

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

CANTON DE SERRIS

COMMUNE DE CRECY LA CHAPELLE

N°56/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 21 juin 2024

Date d'affichage : 21 juin 2024

**Nombre de membres en exercice :** 27  
**Nombre de conseillers présents :** 22  
**Nombre de pouvoirs :** 03  
**Nombre d'absents :** 02

**OBJET : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

L'an deux mille vingt-quatre, le trois juillet, à 19 heures, les membres du conseil municipal, dûment convoqués, se sont réunis sous la présidence de Madame Christine AUTENZIO, Maire.

**Présents :** Christine AUTENZIO, Fabrice LABORDE, Christophe POUX, Dominique DOUTRELANT, Jean-Yves TUTRICE, Michèle HABY, Lucien GUENEZAN, Vanessa BUZONIE, Michael FRAZAO, Stéphanie COTTEREAU, Victor DA COSTA, Jacques DALQUIE, Jean-Pierre EDELINE, Benjamin GAILLARD, Emilie HUYGHE, Emilie MARCHAL, Tony MENDES, Carole PASQUIER, Agnès VALLÉE, Valérie LYON, Sébastien CHIMOT, Gaëlle LARONCHE

**Absents ayant donné pouvoir :** Marie-Noëlle TEMOIN-HADEY pouvoir à Christine AUTENZIO, Frédérique WÜRCKLER pouvoir à Michèle HABY, Irène DARASOUK pouvoir à Valérie LYON

**Absents :** Maxime LIEVIN, Vincent ZAKOSKI

**Secrétaire de séance :** Jean-Pierre EDELINE

Le projet de modification du plan local d'urbanisme, joint en annexe de la présente délibération, est prêt à être transmis à la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie pour la poursuite et la finalisation de la procédure.

Le conseil municipal est amené à se prononcer sur ce projet et à en aviser la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie.

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-1 et suivants ainsi que R 153-1 et suivants ;

**VU** le courrier de Monsieur le préfet de seine et Marne en date du 4 juin 2021 ;

**VU** la commission urbanisme élargie en date du 30 mai 2024 ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie en date du 08/02/2022 prescrivant la modification du plan local d'urbanisme de la commune ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217701424-20240703-56-2024-DE  
Date de télétransmission : 08/07/2024  
Date de réception préfecture : 08/07/2024

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification du plan local d'urbanisme, joint en annexe de la présente délibération, est prêt à être transmis à la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie pour la poursuite et la finalisation de la procédure ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ :**

**VALIDE** le projet de modification du plan local d'urbanisme annexé à la présente délibération ;

**DIT** que cet avis sera transmis à la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie.

Fait et délibéré en séance les jours mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Fait à Crecy la Chapelle le 3 juillet 2024.

**Christine AUTENZIO**  
**Maire.**



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat

Accuse de réception en préfecture  
077-217701424-20240703-56-2024-DE  
Date de télétransmission : 08/07/2024  
Date de réception préfecture : 08/07/2024

# Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement  
et de Programmation modifiées



**PLU approuvé le 04/02/2021**

Modification n°1 approuvée le :

Accusé de réception en préfecture  
077-217701424-20240703-56-2024-DE  
Date de télétransmission : 08/07/2024  
Date de réception préfecture : 08/07/2024



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune. Elles peuvent aussi porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Que ce soit sur un secteur à enjeux, ou un quartier à mettre en valeur, ou sur une zone A Urbaniser, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent aussi comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

- Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets devront démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

- Les OAP « sectorielles spatialisées »

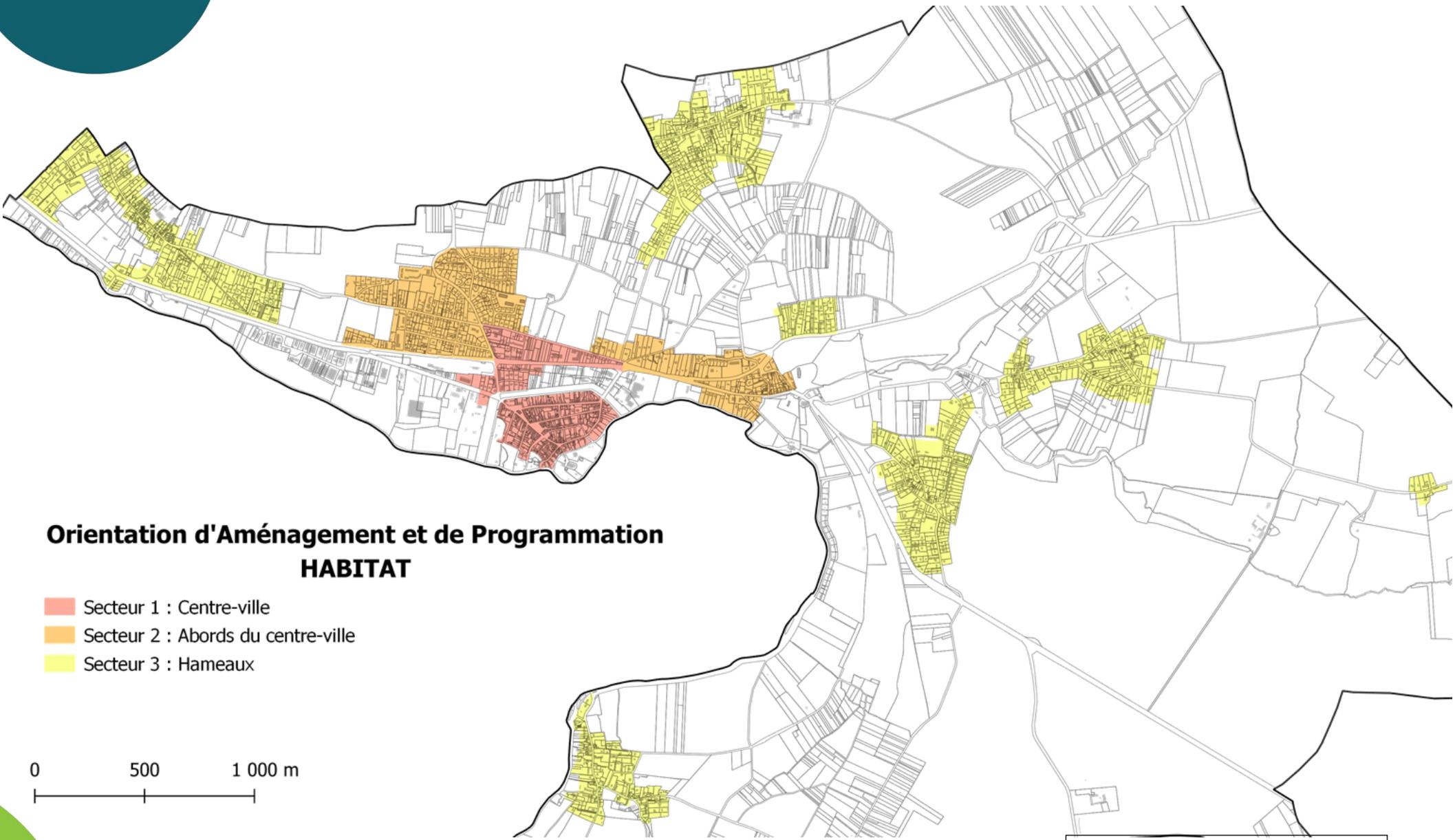
Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Ces diverses opérations d'aménagement peuvent se réaliser à plus ou moins long terme, et en plusieurs phases, en fonction :

- des initiatives publiques ou privées,
- de l'avancement de la maîtrise foncière,
- de la réalisation des équipements de desserte.

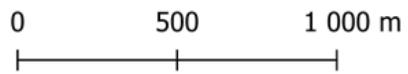
Les orientations d'aménagement et de programmation précisent, par secteur, des échéances de réalisation, pour permettre une bonne insertion dans le bourg et pour tenir compte de la création ou de la saturation des équipements publics (réseaux écoles...).

Parfois, une partie seulement du projet pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble et de veiller, dans un rapport de compatibilité, au respect des prescriptions.



## Orientation d'Aménagement et de Programmation HABITAT

- Secteur 1 : Centre-ville
- Secteur 2 : Abords du centre-ville
- Secteur 3 : Hameaux





## **Orientations d'Aménagement et Programmation Thématique « HABITAT »**

Historiquement, Crécy-la-Chapelle a connu une extension urbaine autour d'un bourg médiéval situé aux abords du Grand Morin. Au XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> 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.
- 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.
- Les hameaux, déconnectés du centre ville historique, présentant un tissu urbain relativement lâche où l'habitat individuel est prédominant.

Trois secteurs ont ainsi été délimités sur le territoire de Crécy-la-Chapelle pour y définir des densités de logement adaptées à la morphologie urbaine des différents espaces qui composent la ville.

**Le premier secteur identifié en rouge sur la carte, correspond au cœur de ville et sa continuité immédiate aux abords de la RD934. Les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'opération :**

- Pour les opérations de moins de 5000 m<sup>2</sup> : densité maximale de 150 lgts/ha.
- Pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> : densité maximale de 80 lgts/ha.

En outre, les opérations doivent comprendre au moins 30% de logements aidés.



**Le second secteur identifié en orange sur la carte, correspond aux lotissements réalisés en continuité 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 m<sup>2</sup> : densité maximale de 30 lgts/ha
- Pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> : densité maximale de 20 lgts/ha

En outre, les opérations doivent comprendre au moins 25% de logements aidés.

**Le troisième secteur identifié en jaune sur la carte, correspond aux hameaux déconnectés du centre ville.** Les opérations d'ensemble doivent respecter une densité maximale de 15 lgts/ha et comprendre au moins 25% de logements aidés.

#### **Modalités d'application de l'OAP thématique**

Pour rappel, les densités et les orientations en matière de mixité sociale imposées ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant 4 logements et plus.

L'OAP thématique n'est pas opposable aux opérations de rénovation, conduisant à la création de logements au sein de bâti existant.

Les secteurs soumis à OAP sectorielles sont exemptés de cette orientation thématique concernant la densité et les logements aidés. En effet, les OAP sectorielles définissent des programmations spécifiques à chaque secteur, en fonction notamment de leur accessibilité.



Quartier de la gare dont les accès doivent être organisés et hiérarchisés à l'échelle du quartier mais aussi de la ville.



Linéaire commercial à encourager à et favoriser



Principe d'accès depuis la RD 33



Principe de sortie





## **1. ENJEUX & OBJECTIFS DU SECTEUR « GARE »**

Le quartier de la gare de Crécy-la-Chapelle souffre d'un manque de fonctionnalité dans son organisation urbaine. Il apparaît ainsi comme isolé et enclavé du reste de la ville. Cet espace fait l'objet du programme d'aménagement du pôle-gare de Crécy-la-Chapelle.

La desserte du site est à organiser selon les types de déplacements (doux et motorisés) et une liaison commerciale entre le centre-ville et la gare est à définir afin que ce secteur de la ville soit relié et intégré au centre originel de la ville.

Le plan masse devra avoir une réflexion à l'échelle du quartier mais aussi de la ville et concevoir un schéma d'ensemble avec l'existant.

## **2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **Déplacements et accessibilité**

- Organiser l'accessibilité externe et interne du site pour tous les modes de déplacements,
- Le maillage de cheminements doux devra se raccorder à celui existant afin d'optimiser la desserte interne et externe du site,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des déplacements du secteur jusqu'au centre-ville par un maillage de voiries hiérarchisées qui créent des continuités de parcours à l'échelle du quartier et de la ville.
- L'accès au secteur de la gare se fera depuis uniquement via la RD 33 (cf. schéma ci-avant). Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 934.

### **Orientations paysagères et environnementales**

- Préserver et mettre en valeur les plantations actuelles,
- Composer les espaces publics en relation avec les éléments naturels du contexte,
- Limiter les surfaces imperméabilisées,
- Intégrer des alignements d'arbres en accompagnement des espaces publics,
- Imposer des espaces tampon paysagés à l'interface des zones résidentielles,
- Valoriser les structures de ruissellement naturels existants,
- Employer des moyens de stockage des eaux pluviales,
- Utiliser l'eau de pluie pour assurer les besoins d'arrosage et plus généralement les usages d'eaux pluviales dans le respect de la réglementation en vigueur.





### Les éléments de programmation

- Assurer une continuité économique et commerciale entre le centre-ville et la gare,
- Définir un front urbain de qualité le long de la voirie principale (volumétrie des constructions harmonisée avec l'environnement proche, qualité des matériaux employés, zones de stationnement plantées, etc...),



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Nord du bourg



-  Périmètre soumis au respect des OAP
-  Implantation des constructions en recul de 10 m minimum (espace tampon à traiter en espace paysager)
-  Implantation préférentielle d'habitat collectif
-  Implantation préférentielle d'habitat individuel
-  Traitement architectural et/ou paysager qualitatif en front de rues
-  Conserver la sente et l'aménager en coulée verte avec paysagement (élargissement à prévoir vers l'Est pour obtenir une largeur totale de 10 m)
-  Sécuriser les accès à la coulée verte
-  Réaliser une voirie traversante (localisation de pricpe)
-  Sécuriser et mutualiser les accès automobiles
-  Bâtiments pouvant être démolis





## 1. LOCALISATION DU SECTEUR « Nord du Bourg »

Le secteur est situé entre l'avenue Charles De Gaulle et la rue des Baulnes au Nord du bourg de Crécy-la-Chapelle. Il est d'une superficie de 1,1 ha. Il s'agit actuellement pour une large partie d'un espace libre en friche, avec, au nord, deux habitations.

## 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

### **Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :**

- 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.
- Implanter 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.

### **Déplacements et accessibilité**

- 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 paysagement 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 de Baulnes (localisation de principe sur le plan). 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.

## 3. PROGRAMMATION

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



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



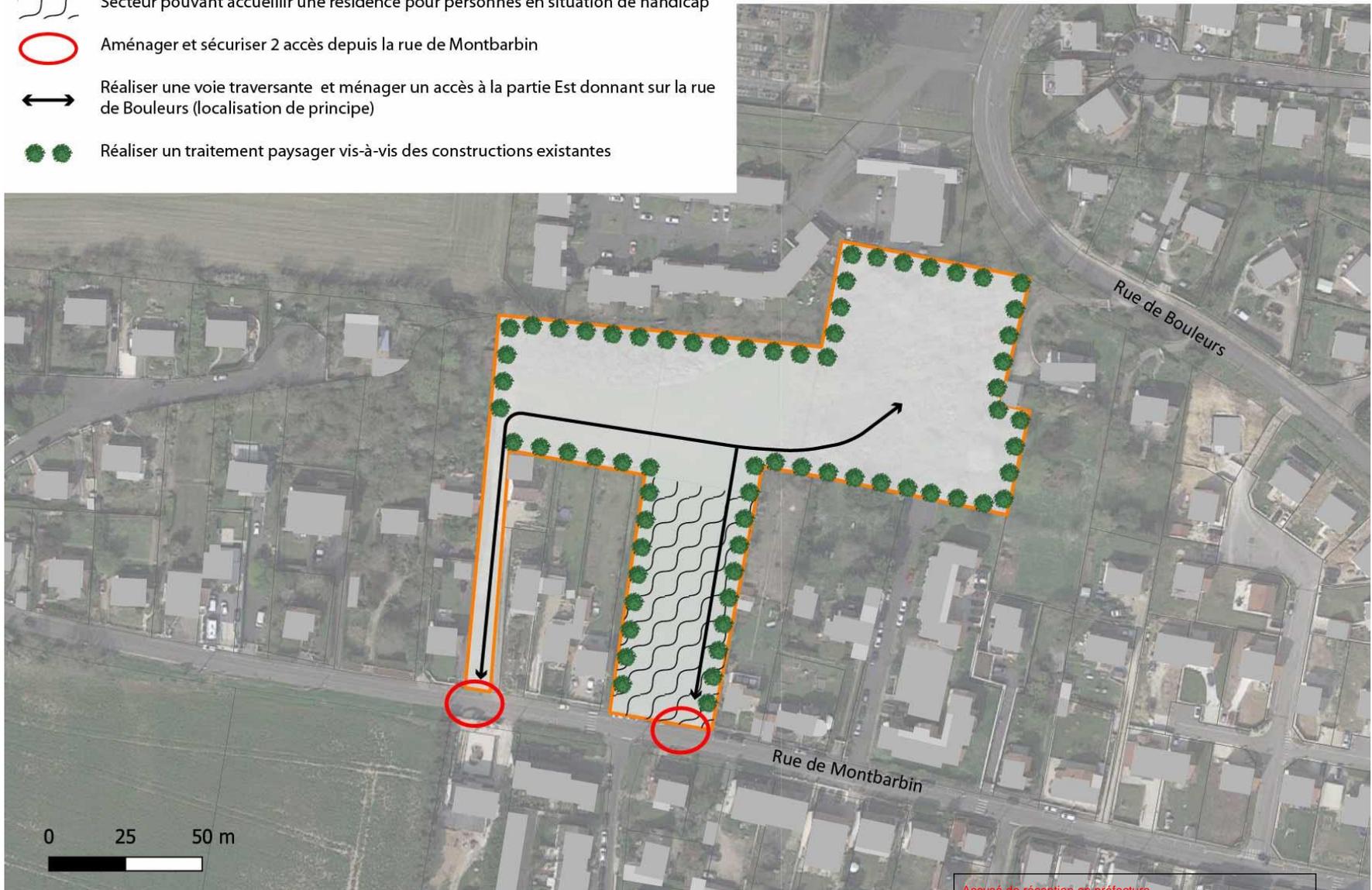
Réaliser une voie traversante et ménager un accès à la partie Est donnant sur la rue de Bouleurs (localisation de principe)



Réaliser un traitement paysager vis-à-vis des constructions existantes

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Secteur rue de Montbarbin



Accusé de réception en préfecture  
077-217701424-20240703-56-2024-DE  
Date de télétransmission : 08/07/2024  
Date de réception préfecture : 08/07/2024



## **1. LOCALISATION DU SECTEUR « rue de Montbarbin »**

Le secteur est situé entre la rue de Montbarbin et la rue de Bouleurs en continuité Nord du centre-ville de Crécy-la-Chapelle. D'une superficie de 1,3 ha, il est constitué d'une prairie et d'espaces en friche.

## **2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

### **Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :**

- 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.

### **Déplacements et accessibilité**

- 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.

### **Insertion paysagère et écologique**

- Réaliser un traitement paysager, d'essences variées et locales, vis-à-vis des constructions existante.

## **3. PROGRAMMATION**

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.