

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

P.L.U.

CRECY-LA-CHAPELLE

APPROBATION

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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 -

CONTEXTE LEGISLATIF ET MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)** de la Commune constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Désormais, le P.A.D.D. définit, conformément à l'article R.123-3 et au nouvel article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire de Crécy-la-Chapelle, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables de la Commune constitue le cadre politique des choix qui sont ensuite opérés dans les documents opposables du Plan Local d'Urbanisme (zonage et règlement).

Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables répondent aux enjeux établis à l'issue du diagnostic.

LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE CRECY-LA-CHAPELLE

Le territoire de Crécy-la-Chapelle est localisé en Île-de-France, à l'Est de l'agglomération parisienne et au Sud de la ville de Meaux. Plus récemment, s'est développé à proximité de la Commune le pôle de tourisme et de commerces « Disneyland Paris », partie intégrante de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Les infrastructures routières et ferroviaires offrent, depuis Crécy-la-Chapelle, une accessibilité aisée vers ces pôles d'emplois et de commerces.

Dans le cadre d'un mouvement général de croissance et d'extension de l'aire urbaine parisienne, les disponibilités foncières ont favorisé l'arrivée de nouvelles populations attirées notamment par la localisation favorable de la Commune.

L'arrivée de ces nouvelles populations s'est également effectuée à la faveur des atouts dont recèle la Commune : présence d'équipements et de commerces, cadre de vie et patrimoine d'une grande richesse.

Cette croissance de la population, qui s'accompagna d'une extension des espaces urbains, a provoqué une transformation du territoire et une mutation des grands équilibres (emplois/habitat, espaces naturels/espaces urbains) qui attestaient du fonctionnement harmonieux de la commune.

ENJEUX : Pour conserver ses atouts, la Commune doit maîtriser sa croissance et son attractivité.

Un pôle local d'équipements, de commerces et d'emplois

La Commune de Crécy-la-Chapelle se localise dans un environnement rural. Elle se distingue des Communes voisines par une concentration de commerces dans le centre de la ville. Cette activité commerciale est destinée principalement à une clientèle locale. Elle profite également de l'attractivité touristique de la Commune : un camping privé accueillant des touristes étrangers durant la période estivale et un golf de deux parcours offrant un hébergement touristique.

La présence de plusieurs équipements intercommunaux (pompiers, gendarmerie, collège, piscine) confère également à la Commune ce statut de pôle local.

Enfin, la Commune dispose d'un tissu d'activité industrielle et artisanale important. Toutefois, la croissance de la population, principalement due à l'arrivée de familles composées d'actifs, n'a pas été accompagnée par un développement équivalent des emplois.

La zone d'activités est aujourd'hui intégralement occupée et ne peut plus se développer que par le renouvellement urbain.

ENJEUX : Pour conserver son statut de pôle local, la Commune doit promouvoir et développer les éléments qui favorisent son attractivité. Elle doit accompagner son développement démographique et urbain par un développement de l'activité et des équipements.

Un cadre de vie d'une grande richesse

La Commune est localisée au sein d'un territoire présentant un caractère rural, marqué par les vastes plateaux agricoles de la Brie et la mosaïque d'occupations du sol (urbanisation, coteaux boisés, zones agricoles) de la vallée du Morin. La richesse paysagère de Crécy-la-Chapelle s'exprime dans la diversité des ambiances engendrées par les caractéristiques physiques et l'occupation du territoire.

Les espaces naturels restent prédominants. Toutefois, l'extension des espaces urbanisés vient déséquilibrer cette relation paysagère entre l'espace urbain et l'espace naturel. Les extensions urbanisées, dans les hameaux notamment, transforment la perception de ces espaces dans le grand paysage.

De nombreux monuments ou vestiges témoignent du riche passé de Crécy-la-Chapelle. Ces éléments, intégrés au tissu urbain, sont le plus souvent identifiés par les Services de Protection du Patrimoine comme Monuments Historiques. La Commune dispose par ailleurs d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager couvrant le cœur de l'agglomération et de la Chapelle.

ENJEUX :

La préservation et la valorisation des paysages ainsi que la conservation des éléments du patrimoine urbain permettront à Crécy-la-Chapelle de maintenir et de renforcer son attractivité et son identité.

Une structure urbaine qui témoigne des développements successifs de la Commune

Les développements successifs de Crécy-la-Chapelle sont particulièrement lisibles dans l'organisation urbaine de la Commune.

L'extension des enceintes du cœur historique se traduit dans le développement concentrique de son réseau viaire et des brassets. Les extensions ultérieures ont accompagné l'arrivée de la gare (quartier de Bel Air), puis ont assuré la jonction entre le centre de l'agglomération et La Chapelle. Les développements les plus récents, réalisés sous forme pavillonnaire, ont eu lieu à la fois dans les hameaux et à proximité de l'agglomération principale.

La réalisation d'une voie déviant le centre de l'agglomération a scindé la zone urbanisée. Le profil essentiellement routier de cette voie a limité les relations entre le centre-ville et les quartiers périphériques.

ENJEUX : l'urbanisation future doit assurer la cohésion des espaces urbains, notamment par l'occupation des ilots fonciers libres et insérés au sein du tissu urbain. La transformation du profil de la route départementale en voie plus urbaine et mieux intégrée à la ville assurera une meilleure relation entre tous les quartiers.

Le tableau suivant synthétise les enjeux établis à l'issue du diagnostic :

Thématique	Elément du diagnostic	Enjeux
Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Des extensions récentes sous forme d'habitat pavillonnaire <input type="checkbox"/> Des îlots fonciers libres à proximité du centre-ville, le long de la route départementale <input type="checkbox"/> Des espaces urbanisés dispersés sur le territoire, sous forme de hameaux 	<p><i>Structuration des secteurs périphériques du centre-ville</i></p> <p><i>Limitation de l'extension de hameaux</i></p>
Population	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un territoire attractif, identifiable par une croissance continue de la population. <input type="checkbox"/> Une croissance principalement due au solde migratoire, une part de plus en plus importante du solde naturel <input type="checkbox"/> Une population jeune qui vieillit légèrement. 	<p><i>Maîtrise de l'attractivité du territoire et de la croissance de la population</i></p>
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un parc principalement composé de maisons individuelles <input type="checkbox"/> Un rythme de construction qui accompagne l'augmentation de la population. <input type="checkbox"/> Une part de logements sociaux moyenne, plus importante que celle des Communes voisines <input type="checkbox"/> Une diminution du nombre d'occupant par logement <input type="checkbox"/> Une construction de logements qui concerne principalement les grands logements <input type="checkbox"/> Un taux de renouvellement important 	<p><i>Offrir des logements adaptés à chaque phase de la vie et à différentes catégories sociales</i></p>
Economie	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un pôle d'emploi local <input type="checkbox"/> Un taux d'activité en diminution : la croissance de la population ne s'accompagne pas d'une augmentation du nombre d'emplois <input type="checkbox"/> Peu d'espace disponible au sein de la zone d'activités <input type="checkbox"/> Une activité agricole encore présente 	<p><i>Rééquilibrage du rapport entre emplois et population</i></p> <p><i>Préservation de l'activité agricole</i></p>
Transport	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une route départementale qui évite l'agglomération <input type="checkbox"/> Des entrées de ville marquées par la concentration d'équipements <input type="checkbox"/> Un usage important de l'automobile 	<p><i>Qualité des entrées de ville et de la traversée de l'agglomération</i></p> <p><i>Attractivité des transports en commun</i></p>
Territoire Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une topographie marquée <input type="checkbox"/> Une urbanisation principale en vallée, des hameaux sur les plateaux <input type="checkbox"/> Des espaces naturels et agricoles identitaires 	<p><i>Préservation des paysages</i></p> <p><i>Conservation de l'identité des hameaux</i></p>

LES ORIENTATIONS DU 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 :

1. Maîtriser le développement de l'urbanisation
2. Préserver et valoriser le cadre de vie
3. Assurer le développement économique et touristique

Maîtriser et organiser le développement de l'urbanisation

1. Renforcer le centre-ville / Structurer des secteurs périphériques / Limiter l'extension des hameaux

Le développement de l'urbanisation à l'intérieur des secteurs urbanisés doit permettre de conforter la Commune comme pôle de centralité.

Pour conserver l'équilibre entre la ville centre et les hameaux, le projet favorise l'implantation des nouvelles constructions dans les secteurs plus centraux :

- le centre de l'agglomération a vocation à accueillir les constructions les plus denses, sous forme de petits collectifs et de maisons de ville, dans ce secteur devront être prévus les espaces nécessaires au développement ultérieur des équipements scolaires et aux loisirs (zone UE en continuité des équipements scolaires et rue de Bouleurs),
- les secteurs périphériques ont vocation à se structurer par une urbanisation des îlots fonciers libres et un maillage du réseau viaire.

Dans le secteur périphérique, les secteurs situés :

- entre la route de Bouleurs et la route de Montbarbin, au lieudit « les Loges »,
- au lieu-dit « le Fresno » au Nord de l'Avenue Charles de Gaulle,
- au lieu-dit « le dessus des Baulnes » Au Nord de la Rue des Baulnes,

sont favorables à une urbanisation nouvelle, qui viendrait structurer les espaces situés au Nord de la Route Départementale.

Au contraire, l'extension des hameaux est restreinte. Seules les dents creuses, disposant d'ores et déjà des équipements nécessaires à l'implantation de constructions nouvelles, pourront être urbanisées.

Pour conserver une organisation distinguant clairement les hameaux de l'agglomération principale, et ainsi éviter un étalement trop important de l'espace urbain, une ceinture verte sera conservée entre l'agglomération principale et les hameaux.

Dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le développement de l'urbanisation se fera prioritairement par urbanisation des interstices urbains.

Dans un objectif d'économie d'énergie, les communications numériques pourront être développées.

2. Aménagement de l'entrée de ville dans le cadre de l'urbanisation du secteur du « Fresno »

Le secteur du « Fresno » est appelé à accueillir une urbanisation nouvelle, constituée à la fois d'équipements publics (maison de retraite, caserne de pompiers) et de logements liés aux activités. Cette zone est localisée en entrée de l'agglomération principale. L'aménagement des accès à ce nouveau quartier est l'occasion d'aménager l'entrée de ville.

L'aménagement doit matérialiser l'entrée dans un secteur urbanisé, où diverses modalités de déplacements se côtoient. Elle doit également être un point de passage entre le Nord et le Sud de la route départementale.

Sur ce secteur, les cheminements piétonniers devront être développés.

3. Traitement de la traversée de l'agglomération / Favoriser les liaisons entre les quartiers

La route départementale a été réalisée pour dévier un trafic automobile important du centre de l'agglomération. Aujourd'hui, elle apparaît comme un axe qui scinde le centre de l'agglomération du reste du territoire, alors qu'elle devrait assurer la liaison des quartiers implantés le long de la voie.

Dans le prolongement de l'aménagement de l'entrée de ville, le traitement de la route départementale en voie urbaine doit favoriser la liaison entre la ville centre, les pôles d'équipements et les quartiers périphériques.

La limitation de la vitesse en centre-ville pourrait être un moyen de sécuriser et de favoriser les déplacements doux.

Assurer le développement économique et touristique

1. Pérenniser les activités existantes / Engager le renouvellement urbain du tissu d'activités

Pour pérenniser les activités existantes et développer l'accueil des entreprises industrielles et artisanales, il convient de veiller à la bonne intégration des sites d'activités dans l'espace urbain. Les activités localisées en limite du centre de l'agglomération sont anciennes et génèrent des nuisances. A moyen terme, le projet communal vise à favoriser le renouvellement de ces secteurs. Il s'agit de développer un tissu urbain, composé d'activités tertiaires et de commerces, qui assure la continuité entre le centre et le quartier de la gare.

2. Pérenniser et développer les complexes de tourisme sportif

Sur le site dit « Monpichet », la Commune souhaite autoriser la construction de chambres d'hôtel en appui du Golf existant.

Cet équipement doit favoriser le développement économique de la commune, en confortant la place du territoire communal au sein d'une offre touristique très développée en Seine-et-Marne.

Il doit permettre également de renforcer le pôle hôtelier existant dans l'ancien corps de ferme pour augmenter la capacité actuelle de l'hôtel existant et permettre de réaliser un centre d'hébergement touristique et d'activités de loisirs (restaurant, hébergement hôtelier, salles de séminaire, centre de bien-être et de remise en forme).

Cette extension permettra de conforter les activités touristiques générées par le golf ainsi que celles liées à l'histoire de la ville (peintres de la Vallée du Morin), dont la Commune souhaite le développement.

3. Garantir la pérennité du tissu commercial

Par la présence d'un tissu commercial constitué de commerces de proximité, la Commune se distingue comme un pôle local au sein d'un territoire rural à vocation résidentielle.

Le projet vise à conserver le tissu commercial présent dans le centre de l'agglomération.

4. Garantir la pérennité de l'activité agricole

La Commune dispose sur son territoire d'un nombre important d'activités agricoles.

Afin de pérenniser ces activités, les espaces de culture doivent être protégés de l'urbanisation. Les corps de ferme pourraient accueillir des activités de tourisme vert.

Préserver et valoriser le cadre de vie

1. Préserver la trame urbaine du centre-ville

La trame urbaine du centre-ville, organisée sur un réseau viaire et de brassets semi-circulaire témoigne du développement successif des enceintes qui protégeaient la ville au Moyen-Age.

Le projet de la Commune vise à conserver les règles d'implantation et de prospect de ce tissu urbain.

2. Préserver les éléments du patrimoine

Plusieurs monuments ont été identifiés par les services de protection du patrimoine. D'autres constructions plus communes présentent également une grande richesse architecturale. Ces éléments du patrimoine sont à valoriser afin d'assurer leur protection et une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

3. Préservation des espaces naturels et agricoles

La majeure partie du territoire est occupée par des espaces naturels et agricoles ainsi que des boisements. Ces espaces présentent une grande richesse paysagère qu'il s'agit de conserver.

L'Ouest du territoire est constitué de vastes espaces agricoles, offrant des ouvertures visuelles lointaines. La protection des espaces agricoles participera de la conservation ce paysage.

Les talwegs sont occupés par des boisements qui participent à la création d'un paysage assez confiné. En évitant une urbanisation plus importante de ce secteur, ses caractéristiques seront conservées.

En s'enfonçant vers le plateau, les boisements sont plus accessibles. Ils deviennent des lieux favorables à la promenade, qui s'inscrivent dans un réseau communal de chemins de randonnées. L'identification et la protection des cheminements permettront de constituer un réseau de liaisons douces.

La vallée du Grand Morin, dont la boucle façonne la limite Sud-Ouest du territoire, est un élément majeur du territoire de Crécy-la-Chapelle. Ces espaces se composent de 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. En conservant cette diversité d'occupation des sols, il s'agit de préserver le paysage très identifiable de ce secteur et les continuités écologiques.

Un emplacement réservé sera mis en place dans le secteur des Promenades, entre la Rue du Bon Accueil et la Rue de la Chapelle, à l'Ouest des équipements scolaires pour permettre l'extension des équipements publics et la mise en place d'un espace vert qualitatif. Cela permettra de renforcer les espaces verts en centre-ville et de préserver les continuités écologiques en bordure du brasset.