



COMMUNE DE CRECY-LA-CHAPELLE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
ET AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

I. REPONSES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
1. DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE-ET-MARNE	4
2. AVIS DU CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE	8
3. AVIS DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE	8
4. AVIS DU PAYS CREÇOIS	13
5. AVIS DE SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT	14
6. AVIS DE LA CCI DE SEINE-ET-MARNE	15
7. AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT	16
8. AVIS DU SAGE DES DEUX MORIN	16
9. AVIS DE LA CDPENAF	18
10. AVIS DE RTE	18
11. AVIS DE VOIES NAVIGABLES DE FRANCE	19
12. AVIS DE LA SNCF	19
II. REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR	20
1. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	20
1) Rappel synthétique des observations du public sur le dossier d'enquête	20
2) Rappel synthétique des observations du public sur la consultation des PPA	20
3) Rappel synthétique des observations du public sur les perspectives de développement	20
4) Rappel synthétique des observations du public sur la requalification d'une partie de la zone UE en zone UB et le projet immobilier de pôle médical et de logements	21
5) Rappel synthétique des observations du public sur les espaces agricoles et les espaces boisés	21
6) Rappel synthétique des observations du public sur des lieux particuliers	22
7) Rappel synthétique des observations du public sur les risques d'inondation et les zones humides	22
8) Rappel synthétique des observations du public sur la constructibilité	23
9) Rappel synthétique des observations du public sur les emplacements réservés	23
10) Rappel synthétique des observations du public sur des lieux particuliers	23
11) Observations complémentaires de la part du commissaire enquêteur	24
2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	24

I. Réponses suite aux avis des Personnes Publiques Associées

1. Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

La Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne émet un **avis favorable** au projet de PLU de Crécy-la-Chapelle arrêté par délibération du 1er juillet 2019 **sous réserve que la commune** :

- Apporte des compléments d'information en réajustant, dans le PADD et le rapport de présentation, les surfaces réellement consommées par le projet de PLU,
- mette en conformité son règlement avec le PDUIF concernant le nombre de places de stationnement à destination des bureaux ;
- afin d'être pleinement compatible avec le SAGE des Deux Morin, compléter le règlement pour ce qui concerne la marge de retrait (de 6 m minimum) de toute construction (ou aménagement) par rapport aux berges des cours d'eau dans les zones A et N, et ajouter le repérage et la protection des zones humides de classe 2.

Demande : Le rapport de présentation

Page 46-47 : « cette analyse des espaces représentant un potentiel de densification sur la commune doit être complété pour estimer le nombre de logements pouvant être créés par densification afin de répondre complètement aux exigences de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Réponse : L'analyse des espaces représentant un potentiel de densification sur la commune a déjà fait l'objet d'une estimation du nombre de logements. En effet, ont été identifiés :

- 80 potentiels individuels (une pastille rose sur les cartes de densification = 1 logement)
- 15 ha de poche de potentiels à vocation essentiellement d'habitat. Le potentiel sur ces poches est estimé à 225 logements en prenant une hypothèse de 15 logements/ha (légèrement supérieur à l'objectif du SDRIF). Ce chiffre présenté en p. 108 du projet de rapport de présentation a été ajouté dans le paragraphe visé par la présente remarque.

Demande : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Au regard de ces objectifs, il apparaît un manque de règles et de programmations pouvant encadrer l'évolution de ces secteurs car la commune avance que l'aménagement de ces diverses opérations d'aménagement peuvent se réaliser plus ou moins à long terme et en fonction des interventions publiques ou privées. Cette absence de visibilité ne permet pas d'assurer ni de maîtriser l'aménagement voulu par cette OAP pour les secteurs concernés.

La mise en œuvre de cette OAP reste dépendante d'initiatives issues de potentiels porteurs de projets sans pour autant donner une visibilité sur des aménagements ou constructions structurant pouvant donner une image et une fonctionnalité dans le temps.

Réponse : La volonté principale de cette OAP était d'assurer un bon fonctionnement urbain du quartier de la gare en affichant notamment un principe de sortie avenue de Villiers et d'assurer une protection du linéaire commercial.

Demande : Le règlement – chapeaux de zone

Il convient de retirer les chapeaux de zone. Elles trouvent leur place soit dans les dispositions générales, soit dans le rapport de présentation.

Réponse : Conformément à la demande, les chapeaux de zone ont été supprimés du règlement. En fonction des informations, elles ont été réintégrées soit dans les dispositions générales, soit dans le rapport de présentation.

Demande : Le règlement – en zone agricole

Le règlement ne prévoit pas et n'autorise pas le changement de destination dans des constructions existantes dans les zones agricoles.

Pour ce qui concerne les annexes des constructions à usage d'habitation, le règlement n'encadre pas leur taille ni leur implantation, il convient de compléter le règlement en précisant l'emprise au sol, la surface de plancher et la distance minimale entre l'annexe et la construction principale.

Cependant, une incohérence est présente dans le règlement de la zone A, qui d'une part interdit « les équipements publics ou d'intérêt collectif » (page 78) et d'autre part autorise sous conditions des « locaux techniques, des établissements de santé, d'enseignement, des équipements sportifs, ... » (page 77). Il convient de considérer les équipements collectifs dans leur globalité à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la zone agricole.

Réponse :

Le règlement de la zone A ne permet pas le changement de destination des constructions existantes dans l'objectif de maintenir et de pérenniser l'activité agricole dans cette zone. Actuellement, les corps de ferme situés dans la zone agricole sont en activité.

Le règlement du PLU intègre bien des dispositions permettant d'encadrer les annexes à usage d'habitation notamment en matière de hauteur : « Pour les annexes isolées : La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente. »

En outre, les dispositions suivantes sont ajoutées :

- Section A1 – sous-section 1 : « Les constructions d'annexes aux habitations à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole. »
- Section A2 – Sous-section 1 : « les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées à une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction d'au moins 3 m.».

La mention page 78 des « équipements publics ou d'intérêt collectif » a été supprimée afin de lever toute incohérence dans le règlement.

Demande : Le règlement – en zone naturelle

Pour ce qui concerne les annexes des constructions à usage d'habitation, le règlement n'encadre pas leur taille ni leur implantation. Il convient de compléter le règlement en précisant l'emprise au sol, la surface de plancher et la distance minimale entre l'annexe et la construction principale.

Réponse :

Les dispositions suivantes sont ajoutées dans le règlement :

- Emprise au sol : les constructions d'annexes aux habitations sont limitées à 20 m² de surface de plancher.
- Section N2 – Sous-section 1 : « les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées à une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction d'au moins 3 m.».

Demande : Le règlement – les STECAL

Les zones Nc et Ne sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) qui concernent respectivement le terrain de camping et le secteur de la Chapelle. Ces espaces ne sont pas limités en emprise au sol ni en surface de plancher pouvant être créées pour des nouvelles constructions. La constructibilité n'est pas encadrée par le règlement dans ces STECAL. Il est nécessaire de limiter les surfaces de plancher et les emprises pouvant être créées dans ces deux secteurs dits STECAL.

Réponse :

En secteur Nc, le règlement est modifié de la façon suivante :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 4% de la superficie du terrain d'assiette,
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6,50 m à l'acrotère.

En secteur Ne, la commune ne souhaite pas autoriser les extensions. De nouvelles constructions seront autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres dans le projet de PLU arrêté.

Demande : Il convient de justifier le projet d'extension de la zone d'activités face au risque d'inondation.

Réponse : La municipalité souhaite conforter la zone d'activités économiques dans le respect des prescriptions définies par le PPRI. C'est pourquoi, le périmètre de la zone UX a été maintenu dans sa partie Est à l'identique par rapport au document actuellement en vigueur.

Dans sa partie Ouest, la zone d'activité UX a été légèrement étendue afin de permettre la réalisation d'une école de cirque (SLAVA) ainsi qu'un dépôt de matériel lié à cet équipement.

Demande : la consommation d'espaces et PADD

Globalement, la consommation d'espace prévue dans le présent projet de PLU est inférieure au potentiel total permis par le SDRIF. Cependant, la prise en compte de toutes les consommations d'espace pour la période allant de l'approbation du SDRIF à l'horizon 2030 doit être actualisée (parc ornithologique de 27,6 ha dont la surface urbanisable reste à identifier et l'extension du cimetière de 5659 m²). Une mise à jour des chiffres afférents à cette consommation d'espace doit être revue dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD [...]. Ces hameaux ne devraient pas connaître systématiquement des extensions de l'urbanisation.

Réponse :

La présente demande a été prise en compte en affichant dans le PADD ainsi que dans le rapport de présentation une consommation d'espaces naturels et agricole d'environ 36 ha dont :

- 4,6 ha à vocation d'habitat,
- 3,2 ha à vocation d'activités économiques,
- 27,6 ha pour la réalisation du parc zoologique,
- 0,56 ha pour l'extension du cimetière.

Demande : Stationnement

« En outre, en matière de stationnement vélos, en application de l'article 41 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié par l'arrêté du 3 février 2017 précisent les normes de stationnement vélo applicables dans les constructions nouvelles. Ce décret et cet arrêté modifient le code de la construction et de l'habitation (abrogation de l'arrêté du 20 février 2012).

Il ne peut être exigé la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Selon le PDUIF, pour la commune de Crécy-la-Chapelle, le PLU ne pourra exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher. Or, dans le cas présent, le règlement du projet de PLU définit la norme de stationnement automobile pour les bureaux à 1 place/tranche de 50 m² de surface de plancher. Il est non conforme aux prescriptions du PDUIF. »

Réponse : Les remarques ont été prises en compte.

Demande : Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE des Deux Morins

Le PLU devra reporter les secteurs de zones humides de classe 2 sur le plan de zonage et leur attribuer un classement en Azh ou Nzh afin de garantir par un règlement adapté leurs préservations.

La disposition 39 du Programme d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) prescrit, pour toute construction ou aménagement, une bande de retrait de 6 mètre minimum de part et d'autre des berges d'un cours d'eau. Le règlement du présent projet de PLU, en A ct N, prescrit un retrait 10 m dans la section 1/sous-section 1 mais seulement 5 m dans la section 2/sous-section 3. Dans ces conditions, le règlement devra

prescrire une bande de recul d'au moins 6 m (de préférence 10 m, en cohérence avec celle de 10 m demandée dans la sous-section 1) dans la section 2/sous-section 3 des zones A et N, afin d'être compatible avec le PAGD.

Réponse :

Les enveloppes d'alerte de zone humide de classe 2 sont reprises sur le plan de zonage dans les zones agricoles et naturelles. Les EBC se trouvant sur ces zones feront l'objet d'une protection au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour permettre la gestion de ces zones humides avérées.

Le règlement est bien compatible avec le PAGD dans la mesure où il interdit tout aménagement imperméabilisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial section 1/sous-section1 (compatible avec la disposition 38 du PAGD du SAGE des 2 Morin. La prescription de la section 2/sous-section 3 vise uniquement une protection de la végétation de type ripisylve située à moins de 5 mètres des mares et des cours d'eau comme l'exige la disposition 39 du PAGD du SAGE des 23 Morin. Elle n'établit donc pas un recul des constructions par rapport aux cours d'eau et mare.

Demande : Habitat

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017 doit être mentionné dans le rapport de présentation du PLU.

Réponse : Conformément à la demande celui-ci a été mentionné dans le rapport de présentation (chapitre relatif au logement et à l'habitat).

Demande : Logements sociaux

Le PLU doit être complété pour ce qui concerne la programmation de logements par des logements sociaux, à la fois dans l'OAP et dans les différents projets que se soit en densification ou extension.

Réponse : règles mises en places dans le cadre du projet de PLU : Le règlement des zones UA, UB, UC impose que tout programme de logements, neufs ou en rénovation, excédant 500 m² de surface de plancher doit prévoir un minimum de 25% de logements sociaux.

Demande : PPRI de la Vallée du Grand Morin Aval

Le PPRI de la Vallée du Grand Morin Aval est prescrit dans le dossier parmi les annexes. Par ailleurs, il est rappelé que si la commune a connaissance de niveaux d'eau qui auraient été atteints lors d'épisodes d'inondations et qui seraient plus élevés que ceux inscrits au PPRI, alors elle doit prendre des mesures réglementaires pour limiter et contraindre la constructibilité dans les secteurs récemment atteints et en informer la population.

Réponse : La commune n'a pas réalisé d'études permettant de définir précisément des périmètres de protection contre les risques d'inondation au-delà de ceux déjà encadré par le PPRI. L'extension du périmètre de cette servitude ainsi que la réglementation associée pourra être revue dans le cadre d'une révision du PPRI relevant de la compétence de l'Etat.

Demande : Retrait gonflement des argiles

Le PLU doit être complété (en annexe) par l'ajout des informations relatives au retrait/gonflement des argiles.

Réponse : Le dossier de PLU a été complété par l'ajout de la fiche « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France et l'ajout de la nouvelle carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux (Pièce 9 du dossier de PLU).

Annexe : observations sur le contenu et la forme du dossier

Suite aux observations sur le contenu et la forme du dossier, les modifications suivantes sont effectuées :

- Ajout de la carte réglementaire du PPRI avec une présentation synthétique de chacune des zones,
- Mise à jour dans la partie diagnostic de l'exposition au retrait gonflement des sols argileux,
- Compléter la justification de la prise en compte du risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- Suppression de la prescription relative à la reconstruction à l'identique dans le règlement,
- Suppression dans le règlement de la zone UA de la mention des « enduits à la chaux »,

Par mesure de préservation et suite à la demande de la chambre d'agriculture, la commune souhaite conserver le recul par rapport aux zones A et N à la page 45 du projet de PLU arrêté.

2. Avis du Conseil Régional d'Ile-de-France

Le projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Demande : Le projet de PLU reste dans les capacités d'extension offertes par le schéma directeur en prévoyant 7,8 hectares d'extension. Il conviendrait toutefois de détailler les modalités de prise en compte du caractère inondable de la zone où est prévue une extension urbaine.

Réponse : L'extension urbaine à vocation d'activités économiques se trouve en zone jaune foncé. Dans cette zone, sont notamment admis :

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;

En outre, le PPRi est une servitude d'utilité qui s'impose au PLU. Le règlement du PPRi est annexé au dossier de PLU.

Demande : Transport et déplacements

Votre commune souhaite lutter contre le stationnement sauvage mais les aménagements nécessaires pour atteindre cet objectif ne sont pas évoqués. Par ailleurs, votre projet de PLU pourrait apporter davantage de précisions sur la façon dont la commune souhaite promouvoir les circulations douces; une OAP spécifique pourrait utilement compléter votre document afin de rendre concrète cette ambition.

Réponse : Un schéma des liaisons douces est ajouté au dossier de PLU.

3. Avis du département de Seine-et-Marne

Le département de Seine et Marne émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations à effectuer.

Demande : Servitudes d'alignement

Le plan d'alignement sur la RD20e5 au hameau de Serbonne est représenté au-delà de la RD alors qu'aucune voie communale n'est citée dans la liste des servitudes. D'autre part, le plan des servitudes fait apparaître le plan d'alignement de la RD20 à l'est de la RD235 qui n'est pas sur le territoire communal de Crécy mais de Voulangis.

Il semble intéressant d'apporter les corrections suivantes :

- RD 33a2 a été reclassée en voirie communale en avril 2017 (à corriger)
- RD 33 alignement approuvé le 12 juin 1946 (date à corriger)
- RD 20 - rue du Marché - rue Serret - alignement approuvé le 08 août 1873 (date à corriger)
- RD 20 - rue du Général Leclerc : cette rue n'est plus RD (à corriger)
- RD 85 alignement approuvé le 11 décembre 1946 (date à corriger)
- RD 20e5 alignement approuvé le 28 décembre 1877 (date à corriger)

Réponse :

Les données indiquées sur le plan des servitudes sont celles issues des données produites par la DDT de Seine-et-Marne et mises à disposition sur le site data.gouv.fr.

Les dates d'approbation des alignements ont été modifiées conformément à la demande.

Actuellement les servitudes d'utilité publique semblent existantes. Dans le cas où la commune est gestionnaire de ces servitudes, elle fera le nécessaire pour les abroger si elles ne présentent plus d'intérêt pour le territoire.

Demande : Emplacements réservés

L'emplacement réservé n°7b destinés aux équipements publics présente une façade en bordure de la RD934, il semble opportun de préciser la nature de cet équipement et ses conditions de desserte.
[...] il existe deux emplacements réservés n°14 sur le document graphique.

Réponse :

La destination des emplacements réservés est précisée de la façon suivante :

- ER n°6a : « Aménagement paysager »
- ER n°6b : « Aménagement paysager et liaison douce »
- ER n°6c : « Aménagement paysager »
- ER n°6d : « Aménagement paysager »

Le plan de zonage a été corrigé afin de rectifier cette erreur matérielle (2 ER portant le numéro 14). L'emplacement n°14 situé sur le ru de la Fosse aux coqs fait désormais l'objet d'un numéro 15 et est destiné à la création d'un bassin de rétention.

Demande : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Compte tenu de la situation géographique de la gare, à proximité du carrefour avec une voie de tourne à gauche et îlots centraux, il ne semble pas pertinent de créer un accès direct à ce parking via la RD934. Le principe de sortie envisagée sur l'avenue de Villiers (VC) en maintenant l'accès actuel sur la RD33 correspond au parti d'aménagement retenu dans le cadre de l'étude des pôles gares du Pays Créçois.

Réponse : Il est indiqué dans l'OAP qu'aucun accès direct ne sera permis depuis la RD 934. En outre, le schéma de l'OAP est complété afin de faire apparaître l'accès depuis la RD 33.

Demande : Entrées de ville

Il semble intéressant de citer qu'une section d'approche a été créée à l'entrée nord-est sur la RD 21.

Réponse : Cette information a été ajoutée dans le rapport de présentation.

Demande : Classification du réseau viaire

Le rapport qui cite les RD principales (en étant conforme à la hiérarchisation du Département pour la RD 934) pourrait également citer la RD235. D'autre part, il est indiqué que la RD406 est classée route à grande circulation or ce classement n'est effectif qu'à l'ouest de la RD436 et donc en dehors du territoire de Crécy-la-Chapelle.

Réponse : Ces informations ont été ajoutées ou corrigées au rapport de présentation.

Demande : Règlement

Le PLU a institué une zone Ng, dans laquelle un parc zoologique est en cours d'aménagement. La desserte de ce parc est prévue par la RD20E et nécessite le réaménagement du carrefour RD934 x RD20E, qui se situe à cheval sur les zones A et N. Il convient de veiller à ce que les prescriptions réglementaires permettent cet aménagement (giratoire envisagé) en autorisant les exhaussements et affouillements liés à l'aménagement des infrastructures publiques.

A noter que les prescriptions de la zone A (page 77 du règlement) « autorise, sous condition, les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone » or « les équipements publics ou d'intérêt collectif » sont interdits.

Les prescriptions de la zone N ne donnent pas d'indication sur les exhaussements et affouillements, ni équipements publics de type infrastructures routières mais autorise, sous condition, « les aménagements liés à l'activité du parc zoologique en zone Ng ».

Réponse : Dans la zone agricole, il a été précisé que sont autorisés « Les affouillements, exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ainsi qu'à des infrastructures publiques. Cette prescription a également été ajoutée au sein de la zone naturelle.

Demande : Espaces Naturels Sensibles

Les ENS présents sur la commune sont cités page 65 du rapport de présentation. Il aurait été cependant, intéressant de préciser que celui de « la Frayère du marais » est un ENS départemental et celui de « la Collégiale » est un ENS de préemption communale. De plus, page 64 du rapport de présentation, il convient de corriger:

- la taxe départementale des ENS est désormais nommée taxe d'aménagement des ENS depuis le 01/03/2012,
- le Conseil général par Conseil départemental,
- 20 sites ENS ouverts au public par 22 sites.

Réponse : Le rapport de présentation a été modifié conformément aux remarques.

Demande : Biodiversité

Les cartes des composantes et des objectifs sont inversées. Il serait souhaitable d'afficher celle des composantes page 63 et celle des objectifs page 64 de façon à être en phase avec le texte qui leur fait face.

De plus, le rapport de présentation mentionne page 64 que les secteurs de concentration de mares et mouillères (golf de Crécy) sont à préserver car ils constituent des éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques sur le territoire communal. Néanmoins, les documents graphiques n'affichent pas la trame « secteur à enjeux pour la préservation des zones humides » sur l'ensemble du golf.

Toutes les enveloppes d'alerte zones humides apparaissant sur la carte page 68 du rapport de présentation en classe 1 et 2, dont le caractère humide est certain, devraient apparaître en secteur Nzh ou Azh sur les documents graphiques. La reconnaissance de ces milieux humides n'est pas effective notamment au sud du hameau de Férolles ainsi qu'au sud et à l'ouest de celui de Montaudier. De même, la carte de synthèse des milieux naturels page 72 du rapport de présentation ne fait pas apparaître ces zones humides avérées.

Il est également regrettable de ne pas avoir affiché sur cette carte, les espaces verts liés principalement aux jardins privés et dont l'intérêt a été souligné page 71 du rapport de présentation. Cette carte aurait ainsi pu représenter la carte TVB de cette commune.

Il serait intéressant d'annexer au règlement, des listes d'essences locales et invasives.

Réponse :

En page 63 et 64, les cartes du SRCE ont été inversées.

Le SRCE identifie bien un secteur de concentration de mares et mouillères au niveau du golf de Crécy-la-Chapelle. Néanmoins, les « secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides », définies par les études menées par le SAGE et la DRIEE, n'identifient aucune zone humide potentielle sur ce secteur. Les éléments du SRCE sont repris dans le rapport de présentation à titre d'information (partie présentation du document supracommunal).

La carte « milieux naturels » est modifiée afin de prendre en compte l'ensemble des zones humides avérées.

Une liste d'essences locales ou invasives est ajoutée en annexe du dossier de PLU

Demande : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Page 14, le rapport de présentation indique que le CODERANDO, le comité départemental de la randonnée pédestre, gère les chemins de randonnée de Seine-et-Marne. Il serait plus exact d'écrire que le CODERANDO entretient les itinéraires balisés.

Réponse : Le rapport de présentation est modifié conformément à la demande.

Demande : Eau – Assainissement

Il serait opportun de compléter les annexes sanitaires avec le volet des eaux pluviales et les préconisations des eaux usées et pluviales.

Le rapport de présentation page 85 indique que le syndicat d'assainissement comporte 4 communes, il semblerait qu'il manque la commune de la Haute-Maison.

Dans le paragraphe « l'assainissement » page 91, le terme « assainissement autonome » n'est plus utilisé, il convient d'employer le terme assainissement non collectif.

Il semble intéressant d'ajouter à « La commune dispose d'un zonage d'assainissement permettant de connaître les espaces desservis en assainissement collectif et les espaces nécessitant un assainissement autonome » qu'il faut spécifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte et en tant que besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il serait opportun de remplacer « Il n'y a pas de station de traitement des eaux usées sur la commune, la plus proche se situe à Couilly-Pont-aux-Dames, d'une capacité de 15000 EH » par « la commune ne dispose pas d'unité de traitement..., les eaux résiduaires sont traitées sur la station de traitement du SIA de Couilly St-Germain implantée sur la commune de Couilly-St-Germain".

Dans le rapport de présentation, page 149, il semble intéressant d'ajouter à « L'assainissement des eaux usées est assuré par la station de Couilly-Pont-aux-Dames qui a une capacité de 15000 EH et qui est sollicitée à hauteur de 5 800 EH. » que le réseau est sollicité à hauteur d'environ 10 000 EH.

Réponse : Les modifications et ajouts demandés ont été pris en compte notamment une notice relative à l'eau potable et l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) a été ajoutée aux annexes sanitaires.

Demande : Eau potable

Pour rappel, le captage de Voulangis n'est pas protégé mais la procédure d'établissement des périmètres de protection est en cours (page 88 du rapport de présentation).

Il serait intéressant de mettre à jour la qualité des eaux distribuées avec des données plus récentes.

Réponse : Ces informations ont été prises en compte dans le rapport de présentation.

Demande : Cours d'eau

Pour rappel, le SDAGE actuellement en vigueur correspond au SDAGE 2010-2015, suite à la révocation du SDAGE 2016-2021 [...]. Il faut donc s'y référer dans le cadre de la compatibilité du PLU avec les orientations et objectifs fixés par l'AESN.

[...]page 85 du rapport de présentation, il est fait référence à la « lutte contre les inondations » : cette formulation n'est pas appropriée car au-delà du fait qu'on ne peut éclipser ou triompher face aux inondations, les politiques appliquées aujourd'hui correspondent à de la gestion du risque inondation, dans un but de réduction des enjeux et de la vulnérabilité, et donc une amélioration de la résilience.

Par ailleurs, la compétence GEMAPI (surtout la partie GEMA) et son porteur ne sont pas clairement mentionnés. Il serait intéressant de les faire apparaître, pour la gestion du réseau hydrographique et de la ripisylve, tout comme cela est fait pour les inondations.

Il est mentionné page 52 du rapport de présentation que le Ru de la Fosse aux Coqs est affluent du Ru de Vaudessart : il me semble que ce soit l'inverse, étant donné que la masse d'eau cours d'eau validée est celle du Ru de la Fosse aux Coqs (HR150-F6583500), de sa source à la confluence avec le Grand Morin. Le Ru de Vaudessart est donc son affluent.

Réponse : Les modifications demandées ont été effectuées sur le rapport de présentation.

Demande : Nuisances environnementales

Le PLU aurait donc pu fixer des prescriptions pour limiter plus encore l'exposition des habitations et lieux sensibles (enseignement, EHPAD ...) afin de permettre d'y ouvrir les fenêtres sans être gênés par le bruit (par exemple, augmentation des distance aux voies, organisation de la zone avec bâtiments écran, disposition des bâtiments, renfort des modes d'isolation acoustique, aménagement de merlons ..), voire les interdire dans les zones exposées à des niveaux de bruit les plus élevés.

Le rapport de présentation indique que le hameau de Libernon est exposé aux risques de retrait et gonflement des argiles. Cependant, le PLU ne fixe aucune mesure à ce propos: il aurait pu prescrire des sondages et mesures de protection du bâti et des infrastructures, notamment dans les zones à l'Est du hameau de Libernon.

Réponse :

Le PLU prend en compte les arrêtés relatifs aux classements des infrastructures terrestres.

Le dossier de PLU a été complété par l'ajout de la fiche « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France et l'ajout de la nouvelle carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux (Pièce 9 du dossier de PLU).

Demande : Déplacements

Dans la partie transport en commun (page 387) du rapport de présentation, il serait intéressant de mentionner l'existence du service de transport à la demande Proxi'bus Pays Créçois qui est en service sur le territoire depuis 2017.

Le chapitre « le réseau ferré » page 38, pourrait être complété en indiquant que la gare de Villiers-Montbarbin est en partie sur la commune de Crécy-la-Chapelle. Ainsi que de rappeler l'existence de l'étude des pôles gares de la ligne ferrée « Crécy-Esblly » pilotée par la Communauté de commune du Pays Créçois [...].

Au chapitre, les lignes de cars (page 38), il conviendrait d'ajouter la ligne n°58 de bus : Crécy-Val d'Europe qui est en place depuis septembre 2018.

Page 40 dans la section « le covoiturage », le site dédié au covoiturage du Département n'existe plus. Toutefois le Département a approuvé en 2014, une politique en faveur de la création d'aires de covoiturage. Il conviendrait de corriger le document en ce sens.

Dans le chapitre qui concerne les cadres supracommunaux dans le rapport de présentation, il est mentionné l'existence du PDUIF (page 31) mais il est omis d'en tenir compte en tant que document supra-communal. Il convient que le PLU puisse justifier de sa compatibilité avec le PDUIF notamment sur les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement privé (voiture et Vélo).

Le PLU ne mentionne pas l'existence du plan local de déplacement (PLD) du grand Morin approuvé en 2007 qui couvre le territoire la commune. Cette précision pourrait être apportée en indiquant que ce PLD devra être mis en compatibilité avec le PDUIF.

Réponse : Le rapport de présentation a été modifié conformément aux demandes.

Le schéma page 15 du document PADD « développement urbain et économique » pourrait être complété par un item « pôle gare à réaménager ».

Le schéma « environnement et cadre de vie » (page 15) pourrait comporter des liaisons douces de principes afin de faciliter la compréhension des enjeux.

Réponse : A ce stade de la procédure, il est déconseillé d'ajouter de nouvelles orientations au PADD puisque celles-ci n'ont pas fait l'objet de débat en conseil municipal.

L'OAP semble tenir compte du programme d'aménagement du pôle gare de Crécy, sans toutefois y faire référence. Le projet d'aménagement pourrait être présenté dans ce document.

Réponse : L'OAP fait désormais mention du programme d'aménagement du pôle gare de Crécy-la-Chapelle.

4. Avis du Pays Créçois

La communauté de communes du Pays Créçois a émis un avis favorable assorti des réserves présentées ci-après.

Demande : Compatibilité du PLU avec le projet du SCOT du Pays Créçois

Au 1^{er} janvier 2020, la commune de Crécy-la-Chapelle sera intégrée à la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie. En conséquence, le SCOT du Pays Créçois, lorsqu'il sera approuvé, ne sera pas applicable sur le territoire de Crécy-la-Chapelle.

Demande : observations générales

Il conviendra de supprimer la mention de la piscine communale en page 21 du rapport de présentation, la piscine étant désormais un équipement intercommunal.

Réponse : La modification a été réalisée conformément à la demande

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le PLU impose l'infiltration à la parcelle, ainsi qu'un stockage partiel en vue de leur utilisation, dans une démarche de développement durable. Afin de respecter les prescriptions du SCOT, il conviendrait d'étendre ce principe aux opérations d'ensemble afin d'intégrer dès la conception, la gestion du risque de ruissellement. Ainsi je vous propose la rédaction suivante à intégrer à votre règlement : « *Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement, les eaux pluviales devront être gérées sur la totalité de l'emprise foncière et être conçues en zéro rejet. Les aménagements devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales par la création de noues plantées, d'espace de stockage à ciel ouvert en multi-usages (aire de jeux, promenade .. .), bassins, chaussée à structure réservoir etc, et être réutilisées en alimentant les espaces verts et en s'infiltrant pour recharger les nappes phréatiques. Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 20 ans* »

Réponse : La demande est prise en compte.

En page 7 du règlement: définir ce qui est constitutif d'une emprise publique. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est réglementée que par rapport aux voies et non aux emprises?

Réponse : La demande est prise en compte. Il est précisé au sein des sections 2 / sous-section 1 les modalités d'application des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En page 8 : ne pas confondre les espaces non imperméabilisés et en pleine terre. Ces derniers sont caractérisés par leur libre raccord avec la nappe phréatique, sans obstacle tel que sous-sol, dalle etc

En page 8 : « La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant » : il conviendra d'explicitier cette formulation.

Réponse : Les demandes sont prises en compte.

Pour plus de clarté, la rédaction a été revue p8 : « *La destination de la construction est attachée à sa vocation (usage) et non au statut de l'occupant* ».

Pour l'ensemble des zones, la possibilité de reconstruction à l'identique est de droit (article L. 111-15 code de l'urbanisme), il n'est donc pas nécessaire de la mentionner, ou reprendre le corps du texte, en permettant la reconstruction après sinistre ou démolition, dans un délai de 10 ans.

Réponse : La demande est prise en compte.

En zone UA, en page 20 : préciser que les volets seront « en bois » peint.

Réponse : La mention « peint » est supprimée du règlement : « Les volets devront être peints d'une couleur différente de celle de la façade sur laquelle ils sont fixés ».

Page 23: préciser que les pentes des garages en sous-sol ne devront pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres depuis la voie.

Réponse : La demande est prise en compte.

En zone UB, les règles d'implantation ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles. Comment sont réglementées d'une part, les extensions des constructions existantes, et d'autre part, les extensions des constructions existantes non conformes?

Réponse : Afin de supprimer toute ambiguïté, la mention « nouvelle » est supprimée. Ainsi, la réglementation s'applique également aux extensions des constructions existantes.

En outre, dans les dispositions générales, il est indiqué que « Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle. »

En zone UE, l'article relatif aux éléments de gestion des ressources et de développement durable impose lors de nouvelle construction que « les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires d'une superficie minimale de 0.5 m³ pour 50 m² de surface de plancher. Sans remettre en cause le principe de la valorisation des eaux pluviales, cette disposition pourrait obérer des opérations de construction d'équipements publics. En effet, la zone UE a pour seule vocation d'accueillir des équipements publics dont les surfaces de plancher ne sont pas comparables à celles de maisons individuelles. En conséquence, je vous propose de relever le ratio de surface de plancher et d'exiger un dispositif de stockage des eaux pluviales à hauteur de 0.5 m³ pour 100 m² de surface de plancher.

Réponse : La demande est prise en compte.

5. Avis de Seine-et-Marne Environnement

Seine-et-Marne environnement émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Crécy-la-Chapelle.

Demande : les zones de classe 2 de l'étude de la DRIEE ne sont pas identifiées aux zonages Nzh/Azh, comme cela était le cas lors de la réunion PPA du 8 novembre 2018. Afin de préserver l'existence et les fonctionnalités de ces milieux naturels humides, il conviendrait de les y ajouter.

Réponse : Les enveloppes d'alerte de zone humide de classe 2 sont reprises sur le plan de zonage dans les zones agricoles et naturelles.

Demande : Par ailleurs, pour une meilleure compréhension, l'étude du SAGE des Deux Morin serait à ajouter au rapport de présentation.

Réponse : L'étude du SAGE des deux Morins est intégrée dans le rapport de présentation.

Demande : le règlement demande le retrait des constructions à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau en zone U (UA, UB, UC, UE et UX). Cependant, le SAGE des Deux Morin demande que cette bande non constructible soit portée à 6 mètres.

Réponse : Le règlement est modifié conformément à la demande.

Demande : Enfin, nous avons relevé quelques actualisations possibles au rapport de présentation :

- page 86: il est noté que le SDAGE 2015-2021 - approuvé en 2016 - constitue actuellement le document opposable. Celui-ci a été annulé en décembre 2018. Le SDAGE réglementairement en vigueur à ce jour est le SDAGE 2010-2015.
- page 87: il faudrait noter que le SAGE des Deux Morin n'est plus en cours d'élaboration, mais que ce dernier a été adopté par arrêté préfectoral le 21 octobre 2016.

Réponse : Le rapport de présentation est actualisé conformément à la demande.

6. Avis de la CCI de Seine-et-Marne

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes.

Demande : Diagnostic des activités économiques et commerciales de qualité mais incomplet

Réponse : Conformément à la demande, le diagnostic est complété en faisant mention de la présence d'une ZAE et de 3 ZAE spécifiques sur le territoire de Crécy-la-Chapelle (avec une cartographie les localisant).

En outre, le diagnostic détaille la structure commerciale présente sur la commune :

- 63 commerces implantés en centre-ville de Crécy-la-Chapelle,
- 8 commerces implantés au sein de la zone commerciale de Crécy-la-Chapelle,
- 11 commerces répartis en-dehors de ces polarités.

Ce tissu commercial est complété par la tenue de deux marchés hebdomadaires sur la commune comptant 35 exposants au total, il conviendrait de le mentionner également.

Demande : Affiner les orientations liées au développement économique et commercial dans le PADD

La CCI Seine-et-Marne suggère de substituer le titre du paragraphe « Conforter le commerce et l'activité économique » par « Conforter les polarités commerciales existantes » puisque seule l'activité commerciale est traitée.

En page 14 du PADD, la CCI Seine-et-Marne recommande de :

- distinguer par des couleurs différentes les enjeux liés au développement commercial de ceux du développement économique. A titre d'exemple, des étoiles rouges pourraient représenter les orientations relatives aux commerces. Ainsi, la carte pourrait être complétée de deux étoiles rouges, l'une sur la ZAE et l'autre sur le centre-ville.
- redessiner l'ovale représentant les objectifs de « Conforter le commerce et l'activité économique et conforter et développer le pôle économique d'emploi » afin qu'il ne dépasse pas la RD934 au nord, ceci dans un souci de coller au plus près de la réalité du terrain. Pour tenir compte de la remarque précédente, la légende de cet ovale devrait être « Conforter l'activité économique, conforter et développer le pôle économique d'emploi ».
- déplacer l'étoile jaune au sud de la RD934 au titre du développement de l'économie touristique sur le site du Moulin Jaune et ajouter des étoiles jaunes pour les sites de l'activité « Chateaufort » et du golf.

Réponse : A ce stade de la procédure, il est déconseillé d'ajouter de nouvelles orientations au PADD puisque celles-ci n'auraient pas fait l'objet de débat en conseil municipal.

Demande : Linéaire commercial à compléter

La CCI Seine-et-Marne souscrit à la mise en œuvre d'un linéaire commercial et suggère une évolution de ce linéaire afin de prendre en compte les locaux commerciaux actifs avec vitrines situés au début des rues du Général Leclerc et Deshuiliers.

Réponse : Le linéaire commercial est complété au niveau des rues du Général Leclerc et Deshuiliers.

Demande : un règlement à mieux adapter aux occupations des sols

La CCI Seine-et-Marne considère que le classement du golf et du Moulin Jaune en zone N est inadapté à cet objectif puisqu'il ne garantit pas :

- la pérennisation de l'activité du golf qui propose également un restaurant et une offre d'hébergement de 129 places (cf. page 14 du rapport de présentation). L'interdiction de l'hébergement hôtelier et de la restauration en zone N constitue donc un frein au développement potentiel de ces activités qui permettent pourtant une diversification économique pour le golf.
- le développement d'une activité touristique sur le site du Moulin Jaune puisque seules les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Réponse : En l'absence de projet défini, la commune ne souhaite pas modifier son PLU au niveau de l'activité du golf. Une évolution du PLU sera menée si un projet futur le nécessite.

Concernant le site du Moulin Jaune, afin de préserver ce site remarquable, la commune ne souhaite pas faire évoluer son PLU. Si des constructions s'avèrent nécessaires, elles pourront être réalisées en zone UX (terrains appartenant au site du Moulin Jaune). La zone UX a d'ailleurs été étendue à cette fin.

En zones UA et UB, la CCI Seine-et-Marne suggère d'autoriser les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone tout en fixant un plafond de surface de plancher. Ces conditions permettraient de satisfaire les besoins en stockage de certaines activités autorisées.

Réponse : La commune est peu favorable à autoriser les entrepôts en zone UA et UB, car ce sont des zones qui y sont peu adaptées : habitat résidentiel, densité forte, richesse patrimoniale importante...

Cependant, pour lever toute ambiguïté dans l'instruction des permis il est désormais indiqué au chapitre « Section 1 / sous-section 1 » de la zone UB uniquement, que les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient le complément d'une activité autorisée, et qu'elles se situent en extension d'une construction existante ou projetée à vocation d'activité commerciale ou artisanale.

La CCI Seine-et-Marne note une erreur au propos introductif de la zone UC puisqu'une zone UCb est mentionnée alors qu'elle n'est pas traitée au sein du règlement et n'est pas représentée au plan de zonage. Il conviendrait de corriger cette erreur.

Réponse : Conformément à la demande des services de l'Etat, les chapeaux de zones ont été supprimés permettant ainsi de supprimer cette incohérence.

La CCI Seine-et-Marne suggère d'améliorer la lisibilité de la pièce 6.a relative au plan de zonage afin de mieux différencier les limites des zones. Des aplats de couleurs moins proches permettraient certainement de mieux les distinguer.

Réponse : La remarque est prise en compte.

Afin de satisfaire les besoins d'une activité économique implantée au sein de la zone d'activité, la CCI Seine-et-Marne recommande de modifier le plan de zonage afin de classer en zone UX la partie nord de la parcelle cadastrée section H n°1204 (dans le prolongement de la parcelle 1141) afin de permettre la réalisation de places de stationnement nécessaires à cette activité économique.

Réponses : La partie concernée par un éventuel reclassement en zone UX est un espace présentant une zone humide avérée. Afin de préserver ces milieux dont l'intérêt écologique et hydrologique est primordial notamment aux abords des cours d'eau, cette parcelle ne fera pas l'objet d'un reclassement en zone UX. Ces objectifs de préservation des milieux humides ont par ailleurs été rappelés à plusieurs reprises dans le cadre des présents avis.

7. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

La chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler.

8. Avis du SAGE des deux Morin

Le SAGE des deux Morin émet un avis favorable sous réserve d'intégrer les modifications demandées ci-après.

Demande : La Commission locale de l'Eau des Deux Morin a réalisé une étude zone humide composée d'un atlas cartographique de prélocalisation et de hiérarchisation. Ces données doivent être présentées dans le rapport de présentation, afin d'identifier les différentes zones humides dans le plan de zonage et de prescrire une réglementation spécifique. L'identification des zones humides au plan de zonage est actuellement partielle, nous vous demandons de bien vouloir la compléter comme suit.

- Pour rappel, concernant les zones dont le caractère humide est certain, une identification spécifique « zh » au plan de zonage est demandée. Cela s'applique aux zones humides avérées, identifiées de l'atlas de prélocalisation du SAGE et aux classes 1 et 2 de l'étude de la DRIEE.
- les enveloppes de classe 2 issue de l'étude de la DRIEE présentes sur le territoire n'apparaissent pas dans le plan de zonage du PLU. Elles sont à classer avec le sous-zonage « zh ».

Réponse : Les enveloppes d'alerte de zone humide de classe 2 sont reprises sur le plan de zonage dans les zones agricoles et naturelles.

Demande : les zones présentant une probabilité de présence de zone humide (les enveloppes de probabilité de présence, les secteurs à enjeux humides, les secteurs à enjeux humides prioritaires pour les inventaires de l'étude du SAGE et la classe 3 de l'étude DRIEE) sont à identifier à titre d'information au plan de zonage afin d'en vérifier le caractère humide.

Réponse : Afin de garantir la lisibilité des plans, les zones présentant une probabilité de présence de zone humide (SAGE et DRIEE) sont reprises sur un plan spécifique en pièce 6 du dossier de PLU.

Demande : Dans le règlement, pour les zones A et N le retrait prescrit est de 10 mètres dans la section 1 (sous section1) et de 5 mètres dans la sous-section 3. Nous vous conseillons de conserver un retrait de 10 mètres pour les zones A et N.

Réponse : Le règlement est bien compatible avec le PAGD dans la mesure où il interdit tout aménagement imperméabilisé à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial section 1/sous-section1 (compatible avec la disposition 38 du PAGD du SAGE des 2 Morin. La prescription de la section 2/sous-section 3 vise uniquement une protection de la végétation de type ripisylve située à moins de 5 mètres des mares et des cours d'eau comme l'exige la disposition 39 du PAGD du SAGE des 23 Morin. Elle n'établit donc pas un recul des constructions par rapport aux cours d'eau et mare.

Demande : Il est nécessaire de contacter les services de la police de l'eau concernant les emplacements réservés 8 et 9 (création de bassin)

Réponse : La commune a souhaité afficher ses intentions en matière de gestion du risque inondation. Les emplacements réservés ont été localisés grâce à l'expérience acquise sur le terrain. Toutefois, des études complémentaires sont nécessaires pour affiner ces localisations. L'ensemble des études et travaux seront réalisés en étroite collaboration avec la police de l'eau.

Autres demandes

Nous avons remarqué certaines erreurs/coquilles dont nous vous faisons part ci-dessous:

- Page 86: Le SDAGE 2016-2021 a été annulé, le SDAGE 2010-2015 est donc en vigueur.
- Page 86 et 134 : le mot Morin est un nom propre et ne prend pas de « s ».
- Page 86 : Il y a un problème de mise en page avec le pied de page du rapport de présentation.

Réponse : Le rapport de présentation a été modifié conformément aux demandes.

Sur les territoires soumis au risque d'inondation, le règlement prescrit des clôtures qui permettent le libre écoulement des eaux. Cette prescription doit également s'appliquer aux zones UB et A pour les parties concernées, ce qui n'est pas le cas dans le règlement actuel.

Réponse : En matière de risque inondation, le règlement du PPRi s'applique d'ores et déjà sur le territoire communal.

Pour plus de compréhension du règlement, nous vous conseillons de mettre la liste des espèces exotiques envahissantes en annexes.

Réponse : Une liste d'essences locales ou invasives est ajoutée en annexe du dossier de PLU.

9. Avis de la CDPENAF

La commission a rendu un avis favorable sur le projet de PLU au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers assorti des recommandations suivantes : réaliser un schéma des circulations agricoles et l'intégrer aux documents cartographiques du PLU.

Elle rend également un avis favorable au titre des STECAL Nc, Ne, et Ng et du règlement des zones A et N, sous la réserve de définir des limites d'emprises au sol (en pourcentage ou surface) pour les secteurs Nc et Ne. Le Ng est quant à lui déjà limité.

Réponse : Le rapport de présentation est complété dans son diagnostic agricole par l'ajout d'un plan de circulation des engins agricoles.

En secteur Nc, le règlement est modifié de la façon suivante :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 4% de la superficie du terrain d'assiette,
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

En secteur Ne, la commune ne souhaite pas autoriser les extensions. De nouvelles constructions seront autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

10. Avis de RTE

Demande : [...] il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe de Maintenance réseaux chargé de la mise en œuvre de opérations de maintenance sur votre territoire « RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est – 66, avenue Anatole France – 94400 Vitry-sur-Seine – TEL 04 45 73 36 00 ».

Réponse : la liste des servitudes a été complétée conformément à la demande.

Demande : Notre ouvrage est situé en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Les largeurs à déclasser sous les lignes aériennes sont les suivantes:

- de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 225 kV.

Réponse : Les Espaces Boisés Classés situés aux abords des ouvrages de RTE ont fait l'objet d'un déclassement.

Demande : Art 1 des zones A et N et Art 2 des zones A et N

« RTE ne doit pas mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Demande : Art 10 des zones A et N

« La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Réponse commune pour le règlement de la zone A et N : Actuellement, la « section A2 sous-section 1 » indique qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général concernant les hauteurs. Il en est de même pour la zone N. Ainsi, le règlement proposé est conforme à la demande.

11. Avis de Voies Navigables de France

« Je vous informe que la commune de Crécy-la-Chapelle est en bord du cours d'eau « Le Grand Morin ». Cependant par décret du 6 avril 1963, « Le Grand Morin » a été radié de la nomenclature des voies navigables et flottables et maintenue dans le domaine public. En application de l'article D43 14-1 du code des Transports, sont exclus du domaine confié à VNF les cours d'eau, lacs, canaux et plans d'eau domaniaux ayant fait l'objet d'un décret de radiation. Par conséquent, je n'ai donc aucun élément à porter à la connaissance de la commune de Crécy-la-Chapelle concernant l'élaboration de son PLU. »

12. Avis de la SNCF

Demande : Il convient de modifier telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer « SNCF – Direction immobilière Ile-de-France, Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine, Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE, CS 20012, 93 212 Saint Denis cedex »

Réponse : Conformément à la demande, ces informations ont été actualisées.

Demande : L'article 1.1 de la zone N interdit les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en dehors de la zone Ne.

Nous souhaitons que soient autorisés en zone N, a minima les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » afin de prendre en compte les potentiels besoins liés à l'activité ferroviaire.

Réponse : Le règlement a été modifié conformément à la demande.

Demande : Une partie de nos emprises est située en limite d'un Espace Boisé Classé (EBC). Je vous rappelle que la servitude TI prévoit des dispositions spécifiques en matière de boisement. Cette dernière impose notamment des distances à respecter en matière de plantation d'arbres qui pourraient s'avérer incompatible avec les prescriptions relatives à l'EBC.

Réponse : Après analyse du plan de zonage du PLU arrêté, les emprises ferrées ne sont pas bordées par des Espaces Boisés Classés (EBC). Les emprises ferrées et les EBC sont en effet séparés par des voies (rue du Pré de la Corne et RD 934).

II. Réponse au commissaire enquêteur

1. Analyse des observations du public

1) Rappel synthétique des observations du public sur le dossier d'enquête

« - le projet immobilier avec pôle médical et logements n'est pas évoqué dans le dossier d'enquête,
- il manque un état de la flore et de la faune, un inventaire du petit patrimoine à préserver,
- il manque le PPRI, un plan du secteur patrimonial remarquable, les corridors écologiques, les haies à protéger. »

Réponses :

Concernant le projet immobilier avec pôle médical, Cf. réponse ci-dessous

Un inventaire de la faune et de la flore a été ajouté au rapport de présentation.

Des études seront lancées par la commune pour réaliser un inventaire des petits éléments de patrimoine bâti et végétaux à préserver. Ces éléments pourront être intégrés ultérieurement au PLU.

Le PPRI est présenté dans le rapport de présentation dans la partie « risques naturels » en page 53 et suivantes du document arrêté et en annexe du dossier de PLU (annexe P10).

Il n'existe pas de « plan de zonage de ruissellement ». Toutefois, le plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que le plan de zonage d'assainissement sont bien annexés au PLU.

Le secteur patrimonial remarquable est une servitude d'utilité publique. A ce titre, il figure en annexe 8 du PLU. En outre, il est présenté dans le rapport de présentation en page 59 et 60 du projet de PLU arrêté.

Les corridors écologiques sont présentés dans le rapport de présentation :

- P63 et 64 : corridors écologiques identifiés par le SRCE,
- P72 : Carte « Milieux Naturels » faisant apparaître les continuités écologiques.

Ils ont été règlementairement pris en compte sur le plan de zonage et le règlement, par un classement en zones naturelles, et/ou espaces boisés classés et par la prise en compte des zones humides.

2) Rappel synthétique des observations du public sur la consultation des PPA

« - l'absence du projet immobilier dans le PADD a empêché les PPA de s'exprimer sur son sujet »

Réponses : Le PADD n'a pas vocation à entrer dans le détail de chaque projet envisagé sur la commune. Il donne les grandes orientations pour l'avenir de la commune. Le projet de pôle médical et de logements vient ainsi répondre à deux grandes orientations du PADD :

- Maintenir une croissance démographique maîtrisée,
- Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.

3) Rappel synthétique des observations du public sur les perspectives de développement

- incohérences ou contradictions dans des évaluations chiffrées de croissance,
- les objectifs du SDRIF sont déjà atteints, mieux vaut ralentir voire stopper la croissance.

Réponses : L'objectif démographique maximal communal est de 5 500 habitants à l'horizon 2035 comme cela est exprimé :

- En page 10 du PADD arrêté,
- En page 107 du rapport de présentation arrêté.

En page 105 du rapport de présentation arrêté, il est démontré que pour atteindre les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030, il est nécessaire d'accueillir :

- Au minimum 310 logements au sein de l'espace d'habitat de référence,
- Au minimum, accueillir 746 habitants et/ou emplois supplémentaires.

Entre 2013 et aujourd'hui, 233 logements ont déjà été autorisés sur la commune. Ainsi, la commune de Crécy-la-Chapelle est dans l'obligation de poursuivre une densification des espaces urbanisés existants pour répondre aux obligations du SDRIF (Cf p. 111 du rapport de présentation arrêté), mais de manière très modérée.

Cette densification modérée des espaces urbanisés permet de préserver les terres agricoles et naturelles tout en offrant quelques capacités de constructions pour accueillir de nouvelles familles. Le rythme de construction prévu dans les années à venir est d'ailleurs moins important que sur la période 2013/2018. Ainsi pour atteindre l'estimation démographique maximale communale, 379 logements pourront être mis en oeuvre entre 2019 et

2035, soit environ 23 logements nouveaux/an contre 46 logements/an sur la période précédente 2013 à 2018 (cf. p111 du rapport de présentation arrêté).

Le PLU prévoit donc un ralentissement de la densification dans les années à venir.

4) Rappel synthétique des observations du public sur la requalification d'une partie de la zone UE en zone UB et le projet immobilier de pôle médical et de logements

- refus du projet immobilier par de nombreuses personnes parmi celles qui se sont exprimées, aux motifs de protéger un sous-bois, d'inutilité d'un pôle médical, d'immeuble trop haut, de conséquences sur la circulation et sur l'inondabilité, d'école saturée,
- des contrepropositions vis-à-vis du programme immobilier, telles qu'autre localisation ou implantation différente sur le site.

Réponses : Pour rappel, le projet de pôle médical et de logements vient répondre à deux grandes orientations du PADD :

- Maintenir une croissance démographique maîtrisée,
- Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.

Il vient en outre répondre à une véritable demande puisqu'une association de médecins souhaite venir s'installer sur la commune et qu'il y a un déficit en la matière actuellement. Le projet a été étudié en concertation avec l'union des professionnels de santé.

Afin de répondre aux inquiétudes des habitants et à la volonté de préservation des espaces verts urbains, la zone urbaine UB, au niveau du projet de la maison médicale, a été réduite au profit de la zone naturelle N et reclassée en secteur UEa à vocation d'équipement public dont la hauteur sera limitée à 7,50 m au faitage ou à l'acrotère. Ainsi, seule une maison médicale sera réalisée sur cette emprise. La zone constructible ayant été réduite, aucune construction ne donnera sur les promenades (uniquement sur la départementale). Un espace naturel et paysager sera créé sur une profondeur d'environ 55 mètres le long des promenades (chemin de l'arquebuse).

Concernant les accès à la maison médicale, ceux-ci seront réalisés en collaboration avec le gestionnaire de la voirie soit le Conseil Départemental de Seine-et-Marne.

Une liaison douce sera conservée entre la RD 934 et les promenades (inscription dans l'emplacement réservé 6b).

Le projet évoqué se situe en dehors du plan de prévention du risque inondation.

Le classement en zone urbaine de ces parcelles est justifié par la présence de réseaux en capacité suffisante aux abords directs du secteur permettant la réalisation de l'opération.

5) Rappel synthétique des observations du public sur les espaces agricoles et les espaces boisés

- refus d'urbanisation nouvelle en limite de terres agricoles, habitations en zone A pour l'exploitation agricole, schéma de circulations agricoles,
- défrichement en espaces boisés classés, clôtures agricoles, recul de protection des zones A.

Réponses : La commune de Crécy-la-Chapelle entend préserver les espaces agricoles en prévoyant une consommation d'espace modérée et en priorisant le développement urbain via la densification des espaces urbanisés existants.

En zone A, le règlement de la zone agricole a été modifié afin de permettre la réalisation d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole et sous condition que la présence permanente de l'exploitant est indispensable.

Un schéma des circulations agricoles a été intégré au sein du rapport de présentation. Ce schéma a été réalisé par un exploitant agricole présent sur le territoire et il présente l'ensemble des chemins actuellement circulés par les engins agricoles.

La protection des Espaces Boisés Classés est encadrée par le Code de l'Urbanisme et notamment par son article L. 113-2 qui « entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier ». Seuls les boisements concernés par des zones humides avérées font l'objet d'une réglementation plus souple au titre de l'article L. 151-23 du CU afin de permettre la gestion et la préservation de ces milieux (compatibilité avec le SAGE des 2 Morin).

La commune souhaite conserver le recul de 5 mètres pour la protection des abords des zones A ou N.

6) Rappel synthétique des observations du public sur des lieux particuliers

- (observations 18.2, 20.1, 20.2) au hameau de Férolles, une zone limitrophe d'un corps de ferme est classée en UC et devrait l'être en A ; il s'agit de parcelles au Nord de la rue Charles Dullin, et à l'Est de la route de Férolles, cadastrées notamment 231, 243, ...

Réponse : La commune a fait le choix de permettre l'urbanisation des parcelles 231 et 243 et une partie de la parcelle 244 par un classement en zone UC afin de conforter le hameau de Férolles. Toutefois, le propriétaire du terrain est libre de ne pas prévoir de construction sur ces terrains. La commune souhaite seulement offrir de nouvelles possibilités d'urbanisation.

- (observation 47.1) laisser en zone A les parcelles de la rive Est de la rue Tirechappe les plus proches de la rue Charles Dullin (Férolles)

Réponse : Le périmètre de la zone agricole sera modifié afin de prendre en compte la demande.

- (observations 6.1, 6.2, 6.3, 28.4) les parcelles cadastrées 34 et 35, le long de la rue des Chantrennes, qui deviendraient zone A dans le PLU révisé, alors qu'actuellement elles sont en zone N ; ces deux parcelles ne sont pas exploitées, ne sont pas déclarées à la PAC ; elles auraient été le site d'un ancien puits de pétrole ; leur occupation éventuelle par des bâtiments agricoles dénaturerait la qualité d'un site ; elles doivent rester en zone N (entre Férolles et le bourg) ;

Réponse : Les limites des zones A et N ont été revues en fonction du Registre Parcellaire Graphique 2017 (parcelles déclarées à la PAC).

- (observation 23.2) au 32 rue de Libernon, ne pas classer en EBC la parcelle n° 13 voisine dont des arbres ou branches non taillés pourraient par grand vent détruire la maison voisine ;

Réponse : la commune a souhaité répondre favorablement à cette demande.

- (observation 24.2) pourquoi au hameau de Montaudier-le-Haut, les espaces boisés ne sont-ils pas entourés d'une bande de protection, comme ailleurs ?

Réponse : Ces boisements ne sont pas entourés d'une bande de protection puisqu'ils ne constituent pas un boisement de plus de 100 ha identifié par le SRCE de la Région Ile-de-France.

- (observation 24.1) contestation de l'extension de la bande de protection d'espace boisé sur la parcelle ZM128, considérée comme non justifiée ;

Réponse : Conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, la bande de protection des espaces boisés de plus de 100 ha est de 50 mètres, distance reportée au droit de la parcelle ZM 128.

7) Rappel synthétique des observations du public sur les risques d'inondation et les zones humides

- augmentation du risque d'inondation, prévoir des emplacements réservés pour le limiter,
- contestations du classement en zone humide de différentes parcelles.

Réponses : Le PLU a pour ambition de prévoir un développement urbain en priorité dans le tissu urbain constitué afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de limiter l'imperméabilisation de ces terres.

En outre, à travers le PLU, il est souhaité une meilleure prise en compte du risque inondation avec :

- L'instauration d'un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
- La création de 3 emplacements réservés pour la création de bassins de rétention,
- La création d'un emplacement réservé pour la création d'un fossé de lutte contre les inondations.

- Le règlement du PLU impose l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Concernant les zones humides avérées, indicées « zh » sur le plan de zonage, celles-ci sont définies par le SAGE des 2 Morin et par la DRIEE. La commune est dans l'impossibilité de modifier la délimitation de ces zones au risque d'une incompatibilité du PLU avec le SAGE des 2 Morin, ce qui le rendrait illégal. Le règlement de ces zones est également défini par le SAGE qui impose uniquement la possibilité de réaliser les travaux et aménagements permettant la gestion ou la restauration de ces milieux.

8) Rappel synthétique des observations du public sur la constructibilité

- protéger les hameaux, moduler leurs règlements
- style de construction dans le bourg

Réponses : La commune a souhaité instaurer un coefficient végétal de pleine terre (a minima 60% en UC et 40 % en UCa) afin de préserver les caractéristiques du hameau.

Les hauteurs imposées par le règlement en zone UC permettent de conserver les caractéristiques urbaines existantes des hameaux (6,5 m maximum à l'égout ou à l'acrotère et 9 m maximum au faîtage).

(Pour le bourg), la commune souhaite maintenir les dispositions actuelles.

9) Rappel synthétique des observations du public sur les emplacements réservés

- contestation des emplacements n° 4 et 5 ; contre-proposition pour l'emplacement n°4 (élargissement de voie), en matière de sécurité routière,
- quel bienfondé des emplacements réservés n° 7a à 7d ?

Réponses : L'emplacement réservé n°4 a été supprimé car en effet il ne s'avère pas utile.

La commune souhaite en revanche conserver l'ER n°5 dans l'objectif d'acquérir ces terrains (éclairage public présent sur l'espace concerné).

La destination de ces emplacements réservés a été précisée :

- ER n°6a : « Aménagement paysager »
- ER n°6b : « Aménagement paysager et liaison douce »
- ER n°6c : « Aménagement paysager »
- ER n°6d : « Aménagement paysager »

10) Rappel synthétique des observations du public sur des lieux particuliers

- (observation 7.1) agrandir la zone UC au terrain n° 74 (à l'extrémité de l'emplacement réservé n° 12), pour pouvoir transformer un verger en deux parcelles constructibles ;

Réponse : La commune souhaite répondre favorablement à cette demande puisqu'il s'agit d'un « échange » avec le propriétaire de l'emplacement réservé n°12 (ER pour la création d'un fossé de lutte contre les inondations).

- (observation 23.3) au 32 rue de Libernon, rendre constructible une portion de la parcelle n° 13 dans le prolongement de la parcelle 142 ;

Réponse : La commune souhaite répondre favorablement à cette demande (en termes d'EBC c'est un retour au zonage du PLU en vigueur).

- (observation 24.3) rendre constructible la parcelle ZM128 actuellement en zone A, mais qui n'est pas rattachée à une plaine agricole ;

Réponse : La parcelle ZM 128 présente une superficie importante de 1,2 ha. En outre, elle est située :

- En partie dans la lisière de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha, la rendant sur une large superficie inconstructible (0,6 ha),
- A proximité immédiate du ru de la Fosse aux Coqs et de zones humides avérées.

Enfin, de par les orientations du PADD, une extension urbaine de cette ampleur n'est pas envisageable : « Les hameaux ne devront pas connaître de développement notable et rester dans un cadre rural préservant une place importante pour les jardins en frange de l'enveloppe urbaine et en cœur d'îlot ».

De par l'étendue que l'extension urbaine de cette parcelle représente et les protections environnementales présentes sur le secteur et ses abords, la commune ne peut pas répondre favorablement à cette demande.

- (observation 31.1) au 10 rue du Choisel, rendre constructibles les fonds de deux grandes parcelles déjà construites,

Réponse : Les fonds de jardins concernés sont actuellement en majeure partie constructibles. En outre, la zone urbaine a déjà été étendue comparativement au PLU en vigueur dans ce secteur.

- (observation 44.1) refus de l'application du coefficient d'emprise au sol (40 %) au 44 rue du Choisel

Réponse : La parcelle concernée par la présente demande est située en zone UB au PLU actuellement en vigueur. Or le règlement de la zone UB de ce PLU définit dans son article 9 un coefficient d'emprise au sol de 35 % maximum (hors piscine et terrasse). Le projet de PLU offre donc une constructibilité supérieure au PLU actuellement en vigueur.

11) Observations complémentaires de la part du commissaire enquêteur

D'autres projets d'aménagement ont-ils été envisagés et étudiés pour l'évolution de la friche verte actuellement par la zone UE ?

Réponse : Actuellement en zone UE, l'espace devait permettre l'implantation de nouveaux équipements scolaires. Toutefois, les équipements existants possèdent une capacité d'accueil suffisante pour accueillir les nouveaux élèves dans les prochaines années (restructuration possible avec une transformation de 2 salles périscolaires).

La municipalité avait donc envisagé la possibilité de créer une maison médicale sur cet espace. Néanmoins, au vu des contestations de la part de la population, il est actuellement envisagé la création d'une maison médicale (sans logement) et l'aménagement de la frange verte.

Quelles suites la Ville prévoit-elle de donner aux observations des personnes publiques associées ? Plus particulièrement sur les points suivants : cf. Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

- précisions sur l'OAP gare – centre,
- intégration dans le PLU des informations relatives aux plans de prévention des risques (inondation, retrait-gonflement des argiles),
- intégration dans le règlement des ajustements concernant les zones humides, les zones d'activités,
- compatibilité avec le projet de SCOT,
- déclinaison au territoire de la commune du plan local de déplacements et actualisation éventuelle.

Réponses : Cf. Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (OAP – PPRI – argile).

La commune a intégré un schéma de liaisons douces (plan d'intention) dans le rapport de présentation du PLU. Il s'agit de projets d'aménagements cyclables et piétons sur le territoire de Crécy-la-Chapelle.

Il existe déjà sur la commune des stationnements pour les cycles notamment aux abords de la Mairie, sur la place du Morelie et la commune prévoit de développer cette offre.

La commune souhaite passer l'ensemble du centre-ville en zone 30 pour favoriser les déplacements cyclables.

2. Conclusions du commissaire enquêteur

Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un **avis favorable** sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Crécy-la-Chapelle, en soumettant cependant cet avis à **deux réserves**.

Les réserves portent sur la concrétisation des amendements les plus significatifs proposés par la collectivité dans son mémoire en réponse, à savoir :

Réserve n°1 : Satisfaire les objectifs poursuivis par cette révision tel qu'annoncé dans la délibération engageant la révision, et tout particulièrement celui qui ne trouve pas sa concrétisation dans le projet soumis à enquête publique, mais qui est envisagé comme amendement par la collectivité, à savoir la « prise en compte de la circulation d'engins agricoles indispensables au maintien du caractère rural de la commune ».

Réponse : Comme évoqué ci-avant, le rapport de présentation est complété dans son diagnostic agricole par l'ajout d'un plan de circulation des engins agricoles.

Réserve n°2 : Redéfinir le zonage entre zone N, zone UE et zone UB au Nord du centre-bourg, selon la proposition d'amendement exprimée dans le mémoire en réponse. L'enjeu est de mettre en valeur le patrimoine remarquable que représentent les promenades et leurs abords, tout en permettant la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et la participation à la mixité de l'habitat en zone centrale de la ville.

Réponse : Afin de répondre aux inquiétudes des habitants et à la volonté de préservation des espaces verts urbains, la zone urbaine UB a été réduite au profit de la zone naturelle N. La zone constructible ayant été réduite, aucune construction ne donnera sur les promenades (uniquement sur la départementale). Un espace naturel et paysager sera créé sur une profondeur d'environ 55 mètres le long des promenades (chemin de l'arquebuse).

Par ailleurs, le commissaire enquêteur formule aussi des recommandations qui permettraient d'améliorer le projet de révision du PLU et de l'accompagner de réflexions complémentaires. Ces recommandations portent sur les points suivants :

- concrétiser les amendements annoncés dans le mémoire en réponse, qui apportent des améliorations ponctuelles sans mettre en cause l'économie générale du projet actuel de révision du PLU et notamment son PADD ;

➔ Les amendements annoncés dans le mémoire en réponse ont été apportés.

- ajouter au PLU la carte des risques de retrait-gonflement dus à l'argile et obliger des sondages dans les lieux à risque lors d'un dépôt de demande de permis de construire.

➔ Le dossier de PLU est complété par l'ajout de la fiche « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France et l'ajout de la nouvelle carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux (pièce 9 du dossier de PLU).

Dans le cadre du PLU, la commune ne peut rendre obligatoire une nouvelle pièce lors d'un dépôt de demande de permis de construire. Le règlement du PLU, dans la section 1 – sous-section 1 de chacune des zones, avertit les pétitionnaires de la présence du risque de retrait-gonflement des sols argileux.

De plus, à partir du 1^{er} janvier 2020 les pétitionnaires devront se conformer aux articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation imposant notamment une étude géotechnique préalable fournie par le vendeur, annexée la promesse de vente, dans le cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

- établir un programme de mise en valeur des promenades élargies à l'espace vert attenant selon la proposition d'amendement annoncé, en cherchant à retrouver une vocation d'espace vert à la partie actuellement utilisée par du stationnement ;

➔ Cette proposition d'amendement a été réalisée (agrandissement de la zone naturelle).

- définir un programme de mesure pour le stationnement dans la partie centrale du bourg, favorisant le stationnement de courte durée à proximité des commerces et des services, dissuadant l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail vers les emplois du centre, incitant à l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;

- ➔ La commune prend bonne note de cette recommandation qui n'appelle pas de modification du dossier de PLU.

- définir un programme en faveur de l'usage du vélo à l'échelle de la commune : itinéraires protégés, zones 30 ou de rencontre, jalonnement spécifique, équipements pour le stationnement, aide éventuelle à l'achat de vélos à assistance électrique, compte tenu de la géographie de la commune ;

- ➔ La commune va intégrer un schéma de liaisons douces (plan d'intention) dans le rapport de présentation du PLU. Il s'agit de projets d'aménagements cyclables et piétons sur le territoire de Crécy-la-Chapelle.

Il existe déjà sur la commune des stationnements pour les cycles notamment aux abords de la Mairie et sur la place du Morelie. La commune prévoit de développer cette offre de stationnement grâce au règlement du PLU imposant la création de places de stationnement pour les cycles conformément au PDUIF. La commune souhaite passer l'ensemble du centre-ville en zone 30 pour favoriser les déplacements cyclables.

- établir une programmation de logements locatifs sociaux ;

- ➔ **Pour rappel, la commune a déjà mis en place des règles en la matière dans le cadre du règlement de PLU** : Le règlement des zones UA, UB, UC impose que tout programme de logements, neufs ou en rénovation, excédant 500 m² de surface de plancher doit prévoir un minimum de 25% de logements sociaux.

- engager une étude sur le fort taux de vacance de logements, pour en analyser les raisons précises et proposer les moyens de remettre le plus possible de logements vacants sur le marché ;

- ➔ La commune prend bonne note de cette recommandation qui n'appelle pas de modification du dossier de PLU.