



COMMUNE DE CRECY-LA-CHAPELLE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 1er juillet 2019

Document approuvé le :



P.L.U. DE CRECY-LA-CHAPELLE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. *Il définit également* celles concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :
- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.



P.L.U. DE CRECY-LA-CHAPELLE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TABLE DES MATIERES

Aménagement	5
Préserver le cadre de vie de la commune	5
Organiser l'aménagement du territoire de manière durable	5
Maintenir un équilibre entre développement urbain et agricole	5
Organiser le développement urbain.....	5
Prévenir les risques pour préserver les personnes, les biens et le milieu.....	6
Protection et préservation des ressources.....	7
Conserver l'ensemble agricole	7
Préserver les ressources sylvicoles.....	7
Paysage	7
Protéger les boisements.....	7
Protéger les sites patrimoniaux remarquables	7
Préservation et remise en état des continuités écologiques	7
Protéger les composantes de la trame verte	7
Préserver les composantes de la trame bleue	8
Préserver le patrimoine des grands parcs et jardins.....	8
Prise en compte des risques et des nuisances	8
Prévenir l'expansion des crues	8
Prise en compte des pollutions et limitation des gaz à effet de serre	9
Favoriser les procédés bioclimatiques de la construction	9
Urbanisme	10
Maintenir une croissance démographique maîtrisée	10
Limiter l'urbanisation des hameaux dans leur périmètre actuel	10
Privilégier une urbanisation maîtrisée en centre-bourg	10
Habitat	10

Préserver la mixité en centre-ville.....	10
Protéger la spécificité des hameaux.....	10
Favoriser une équité sociale maîtrisée dans les modes d’habitat	11
Economie	11
Pérenniser l’activité agricole	11
Conforter le commerce et l’activité économique	11
Conforter et développer le pôle économique et l’emploi.....	11
Conforter et diversifier l’économie touristique	11
Equipements, services et loisirs	12
Maintenir un bon niveau d’équipement dans la commune.....	12
Déplacements.....	12
Conforter le stationnement public pour accompagner l’activité commerciale et les nouveaux équipements.....	12
S’inscrire dans une démarche de circulation douce.....	12
Développement des communications numériques	12
Renforcer la desserte en télécommunications numériques	12
Objectifs de modération de la consommation de l’espace.....	13
Prioriser le développement dans le tissu bâti existant et optimiser les capacités constructibles.....	13
Synthèse cartographique du PADD	14

Aménagement

Préserver le cadre de vie de la commune

Le cadre de vie rural et la proximité des espaces naturels et agricoles sont une richesse et une identité de la commune, et ils doivent être préservés.

La commune souhaite poursuivre une évolution démographique modérée en restant dans son enveloppe urbaine. La proximité des bassins d'emplois de la région parisienne et l'accessibilité par les transports collectifs, nécessitent de satisfaire des besoins en logements, mais ceci sans risquer de mettre en péril un cadre de vie de qualité.

La protection des espaces naturels, notamment des corridors écologiques présents sur la commune doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe ou à sa marge, mais dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces naturels.

Organiser l'aménagement du territoire de manière durable

La recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels s'inscrit pleinement dans la démarche d'aménagement durable.

La proximité des bassins d'emplois de la région parisienne guide les objectifs supra-communaux qui amènent le PLU à devoir satisfaire des besoins en logement tout en conservant un cadre de vie de qualité.

Ainsi, le développement urbain veillera à organiser la structure urbaine actuelle tout en s'inscrivant dans les démarches de diversité de l'habitat, de mixité urbaine et de transport.

Maintenir un équilibre entre développement urbain et agricole

L'économie agricole se heurte au mitage du territoire qui peut fragiliser les exploitations et dégradent le paysage. Aussi il convient de veiller, à l'échelle locale, au maintien de l'intégrité et de la viabilité des espaces de production.

Organiser le développement urbain

Pour limiter les emprises sur les zones naturelles, le développement urbain doit s'organiser en densification en particulier au sein des dents creuses. En matière de logements, ce développement urbain s'opérera essentiellement dans et en frange du centre bourg, en appui des commerces, des services et des principaux équipements. Il doit veiller à s'inscrire dans les démarches de diversité de l'habitat et de mixité urbaine.

Parallèlement, il convient de contenir le développement et maintenir le caractère rural et fortement planté des hameaux en harmonie avec le développement existant.

Prévenir les risques pour préserver les personnes, les biens et le milieu

Les risques naturels ou technologiques doivent présider à l'organisation notamment aux abords des agglomérations et des hameaux.

Il s'agit bien évidemment de rechercher la sécurité des personnes et des biens mais aussi de préserver les ressources naturelles et les équilibres géomorphologiques.

Le risque d'inondation sur les bordures de rivières de la commune doit ainsi être pris en compte, ainsi que l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

La gestion de ces risques doit être prise en compte dans la réglementation de l'urbanisation, mais également dans les projets de prévention et de protection du territoire et de ses habitants

Protection et préservation des ressources

Conserver l'ensemble agricole

Le milieu agricole occupe une part importante de l'occupation des sols. Principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

Préserver les ressources sylvicoles

Plusieurs massifs boisés couvrent le territoire communal. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès au boisement et l'aménagement de l'accessibilité par les engins à l'intérieur des forêts. Toutefois cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble.

Paysage

Protéger les boisements

Au-delà de leur intérêt sylvicole, les boisements doivent être protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage et surtout en tant que réservoirs écologiques et biologiques. Ils constituent la trame verte, importante sur le territoire, à préserver.

Protéger les sites patrimoniaux remarquables

Plusieurs sites d'importances patrimoniales sont présents sur le territoire. Il faut en tenir compte et les préserver.

Préservation et remise en état des continuités écologiques

Protéger les composantes de la trame verte

Les lisières des différentes forêts, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, sont également protégées.

L'émergence d'une végétation sur les bords de la rivière participe à la biodiversité de l'ensemble des milieux. Elle favorise notamment la qualité des milieux, des habitats naturels, et renforce la trame verte et bleue.

En cela, il s'agit de la préserver.

Des corridors écologiques s'appuient sur les boisements et le réseau de petits bosquets qui favorisent le déplacement de la faune locale.

Deux grands corridors écologiques identifiés sur le territoire devront être préservés. Ces espaces boisés, qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien. Leur gestion doit s'organiser de manière à ce que la faune puisse en permanence y trouver refuge et donc en excluant les coupes à blanc.

Préserver les composantes de la trame bleue

Une certaine biodiversité est présente aux abords de la rivière du Grand Morin qui est susceptible d'offrir des milieux humides.

La rivière s'accompagne d'une végétation *rivulaire*, permettant le déplacement de la faune et de la flore locale ainsi que le maintien des berges. Elles forment avec les prairies adjacentes des milieux écologiquement intéressants.

L'ensemble des petits cours d'eau présents sur le territoire forme un réseau hydrographique intéressant qui participe aux écosystèmes et à la biodiversité notamment sous le couvert forestier. Il constitue une trame bleue qui doit être préservée.

Préserver le patrimoine des grands parcs et jardins

Les grands parcs recèlent des essences végétales exceptionnelles.

Sur le territoire, plusieurs entités sont présentes telles que le parc du Château Form ou le jardin du Moulin Jaune. Elles appartiennent au patrimoine naturel local et des moyens doivent être mis en œuvre pour assurer leur préservation.

Prise en compte des risques et des nuisances

Prévenir l'expansion des crues

Un PPRI a été constitué *en raison* des risques d'inondation présents sur la commune aux abords de la rivière du Grand Morin. Le développement urbain doit donc prendre en compte ce risque *et* ne pas augmenter pas la vulnérabilité des espaces bâtis et à bâtir sur la commune.

Le PLU *doit également intégrer* l'aléa naturel en limitant les apports d'eau pluviale à l'exutoire en favorisant *toutes* solutions techniques.

Prise en compte des pollutions et limitation des gaz à effet de serre

Favoriser les procédés bioclimatiques de la construction

Au sein des quartiers regroupant les bâtiments ancestraux, l'émergence d'une architecture différente est toujours délicate. L'architecture bioclimatique sera favorisée dans le cadre de l'harmonie architecturale.

Urbanisme

Maintenir une croissance démographique maîtrisée

La commune enregistre depuis les années 2007 un taux de croissance constant d'une moyenne de 0,8%/an. Les objectifs des documents supra-communaux imposent au PADD un taux de croissance de 1,2% au regard des capacités actuelles de la commune.

Recherchant un équilibre entre l'attractivité du centre-bourg et la nécessité de conserver le caractère rural des hameaux, la commune *souhaite* une maîtrise de la croissance démographique et se fixe pour objectif 5500 habitants à l'horizon 2035, soit une moyenne de 55 nouveaux habitants par an. Cette croissance se doit d'être maîtrisée par l'organisation du développement urbain et progressive dans le temps.

Limiter l'urbanisation des hameaux dans leur périmètre actuel

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.

Privilégier une urbanisation maîtrisée en centre-bourg

Le projet veille à maintenir le caractère attractif du centre. Le développement urbain s'organise donc en densification, réhabilitation et comblement des dents creuses. Les grands enjeux de mixité doivent être respectés en permettant la construction de petits *immeubles* et de maisons de ville en locatif et en accession à la propriété, sur le bourg et sa périphérie, les hameaux devant conserver leur caractère pavillonnaire au sein de jardins.

Conformément aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et de réduction des déplacements, les secteurs de développement de l'habitat devront donc être dimensionnés au regard des possibilités de densification et de remplissage, et localisés en appui des équipements. Ils devront être à proximité des commerces et des principaux services de la commune conformément aux enjeux de mixité.

Habitat

Préserver la mixité en centre-ville

Le centre bourg présente la particularité d'être diversifié entre habitat et commerce. Cette diversité est un atout du point de vue de la mixité urbaine et de l'attractivité. Commerces, équipements, maisons individuelles et appartements s'y répartissent de façon plutôt harmonieuse et doivent rester dans la même configuration.

Protéger la spécificité des hameaux

Les hameaux portent un caractère identitaire important à travers leur organisation urbanistique, leur forme architecturale, et leur cadre de vie. Leur développement doit s'opérer en conservant les particularités

propres à l'existant pour chaque entité urbaine, c'est à dire des volumétries et un rapport végétation/bâti similaires.

Favoriser une équité sociale maîtrisée dans les modes d'habitat

Le complément en matière de mixité est apporté par le logement aidé. La commune encouragera le logement aidé dans le cadre d'opérations d'ensemble de façon à mélanger les types de logements.

Economie

Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront pouvoir connaître les diversifications indispensables à la prise en compte de l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture.

Conforter le commerce et l'activité économique

L'offre en commerces et en services du bourg permet de satisfaire aux besoins quotidiens de la population de Crécy la Chapelle, mais aussi des villages alentours

Cette offre commerciale s'appuie sur deux types d'offre.

- Le commerce de centre-ville doit non seulement être conforté mais aussi pouvoir se renforcer
- Une offre commerciale nécessitant de plus grandes surfaces doit pouvoir exister en restant proche du centre-ville ou en appui des surfaces commerciales existantes.

Conforter et développer le pôle économique et l'emploi

Elle repose principalement sur la zone artisanale et industrielle. Elles participent à l'offre d'emplois et aux ressources fiscales du bassin de vie Créçois.

Il convient donc d'offrir aux entreprises la possibilité de s'adapter, de rester fonctionnelles et de se déployer.

Conforter et diversifier l'économie touristique

Forte de la qualité de son patrimoine traditionnel, la commune a pour ambition de conforter le tourisme et les activités touristiques sur son territoire, notamment par la valorisation des sites du camping, du golf, du Moulin Jaune, ou encore par la création d'un parc zoologique animalier.

Équipements, services et loisirs

Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune

Plusieurs équipements performants se trouvent déjà sur la commune, permettant une offre notamment sociale, culturelle, éducative, sportive, ou encore associative et de loisir. Il convient donc d'assurer autant que possible leur maintien et leur possibilité d'évolution et pour cela leur permettre de réaliser les aménagements indispensables à leur fonctionnement.

L'évolution de la commune, à travers notamment sa croissance démographique prévisionnelle, doit être accompagnée d'une évolution des équipements existants, et de l'intégration de nouveaux équipements.

Déplacements

Conforter le stationnement public pour accompagner l'activité commerciale et les nouveaux équipements

Les équipements, services et commerces en centre-ville devront être accessibles par les cheminements piétons. *Ceux-ci* devront également être fonctionnels, intégrés et valorisants.

Il faut promouvoir des alternatives au stationnement sauvage, qui obstrue les trottoirs et gêne les mobilités douces.

S'inscrire dans une démarche de circulation douce

La municipalité souhaite proposer des voies de circulation douce sur le territoire dans le cadre du développement durable de la commune. Plusieurs traversées peuvent être réfléchies. Le but étant de lier et structurer les différentes composantes du territoire.

Développement des communications numériques

Renforcer la desserte en télécommunications numériques

Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants et des entreprises de disposer d'une connexion haut débit suffisante.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace

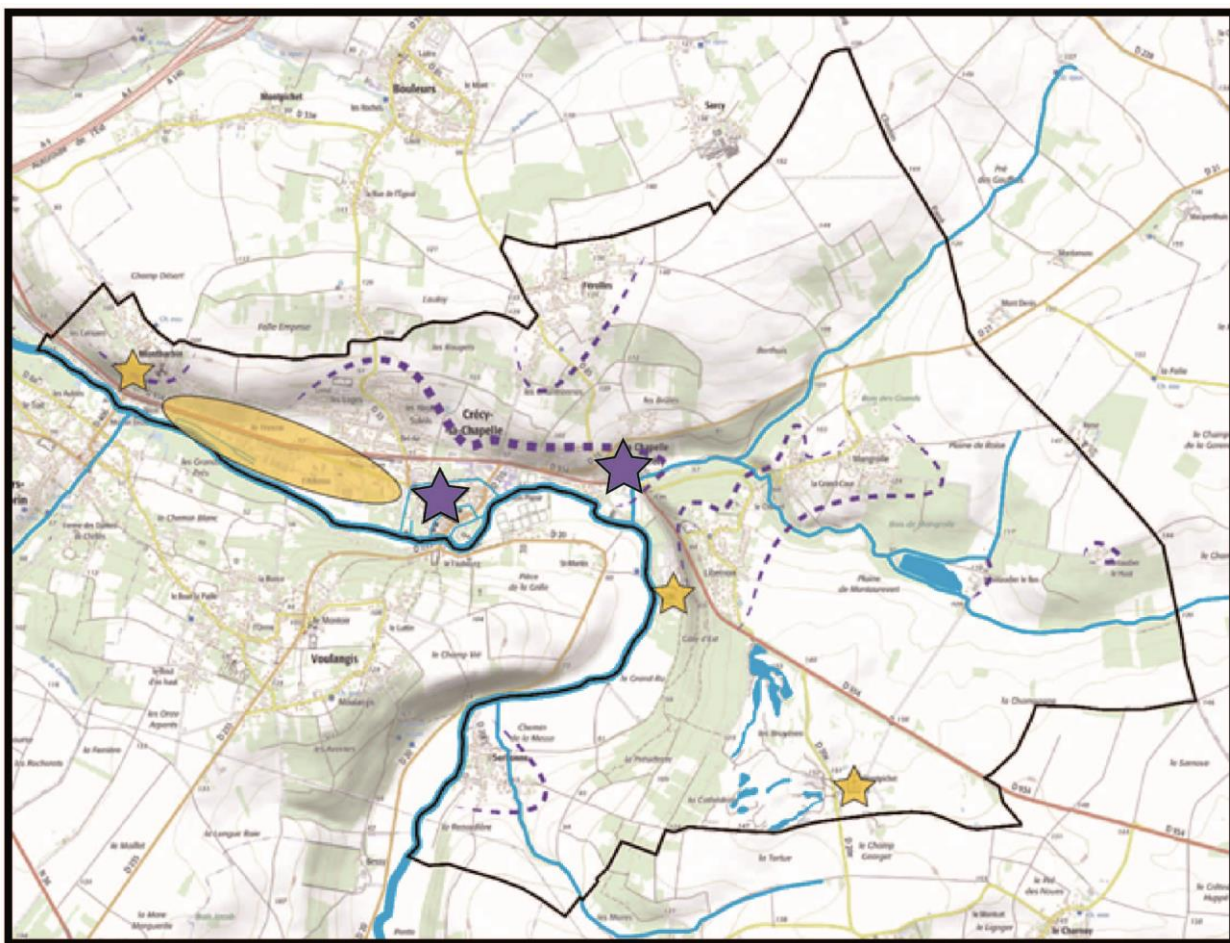
Prioriser le développement dans le tissu bâti existant et optimiser les capacités constructibles

En lien avec les objectifs définis par les documents supra-communaux, les orientations retenues tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- Le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (bourg et hameaux),
- La densification sur les parties déjà bâties,
- La résorption des logements sous-occupés, et notamment des logements vacants par un assouplissement des conditions de réaménagement, à la hauteur de 200 de logements.

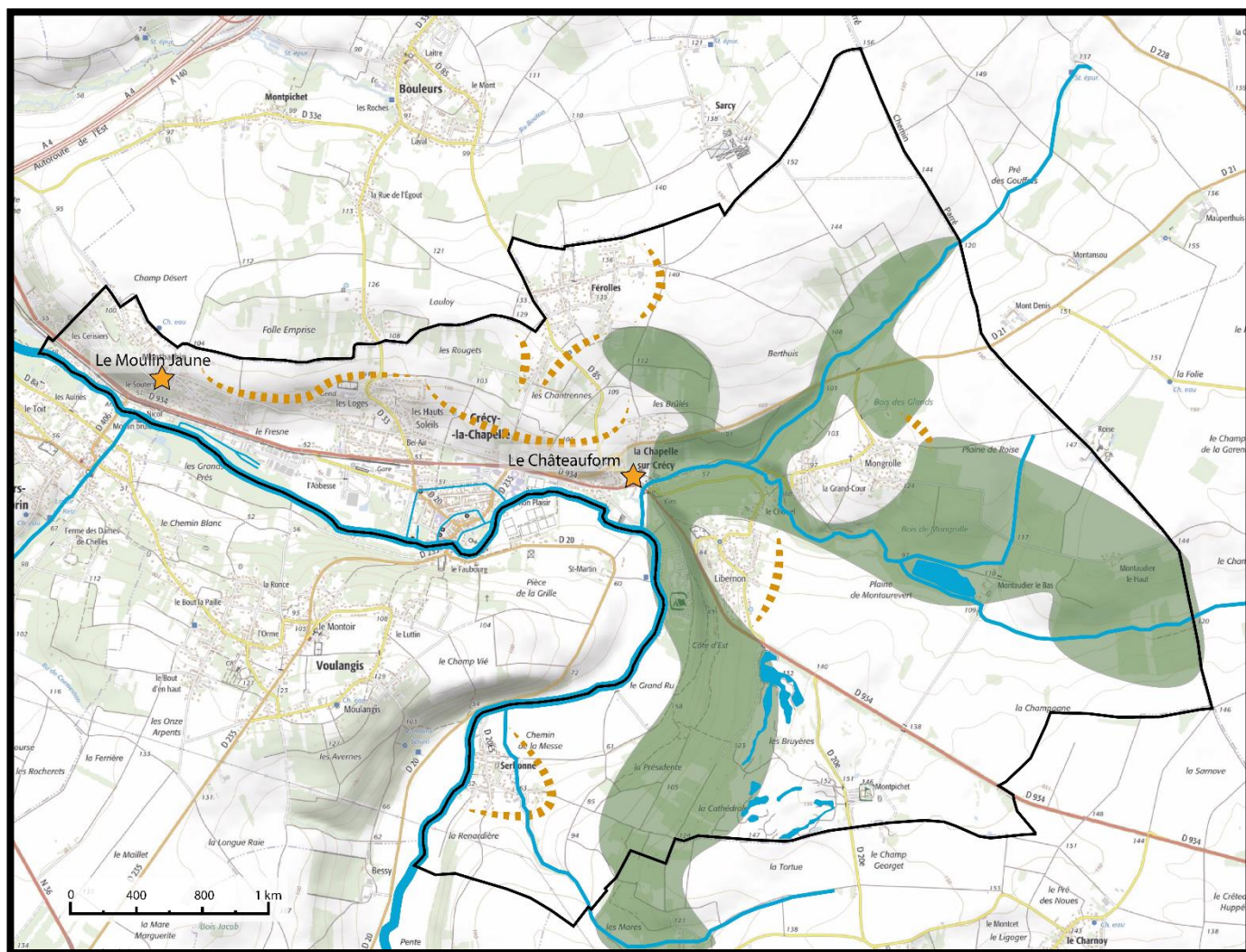
La consommation des espaces agricoles et naturels ne devra pas excéder 36 ha dont 27,6 ha pour la réalisation du parc zoologique.

Synthèse cartographique du PADD



Développement urbain et économique

- 
 Organiser le développement urbain
 Définir et maîtriser l'urbanisation pour le bourg et les hameaux
 Protéger la spécificité des hameaux
- 
 Protéger les sites patrimoniaux remarquables
 Ouvrir pour la densification en centre-bourg
 Préserver la mixité en centre-ville
- 
 Conforter le commerce et l'activité économique
 Conforter et développer le pôle économique d'emploi
- 
 Conforter et développer l'économie touristique



Environnement et cadre de vie



Maintenir un équilibre entre développement urbain et agricole
Conserver l'ensemble agricole
Pérenniser l'activité agricole



Préserver les ressources sylvoicoles
Protéger les boisements
Protéger les composantes de la trame verte



Protéger les composantes de la trame bleue
Préserver l'expansion des crues



Préserver le patrimoine des grands parcs et jardins