séparatives.</p> <p>La marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L = H$) sans pouvoir être inférieure à 4m. En l'absence de baies sur pièce habitable : $H=1/2L ; \geq 2.5m$)</p>
NC	<p><u>En général</u> : implantation en retrait de l'alignement $\geq 10m$,</p> <p><u>le long de la D934</u> : portée à 30m</p> <p><u>le long du CD21</u> : portée à 20m</p>	<p>$L =$ différence d'altitude entre le bâtiment et la limite séparative/2 ; $\geq 8m$.</p> <p>En l'absence de baie principale cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2.5m.</p>
ND	<p>Implantation en retrait de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En général $\geq 12m$ - Le long de la D934 $\geq 30m$ - Le long du CD21 $\geq 20m$ - Par rapport à l'emprise de la limite du domaine ferroviaire $\geq 15m$ - Le long de la rue de Penthièvre et de la rue des Minimes, l'implantation imposée soit au ras de l'alignement soit en retrait. 	<p>Implantation en observant une marge de reculement :</p> <p>$L =$ différence d'altitude entre le bâtiment et la limite séparative/2 ; $\geq 8m$.</p> <p>S'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2.5m.</p> <p>L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous condition.</p> <p>Le long de la rue de Penthièvre et de la rue des Minimes, les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.</p>

ZONE	ARTICLE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	ARTICLE 9 Emprise au sol
UA	Implantation des constructions non contiguës à 4m minimum des autres bâtiments, 2.5 en l'absence de baie donnant sur une pièce habitable.	- UAa : il n'est pas fixé de règle - UAb : ≤ 0.5 à la superficie de la propriété
UB	L = H de la façade la plus haute avec une distance minimale de 4m. 1/2H=L pour les murs ne comportant pas de baies sur des pièces habitables, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.	Emprise des constructions $\leq 40\%$ du terrain
UC	Implantation des constructions non contiguës L ≥ 4 m	0.35
UD	Si les constructions ne sont pas contiguës, L ≥ 8 m.	0.25
UX	Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au minimum 4m	0.6
INA	La distance entre des constructions non contiguës sur une même parcelle doit permettre d'assurer la sécurité civile et notamment la lutte contre l'incendie.	Il n'est pas fixé de règle.
IINA	La distance entre des constructions non contiguës sur une même parcelle doit permettre d'assurer la sécurité civile et notamment la lutte contre l'incendie.	Il n'est pas fixé de règle.
NAx	Si les constructions ne sont pas contiguës, L ≥ 4 m.	0.6
NB	L'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle est interdite, exception faite des annexes isolées.	0.2
NC	NC et NCa : la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être ≥ 5 m. NCb : distance réduite à maximum 3m.	Il n'est pas fixé de règle.
ND	Si les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent être distantes de minimum 5m. NDa ; cette distance est ramenée à 3m.	ND et NDa : il n'est pas fixé de règles NDb : 0.08

ZONE	ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions	ARTICLE 14 ET 15 C.O.S. et dépassement du C.O.S.
UA	- UAa : hauteur totale comprise entre 9m et 15m. - UAb : hauteur totale maximum : 10m.	Il n'est pas fixé de C.O.S.
UB	Hauteur totale maximum : 10 mètres.	0.4 maximum – dépassement non autorisé.
UC	H ≤ 9.5 m	0.35 – dépassement non autorisé
UD	Hauteur maximale des constructions 9.5m au faitage, 6m à l'égout du toit ou acrotère, R+1+C maximum.	0.25 pour la tranche des premiers 1500m ² , et 0.2 pour la superficie de terrain qui excède 1500m ² –

		dépassement non autorisé.
UX	Hauteur des constructions $\leq 10\text{m}$ au faîtage ou à l'acrotère	0.7 – dépassement non autorisé.
INA	Hauteur de faîtage ou à l'acrotère ne devra pas excéder 12.5m.	Il n'est pas fixé de règle.
IINA	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.
NAx	$\leq 10\text{m}$ au faîtage ou à l'acrotère depuis le niveau le plus bas du sol existant.	0.7 – dépassement non autorisé.
NB	$\leq 9.5\text{m}$ au faîtage, 6m à l'égout du toit ou acrotère, R+1+C maximum.	0.2 avec un maximum 300m^2 SHON pour les bâtiments à usage d'habitation – dépassement non autorisé.
NC	<p>NC : La hauteur des constructions d'habitations $\leq 9.5\text{m}$ au faîtage et 6m à l'égout ou à l'acrotère (R+1+C).</p> <p>NCa : $\leq 12\text{m}$ au faîtage, 6m à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p>NCb : $\leq 7\text{m}$ au faîtage.</p>	<p>NC : il n'est pas fixé de C.O.S.</p> <p>NCa : ≤ 0.01 – dépassement non autorisé.</p>
ND	<p>ND : la hauteur des hangars à animaux : $H \leq 4\text{m}$ au faîtage.</p> <p>NDa : la hauteur des constructions doit être $\leq 7\text{m}$ au faîtage</p> <p>NDb : la hauteur des constructions doit être $\leq 12\text{m}$ au faîtage</p>	<p>ND : il n'est pas fixé de règle.</p> <p>NDa : 0.03</p> <p>NDb : 0.08</p> <p>Dépassement non autorisé.</p>

3.5. Evolution du règlement du POS au PLU

Concernant le zonage, la principale évolution porte sur les zones urbanisées à vocation principale d'habitation. Sur ces secteurs, la superficie minimale imposée pour les terrains constructibles et en zone UA les conditions particulières imposées aux constructions à usage d'artisanat, de commerce, de restaurant, de services, bureaux et hôtels ne sont pas maintenues au PLU. Cette évolution permettra une densification et une diversification des fonctions urbaines sur ces zones.

Sur le secteur NCa qui correspondait au POS à une partie de l'emprise du golf, le C.O.S. est augmenté de 0.01 pour permettre une extension des constructions existantes à vocation d'activités touristiques. Un C.O.S. équivalent est institué sur l'autre partie du golf (secteur Nf au PLU).

3.6. Les emplacements réservés

Dans un objectif d'aménagement de carrefours, d'équipement de la Commune, de préservation du paysage et de développement des circulations douces, la Municipalité a défini plusieurs emplacements réservés.

Numéro	Destination	Surface (en m²)	bénéficiaire
1	Agrandissement cimetière	5 790	Commune
2	Aménagement de carrefour d'entrée de ville	87	Commune
3	Promenade et aire de détente	35 742	Commune
4	Aménagement de carrefour	41	Commune
5	Aménagement de carrefour	61	Commune
6	Cheminement	41	Commune
7	Extension des équipements scolaires, création d'espaces verts	14 399	Commune
8	Espace vert, maintien du point de vue	929	Commune
9	Equipement médical et paramédical, services	970	Commune

3.7. Les éléments remarquables du paysage

Dans un objectif de sauvegarde du patrimoine naturel remarquable, plusieurs éléments sont repérés comme éléments remarquables du paysage, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Ils sont inscrits au plan de zonage réglementaire et font l'objet de prescription particulières au règlement du PLU. Les quatre chênes ci-dessous sont protégés car ils se situent sur un secteur destiné à être urbanisé, ce qui aurait pu compromettre leur préservation.

Eléments remarquables du paysage n° 1, 2 et 3 :

Ces trois chênes sont protégés en application de l'article 123-1-5 7°. Ils se situent Rue de Libernon en secteur AU, dont l'aménagement devra prendre en compte la préservation et la mise en valeur.



Élément remarquable du paysage n° 4 :

Ce chêne est protégé en application de l'article 123-1-5 7°. Il se situe Rue de Libernon en secteur AU, dont l'aménagement devra prendre en compte la préservation et la mise en valeur.



De plus, deux points de vue à préserver ont été identifiés.

3.8. Bâtiments agricoles repérés au titre de l'article R.123-12 2°

Article R.123-12 2° : « Les documents graphiques prévus à l'article R.* 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

[...]

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Afin de permettre la reconversion d'un corps de ferme et ainsi la préservation de patrimoine remarquable en raison de l'existence d'un pigeonnier, plusieurs des bâtiments de ce corps de ferme sont repérés au plan 5.2.

**C/ EVALUATION DE
L'INCIDENCE DU PROJET
DE PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT/
ANALYSE DE LA
CONSOMMATION DE
L'ESPACE / INDICATEURS
D'EVALUATION DES
RESULTATS DE
L'APPLICATION DU PLAN**

PREMIERE PARTIE :

EVALUATION DE L'INCIDENCE DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Enjeux environnementaux

1.1. Economiser les ressources naturelles

Les ressources naturelles sont limitées à l'échelle de l'homme, il est donc impératif de limiter leur utilisation pour permettre leur préservation et leur renouvellement. Il s'agit de l'eau, des surfaces agricoles...

Préserver le sol et le sous-sol

La préservation des ressources des matériaux en place composant les sols est un enjeu significatif.

L'économie de matériaux se décline selon 2 modalités :

- utilisation de matériaux de construction renouvelables, réutilisables et recyclables,
- conception de bâtiments évolutifs, dont les changements d'affectation logement / activités / commerces sont possibles.

Le coût énergétique des matériaux de construction (« énergie grise ») fait du choix des matériaux un levier d'économie d'énergie important.

Promouvoir une gestion alternative de l'eau

La gestion de l'eau est un enjeu majeur dans le contexte français (pollution des eaux, exigence de qualité croissante, raréfaction des ressources facilement exploitables) soutenu par la nouvelle loi sur l'eau (n°2006-1772 du 30 décembre 2006).

Les principaux objectifs sont de :

- limiter l'imperméabilisation des parcelles, pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter leur concentration (choix des revêtements pour les voiries et espaces de parking notamment)
- détourner les eaux pluviales du réseau d'eaux usées, pour les traiter séparément,
- promouvoir des installations économes en eau et non polluantes, tant domestiques qu'industrielles.

Il convient de favoriser :

- la rétention sur place des eaux pluviales avant leur restitution aux nappes ou au réseau grâce à différentes techniques d'hydraulique douce, notamment celles des toitures végétalisées. Ces dernières ont par ailleurs une incidence non négligeable sur le confort thermique des bâtiments et la qualité de l'air ;
- le stockage et la réutilisation sur place des eaux de toitures collectées au sein de cuves enterrées, pour un usage extérieur notamment (arrosage du jardin),
- l'infiltration directe des eaux pluviales à la parcelle.

Promouvoir une politique économe

Une politique économe consiste à gérer rigoureusement les terrains, l'énergie, l'eau et les matériaux.

L'économie de terrains, ou densification, est un objectif de la loi SRU, repris par le SDRIF.

L'économie en énergie doit réduire les émissions de gaz à effets de serre (GES) et permettre de lutter contre le réchauffement climatique, selon les engagements internationaux de la France dans le cadre des accords de Kyoto. Plusieurs axes d'actions sont possibles :

- promouvoir une « forme urbaine » compacte ;
- promouvoir une orientation favorable (Sud à Sud-Est) des bâtiments, selon les opportunités ;
- promouvoir des bâtiments économes bien isolés thermiquement, avec des systèmes de ventilation passive couplés à des systèmes de récupération de chaleur ;
- valoriser les ressources énergétiques locales (énergie solaire thermique ou photovoltaïque, énergie éolienne, géothermie...).

L'économie d'eau passe par la promotion des installations domestiques et industrielles efficaces et par la valorisation des ressources locales (eaux pluviales, eaux de la nappe superficielle) pour des usages non nobles

(arrosages, nettoyage des voiries, voire utilisation pour les chasses d'eau). Du fait du contenu énergétique important de l'eau, tant pour sa potabilisation que pour son traitement avant rejet dans le milieu naturel, une plus faible utilisation d'eau est aussi un levier d'économie d'énergie important.

1.2. Protéger les habitants

Santé, sécurité routière et lutte contre la pollution sonore

Crécy-la-Chapelle est traversée par la RD 934. La circulation automobile qui y est importante et induit des nuisances acoustiques pour les constructions situées aux alentours.

La lutte contre le bruit est un objectif européen affirmé dans la directive « Le bruit dans l'environnement », transposée en droit français par l'arrêté du 4 avril 2006, qui impose notamment de cartographier le bruit et d'établir un plan d'action. S'agissant d'un objectif européen, avec là aussi un risque de contentieux communautaire direct, la lutte contre le bruit constitue un enjeu prioritaire.

La lutte contre le bruit passe par la réduction à la source des volumes sonores, la constitution de zones de calme et la préservation de celles existantes. La qualité d'isolation phonique du bâti doit également faire l'objet d'attentions.

Pour réduire à la source des volumes sonores, il conviendra de :

- limiter le trafic routier ;
- favoriser la proximité des services pour limiter les besoins de déplacement (densité du bâti) ;
- réduire la vitesse des véhicules (création de zones 30, chaussée partagée pour la voirie secondaire...) ;
- Améliorer la qualité phonique des revêtements routiers.

La préservation et la constitution de zones de calme suppose un travail sur la forme urbaine, en constituant chaque fois que possible un « urbanisme écran ».

2. Evaluation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Elles sont au nombre de trois, comportant chacune plusieurs sous objectifs.

En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et du zonage.

Orientation 1 : Maîtriser et organiser le développement de l'urbanisation

- **Renforcer le centre-ville / Structurer des secteurs périphériques / Limiter l'extension des hameaux**
- **Aménagement de l'entrée de ville dans le cadre de l'urbanisation du secteur du « Fresne »**
- **Traitement de la traversée de l'agglomération / Favoriser les liaisons entre les quartiers**

Incidences positives :

- Favorise le développement urbain par comblement des interstices urbains et s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Garantir une offre en équipements publics suffisante pour l'ensemble des habitants
- Limiter l'imperméabilisation et les volumes d'eaux usées à traiter
- Marquer l'entrée de ville et favoriser le ralentissement de la circulation sur la RD 934 en milieu urbain, pour une amélioration de la sécurité des déplacements,
- Favoriser les déplacements doux et une économie d'énergie,
- Réduire les nuisances sonores en limitant la vitesse de circulation des automobilistes
- Encourager les modes de déplacements doux (cyclistes, piétons...) en créant un espace sécurisé

Incidences négatives et / ou limites :

- Veiller à garantir le renouvellement des générations
- S'assurer d'une urbanisation agglomérée à la zone urbaine existante

L'orientation 1 répond aux différents enjeux de protections et de valorisation de la biodiversité, d'économie des ressources naturelles (sol notamment) et de protection des habitants.

Orientation 2 : Assurer le développement économique et touristique

- Pérenniser les activités existantes / Engager le renouvellement urbain du tissu d'activités

Incidences positives :

- Favoriser l'emploi sur place et limiter les déplacements motorisés
- Limiter l'extension de l'urbanisation en renouvelant le tissu existant.

Incidences négatives et / ou limites :

- Tenir compte de la proximité du Grand Morin avec la zone d'activités existante et veiller à ne pas amplifier l'impact des crues.

Le renouvellement urbain répond à l'objectif de limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'énergie.

- Pérenniser et développer les complexes de tourisme sportif

Incidences positives :

- Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel sur la commune, favoriser sa préservation.
- Soutenir l'emploi et l'économie local

Incidences négatives :

- Veiller à ce que les lieux d'intérêt et de loisirs restent accessibles au plus grand nombre.

Cette orientation inscrit la Commune dans une démarche de valorisation et de protection des espaces naturels sur le long terme.

- Garantir la pérennité du tissu commercial

Incidences positives :

- Favoriser l'emploi sur place et limiter les déplacements motorisés
- Favoriser le maintien et le développement de l'offre de biens et services, pour maintenir la polarité locale autour de Crécy-la-Chapelle, permettant de limiter les déplacements vers les autres pôles locaux, de profiter des réseaux de déplacements peu consommateurs d'énergie existant vers le centre-ville et de limiter le mitage de l'urbanisation.

Incidences négatives et / ou limites :

- Rester en compatibilité avec l'enjeu biodiversité

Cette orientation permet de limiter les besoins en déplacements et permet une économie d'énergie.

- Garantir la pérennité de l'activité agricole

Incidences positives :

- Préserver le caractère rural de la Commune (corps de ferme et parcelles en culture)

- Contrôler l'urbanisation (limiter les surfaces constructives et choisir leur localisation)
- Préserver les ressources naturelles (sols, eau, biodiversité...)

Incidences négatives et / ou limites :

- Le maintien, voire le développement de l'activité agricole ne doit pas se faire au détriment d'espaces remarquables sur le plan écologique et paysager (bois)
- Encourager une agriculture raisonnée, respectueuse de l'environnement. Le but est de limiter les pollutions associées à l'activité agricole (pollution diffuse et/ou ponctuelle de la ressource en eau, pollution atmosphérique liée à l'épandage d'intrants chimiques...).

L'orientation 2 répond à la volonté d'économie des ressources naturelles (et notamment du sol), énoncée dans les enjeux environnementaux.

Orientation 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie

- **Préserver la trame urbaine du centre-ville**

Incidences positives :

- Protections et valorisation du patrimoine historique, bâti, paysager, et naturel...
- Offrir un cadre de vie agréable aux habitants de la Commune
- Offrir des espaces de rencontre favorisant le lien social et la cohésion des habitants
- Préserver le caractère rural et l'environnement naturel des hameaux.

Incidences négatives :

- Veiller à ce que cette orientation ne se traduise pas par des règles d'implantation et de construction trop strictes, notamment sur la zone UA
- Veiller au maintien de l'équilibre générationnel

Cette orientation répond aux enjeux énoncés ci-dessus de protection des sites naturels remarquables, de valorisation de la biodiversité et d'économie des ressources naturelles. Des enjeux qui sont par ailleurs énoncés dans différents documents qui s'imposent au PLU (SDRIF).

- **Préserver les éléments du patrimoine**

Incidences positives :

- Favoriser le secteur d'activités touristiques en valorisant le patrimoine

Incidences négatives :

- Veiller à ce que le secteur d'activités touristiques reste respectueux du patrimoine bâti et naturel.

Cette orientation inscrit la Commune dans une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine sur le long terme.

- **Préservation des espaces naturels et agricoles**

Incidences Positives :

- Préserver les paysages,
- Préserver les espaces et les ressources naturelles,
- Favoriser les activités de plein air et les déplacements doux.

Incidences négatives :

- Ne pas bloquer les possibilités d'urbanisation nécessaire au développement harmonieux de la Commune.

Cette orientation permet de donner la priorité à la protection des espaces naturels dans l'équilibre à définir entre développement urbain et préservation des espaces naturels. Elle permet de valoriser l'espace naturel et ainsi de favoriser sa protection à long terme.

3. Evaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation mettent en œuvre les politiques sectorielles définies par le PADD.

Les mesures établies par les OAP pour maîtriser le développement de l'urbanisation, préserver et valoriser le cadre de vie :

Afin de structurer les secteurs périphériques du centre-ville et les hameaux, les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs sont précisées aux OAP.

Ainsi, des principes de desserte sont définis. Les OAP rendent obligatoire pour ces secteurs une amélioration des conditions de déplacements doux et une densification du tissu urbain.

Les voies de déplacements doux à préserver ou à développer, identifiées au Rapport de Présentation, devront permettre les déplacements doux entre les hameaux et le centre bourg.

La préservation du cadre de vie impose de protéger les points de vue remarquables et de créer des espaces paysagés Rue Charles Dullin et Rue Tirechappe.

Incidences positives :

- les OAP ont pour objectif une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant : elles permettent que le développement de l'urbanisation par comblement des interstices urbains n'induisent pas de nuisances et amène une amélioration dans le fonctionnement urbain. Elles permettent une préservation du cadre de vie et des espaces naturels.
- Elles garantissent le développement des voies de déplacements et une facilitation du recours aux transports en commun.
- Elles permettent une préservation du cadre de vie et de la qualité paysagère de la commune en repérant les points de vue à préserver.

Incidences négatives :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne doivent pas poser trop de contraintes à la construction et à la densification, qui sont des éléments nécessaires au maintien du dynamisme de la Commune.

Ces dispositions s'inscrivent principalement dans un objectif de préservation du cadre de vie et des ressources naturelles.

Les mesures établies par les OAP pour assurer le développement économique et touristique, préserver et valoriser le cadre de vie :

Sur la zone d'activités existante :

La zone d'activités économiques située en continuité du centre-ville est limitée par les zones urbanisées et les zones inondables. Pour cela, elle ne pourra se développer que sur le secteur situé en continuité de la gare. Afin que ce secteur puisse répondre à la nécessité de développement des activités économiques et à la nécessité de création de logements, ce secteur devra être à vocation mixte. Ce secteur devra également répondre à la nécessité de renforcement du centre-ville par une urbanisation dense.

Ce secteur est classé en zone IIAU. Afin de concilier les différents usages (activités et logements) et de développer l'utilisation des transports en commun et les accès à la gare, les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur sont précisées aux OAP.

Incidences positives :

- Ces dispositions imposent les conditions nécessaires à un renforcement de la polarité de la commune et à un renouvellement urbain. Cela permet de centrer le développement de la commune et de limiter l'étalement urbain et la consommation en ressources naturelles.
- Offre l'opportunité de développer les possibilités d'accès à la gare et de favoriser le recours aux transports en commun.

Incidences négatives :

- L'environnement de la zone est bruyant (RD 934, gare, zone d'activités économiques). La construction de logements sur ce site ne devra pas conduire à l'exposition des habitants aux nuisances sonore.

Cette orientation s'inscrit dans les objectifs de protection de l'environnement mais l'aménagement de la zone devra tenir compte des contraintes qui s'y exercent.

Les activités touristiques :

Les activités touristiques sont un soutien à de nombreuses activités économiques de Crécy-la-Chapelle et elles contribuent à créer de l'emploi. La servitude de Z.P.P.A.U.P. garantit une protection des caractéristiques architecturales urbaines et paysagère dans et autour du centre-ville.

Un pont créé pour traverser le Grand Morin, à hauteur du camping-caravaning pourrait permettre une liaison piétonne directe faisant bénéficier les commerces du centre-ville d'un apport de population touristique important.

Incidences positives :

- Le secteur du tourisme à Crécy-la-Chapelle mise sur une valorisation du patrimoine bâti et naturel.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation indiquent les aménagement permettant de favoriser les déplacements piétons.

4. Evaluation du règlement

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones, de l'évolution des emplacements réservés (création, modification, maintien, suppression) et des Espaces Boisés Classés (EBC).

L'évaluation est réalisée au regard des enjeux environnementaux présentés ci-avant.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Cet article décrit et énumèrent les occupations du sol interdites sur la zone considérée. Parmi elles, figurent des activités pouvant générer des nuisances (pollutions visuelles, sonores, olfactives...).

Les règles définies dans cet article répondent bien aux enjeux environnementaux en garantissant la sécurité et un cadre de vie agréable aux habitants.

Article.2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Il s'agit là encore d'encadrer l'occupation des sols. Ces conditions ont pour objet de préserver les espaces naturels en n'autorisant les constructions dans la zone A et les sous-secteurs de la zone N que sous condition. Elles doivent également prévenir les risques (par exemple, lié au risque d'inondation) et les nuisances (rappel du classement sonore des voies).

Cet article répond donc bien aux enjeux environnementaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La possibilité de créer des voies nouvelles privées en zone UA et UB permettra la densification de cette zone, en cohérence avec les objectifs de limitation de l'extension urbaine.

Le règlement rend obligatoire que les accès répondent aux exigences de la sécurité des habitants et des usagers.

Article.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif et individuel

Eaux usées :

La Commune dispose d'un système d'assainissement collectif, ce qui est favorable à une meilleure gestion des eaux usées.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Seul le secteur UBa fait l'objet d'une réglementation de la superficie minimale des terrains constructibles, en raison de ses caractéristiques paysagères et du fait de l'absence de réseau d'assainissement collectif. Dans aucun autre secteur la superficie minimale des terrains constructibles n'est réglementée. Cela favorisera la densification du tissu urbain et la limitation de l'étalement urbain.

Article.6, 7, 8 :

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- **implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur les zones UA, les règles d'implantation imposent un alignement des constructions le long de la voie principale, ce qui limite la possibilité de profiter des apports solaires en façade Sud. Toutefois, le respect de la forme urbaine du centre ancien rend nécessaire ces règles.

Les règles d'implantation sur la zone UB favorisent des formes urbaines et une typologie d'habitat cohérentes avec la demande locale (pavillonnaire). Ce mode d'habiter relativement consommateur d'espaces ne répond pas strictement aux enjeux environnementaux mais s'avère répondre à une demande de logements localement.

Mesures de compensation/éviterement envisagées

Dans les zones et secteurs UB, et N, une implantation des constructions nouvelles en fonction de l'orientation du soleil est autorisée, lorsque cela permet une intégration cohérente de la construction dans le bâti existant. Cela permettra une économie d'énergie et une bonne intégration paysagère des constructions.

Article.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale fixée par le PLU (35% en zone UB sauf secteur UBb, 70% en zone UX, 35% en AU) est en accord avec les objectifs fixés de gestions des eaux pluviales. Elle autorise une densité cohérente avec l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Aucun secteur de préservation des oiseaux n'est délimité à proximité du village, aussi la hauteur en zone A de 12 m des bâtiments et 15 m des hangars agricoles ne doit porter préjudice à l'avifaune et à la biodiversité.

Par ailleurs, ces hauteurs doivent permettre l'intégration paysagère des constructions.

Article.11 : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Afin de favoriser ces procédés et matériaux, les dispositions ne s'appliquent pas pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Le règlement n'interdisant pas l'utilisation du PVC et de l'aluminium pour les huisseries, notamment sur la zone UA, malgré le bilan environnemental de ces deux matériaux, l'objectif de maîtrise de l'énergie et de préservation des ressources n'est pas totalement atteint.

Des mesures complémentaires peuvent être envisagées pour répondre à l'objectif de préservation des ressources naturelles et la production d'énergie alternative.

Mesures complémentaires

L'article inclue des dispositions techniques autorisant explicitement la production d'énergies renouvelables dans le souci de répondre à l'enjeu de valorisation des ressources locales en énergie : « De même les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture ».

Il comprend également des préconisations permettant de limiter les pollutions visuelles, voire les effets sur la santé :

- Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.
- Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) n'est pas en saillie sur la façade mais encastré sous le linteau.

Rappelons que les zones présentant un enjeu patrimonial sont concernées par la servitude de Z.P.P.A.U.P, ce qui garantit la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales.

Mesures de compensation/éviterment envisagées

Il faudrait envisager une réduction de l'impact de manière plus global sur la Commune, en réalisant des analyses environnementales de l'urbanisme pour chaque projet d'urbanisme et en incitant à la construction d'« éco-quartiers » ou « quartiers durables » avec des constructions passives, voire à énergie positive).

Article.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

De manière générale, le règlement impose un minimum de 2 places de stationnement par logement. En effet, il est difficile d'imposer moins de deux places de stationnement étant donné que le service en transports en commun ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins en déplacements.

Mesures de compensation/éviterment envisagées

Afin de limiter l'impact de l'aménagement de ces places de stationnement, aucune place couverte n'est imposée.

En zone UA et UB, dans les ensembles nouveaux comportant plus de 10 logements, des aires de stationnement ou locaux spécifiques devront être prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 5 logements. Cela favorisera les déplacements doux.

Article.13 : obligation imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Cet article protège les espaces boisés, et les plantations existantes, en accord avec les enjeux de protection et mise en valeur du patrimoine naturel et paysager.

Il conseil sur le choix des plantes afin d'améliorer la qualité paysagère des lieux.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14 : coefficient d'occupation du sol

En cohérence avec l'objectif de limitation de la consommation des espaces naturels inscrit au P.A.D.D. et pour cela de densification du tissu urbain existant, seules la zone UB (sauf secteur UBb), la zone AU, la zone UE et la zone N ont une limitation du coefficient d'occupation du sol des constructions.

Les zones UB et AU intègrent de grandes parcelles situées en périphérie du tissu urbain. Il est nécessaire de limiter les possibilités de constructions, afin que le développement de l'urbanisation n'y induise pas un déséquilibre dans la structure urbaine de la commune.

Les constructions autorisées en zone UX ont un fort impact visuel et elles peuvent induire des nuisances pour l'environnement. Pour cela, il est nécessaire de limiter la construction en zone UX.

En zone N, les sous-secteurs sont soumis à une limitation du COS afin d'y limiter les possibilités de construction. NB : les secteurs Na et Nb n'ont pas de limite de COS, les possibilités de constructions y étant déjà très limitées.

Eléments de synthèse :

D'une manière générale et mises à part les quelques remarques faites ci-dessus, le règlement du PLU est compatible avec les enjeux environnementaux préalablement définis.

- Les occupations du sol autorisées sur les zones naturelles et agricoles n'ont pas d'impact néfaste sur le milieu,
- Les règles concernant l'alignement des bâtiments et l'aspect extérieur préservent l'identité du bourg,
- La limitation de l'emprise au sol des bâtiments réduit le volume d'eau de ruissellement et facilite la gestion des eaux pluviales.

Cependant, le contexte local limite en partie le niveau de performance exigé, notamment pour les thématiques « déplacement » et « énergie » :

- L'offre de transports en commun ne permet pas de contraindre fortement l'utilisation de la voiture au travers de l'article 12 du PLU,
- La demande locale en termes de logements privilégie les habitats individuels isolés, moins compacts et plus consommateurs d'espace.

5. Evaluation du plan de zonage

Le plan de zonage répond aux orientations du PADD et aux enjeux fixé ci-dessus :

Zones bâties (UA, UB, UE, UX) :

Les zones UA et UB concernent les secteurs urbanisés et leurs interstices urbains. Le choix de ne déterminer que deux zones (UA et UB) permet une densification du tissu urbain et un comblement des dents creuses.

Ces mesures sont établies afin de limiter l'étalement urbain et s'inscrivent dans l'objectif de limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement.

La zone UX concerne des secteurs urbanisés, dont certains devront être renouvelés. Le renouvellement urbain s'inscrit dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et de préservation de l'environnement.

La zone UE anticipe sur la nécessité de créer des équipements et espaces verts dans le centre urbain. Cela permettra d'apporter un bon niveau d'équipement aux habitants, de conforter le pôle d'équipements scolaires existant et de préserver des espaces perméables dans le centre-ville, pour une gestion des eaux pluviales plus facile et une continuité écologique entre espace vert et brassets. Le confortement du pôle d'équipements scolaire en centre-ville permettra de limiter les besoins en déplacements et de favoriser l'emprunt des voies de déplacements doux existantes. La délimitation de cette zone est conforme aux objectifs de préservation de l'environnement.

Zone à urbaniser

Les zones AU

Les zones AU totalisent 2,67 ha. Ajoutées aux possibilités de construction dans le tissu urbain existant, elles permettent tout juste de répondre aux besoins en logements (cf : réponse aux besoins en logements, Rapport de Présentation du présent PLU).

La zone AU située au lieudit les Loges est intégrée au tissu urbain existant. Les dispositions qui y sont applicables rendent obligatoire d'améliorer les conditions de déplacements doux.

La zone AU située au Rue de Libernon est située en continuité du tissu urbain existant. Elle comporte une enclave classée en zone A, concernée par un emplacement réservé au bénéfice de la Commune pour la création d'un espace vert et la préservation du point de vue.

La zone AU située Route de Férolles se situe en continuité du tissu urbain existant. Les dispositions qui y sont applicables rendent obligatoire d'améliorer les conditions de déplacements doux.

Les zones IIAU

La zone IIAU située au lieudit la Couture est intégrée dans le tissu urbain existant. Elle favorise le renouvellement urbain et la densification des secteurs situés autour de la gare. Les dispositions qui y sont applicables rendent obligatoire d'améliorer les conditions de déplacements doux et d'accès à la gare.

La zone IIAU située au lieudit le Fresne doit permettre de répondre au besoin en équipements. Elle permettra un aménagement de l'entrée de ville et des voies de déplacements doux dans ce secteur. Elle répond aux préoccupations d'amélioration de la sécurité des habitants et du développement des déplacements doux, pour une économie d'énergies.

La zone IIAU, située au lieudit les Baulnes, est délimitée en continuité de la zone urbanisée. Les dispositions qui y sont applicables rendent obligatoire de préserver le paysage et d'améliorer les conditions de déplacements doux dans ce secteur.

Les zones AU s'inscrivent dans l'objectif de préservation de l'environnement.

Zones Agricoles (A) :

La délimitation et l'étendue des zones A permettent de pérenniser l'activité agricole et de conserver le caractère rural de la commune.

Zones Naturelles :

La zone N comporte des sous-secteurs permettant la mise en valeur des espaces naturels, dans le respect de leur caractère et dans un objectif de prévention des crues.

Le zonage répond aux objectifs de préservation de l'environnement.

6. Différents types d'indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Or, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

Les indicateurs d'état :

en termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. *Exemple: Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.*

Les indicateurs de pression :

ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. *Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation*

Les indicateurs de réponse :

ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. *Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...*

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la Commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importants pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

		Variable	Indicateurs	Sources	
Enjeux environnementaux	Promouvoir la biodiversité	Evolution du paysage	Surface ouverte	Mise en place d'un suivi photographique (reste à déterminer les prises de vues et le délai entre chaque photo)	
	Economiser les ressources naturelles	Préserver la ressource sol	Densité de constructions en zone UA et UB	CES et COS	Permis de construire
			Limiter les constructions en zone A ou N	Surface et ratio des zones A et N	Mise à jour du cadastre
		Promouvoir une gestion alternative de l'eau	Efficiente du traitement des eaux usées	Volumes d'eaux usées traitées	Réseau assainissement, contrôle des systèmes non collectifs
		Promouvoir une politique économe	Consommation AEP	Volume d'eau consommé (distribué) en m ³ /an	Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable de Crécy-la-Chapelle
			Energie renouvelable	Part des énergies renouvelables sur le territoire	Permis de construire
		Protéger les habitants	Sécurité routière	Nombre de véhicules	Trafics moyens journaliers sur les routes départementales
	Pollution atmosphérique		Indice ATMO		Air Paris
	Lutte contre la pollution sonore		Isolation phonique des bâtiments		Permis de construire

DEUXIEME PARTIE :

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1. La consommation d'espace induite par le POS en vigueur avant la présente révision

Une zone classée NAX au POS de 4,39 ha a été urbanisée sous le régime du POS et est classée en zone UX au PLU. Soit une consommation d'espaces naturels induite par le POS de **4,39 ha**.

Une zone INA d'une superficie de 6,23 ha a été urbanisée sur une superficie de 1.74 ha au POS, soit une consommation d'espace induite par le POS de **1,74 ha**.

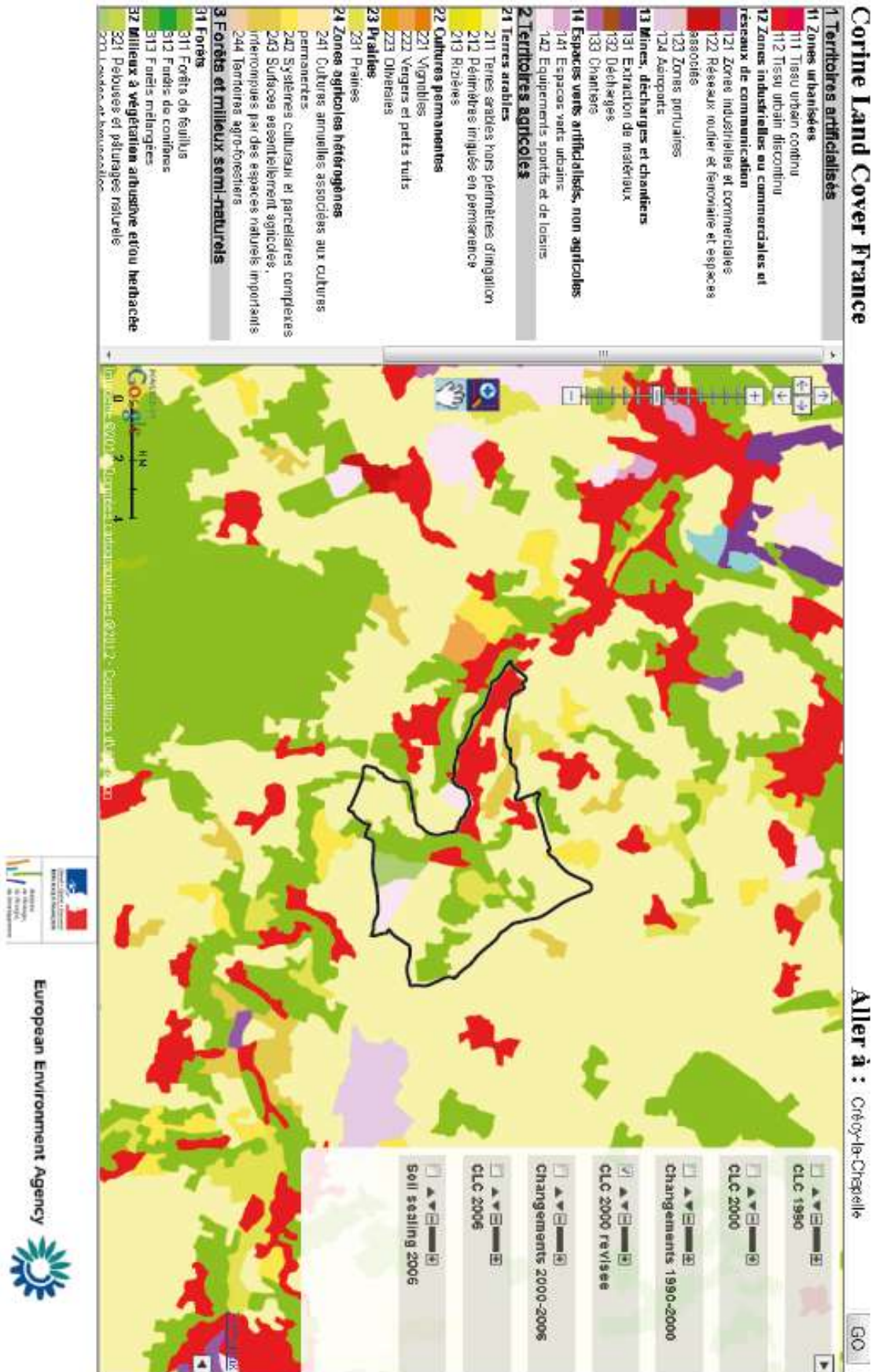
Le PLU en vigueur a été approuvé en 1999. On peut donc obtenir une évaluation de la consommation d'espaces naturels qu'il a induits en comparant les utilisations du sol en 2000 et en 2006, selon les données Corine Land Cover.

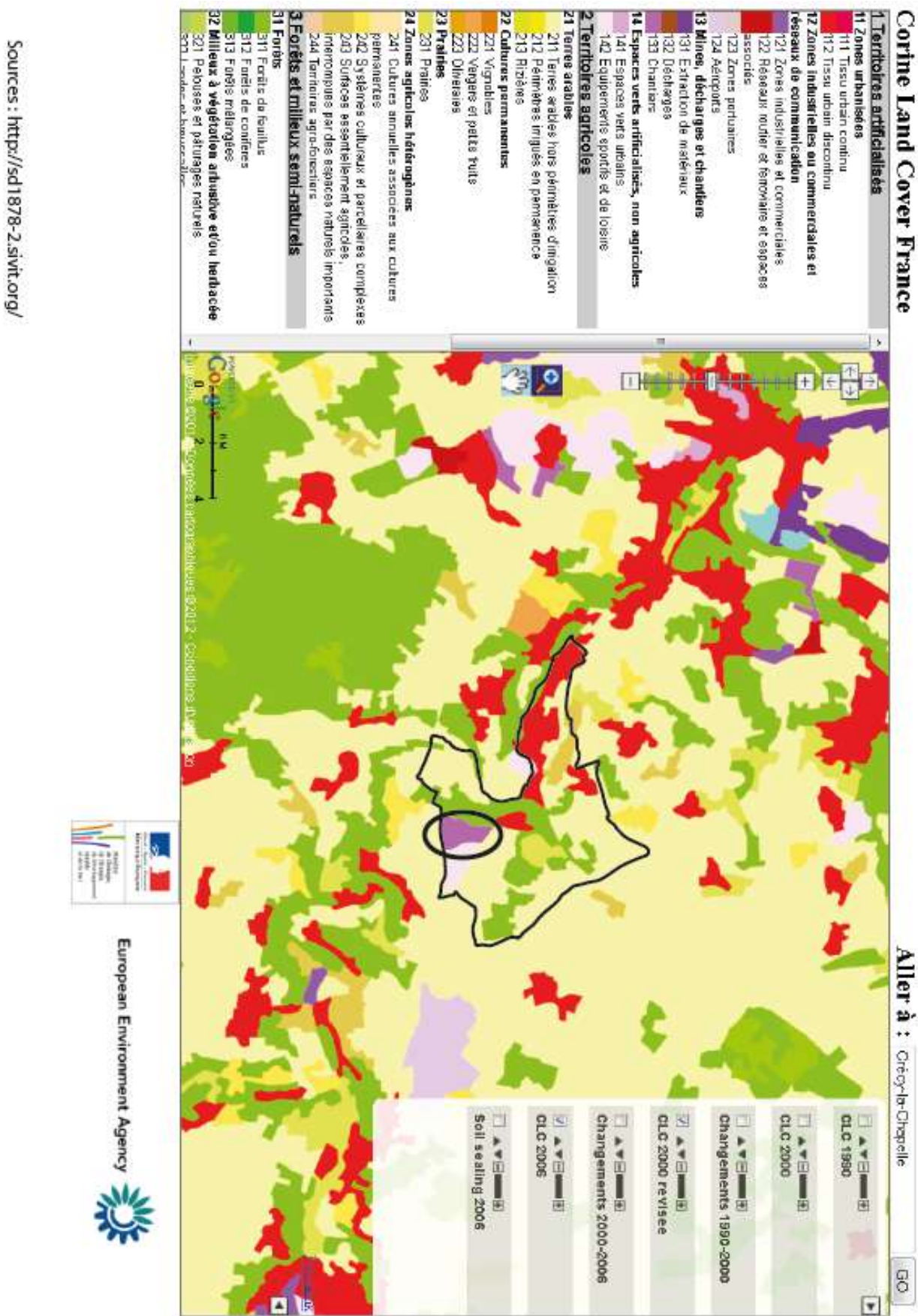
On observe que le seul changement sur cette période est le passage d'une partie de l'emprise du golf de la catégorie « Forêt et milieux semis-naturels » à la catégorie « Territoires artificialisés ». Cette évolution correspond à l'aménagement des parcours de golf sur un secteur contigu au secteur qui était déjà affecté aux activités du golf. Ce secteur a une superficie de 60.37 ha.

Le tissu urbain continu et discontinu n'a pas évolué.

Secteur artificialisé entre 2000 et 2006 :



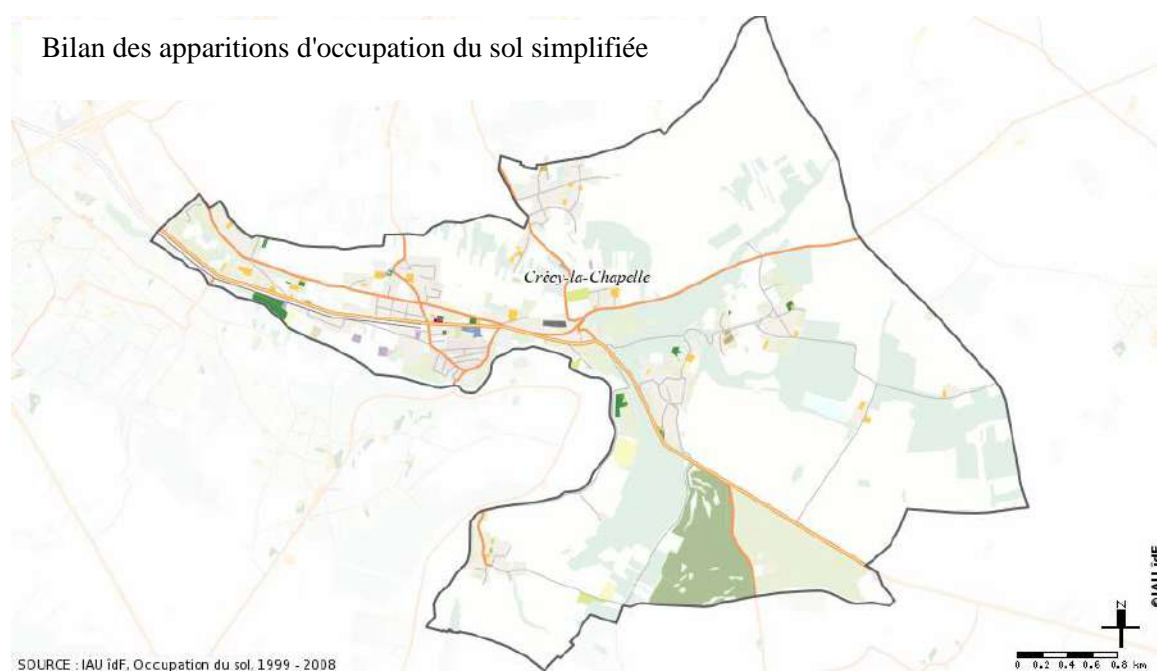
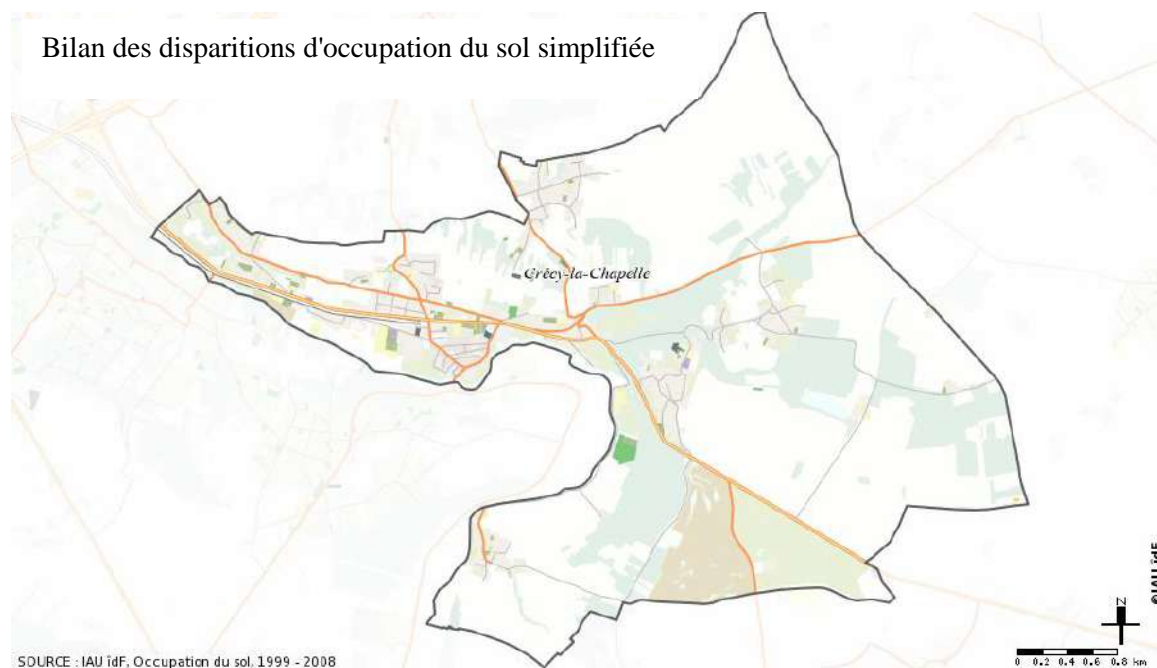




Le bilan des disparitions d'occupation du sol simplifiée entre 1999 et 2008 à Crécy-la-Chapelle établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France permet d'observer que sur cette période :

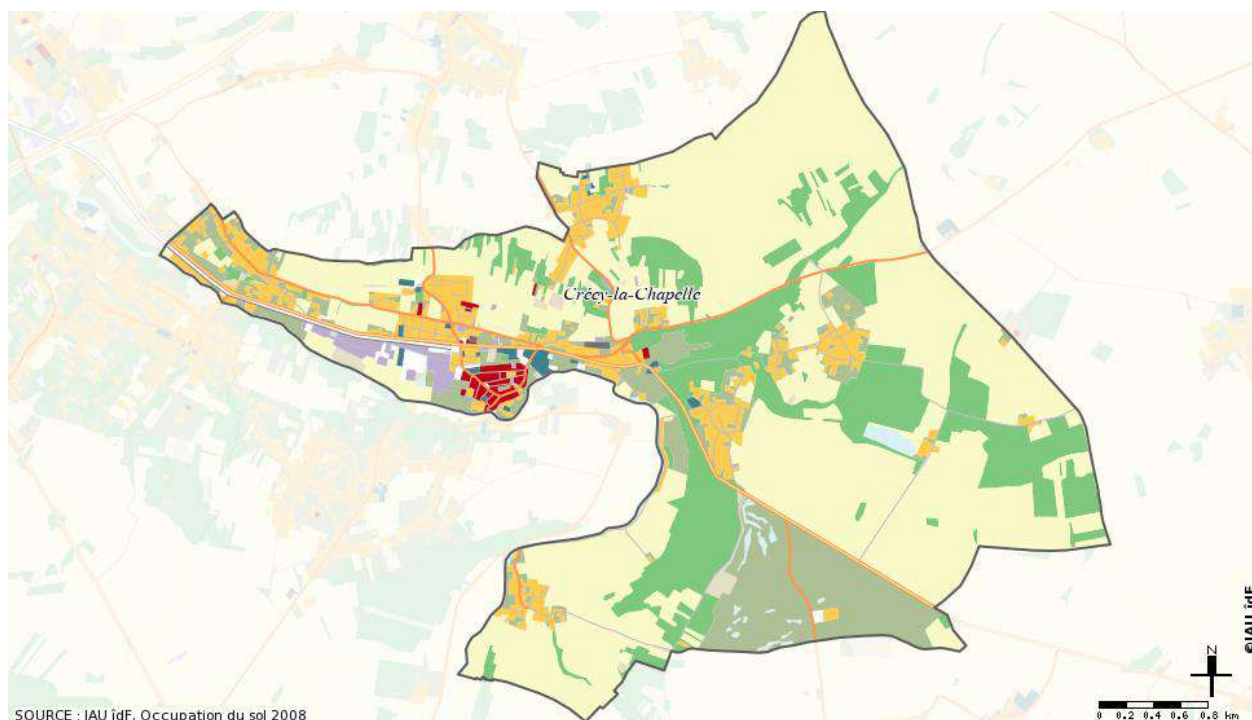
- La superficie des « bois ou forêts » a diminué de 4,92 ha,
- La superficie des « cultures » a diminué de 4,49 ha,
- La superficie des « habitat individuel », « habitat collectif », « activités » et « équipements » a augmenté de 8,97 ha.
- La superficie des terrains mis en chantiers est de 0,26 ha.

Les deux cartes ci-dessous permettent d'observer que la plus l'urbanisation à destination d'habitat, activités ou équipements s'est principalement effectuée par comblement des interstices urbains.



MOS	Surface 1999	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
Bois ou forêts	291,91	-4,92	0,00	286,99	-4,92	-1,69 %
Cultures	853,82	-10,14	5,65	849,33	-4,49	-0,53 %
Eau	18,77	0,00	0,67	19,43	0,67	3,55 %
Autre rural	65,15	-54,31	2,13	12,97	-52,18	-80,09 %
Rural	1 229,65	-62,98	2,06	1 168,73	-60,92	-4,95 %
Urbain ouvert	142,20	-8,70	57,02	190,53	48,33	33,98 %
Urbain ouvert	142,20	-8,70	57,02	190,53	48,33	33,98 %
Habitat individuel	124,02	-0,35	7,03	130,69	6,68	5,38 %
Habitat collectif	11,55	0,00	0,19	11,74	0,19	1,68 %
Activités	14,95	-1,02	1,92	15,85	0,90	6,02 %
Equipements	7,44	-0,35	1,54	8,64	1,20	16,09 %
Transports	13,18	-0,24	3,61	16,54	3,37	25,57 %
Chantiers	1,00	-1,00	1,26	1,26	0,26	25,67 %
Urbain construit	172,13	-1,42	14,01	184,72	12,59	7,32 %
Total	1 543,98	-73,09	73,09	1 543,98	0,00	0,00 %

Ces données peuvent être comparées avec la fiche Occupation Simplifiée en 2008, produit par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France.



SOURCE : IAU îdF, Occupation du sol 2008

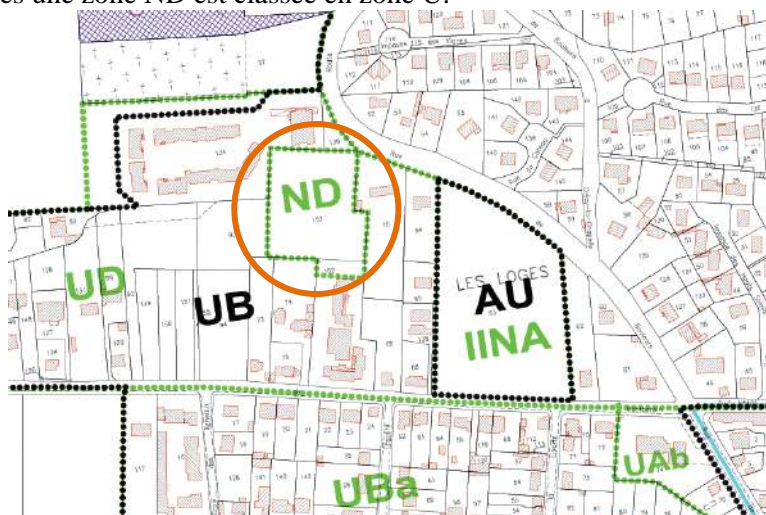
Occupation du sol simplifiée	Superficie (ha)
Bois ou forêts	286.99
Cultures	849.33
Eau	19.43
Autre rural	12.97
Urbain ouvert	190.53
Habitat individuel	130.69
Habitat collectif	11.74
Activités	15.85
Equipements	8.64
Transports	16.54
Chantiers	1.26

Le POS en vigueur a donc principalement induit :

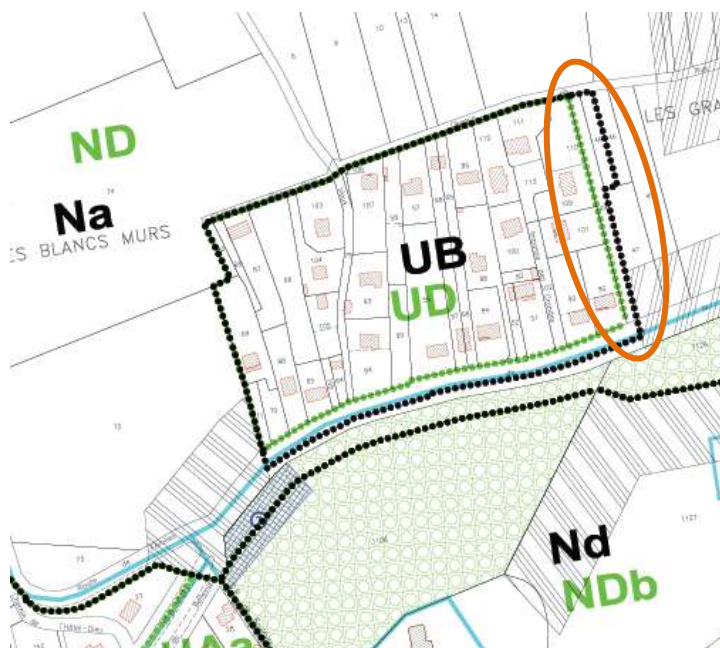
- **L'urbanisation 8,97 ha à destination d'habitat, activités et équipements,**
- **L'artificialisation d'un secteur de 60.37 ha par l'aménagement des parcours de golf.**

La consommation d'espaces agricoles et forestiers est limitée.

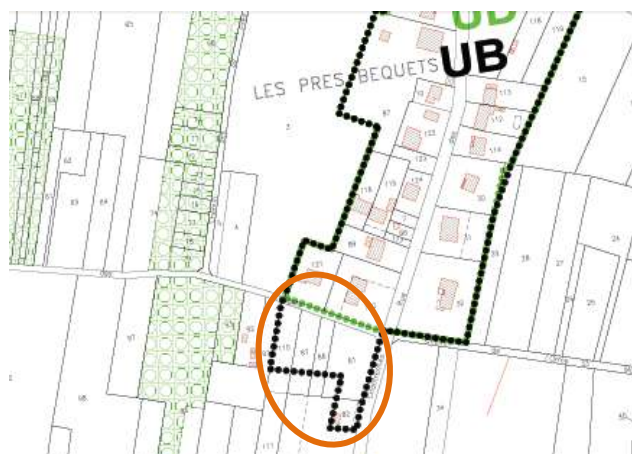
Au lieu-dit les Loges une zone ND est classée en zone U.



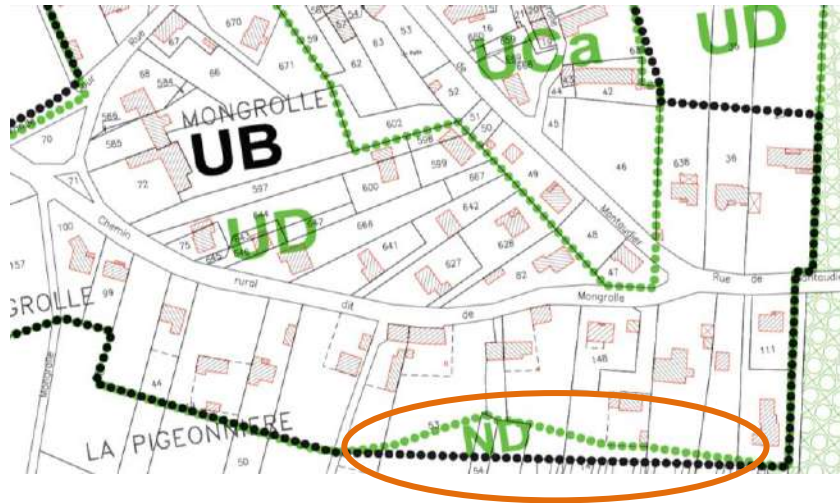
Au lieu-dit les Grandes Plantes, des secteurs contigus de la zone UD au POS sont classés en zone UB au PLU.



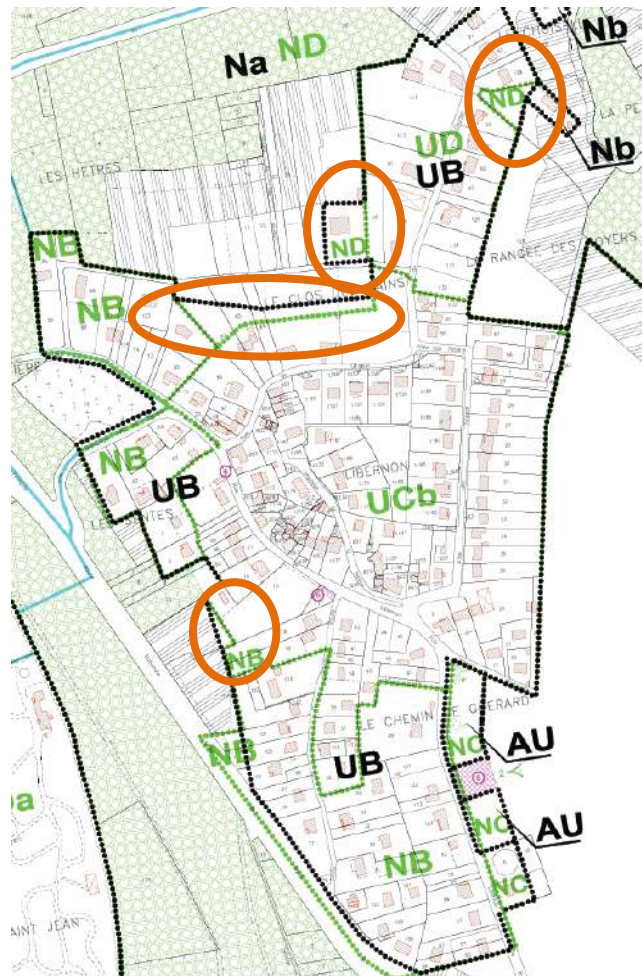
Au Sud du hameau de Férolles, un secteur classé en zone ND au POS est classé en zone U au PLU afin de permettre de profiter des réseaux existants.



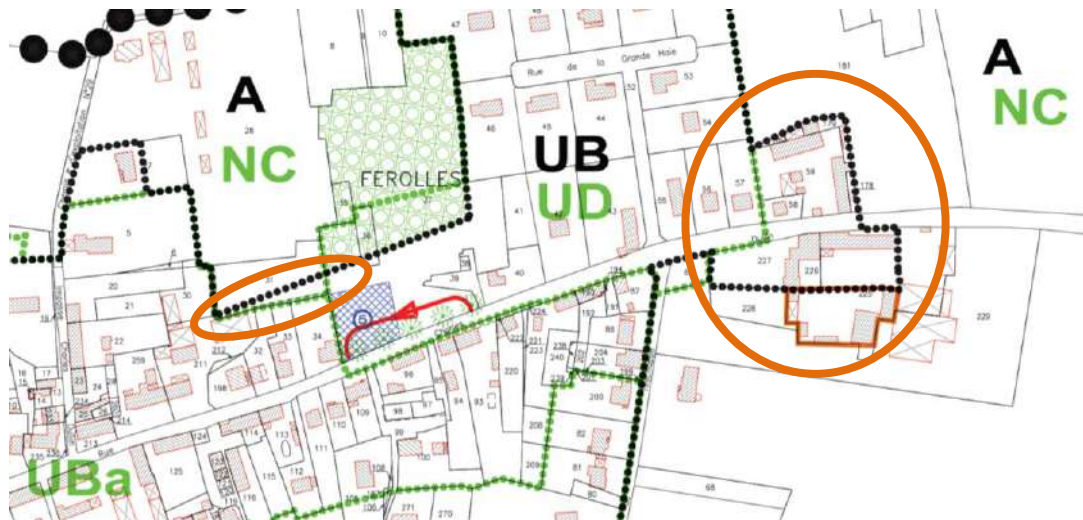
Au Sud de Mongrolle, des fonds de parcelles sont intégrés en zone U pour une meilleure cohérence du zonage.



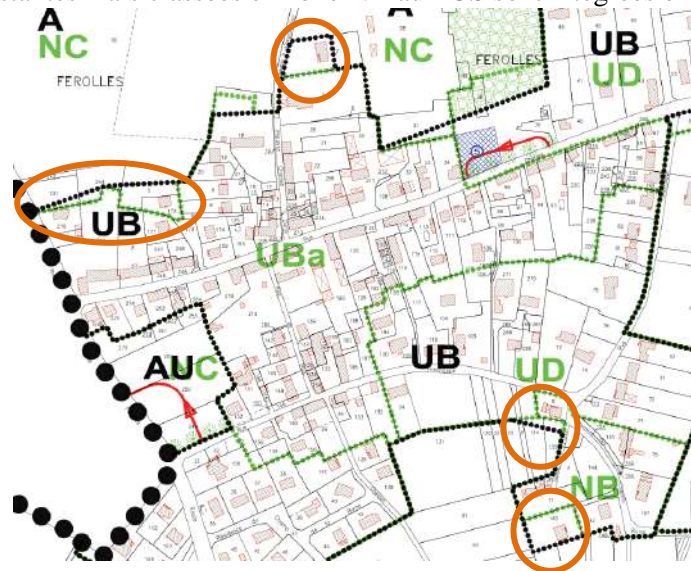
A Libernon sont intégrés en zone U des fonds de parcelles pour une meilleure cohérence du zonage,



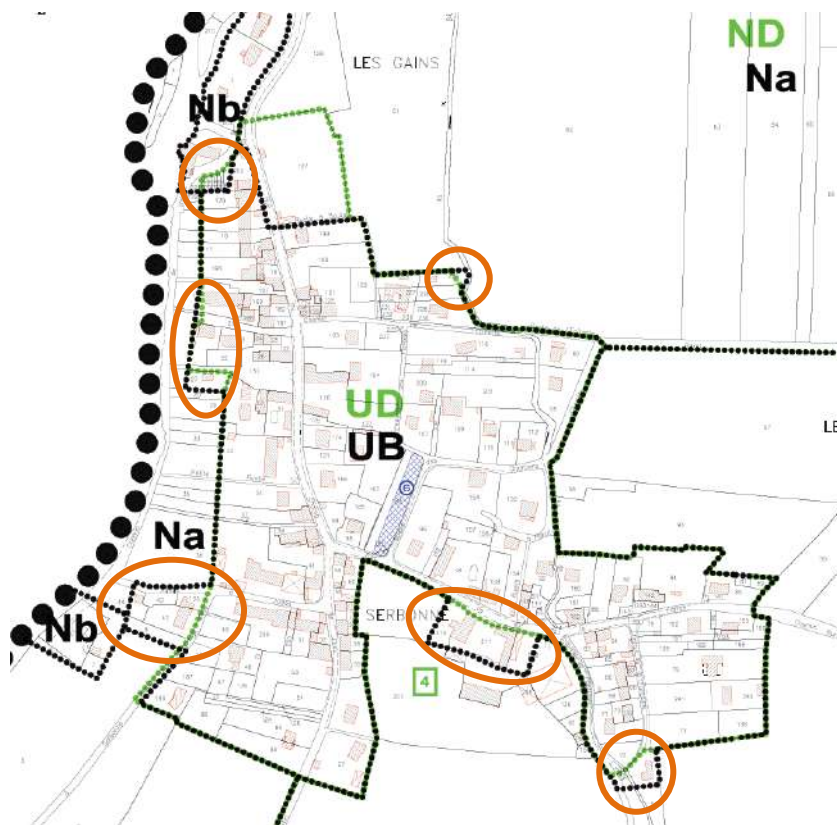
A l'Est du Hameau de Férolles, plusieurs bâtiments du corps de ferme classés en zone U au PLU afin de permettre leur reconversion et une diversification du parc de logements et des fonds de parcelles sont classés en zone U pour une meilleure cohérence du zonage.



A Férolles, des fonds de parcelles sont classés en zone U pour une meilleure cohérence du zonage et des constructions existantes mais classées en zone ND au POS sont intégrées en zone U.



Au Sud du hameau de Serbonne, plusieurs bâtiments d'un corps de ferme sont inscrits en zone U, des constructions existantes sont intégrées en zone U afin d'être reconnues et des fonds de parcelles sont classés en zone U pour une meilleure cohérence du zonage.



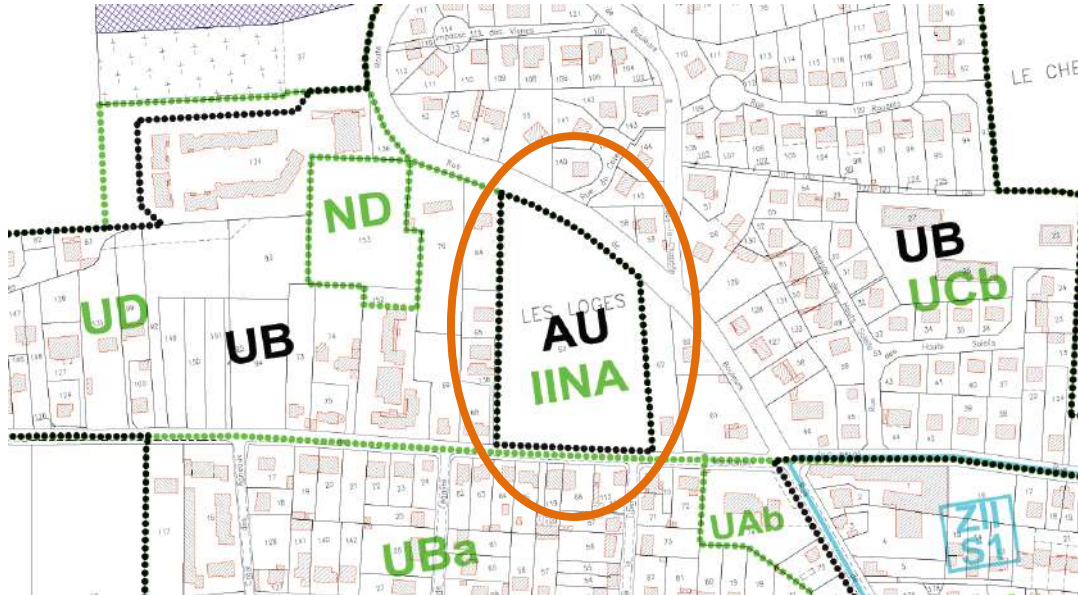
Les extensions de la zone urbanisée sont modérées.

c) Les zones d'urbanisation future :

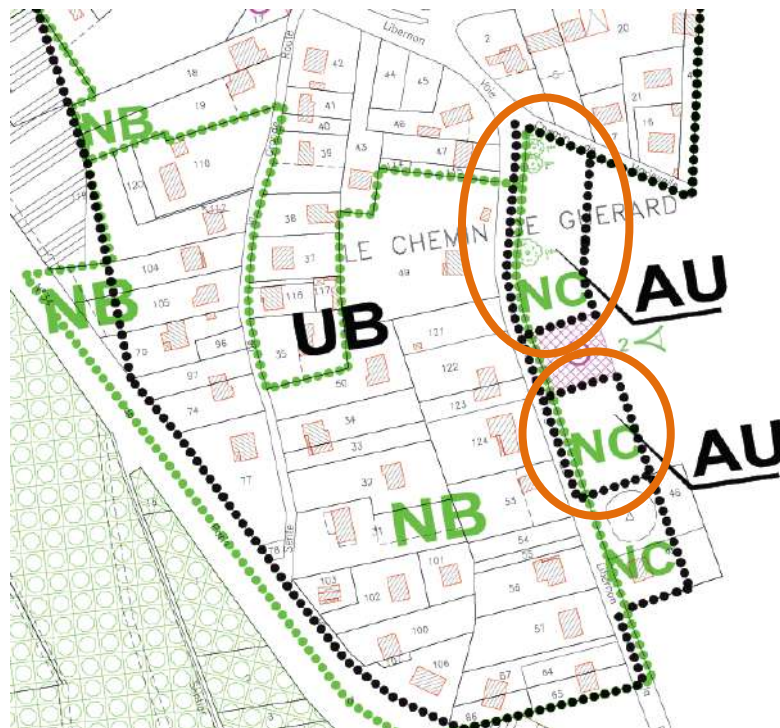
L'extension urbaine induite par le PLU sera effectuée principalement dans les zones AU et IIAU.

Les zones AU :

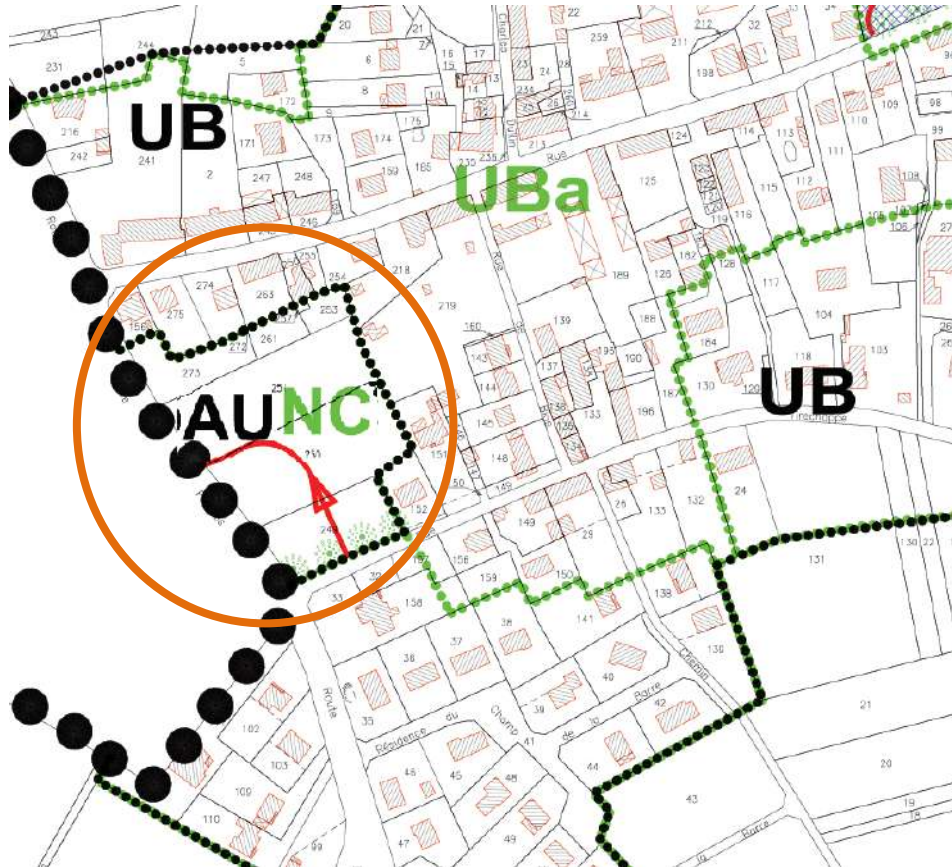
Au lieu-dit les Loges, la zone AU concerne une ancienne zone IINA existante au POS, intégrée au tissu urbain. Cette zone a une superficie de 1.25 ha.



Au hameau de Libernon, la zone AU est créée sur une ancienne zone NC, située en continuité du tissu urbain existant. Les deux secteurs de cette zone totalisent 0.47 ha.

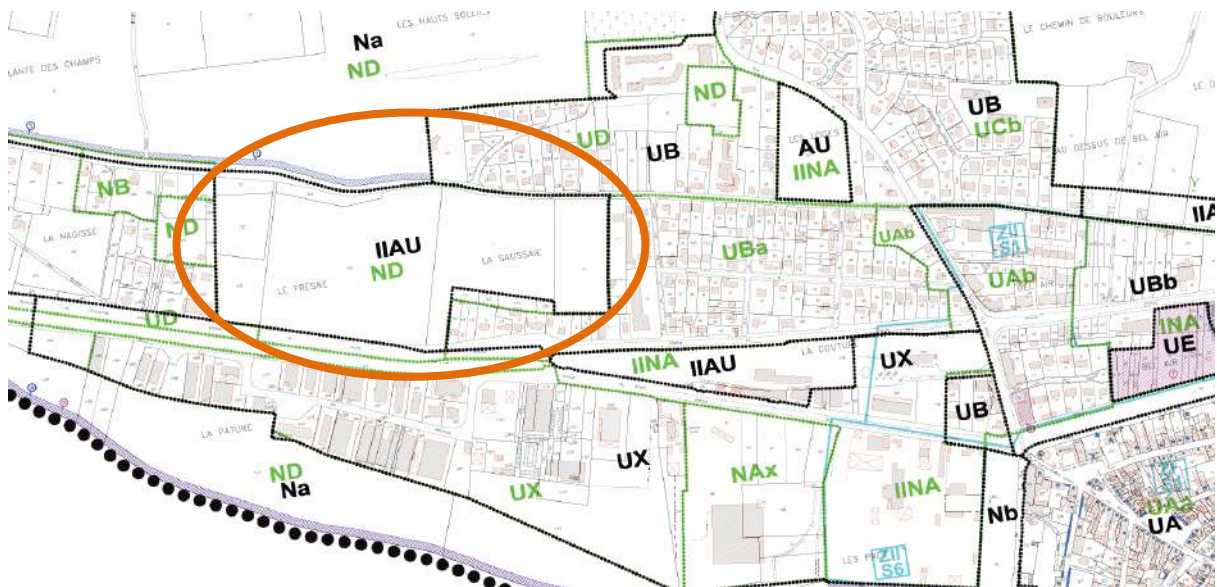


Au hameau de Férolles un secteur classé en zone NC au POS est classé en zone AU au PLU afin de permettre la création de logements par comblement des interstices urbains. La zone a une superficie de 0,95 ha.

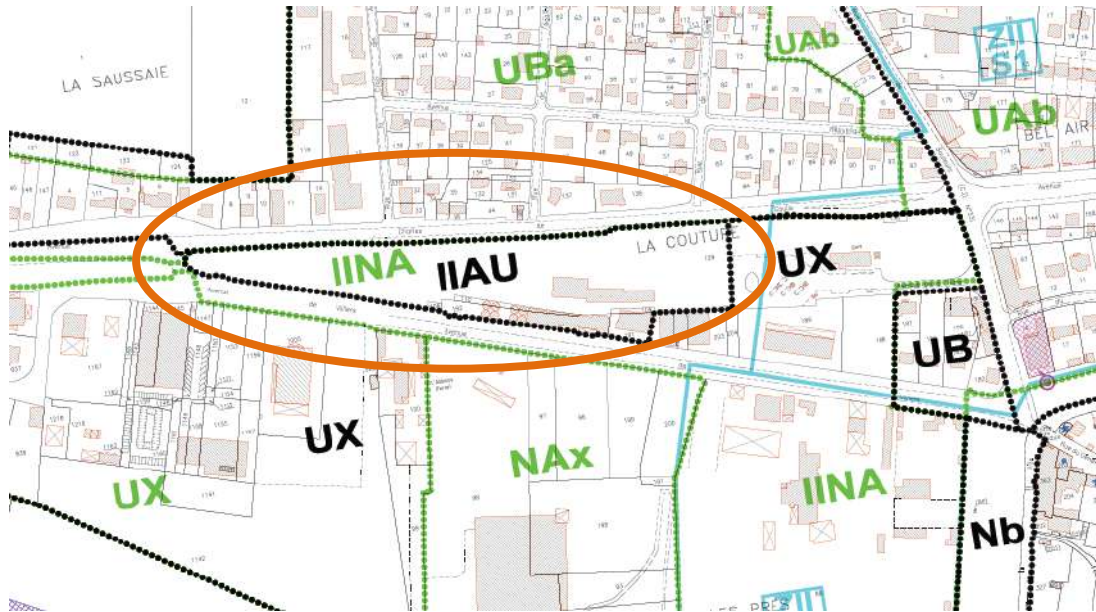


Les zones IIAU :

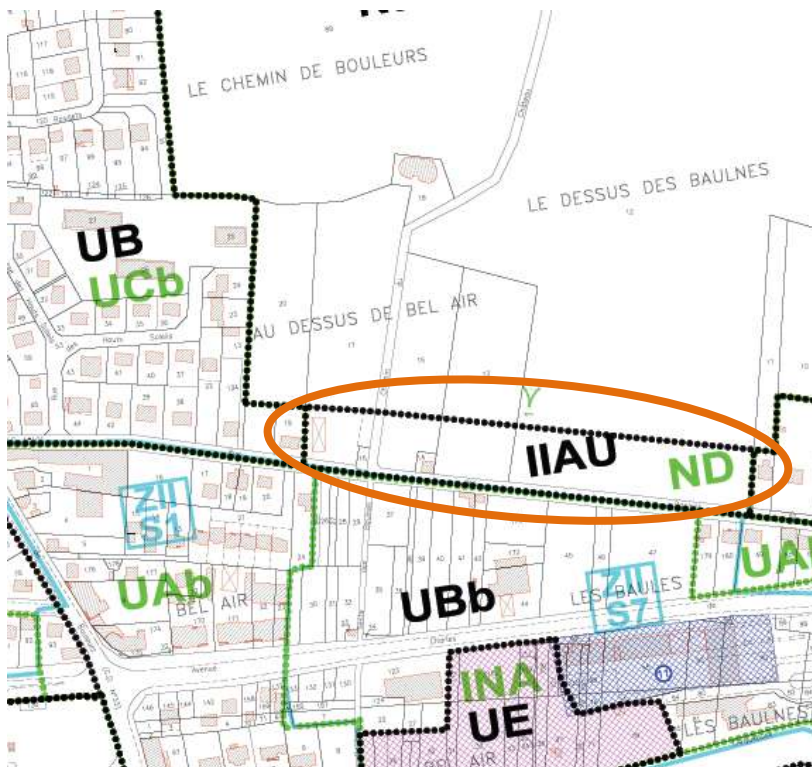
Au lieu-dit le Fresne, le PLU induit une consommation potentielle d'espace naturel de 9.37 ha, dont l'urbanisation permettra de marquer l'entrée de ville.



Au lieu-dit la Couture, le PLU maintien en zone IIAU une partie d'un secteur classé en zone IINA au POS, dont la superficie est de 2.11 ha. Ceci ne constitue pas une consommation d'espace naturel induite par le PLU.



Au lieu-dit le Dessus des Baulnes, le PLU induit une consommation d'espaces de 1.27 ha.



3 Eléments de synthèse

Le présent PLU répond à plusieurs critères permettant de qualifier de « faible » la consommation en espace naturels qu'il induit :

- **Le parti retenu pour la délimitation des zones urbaines : la délimitation des zones urbanisées par comblement des interstices urbains, le long des voies existantes. L'intégration en zone U de bâtiments de corps de ferme intégrés au tissu urbain existant permettra le renouvellement urbain.**
- **L'intégration dans le tissu urbain des zones d'urbanisation futures : les zones d'urbanisation futures sont toutes bordées par des zones déjà urbanisées sur au moins trois de leurs côtés.**
- **La proportion que représentent en superficie les zones d'urbanisation future nécessitant une révision ou une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation rapportée à la superficie totale des zones d'urbanisation future : 83 %.**
- **La superficie que représentent les zones d'urbanisation futures par rapport à la superficie destinées à la culture en 2008 selon l'IAU IdF : 2.3%.**

TROISIEME PARTIE :

INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant.

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

- Objectifs au regard de la satisfaction aux besoins en logements

La satisfaction des besoins en logements détermine la capacité de la commune à accueillir ses habitants tout au long de leur parcours résidentiel et à accueillir les habitants qui permettent son développement démographique.

Pour la Commune de Crécy-la-Chapelle, les besoins en logements sont estimés à l'horizon 2020 en termes quantitatifs et qualitatifs.

La réponse aux besoins en logements

Le diagnostic portant sur la démographie et le parc de logements de Crécy-la-Chapelle au présent PLU évalue à **259 unités le nombre de logements à créer pour répondre aux besoins en logements entre 2008 et 2020 sur la commune.**

On évalue à 156 unités le nombre de logements pouvant être construits dans le tissu urbain à horizon 2020. Et 76 logements pourront être construits en extension urbaine.

Ainsi, tous les 3 ans devront être construits 97 logements, dont 2/3 dans le tissu urbain existant et 1/3 en extension urbaine.

Dans les trois années suivant l'approbation du PLU, la voie de desserte principale de l'une au moins des zones d'urbanisation future (zone AU) devrait avoir été réalisée ou en cours de réalisation.

	Variable	Indicateurs	Sources
Objectifs au regard de la satisfaction des besoins en logements	Nombre de logements créés	Logements construits dans la zone urbanisée et en extension urbaine. Besoins évalués à environ 97 logements tous les trois ans dont 2/3 potentiels dans le tissu urbain existant.	Permis de construire
	Capacité des équipements à accueillir de nouveaux logements	Etat d'avancement de la viabilisation des terrains / superficie des zones d'urbanisation future urbanisée	Permis d'aménager Permis de construire