



COMMUNE DE CRECY-LA-CHAPELLE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce 1 : Notice de présentation de la modification

Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 04 février 2021

Modification n°1 approuvée le :

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION	4
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES	6
A. Modifications apportées au rapport de présentation	6
B. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
1. OAP thématique « Habitat »	7
2. OAP sur le secteur « Nord du bourg »	11
3. OAP sur le secteur « rue de Montbarbin »	13
C. Modifications apportées aux documents graphiques	15
1. Suppression du secteur UEa au profit de la zone UE	15
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	15
3. Les emplacements réservés	17
D. Modifications apportées au règlement	18
1. Modifications communes à l'ensemble des zones	18
2. Zone UA	20
3. Zone UB	20
4. Zone UC	21
5. Zone N	23
E. Modifications apportées aux annexes	23
III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	26

I. OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 4 février 2021, la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (CACPB) a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Crécy-la-Chapelle conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis, il est apparu que les documents du PLU devaient être modifiés. Le Conseil Communautaire a donc décidé de lancer par délibération une procédure de modification du PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte sur les pièces suivantes.

Sur le rapport de présentation :

Dans la lettre d'observation rédigée par les services du contrôle de légalité de l'Etat en date du 01/06/2021, plusieurs remarques ont été formulées sur le rapport de présentation. Ainsi, afin de prendre en compte ces remarques, le rapport de présentation a été modifié.

Sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Création d'une nouvelle OAP thématique « HABITAT » et la prise en compte des nouvelles obligations en matière de mixité sociale sur la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie au 1^{er} janvier 2024.

Création de 2 OAP : secteur « Nord du bourg » et secteur « rue de Montbarbin ».

Sur les documents graphiques :

Supprimer le secteur UEa au profit de la zone UE pour laisser plus de souplesse règlementaire pour l'agrandissement de la maison de retraite.

Ajout des périmètres des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Supprimer l'emplacement réservé n°12.

Sur le règlement :

Des modifications sont apportées au règlement suite aux observations des services instructeurs et décisions de la commune, principalement pour lever des ambiguïtés, améliorer la compréhension des règles, retirer les dispositions subjectives difficiles à appliquer.

Sur la pièce 8 relative à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques (SUP) :

Dans la lettre d'observation rédigée par les services du contrôle de légalité, il est indiqué qu'il convient d'harmoniser la liste des SUP et le plan présentant différentes servitudes d'utilité publique affectant la commune.

Afin de mettre à jour les données des servitudes d'utilité publiques, les périmètres de protection de captage sont ajoutés sur le plan.

A noter, ces modifications ne concernent que le rapport de présentation, les OAP, les documents graphiques, le règlement et les annexes du PLU et ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD. En revanche, la modification a pour conséquence d'encadrer fortement la constructibilité du secteur compris entre l'avenue Charles-de-Gaulle et la rue des Baulnes situé en zone UB au PLU approuvé en 2021, c'est pourquoi la présente modification est soumise à enquête publique.

Ces modifications entrent donc dans le cadre d'une modification conforme à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Pour rappel : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crécy-la-Chapelle, approuvé en 2021, est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en 2013. La présente notice n'a donc pas vocation à démontrer la compatibilité du PLU avec le SDRIF puisque la modification ne remet pas en cause les grandes orientations du PLU en vigueur.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- Pièce 1 : Notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- Pièce 2 : Extraits du rapport de présentation modifié
- Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation complétées
- Pièce 4 : Extraits du règlement modifié
- Pièce 5 : Extrait des documents graphiques modifiés
- Pièce 6 : Liste et Plan des servitudes d'utilité publique modifiée

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

A. MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Dans la lettre d'observation rédigée par les services du contrôle de légalité de l'Etat en date du 01/06/2021, plusieurs remarques ont été formulées. Ainsi, afin de prendre en compte ces remarques, le rapport de présentation a été modifié sur les points suivants :

- **Ajout de la justification de la compatibilité du PLU avec le PDUIF concernant le stationnement des constructions à destination d'habitation.**

« Au 1^{er} janvier 2018, la commune de Crécy-la-Chapelle présente un taux de motorisation des ménages de 1,42 voiture par ménage¹. Ainsi, d'après le PDUIF, la commune ne peut imposer plus de 1,5 fois le taux de motorisation des ménages soit 2,1 places de stationnement par logement.

Le règlement du PLU de Crécy-la-Chapelle est compatible avec le PDUIF puisqu'il impose :

- *En zone UA, une place de stationnement par logement par tranche de 150 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.*
- *En zone UB, une place de stationnement par logement par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.*
- *En zone UC, une place de stationnement par logement par tranche de 250 m² de surface de plancher globale de l'opération avec un minimum 2 places par logement.*
- *En zone UE, une place par logement ainsi qu'une place supplémentaire par tranche engagée de 150 m² de surface de plancher.*

Ainsi, au vu des règles ci-dessous et des tranches de surface de plancher retenues, 1 à 2 places de stationnement seront généralement imposées par logement, conformément au PDUIF.

- **Précisions apportées sur la justification des secteurs UCzh et UXzh.**

« En outre, afin de préserver les zones humides avérées, l'ensemble des zones humides avérées identifiées dans le cadre du SAGE et situées dans une zone urbaine existante ont été classées en zone urbaine indicée « zh » et plus précisément les secteurs UCzh et UXzh. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés :

- *les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,*
- *les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),*
- *les travaux relatifs à la sécurité des personnes*
- *les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...) ».*

¹ Au 1^{er} janvier 2018, 2008 ménages dont 946 ménages possèdent une voiture et 875 possèdent 2 voitures ou plus (source : INSEE, RP2018). Crécy-la-Chapelle appartient aux agglomérations de pôle de centralité.

- **Ajout de la justification d'exemptions en matière d'implantation et de hauteur pour les équipements collectifs et d'intérêt général.**

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés des règles d'implantation et de hauteur afin de laisser une souplesse pour l'édification et l'extension de ces constructions pouvant présenter des gabarits plus importants nécessaires à leur fonction.

- **Actualisation du rapport de présentation concernant l'appartenance de la commune de Crécy-la-Chapelle à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, notamment en matière d'habitat. En effet, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017 fixe les objectifs de l'EPCI, sachant que le programme local d'habitat (PLH) est en cours d'élaboration.**
- **Le site « Géorisques » identifie et cartographie une cavité naturelle non prise en compte dans le PLU approuvé en 2021. Elle est mentionnée dans le rapport de présentation.**

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

D'après les données disponibles sur le site « géorisques », le territoire de Crécy-la-Chapelle est concerné par la présence d'une cavité naturelle située à l'Ouest du territoire.



Source : BRGM

B. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP thématique « Habitat »

Objectifs de la création d'une OAP thématique relative à l'habitat

➔ Répondre aux objectifs de mixité sociale

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la communauté d'agglomération regroupe environ 94 000 habitants dont Coulommiers, la ville centre, regroupe 15 250 habitants au 1^{er} janvier 2021 (INSEE 2024).

Les obligations de la loi SRU s'appliquent aux communes remplissant les conditions suivantes :

- elles appartiennent à une agglomération ou une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- leur population est supérieure ou égale à 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'agglomération parisienne) ;
- elles ne sont pas exemptées de l'application de la loi ;
- elles disposent d'un taux de logements locatifs sociaux inférieur au taux légal qui leur est applicable (25% ou 20%);

Ainsi, Crécy-la-Chapelle comportant 4 779 habitants au 1^{er} janvier 2021 (INSEE 2024), doit répondre aux obligations règlementaires de mixité sociale initiées par la loi SRU.

D'après les données disponibles sur le site gouvernemental « demande-logement-social.gouv.fr », la commune possède 89 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 soit environ 4% du parc des résidences principales.²

→ Maîtriser la densification des espaces urbains en cohérence avec le tissu existant

Historiquement, Crécy-la-Chapelle a connu une extension urbaine autour d'un bourg médiéval situé aux abords du Grand Morin. Au XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle, une première extension du bourg a vu le jour avec des parcelles plus vastes et des voies plus rectilignes. Avec l'arrivée du chemin de fer dans les années 1900 et le réaménagement du réseau routier, 2 nouveaux modes d'urbanisation caractéristiques de ce siècle vont se mettre en place :

- Le lotissement pavillonnaire,
- L'habitat dispersé utilisé comme résidence secondaire.

Ce centre ancien est aujourd'hui la zone urbanisée la plus dense du territoire et, à mesure que l'on s'en éloigne, au sein des lotissements et des hameaux, la densité de bâti diminue.

Ainsi, plusieurs entités urbaines sont identifiables :

Le centre-ville historique et sa continuité immédiate aux abords de la RD934 présentant un tissu urbain dense caractéristique de son époque. Ce secteur présente une mixité fonctionnelle importante (habitat, commerces, services, équipements) et est situé à proximité de la gare.

Ces dernières années, des opérations relativement denses y ont été mises en œuvre, entre 80 et 150 logements/ha.

² 2 081 résidences principales au 1^{er} janvier 2020 (source : INSEE)



Centre-ville et ses abords immédiats

Les lotissements réalisés en continuité de ce centre pouvant bénéficier des services et commerces de celui-ci. Ceux-ci sont principalement composés de lotissements constitués de pavillons, quelques bâtiments d'habitat collectif viennent s'y implanter ces dernières décennies.

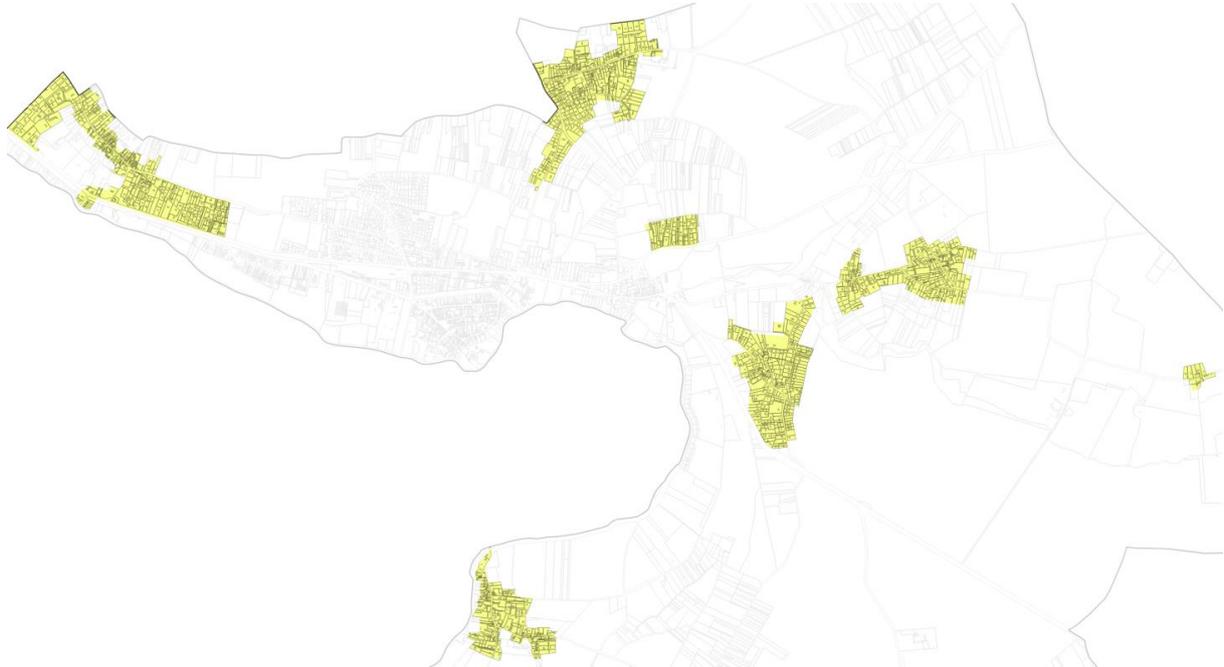
Ces dernières années, des compléments d'espaces libres ont été réalisés. Ces opérations présentent une densité comprise entre 15 et 25 logements/ha.



Lotissements réalisés en continuité du centre-ville

Les hameaux, déconnectés du centre-ville historique, présentant un tissu urbain relativement lâche où l'habitat individuel est prédominant.

Une opération a été mise en œuvre et présente une densité d'environ 15 logements/ha.



Hameaux

Orientations définies par l'OAP thématique relative à l'habitat

Afin de répondre aux objectifs décrits ci-avant, les orientations suivantes ont été définies par la municipalité :

- Le secteur « centre-ville » : les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'opération :
 - o Pour les opérations de moins de 5000 m² : densité maximale de 150 lgts/ha.
 - o Pour les opérations de plus de 5000 m² : densité maximale de 80 lgts/ha.En outre, les opérations doivent comprendre au moins 30% de logements aidés.
- **Le secteur « Abords du centre-ville »** : les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'opération :
 - Pour les opérations de moins de 5000 m² : densité maximale de 30 lgts/ha
 - Pour les opérations de plus de 5000 m² : densité maximale de 20 lgts/haEn outre, les opérations doivent comprendre au moins 25% de logements aidés.
- **Le secteur « hameaux »** : Les opérations d'ensemble doivent respecter une densité maximale de 15 lgts/ha et comprendre au moins 25% de logements aidés.

Ainsi, ces orientations permettent de :

- Respecter les morphologies urbaines existantes afin de ne pas dénaturer les espaces urbanisés existants tout en permettant une densification raisonnée de ces espaces. A titre de comparaison, la densité des espaces urbanisés à fin 2013 est estimée à environ 11 logements/ha par le référentiel territorial (IAU).
- Répondre aux objectifs réglementaires de mixité sociale et amorcer un rattrapage en matière de logements aidés.

2. OAP sur le secteur « Nord du bourg »

La CACPB ainsi que la Municipalité souhaitent créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un secteur compris entre l'avenue Charles-de-Gaulle et la rue des Baulnes afin d'y encadrer le développement de l'habitat. Ce secteur est idéalement situé à proximité immédiate de la gare de Crécy-la-Chapelle (300 m) et des commerces, services et équipements (450 m de la Mairie).

Le secteur présente une superficie de 1,1 ha et il est composé d'un espace libre en friche et de 2 habitations existantes dans sa partie Nord. Il est situé en zone UB au PLU approuvé en 2021.

Les orientations retenues pour ce secteur sont les suivantes :

- Le secteur vise à accueillir de l'habitat collectif et individuel dans une logique de diversité des formes d'habitat. Pour des raisons de topographie, les logements collectifs seront implantés de préférence au Sud du secteur et les logements individuels au Nord. Le projet devra dans tous les cas s'adapter à la topographie du site et en particulier dans la partie Nord.
- Planter les constructions avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'Avenue Charles De Gaulle. Cet espace tampon devra bénéficier d'un traitement paysager de qualité.
- Un traitement architectural et paysager soigné devra être réalisé sur les fronts de rues (avenue Charles de Gaulle et rue des Baulnes).
- Les bâtiments existants au Nord peuvent être démolis en fonction des besoins du projet.

➔ **Objectif : Assurer l'insertion des nouvelles constructions en s'adaptant à la topographie et en réalisant un traitement architectural ou paysager à ces abords. En outre, un recul de 10 m minimum est imposé vis-à-vis de l'Avenue Charles-de-Gaulle permettant un traitement des abords de cet axe de transit.**

- Conserver la sente présente sur le site et l'élargir vers l'Est, pour obtenir une largeur totale de 10 m. Il s'agit de l'aménager en coulée verte avec un paysage qualitatif.
- Sécuriser l'accès à la coulée verte au droit de l'avenue Charles De Gaulle et de la rue des Baulnes.
- Réaliser une voirie principale traversante, permettant de relier l'avenue Charles de Gaulle à la rue des Baulnes. Des voiries secondaires peuvent en outre être créées si besoin.
- Dans tous les cas, un à deux accès automobiles au maximum pourront être réalisés sur chaque voie bordant la zone, à savoir l'avenue Charles De Gaulle et la rue des Baulnes. Toutefois, l'aménagement du ou des accès sur la RD devra être réalisé en concertation avec les services routiers départementaux.

➔ **Objectif : Garantir un fonctionnement urbain de qualité et sécurisé. En outre, il s'agira de développer le maillage doux sur le territoire en favorisant ainsi les déplacements alternatifs à la voiture particulière.**

- Une densité de 60 logements par ha environ sera respectée (soit 65 logements environ) et comprendre 30% environ de logements aidés, avec un maximum de 50 logements collectifs. En outre, le secteur doit comprendre un espace dédié aux équipements publics.

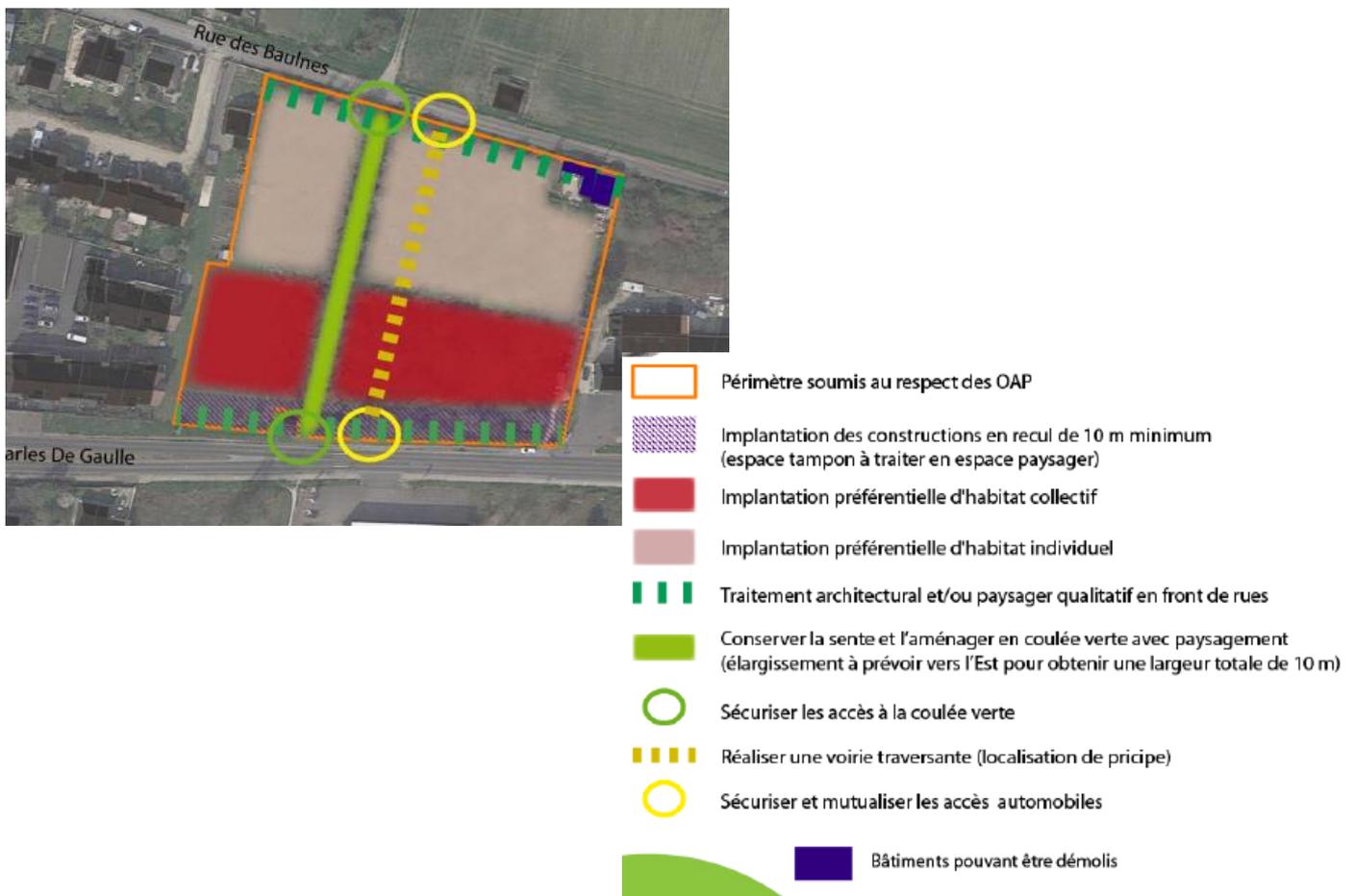
➔ **Objectif : Encadrer l'urbanisation du secteur d'ores et déjà constructible dans le PLU en vigueur en imposant une densité de logements compatible avec l'environnement bâti et préserver ainsi un cadre de vie agréable et un fonctionnement urbain de qualité. La programmation permet également de poursuivre la diversification du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire communal³.**

De plus, il s'agira de répondre aux nouveaux objectifs réglementaires de mixité sociale qui s'impose sur le territoire en atteignant 30% de logements aidés au sein du parc de résidences principales.

Enfin, au vu de l'emplacement stratégique en cœur de bourg, la commune souhaite intégrer à l'opération, un équipement public en fonction des besoins (salle pour les associations, crèches...).

Ainsi, la création de cette OAP répond aux enjeux suivants déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Préserver le cadre de vie de la commune en permettant une évolution démographique modérée tout en restant dans son enveloppe urbaine,
- Organiser le développement urbain et privilégier une urbanisation maîtrisée en centre-bourg en encadrant l'urbanisation d'une friche en plein cœur de l'espace urbanisé existant d'ores et déjà constructible dans le cadre du PLU approuvé en 2021,
- Protéger le site patrimonial remarquable en assurant une insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions vis-à-vis de leur environnement bâti.



³ En 2018, 33,5% d'appartement pour 65,5% de maisons (source : INSEE, RP2018)

3. OAP sur le secteur « rue de Montbarbin »

La CACPB ainsi que la Municipalité souhaitent créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un secteur compris entre les rues de Montbarbin et de Bouleurs afin d'encadrer le développement de l'habitat et permettre l'implantation d'une résidence pour personnes en situation de handicap. Ce secteur est idéalement situé, en continuité du centre-ville de Crécy-la-Chapelle, à proximité des commerces, services et équipements (800 m).

Le secteur présente une superficie de 1,3 ha. Il est situé en zone UCa au PLU approuvé en 2021. La volonté de la municipalité est d'encadrer l'urbanisation de ce secteur d'ores et déjà constructible afin d'assurer des accès simples, fonctionnels et sécurisés.

Les orientations retenues pour ce secteur sont les suivantes :

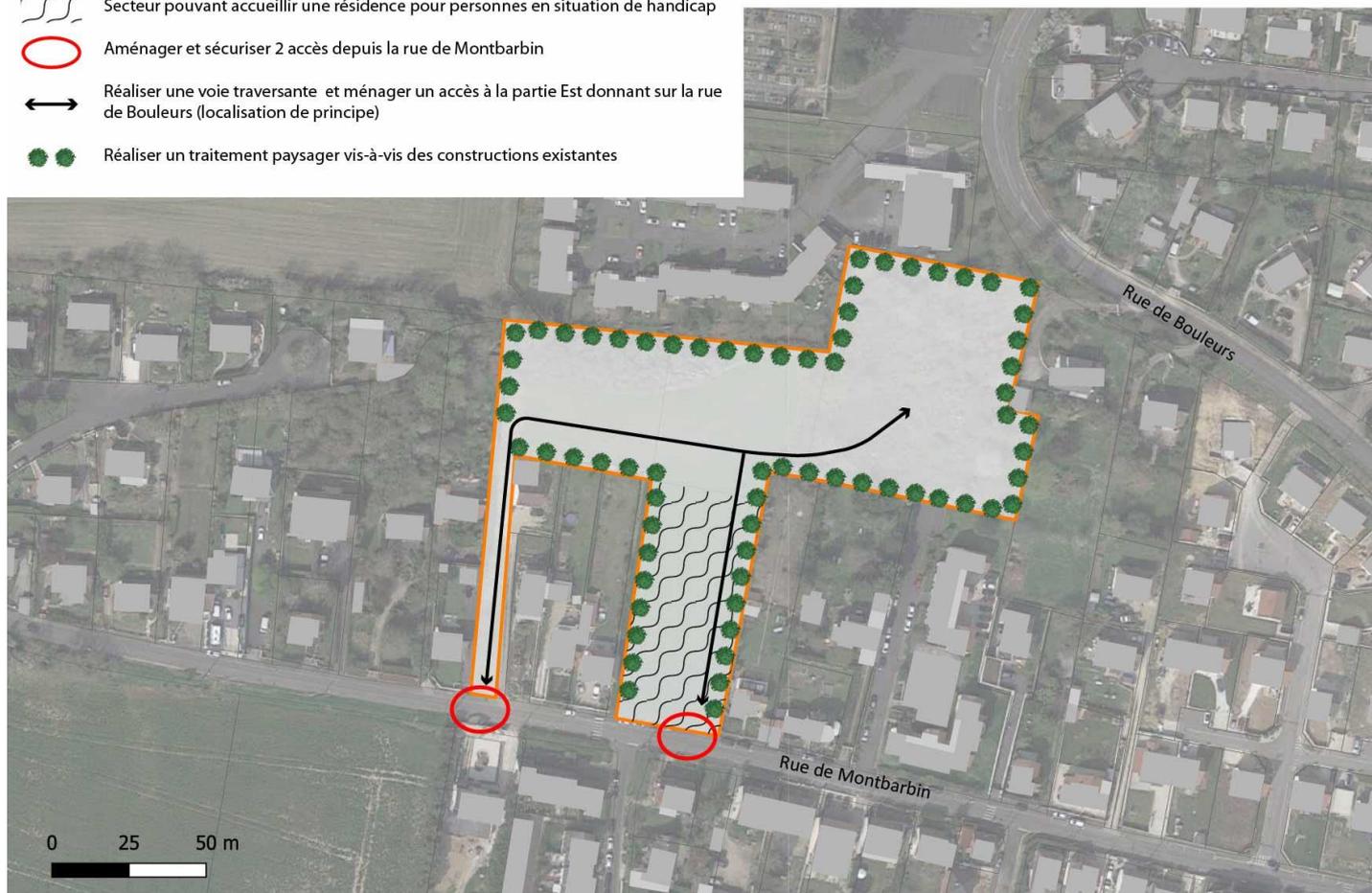
- Le secteur vise à accueillir principalement de l'habitat. Toutefois, le Sud du secteur, au droit de la rue de Montbarbin, peut accueillir une résidence pour personnes en situation de handicap.
- ➔ **Objectif : Permettre la réalisation d'une résidence pour personnes en situation de handicap présentant un intérêt général : inclure au sein de la vie municipale ces personnes en difficulté.**
- Le secteur est bordé par la rue de Montbarbin au Sud. A ce titre, il convient d'aménager et de sécuriser deux accès automobiles et piétons depuis cette voie.
- Réaliser une voie principale traversante depuis les 2 accès situés rue de Montbarbin. En outre, il convient de ménager un accès depuis cette voie vers la partie Est du secteur donnant sur la rue de Bouleurs.
- ➔ **Objectif : Garantir un fonctionnement urbain de qualité et sécurisé. En outre, il s'agira de maintenir, conformément aux orientations prises dans le PLU en vigueur, l'accès à la parcelle ZC153 identifiée comme potentiel de densification dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2021.**
- Réaliser un traitement paysager, d'essences variées et locales, vis-à-vis des constructions existantes.
- ➔ **Objectif : Garantir une insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti de Crécy-la-Chapelle. En outre, il s'agira de diversifier la biodiversité sur le secteur avec la plantation d'espèces adaptées au climat francilien.**
- Pour toute opération d'ensemble sur le secteur, une densité comprise entre 30 et 60 logements par ha environ doit être respectée et comprendre 30% environ de logements aidés. En outre, le Sud du secteur peut accueillir une résidence pour personnes en situation de handicap.
- ➔ **Objectif : Encadrer l'urbanisation du secteur d'ores et déjà constructible dans le PLU en vigueur en imposant une densité de logements compatible avec l'environnement bâti et préserver ainsi un cadre de vie agréable et un fonctionnement urbain de qualité. La programmation permet également la réalisation d'une résidence pour personnes en situation de handicap présentant un intérêt général : inclure au sein de la vie municipale ces personnes en difficulté. De plus, il s'agira de répondre aux nouveaux objectifs réglementaires de mixité sociale qui s'impose sur le territoire en atteignant 25% de logements aidés au sein du parc de résidences principales.**

Ainsi, la création de cette OAP répond aux enjeux suivants déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Préserver le cadre de vie de la commune en permettant une évolution démographique modérée tout en restant dans son enveloppe urbaine,
- Organiser le développement urbain et privilégier une urbanisation maîtrisée en centre-bourg en encadrant l'urbanisation d'un secteur en cœur de l'espace urbanisé existant d'ores et déjà constructible dans le cadre du PLU approuvé en 2021.

-  Périmètre soumis au respect des OAP
-  Secteur pouvant accueillir une résidence pour personnes en situation de handicap
-  Aménager et sécuriser 2 accès depuis la rue de Montbarbin
-  Réaliser une voie traversante et ménager un accès à la partie Est donnant sur la rue de Bouleurs (localisation de principe)
-  Réaliser un traitement paysager vis-à-vis des constructions existantes

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur rue de Montbarbin



C. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. Suppression du secteur UEa au profit de la zone UE

Dans le PLU approuvé en 2021, un secteur UEa a été instauré pour la réalisation d'une maison médicale. Le règlement du secteur limite la hauteur des constructions à 7,5 m au faîtage ou à l'acrotère alors que la zone UE permet une hauteur de 15 m au faîtage et 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La municipalité souhaite harmoniser l'ensemble des prescriptions au sein de la zone UE, en supprimant le secteur UEa au profit de la zone UE, pour permettre une plus grande souplesse pour accueillir de nouveaux équipements sur l'intégralité de la zone.

Plan de zonage approuvé le 04 février 2021



Plan de zonage modifié



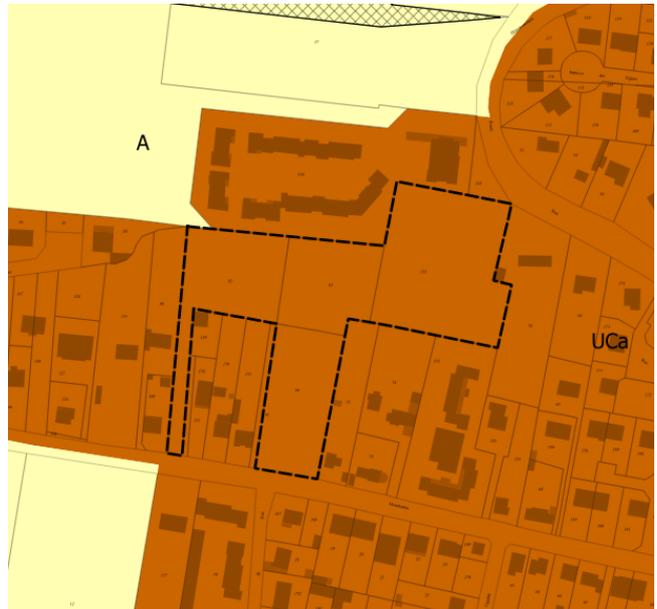
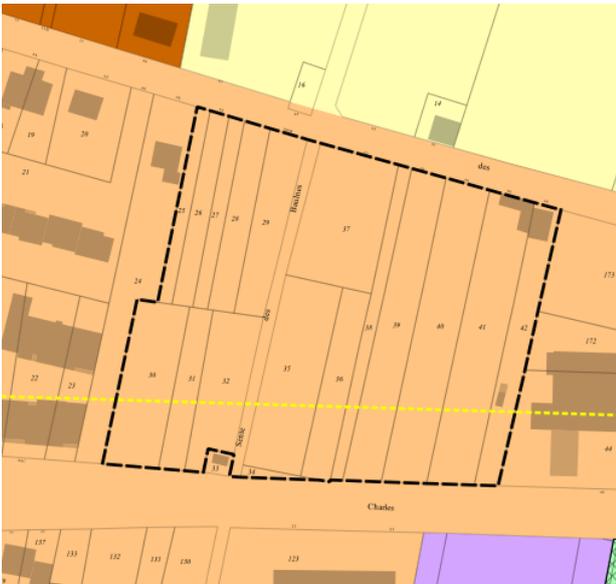
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, le périmètre du secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles est reporté sur les documents graphiques.

Plan de zonage approuvé le 04 février 2021



Plan de zonage modifié

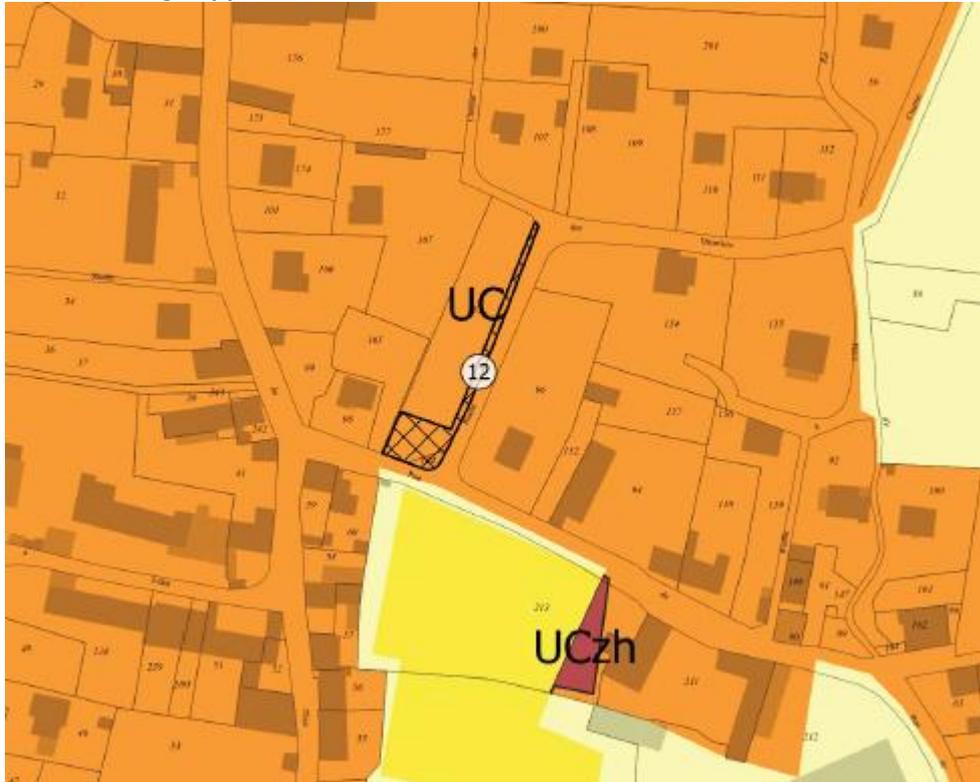


 Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

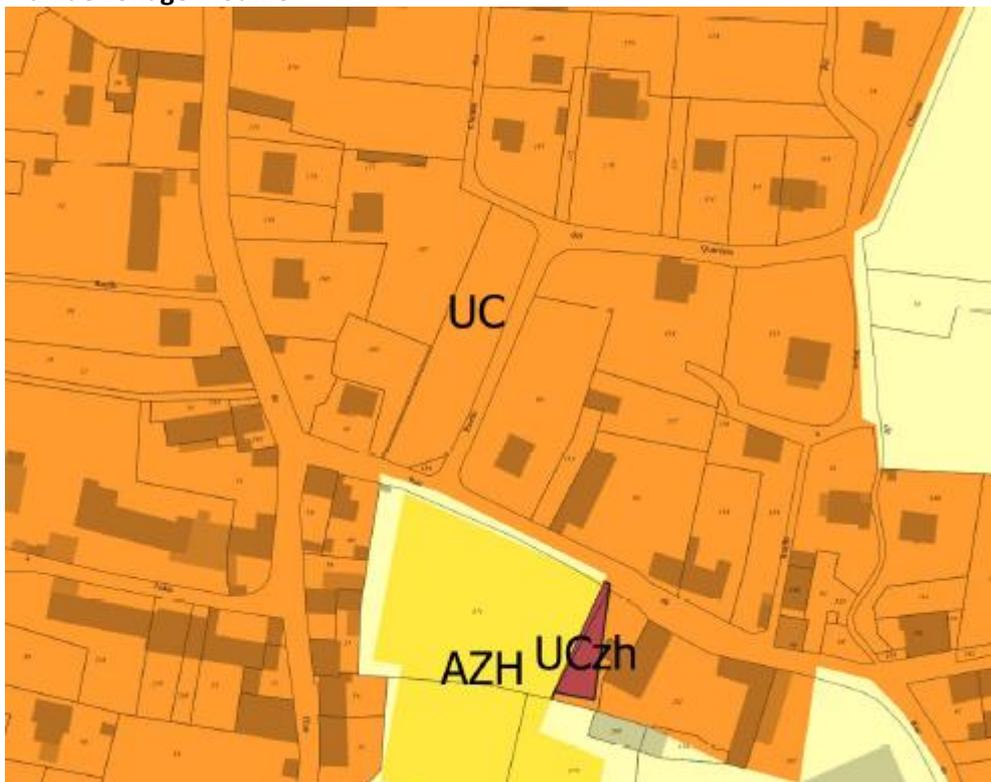
3. Les emplacements réservés

La municipalité souhaite supprimer l'emplacement réservés n°12 destiné à un aménagement de voirie sur une superficie de 336 m². La municipalité a souhaité supprimer cet emplacement réservé puisqu'elle n'a plus la volonté d'acquérir ces terrains.

Plan de zonage approuvé le 04 février 2021



Plan de zonage modifié



D. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Des modifications sont apportées au règlement suite aux observations des services instructeurs et décisions de la commune, principalement pour lever des ambiguïtés, améliorer la compréhension des règles, retirer les dispositions subjectives difficiles à appliquer.

Dans les dispositions générales, afin de limiter les interprétations du règlement, les définitions suivantes ont été ajoutées ou modifiées : accès, opération d'ensemble et hauteur.

1. Modifications communes à l'ensemble des zones

Certaines rédactions ont été modifiées sans changer le contenu de la règle afin de faciliter leur accès et leur compréhension (emprise au sol, hauteur pour les toitures terrasses...).

En outre, les modifications suivantes ont été apportées :

- Au sein des sous-sections 1 et 2 des zones UA, UB et UC, il est indiqué que les logements sont autorisés sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP thématique « Habitat » en matière de densité et de mixité sociale. Cette nouvelle prescription permet de renforcer le caractère opposable de l'OAP nouvellement crée par la présente modification du PLU.
- Dans les sous-sections 1 relatives au volumétrie et implantation des constructions, les exemptions pour les changements de destination et les équipements collectifs ont été remises dans chacun des paragraphes (emprise au sol, hauteur, implantations) afin d'en faciliter l'accès et la lecture.
- Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, l'application de la règle est précisée afin de lever toute ambiguïté par l'ajout de la mention « publiques ou privées, existantes ou à créer ».
- Concernant l'implantation des constructions en limite séparative :
 - o Conformément au code civil (articles 678 et 679), les ouvertures situées en limite séparative sont interdites.
 - o Les prescriptions relatives aux constructions annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol ont été simplifiées (en limite ou en retrait d'au moins 1 m) afin de faciliter l'instruction des demandes et de permettre aux habitants de réaliser de telles constructions nécessaires à améliorer leur qualité de vie (abris de jardin, garage...).
- Pour les zones UA, UB et UC, la municipalité a souhaité autoriser le bac acier pour les abris de jardin en bois. En effet, ce matériau moins couteux mais restant qualitatif est souvent demandé par les habitants pour couvrir ce type de construction.
- Dans le paragraphe relatif aux éléments de gestion des ressources et de développement durable, le terme « surface de plancher » est remplacé par « emprise au sol » puisque ce dernier semble plus pertinent au regard de la règle énoncée. En effet, les eaux pluviales collectées dépendent davantage de l'emprise au sol de la construction (assimilable à la superficie de la toiture) qu'à sa surface de plancher puisque la multiplication des niveaux n'a pas d'impact sur la superficie de la toiture.
- La sous-section 4 relative au stationnement est modifiée afin de :

- Clarifier les modalités d'application des règles de la présente sous-section,
 - Assurer une accessibilité satisfaisante de chacun des emplacements de stationnement créés par l'instauration de dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 m.
 - Intégrer les nouvelles normes relatives au pré-équipement nécessaire à l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables (évolution du code de la construction).
 - Modifier le paragraphe suivant afin de garantir une plus grande simplicité d'application de la règle tout en assurant la sécurité des entrées/sorties aux unités foncières : « ~~L'entrée des garages et aires de stationnement en sous-sol devra être réalisée par le point le plus bas du terrain.~~ Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Les pentes des garages en sous-sol ne devront pas excéder 5 % sur les 5 premiers mètres depuis la voie **puis 12 % sur le reste de l'accès.** »
 - Supprimer la phrase suivante : « Il doit être réalisé en outre des emplacements pour les réceptacles d'ordures ménagères sur le terrain propre de l'opération. » Cette thématique est traitée dans la sous-section 2 relative à la desserte par les réseaux.
 - Préciser que les normes de stationnement des vélos s'appliquent pour l'habitat collectif uniquement afin de ne pas imposer la création d'un espace dédié à chaque maison individuelle.
 - Modifier les normes de stationnement automobile pour les logements afin d'adapter les règles au besoin réel de la population tout en respectant les normes du PDUIF : « *Il doit être créé, au moins, une place de stationnement pour les logements de type T1 et deux places de stationnement pour les logements de type T2 et plus. En outre, pour les opérations comprenant plusieurs logements ou lots, il doit être créé au moins une place de stationnement visiteur pour 3 logements.* »
- Afin d'assurer une bonne desserte à chaque unité foncière et d'assurer ainsi des déplacements simples et sécurisés, la largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'il dessert un logement au plus et 5 m s'il dessert 2 logements ou plus.
- Dans le paragraphe dédié aux caractéristiques des voies à créer, la phrase suivante est supprimée : « Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour ». En effet, afin d'éviter les problématiques liées à l'accès des unités foncières pour le ramassage des ordures ménagères, il est souhaité que l'ensemble des voies permettent aux véhicules de ramassage de faire demi-tour.
- La sous-section 2 relative à la desserte par les réseaux est modifiée afin de :
- Imposer le « zéro rejet » aux opérations de plus de 12 logements (sauf impossibilité technique). En effet, le « zéro rejet » ne peut être pensé et organisé de façon à l'échelle d'une véritable opération et n'a pas de sens pour une construction isolée.
 - Préciser le rejet maximal des eaux pluviales (1l/s/ha) et que le dimensionnement des ouvrages doit être étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans. Ces modifications permettent une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les projets de construction.
 - Ajouter un paragraphe relatif au stockage des déchets afin de mieux prendre en compte cette thématique lors de projet de constructions et limiter la nuisance des espaces de stockage des déchets.

2. Zone UA

Le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies est modifié comme suit : « Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être imposée ou autorisée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme relevant de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ~~ou pour des motifs d'orientation par rapport au soleil~~ ».

- ➔ **Le motif relatif à l'orientation par rapport au soleil a été supprimé puisqu'il est sujet à de multiples interprétations et il est par conséquent difficile d'application.**

Concernant les prescriptions relatives aux revêtements de toiture, il est précisé que les toitures à pente [...] doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite [...] **avec un minimum de 22 unités/m²**.

- ➔ **Cette modification permet une meilleure insertion architecturale des constructions dans leur environnement bâti notamment au regard de la présence du site patrimonial remarquable.**

Le paragraphe relatif aux façades et pignons est complété par la prescription suivante : « Les matériaux, revêtements et couleurs utilisés respecteront la palette chromatique du CAUE, consultable en mairie. L'ensemble devra s'intégrer harmonieusement au cadre paysager et architectural environnant ».

- ➔ **La Municipalité ainsi que la CACPB ont souhaité une harmonisation des règles de la zone UA avec celles de la zone UB garantissant une harmonisation des matériaux, revêtements et couleurs utilisés sur le territoire communal. En outre, cette modification permet une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti notamment au regard de la présence du Site Patrimonial Remarquable.**

3. Zone UB

La présente modification introduit une hauteur maximale de 6 m au faitage pour les annexes isolées.

- ➔ **Cette limitation permet de limiter l'impact de ces constructions sur le paysage urbain et correspond à une construction de type R+comble.**

Les prescriptions relatives à l'implantation par rapport aux voies ont été modifiées : « *Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et par rapport à la limite des emprises publiques. Aucune construction principale ne peut être édifiée au-delà d'une profondeur de 35 mètres, mesurée à partir de l'alignement, à l'exception :*

- *Des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 30 m².*
- *des aménagements ou extensions d'une construction existante, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.»*

- ➔ **Ces nouvelles prescriptions, plus encadrantes, permettent de garantir une meilleure harmonie des implantations en cas de retrait des constructions. En outre, le recul de 6 m permet le stationnement des véhicules à l'avant des nouvelles constructions en limitant ainsi le stationnement anarchique le long des voies publiques. Enfin, l'inconstructibilité au-delà d'une bande de 35 m garantie à la commune qu'aucune nouvelle construction principale ne sera mise en œuvre en second rideau sauf si le pétitionnaire crée une voie présentant les caractéristiques définies par la commune. Cette dernière prescription permet donc de limiter la création d'accès le long des voies et favorise un fonctionnement urbain de qualité (sécurité des automobilistes et des habitants).**

Dans le paragraphe lié à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les modifications suivantes sont apportées : « Pour les constructions, à l'exception des annexes isolées, la marge de recul définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales. Par ailleurs, l'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction d'annexe accolée à la construction principale, d'une hauteur inférieure à 3,5 m. »

- ➔ **La suppression du terme « latérales » permet ainsi de traiter de l'ensemble des limites séparatives et ainsi de laisser plus de souplesse quant à l'édification des constructions (implantation par rapport aux 2 limites séparatives latérales dorénavant permise). Il est souhaité la suppression de l'exemption concernant les annexes accolées aux constructions principales afin de simplifier la rédaction de l'article (la nouvelle rédaction laissant une plus grande souplesse d'implantation pour les nouvelles constructions).**

Sur une même propriété, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

- ➔ **La Municipalité ainsi que la CACPB ont souhaité une harmonisation des règles de la zone UB avec celles de la zone UA. Cette modification permet de traiter l'ensemble des propriétaires de façon identique et d'assurer une distance minimale nécessaire à l'ensoleillement et à l'entretien entre 2 constructions principales.**

En zone UB, les toitures à très faible pente (20°), plates, ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise avec un minimum de 22 unités/m².

- ➔ **La Municipalité ainsi que la CACPB ont souhaité une harmonisation des règles de la zone UB avec celles de la zone UC. Ces prescriptions permettent une meilleure insertion des constructions dans leur environnement bâti notamment au regard de la présence du site patrimonial remarquable.**

4. Zone UC

Comme en zone UB, la présente modification introduit une hauteur maximale de 6 m au faîtage pour les annexes isolées.

- ➔ **Cette limitation permet de limiter l'impact de ces constructions sur le paysage urbain et correspond à une construction de type R+combles.**

Tout comme en zone UA, pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la prescription relative à l'orientation du soleil est supprimée.

- ➔ **Le motif relatif à l'orientation par rapport au soleil a été supprimé puisqu'il est sujet à de multiples interprétations et il est par conséquent difficile d'application.**

Tout comme en zone UB, l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques introduit une bande de constructibilité : « Aucune construction principale ne peut être édifiée au-delà d'une profondeur de 35 mètres, mesurée à partir de l'alignement, à l'exception :

- Des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 30 m².

- des aménagements ou extensions d'une construction existante, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. »
- ➔ **L'inconstructibilité au-delà d'une bande de 35 m garantie à la commune qu'aucune nouvelle construction principale ne sera mise en œuvre en second rideau sauf si le pétitionnaire crée une voie présentant les caractéristiques définies par la commune. Cette prescription permet donc de limiter la création d'accès particulier le long des voies et favorise un fonctionnement urbain de qualité (sécurité des automobilistes et des habitants).**

Dans le paragraphe lié à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les modifications suivantes sont apportées : « Pour les constructions, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales. ~~Par ailleurs, l'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans le cas suivant : la construction d'annexe accolée à la construction principale, d'une hauteur inférieure à 3,5 m. »~~

- ➔ **La suppression du terme « latérales » permet ainsi de traiter de l'ensemble des limites séparatives et de laisser ainsi plus de souplesse quant à l'édification des constructions (implantation par rapport aux 2 limites séparatives latérales dorénavant permise). Il est souhaité la suppression de l'exemption concernant les annexes accolées aux constructions principales afin de simplifier la rédaction de l'article (la nouvelle rédaction laissant une plus grande souplesse d'implantation pour les nouvelles constructions).**

La municipalité a introduit des exemptions pour la bande inconstructible des zones A et N.

- ➔ **Des exemptions ont été introduits afin de laisser une latitude pour les constructions ayant un faible impact sur le paysage (constructions annexes) ou pour permettre l'évolution des constructions existantes (permettre à chacun d'adapter son logement). Enfin, cette exemption est applicable également aux équipements collectifs d'intérêt général représentant une réponse aux besoins éventuels de la population afin de laisser la possibilité de s'y installer en cas de nécessité.**

La phrase suivante est supprimée : « Les toitures plates sont autorisées à condition d'être, pour les constructions principales, soit végétalisées, soit à vocation de terrasse ». En outre, pour les toitures à pente, elles devront être recouvertes de tuiles à hauteur de 22 unités/m².

- ➔ **Cette suppression permet un plus large recours aux toitures plates et donc aux recours d'architectures contemporaines. Enfin, la 2^e modification permet une meilleure insertion des constructions dans leur environnement bâti notamment au regard de la présence du site patrimonial remarquable.**

Concernant les prescriptions sur le stationnement, la règle suivante a été ajoutée : Il doit être créé, au moins, 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement (résidences ou foyers avec services).

- ➔ **Cette suppression a été ajoutée en lien avec la volonté municipale de faciliter la création d'hébergement à l'image de celui permis dans l'OAP « rue de Montbarbin ». Cette règle permet donc d'assurer un stationnement adapté aux usagers de ce type d'hébergement (population présentant un taux moins important de véhicules/ménage).**

5. Zone N

Au sein de la section 2 / sous-section 1, pour le secteur Ne, le terme « surface de plancher » est remplacé par « emprise au sol ».

- ➔ **Cette modification permet de répondre à la lettre d'observation des services de l'Etat en date du 01/06/2021 indiquant : « Le PLU autorise en zone A et N les annexes des constructions d'habitation existantes dont l'emprise au sol n'est pas règlementée. [...] l'emprise au sol pour la zone Ne n'est pas définie. ». Ainsi, l'emprise au sol des annexes est limitée à 100 m² d'emprise au sol pour le secteur Ne.**

E. MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES

Dans la lettre d'observation rédigée par les services de l'Etat en date du 01/06/2021, il est indiqué qu'il convient d'harmoniser les pièces 8 (liste des SUP) et le plan présentant différentes servitudes d'utilité publique affectant la commune.

Ainsi, la liste des servitudes a été mise à jour. La nouvelle liste est issue des données transmises par les services de la Direction Départementale des territoires de Seine-et-Marne au 21/03/2022.

En outre, à la demande de la commune, les modifications suivantes ont été apportées sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique :

- Suppression des périmètres de 500 mètres aux abords des bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques. Ces périmètres ont été supprimés lors de la réalisation de la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable.
- Distinction du site inscrit et du site classé.
- Précision concernant les alignements des voies nationales, départementales et communales afin de simplifier l'identification des différents alignements.
- Ajout de la servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

Enfin, conformément au plan des Servitudes d'Utilité Publique transmis par les services de la Direction Départementale des territoires de Seine-et-Marne au 21/03/2022, les modifications suivantes ont été apportées :

- Ajout des périmètres d'assiette de la servitude relative au voisinage des cimetières.

Commune de Crécy-la-Chapelle Servitudes d'Utilité Publique - Légende	
<p> AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (générateur P)</p> <p> AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (assiette)</p> <p> AC2 Servitudes relative aux sites inscrits et classés (générateur)</p> <p> AC2 Servitudes relative aux sites inscrits et classés (assiette)</p> <p> AC4 aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (générateur)</p> <p> AC4 aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (assiette)</p> <p> AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (générateur)</p> <p> AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (assiette pepe)</p> <p> AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (assiette pepr)</p> <p> EL3 Servitude de halage et de marchepied (générateur)</p> <p> EL3 Servitude de halage et de marchepied (assiette)</p> <p> EL7 Servitude d'alignement des voies publiques (générateur)</p>	<p> EL7 Servitude d'alignement des voies publiques (assiette)</p> <p> I4 Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (générateurL)</p> <p> I4 Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (assiette)</p> <p> INT1 Servitude instituée au voisinage des cimetières (générateur)</p> <p> INT1 Servitude instituée au voisinage des cimetières (assiette)</p> <p> PM1 plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (générateur)</p> <p> PM1 plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (assiette)</p> <p> PT3 Servitude attachée aux réseaux de télécommunications (générateur)</p> <p> PT3 Servitude attachée aux réseaux de télécommunications (assiette)</p> <p> T1 Servitude relative aux voies ferrées (générateur)</p> <p> T1 Servitude relative aux voies ferrées (assiette)</p>



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Rappel : la présente carte est fournie à titre informatif et ne doit pas être insérée dans le document PLU comme plan de servitudes.
En effet la collecte des servitudes étant faite auprès de tierces personnes (exploitants, gestionnaires) la DDT ne peut garantir l'exhaustivité et l'exactitude de leur report sur cette carte.
Source des données : DDT 77
Fond cartographique numérique : SCAN25_TOPO_077_2016@IGN

Conception-réalisation : DDT77/STAC/PSIT/UACIG/CQ

Mise à jour le : 18/03/2022

Échelle : 1/
Page 2 / 2

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

L'évolution apportée au PLU porte sur la modification du rapport de présentation, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement, des documents graphiques et des annexes.

1) Modification du rapport de présentation

Les modifications apportées sur le rapport de présentation sont sans conséquence sur l'environnement puisqu'elles permettent uniquement une meilleure justification du dossier et des actualisations du diagnostic.

La prise en compte des risques naturels est renforcée par l'ajout du risque naturel lié aux cavités souterraines.

2) Modification du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP thématique habitat

L'OAP thématique habitat ne présente pas d'incidence sur l'environnement puisqu'elle ne modifie pas la constructibilité des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Elle promeut, en cas d'opération d'ensemble, une meilleure insertion des constructions dans l'environnement bâti en encadrant la densité. En outre, elle permet la diversification de l'offre de logement en imposant la réalisation de logements aidés sur chacune des opérations.

OAP sectorielle

L'ajout d'OAP sectorielle pour le développement de l'habitat permet une meilleure prise en compte de l'environnement puisque les secteurs sont actuellement situés en zone constructible (UB ou UC) sans disposition contraignante pour l'intégration des constructions, la prise en compte du cadre de vie et du fonctionnement urbain et le maintien d'une biodiversité.

Ainsi, les OAP sectorielles permettent :

- d'assurer l'insertion des nouvelles constructions et en réalisant un traitement architectural ou paysager à ces abords.
- de garantir un fonctionnement urbain de qualité et sécurisé.
- de favoriser, sur le secteur « Nord du bourg », les déplacements alternatifs à la voiture particulière par la création d'un maillage doux. Ce maillage sera accompagné par l'aménagement d'une coulée verte favorisant :
 - o Les déplacements de la faune,
 - o La réduction du phénomène d'îlot de chaleur,
 - o L'infiltration des eaux pluviales.
- d'optimiser le foncier disponible tout en imposant une densité de logements compatible avec l'environnement bâti et d'ainsi préserver un cadre de vie agréable et un fonctionnement urbain de qualité.

Concernant les incidences sur le patrimoine bâti et le paysage, le territoire étant en partie concerné par une ZPPAUP, les autorisations d'urbanisme dans ces secteurs sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Prendre en compte la gestion des déchets lors de projet de construction.

Les autres modifications règlementaires concernent l'implantation, la hauteur des constructions et des annexes (limitation de la hauteur des annexes, inconstructibilité au-delà d'une bande de 35m...), les accès, les voies... n'ont pas ou peu d'incidences sur l'environnement.

5) Modification des documents relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique

Les modifications portées sur les documents relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique sont sans incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit d'améliorer l'information de prescriptions d'ores et déjà applicables sur le territoire de Crécy-la-Chapelle.