

Réunion Publique – 11 juillet 2019

Crégy
-lès-
Meaux 



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Crégy
-lès-
Meaux   auddicé

Plan de Présentation

Réunion Publique

1. Qu'est-ce qu'un PLU ?
2. Les grands enseignements du diagnostic de territoire
3. Le projet de territoire (le PADD)
4. Les points clés des pièces règlementaires
5. Débat, échanges, questions

PLU de Crégy-les-Meaux

Réunion publique

Partie 1

Qu'est-ce qu'un PLU ?

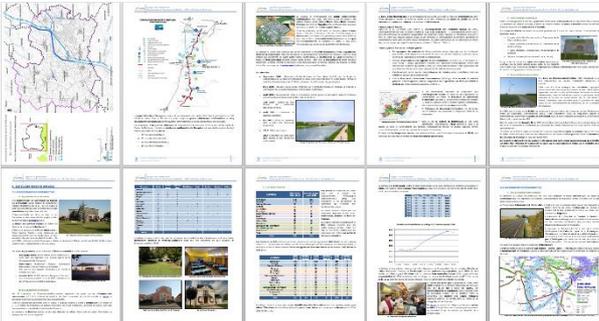


Le PLU

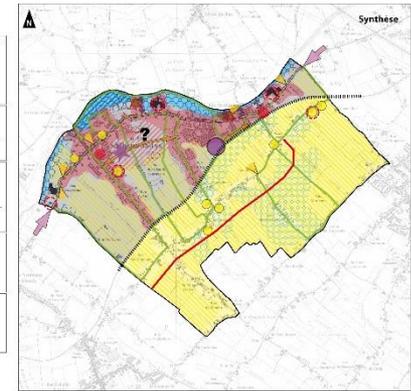
- **Le PLU est élaboré pour environ 10 ans (réflexion à 2030)**
 - ✓ Il couvre la totalité de la commune
 - ✓ Il permet de construire un projet communal d'aménagement du territoire
 - ✓ Il permet de donner un cadre réglementaire au projet communal d'aménagement du territoire
 - ✓ Ce projet doit être compatible avec les documents de planification de niveau intercommunal
- **Les thématiques à traiter dans un PLU**
 - ✓ Démographie – Logement
 - ✓ Développement économique
 - ✓ Commerces, équipements et service (dont communications numériques)
 - ✓ Espaces naturels et forestiers, continuités écologiques
 - ✓ Paysage et patrimoine culturel et historique
 - ✓ Agriculture
 - ✓ Transports et déplacements
 - ✓ Tourisme et loisirs
 - ✓ Risques et ressources naturelles

les pièces qui composent un PLU

- **Le rapport de présentation :** il justifie le contenu de toutes les autres pièces



- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :** le projet politique



Pièces réglementaires : servent à instruire les autorisations d'urbanisme

- **Les orientations d'aménagement et de programmation :** actions et opérations à respecter pour aménager les secteurs à enjeux

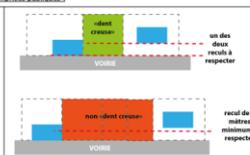


- **Le règlement graphique et écrit :** les zones et les règles encadrant les possibilités de construire

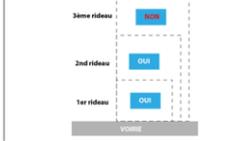
Règlement sur les voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.



Les constructions à usage principal d'habitation en double niveau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 niveaux.



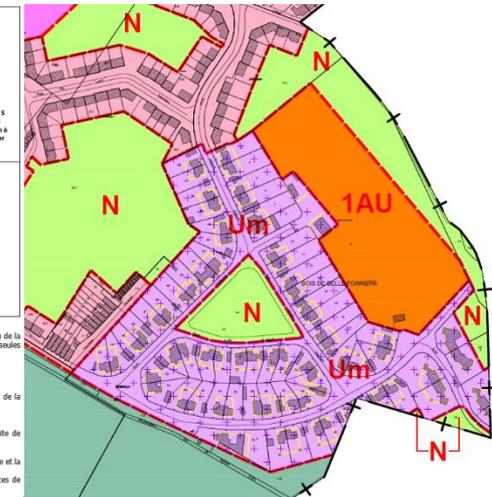
Au-delà d'une bande de 35 mètres à compter de l'alignement des voies publiques routières existantes ou de la marge de recul, les constructions à usage d'habitation sont interdites. Au-delà de cette bande sont seules admises les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation.

Règlement sur limites séparatives :

La distance complète horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui y subsiste.
- A l'extérieur de cette profondeur de 30 mètres, dans les cas suivants :
 - o lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture 45°
 - o lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se joignent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



Les étapes obligatoires d'élaboration du PLU

- **Le diagnostic :**
 - ✓ étude de l'ensemble des thématiques de l'aménagement du territoire
 - ✓ estimation des tendances d'évolution
- **Le projet de territoire : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
 - ✓ le projet politique d'aménagement du territoire
 - ✓ il répond au diagnostic
 - ✓ Il est compatible avec les politiques d'aménagement du territoire élaborées à l'échelle supérieure
- **La traduction du PADD en pièces réglementaires : elles permettent l'instruction des autorisations d'urbanisme**
 - ✓ les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : actions et opérations à respecter pour aménager les futurs sites d'urbanisation
 - ✓ le règlement graphique : cadastre avec les zones renvoyant au règlement écrit
 - ✓ le règlement écrit : les règles encadrant les possibilités de construire sur chaque zone du règlement graphique

La procédure d'élaboration du PLU

24 mois en moyenne

Phase technique = phase de travail, réflexion

- Élaboration du diagnostic
- Définition des objectifs à travers le PADD
 - Travail sur le zonage et le règlement
 - Présentation aux services de l'État
- **Présentation du PLU non définitif à la population**

Concertation

ARRET DU PLU (délibération du Conseil Municipal)

6 mois environ

Phase administrative = phase de consultation

- Consultation des services de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA)
- **Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE**
 - Etude des remarques

APPROBATION = document définitif (délibération du Conseil Municipal)

- **Possibilités d'évolution** : révision, révision simplifiée, modification, modification simplifiée

Le PLU

- **Le PLU est élaboré dans l'INTERÊT GENERAL de la commune et de ses habitants**
 - ✓ L'intérêt général n'est pas la somme des intérêts de chacun
 - ✓ Le Projet communal doit être conforme à la loi et compatible avec les documents supra-communaux
- **Le PLU n'est pas un outil d'expropriation**
- **Le PLU donne un usage possible à une parcelle sans imposer au propriétaire de vendre ou de construire sa parcelle**
- **Le PLU est un document évolutif sans durée de vie légale**
- **Un droit à construire n'est pas acquis définitivement**
- **La présence des réseaux ne conditionne pas seulement le droit à construire**

PLU de Crégy-les-Meaux

Réunion publique

Partie 2

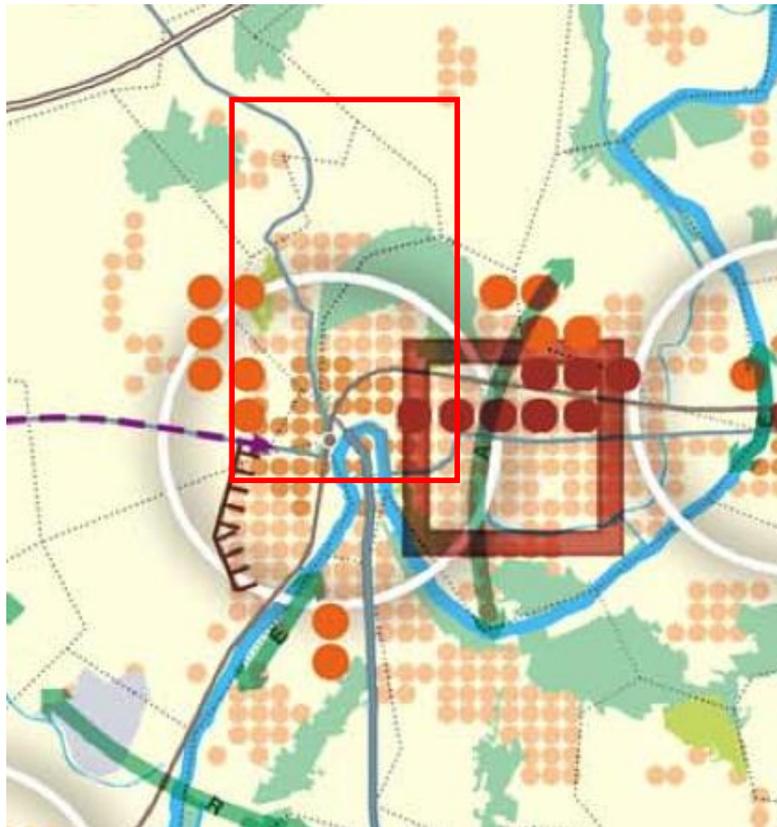
Les grands enseignements du diagnostic de territoire



2.1- Les documents cadre

Le SDRIF

-> Schéma Directeur de la Région IdF Horizon 2030 approuvé en Conseil d'Etat en décembre 2013



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

-> Le PLU doit être compatible avec les orientations du SDRIF

2.1- Les documents cadre

Le SDAGE Seine-Normandie

Quelques unes des grandes orientations du SDAGE :

- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation du sol, limiter le ruissellement et l'érosion,
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues,
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves,
- Mettre fin à la dégradation des zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

- L'objectif est d'assurer la préservation de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle régionale.
(La TVB représente l'ensemble des continuités écologiques terrestres et aquatiques composées de réservoirs de biodiversités et de corridors écologiques)

Le Plan de Déplacement Urbain d'IdF (PDUIF)

- Il vise à atteindre par des actions un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, et la protection de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Meaux

- *En cours d'élaboration - Une fois approuvé, le PLU devra être compatible avec ce dernier*

Le Plan Local de Déplacement (PLD) du Pays de Meaux

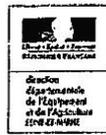
- Il détaillera localement l'application du PDUIF - *Le PLD est en cours d'élaboration*

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Meaux

- Il définit, à l'horizon 2018, la politique de logement et d'hébergement à l'échelle de la CPAM

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral DADAD UR B n° 10
du 10 NOV. 2009

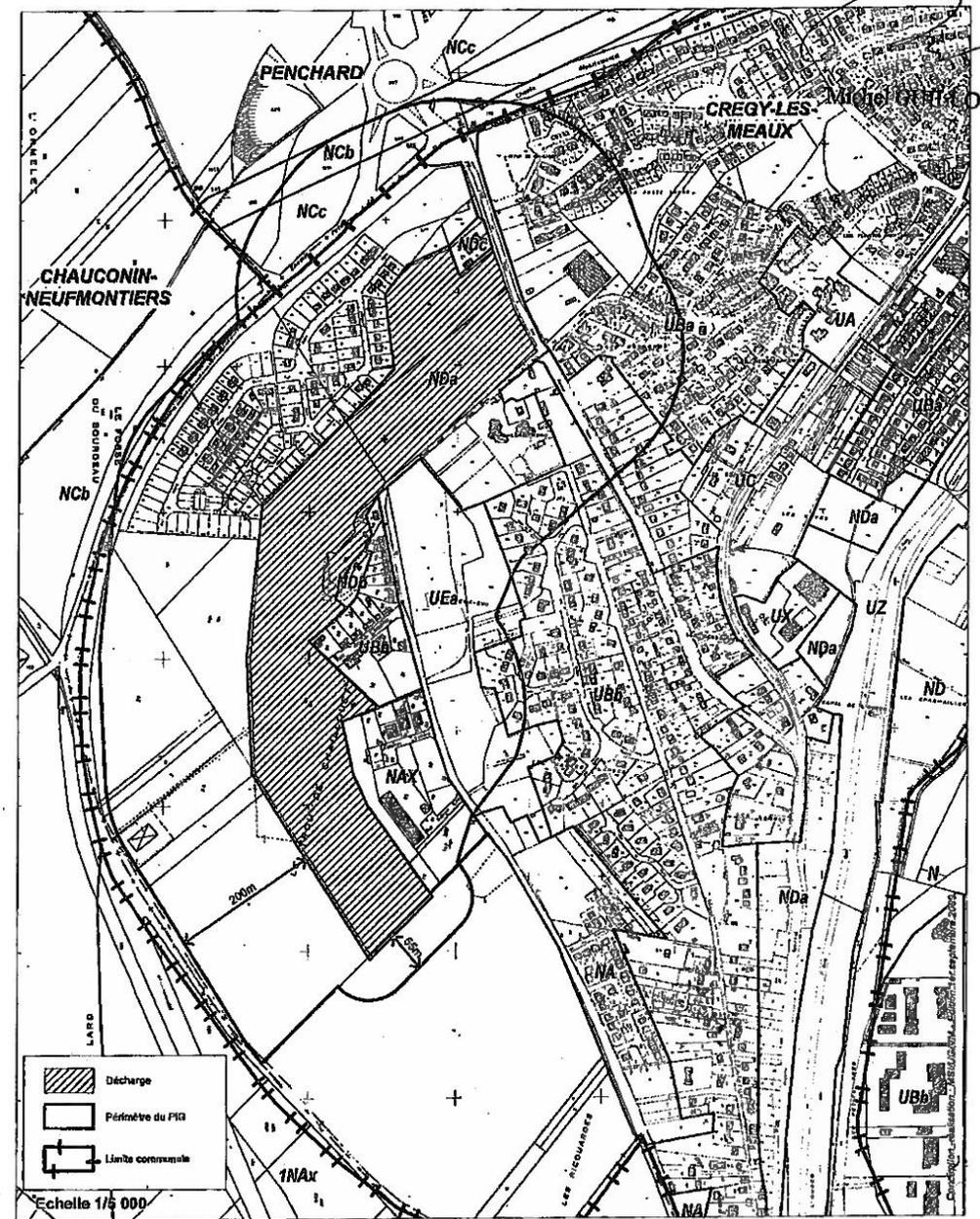
Le Préfet



2.2 - Les principales servitudes

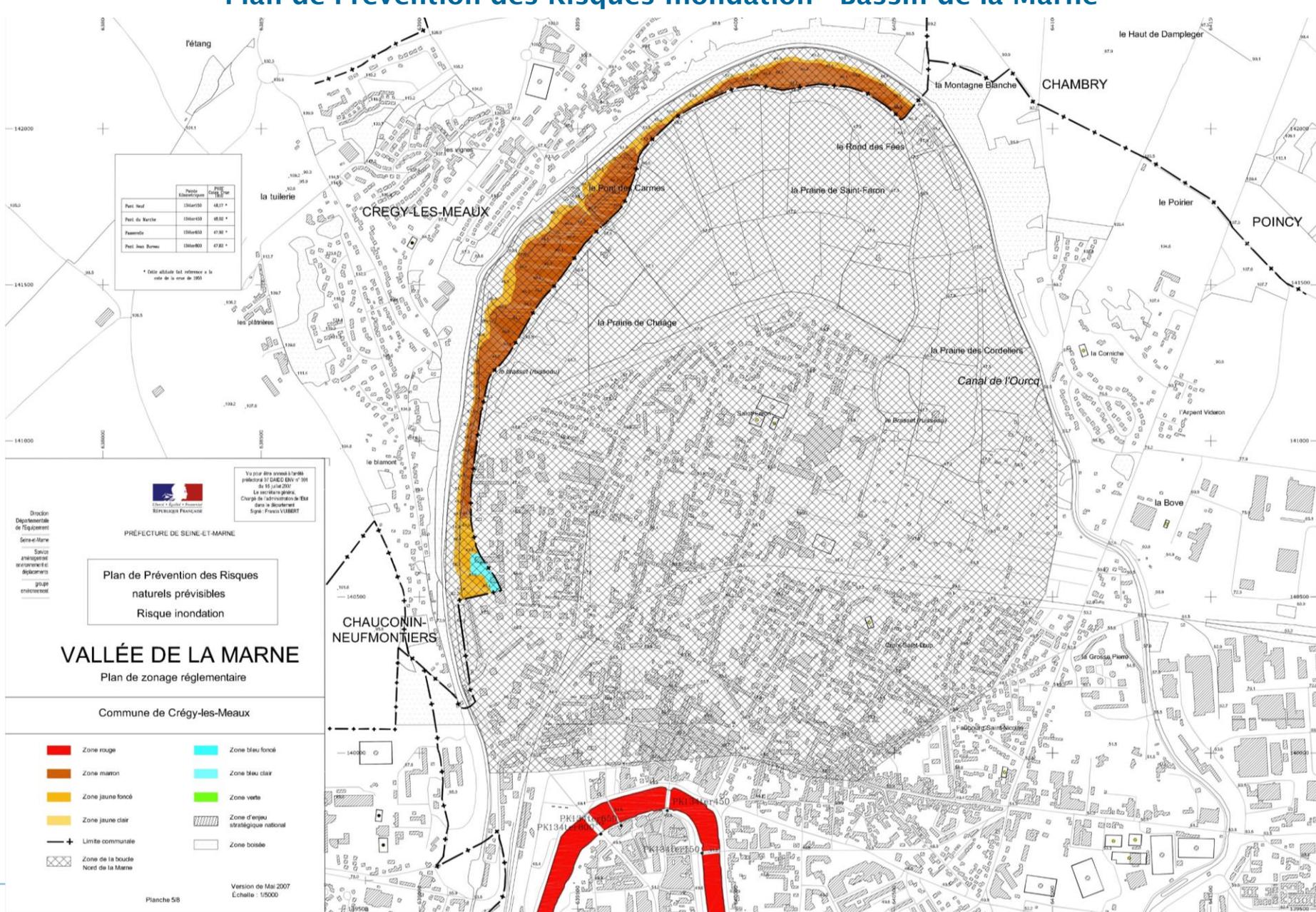
Le Projet d'intérêt Général (PIG)

Périmètres de protection instaurés autour de l'ancien centre d'enfouissement technique (arrêté préfectoral du 10/11/2009)



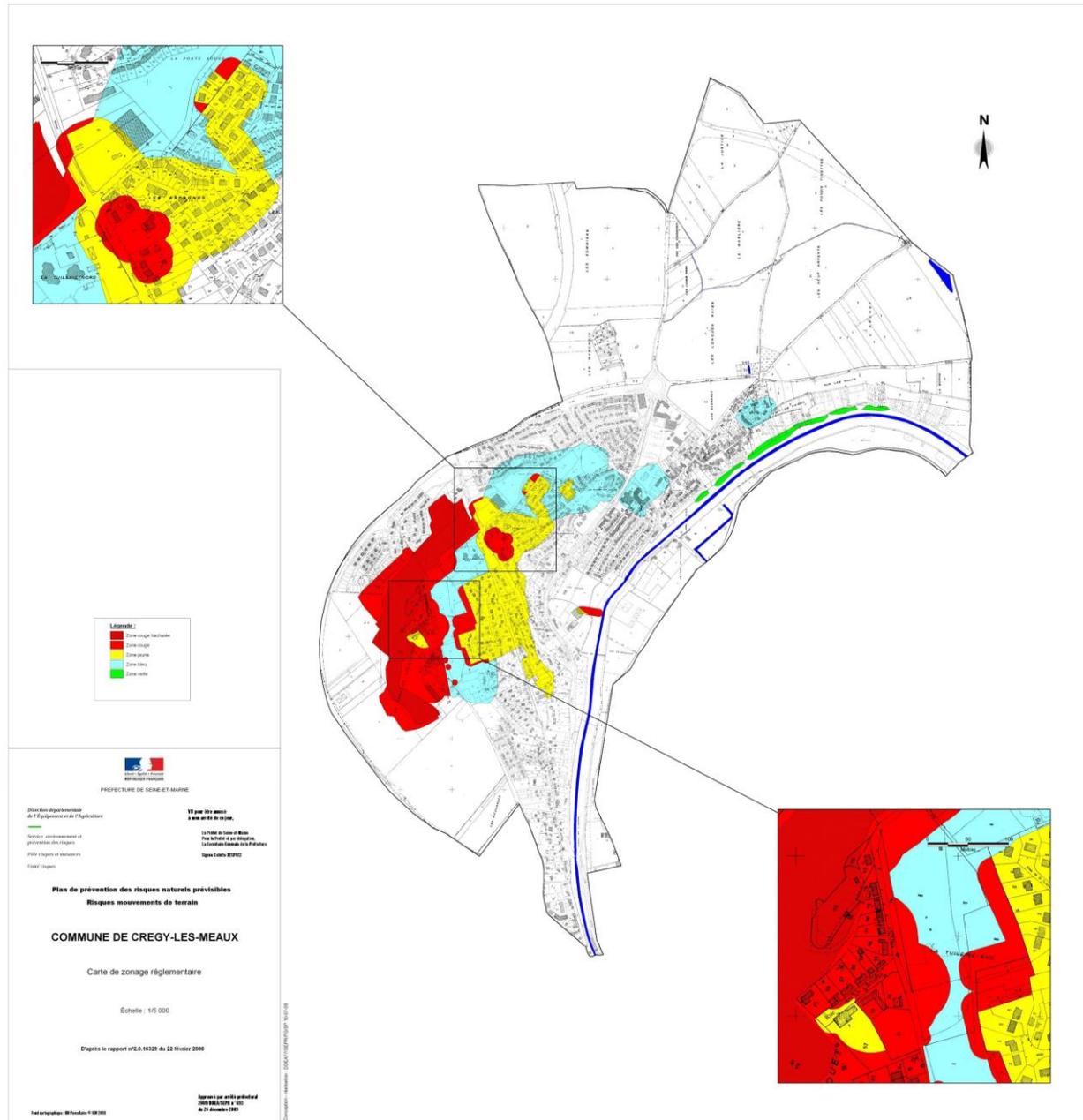
2.2 - Les principales servitudes

Plan de Prévention des Risques Inondation - Bassin de la Marne



2.2 - Les principales servitudes

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Glissement de terrain



1.3 - Démographie : constats et enjeux

Constats

- Une population qui connaît une croissance constante depuis les années 1970-1980 (793 hab. en 1968 - 4 721 hab. en 2015)
- Un solde migratoire qui tend à diminuer mais un solde naturel en constante augmentation
- Un léger vieillissement de la population
- Un nombre de ménages en forte croissance depuis les années 1970-1980 (261 en 1975 - 1 656 en 2015)
- Un desserrement des ménages se traduisant par une diminution du nombre d'individus par logement (3,2 individus par ménage en 1968 - 2,8 en 2015)
- Des ménages de petite taille largement dominants : 50 % de ménages de 1 à 2 personnes

Enjeux démographiques

- Maintenir une population jeune afin de favoriser un solde naturel positif
- Prendre en compte la baisse du nombre d'individus par foyer

Enjeux urbains

- Prendre en compte le positionnement dans le bassin parisien et dans l'agglomération
- Anticiper une demande en logements grandissante et diversifiée (du fait du changement de la composition des ménages)
- Proposer un potentiel constructible cohérent et raisonné au regard de l'évolution démographique, mais aussi adapté aux projets communaux

1.4 - Logements : Constats et enjeux

Constats

- Un nombre de logements qui a fortement progressé depuis les années 1970-1980 (287 logements en 1968 - 1 741 en 2015)
- Une part des résidences principales très largement dominante (95% en 2015)
- Une très faible vacance des logements (4% en 2015)
- La maison individuelle en propriété comme modèle dominant (70% de maisons et 67% de propriétaires en 2015)
- Un rythme de construction de 45 logements par an entre 1988 et 2015
- Un parc de logements très récent avec des habitants installés récemment
- Des logements de grande taille majoritaires malgré une majorité de petits ménages
- Une part de locatif représentant plus d'1/4 du parc (parc locatif aidé : 25% du parc aujourd'hui)

Enjeux

- Maintenir le taux de logements locatifs aidés (objectif : rester à 25%)
- Développer une offre en petits logements adaptée à l'évolution de la structure démographique (vieillesse de la population) et de la composition des ménages

1.5 - Economie, emploi et population active :

Constats et Enjeux

Constats

- Une activité agricole très peu représentée (1 exploitation agricole dans le vieux village)
- De nombreuses petites activités artisanales et professions libérales implantées sur le territoire mais peu d'emplois
- Une part importante d'actifs ayant un emploi (71% des 15-65 ans) dont peu travaillent sur place (11%)
- Des migrations domicile-travail importantes (89% en 2015)
- Une grande dépendance aux moyens de transport

Enjeux

- Tirer parti de la proximité de Meaux (desserte TC - Gare)
- Permettre le maintien, voire le développement des activités économiques
- Tirer parti du bassin d'emploi de la région parisienne
- Assurer un système de liaisons performant en direction des bassins d'emplois proches

1.6 - Milieu physique et naturel : Constats et enjeux

Constats

- Plusieurs risques identifiés sur le territoire avec des Servitudes d'Utilité Publique qui s'appliquent (PPRn)
- Aucune protection réglementaire ou inventaire scientifique concernant la biodiversité mais proximité d'une zone natura 2000
- Réservoirs de biodiversité et zone tampon identifiés dans le cadre des Trame Vertes et Bleues à préserver
- Ruisseau de Brasset et Ru de Mansigny : milieux aquatiques et zone humide potentielle

Enjeux

- Prendre en compte les risques dans le développement éventuel de l'urbanisation
 - Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité
 - Le cas échéant, renforcer les continuités écologiques
 - Protéger l'intégrité physique du ruisseau de Brasset et du ru de Mansigny
 - Eviter la diffusion des constructions et le mitage des zones naturelles
- 

PLU de Crégy-les-Meaux

Réunion publique

Partie 3

Le projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le projet de territoire (PADD)

Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- Orientation n°1 : Atteindre une augmentation de la population cohérente avec le positionnement de la commune dans l'agglomération Meldoise en s'appuyant sur les équipements publics existants et en adaptant le pôle scolaire communal.
- Orientation n°2 : Favoriser une plus grande mixité sociale en diversifiant le parc résidentiel et en investissant les dents creuses

Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Orientation n°1 : Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brassat, protéger les milieux humides au nord et au sud du territoire et les continuités écologiques
- Orientation n°2 : Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie
- Orientation n°3 : Préserver les atouts paysagers du territoire
- Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire

Le projet de territoire (PADD)

Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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

- Orientation n°1 : Permettre un développement de l'économie locale et de l'équipement commercial tout en prenant en compte les projets des territoires voisins
- Orientation n°2 : Développer les loisirs de plein air en appui des espaces naturels existants
- Orientation n°3 : Inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et favoriser le développement des transports en commun et des circulations douces
- Orientation n°4 : Anticiper le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement
- Orientation n°5 : Favoriser le développement des énergies renouvelables

Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

- Orientation n°1 : Prendre en compte le potentiel urbain disponible et adapter la consommation d'espace aux objectifs du SDRIF
- Orientation n°2 : limiter le gaspillage des surfaces constructibles

Commune de Crégy-lès-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

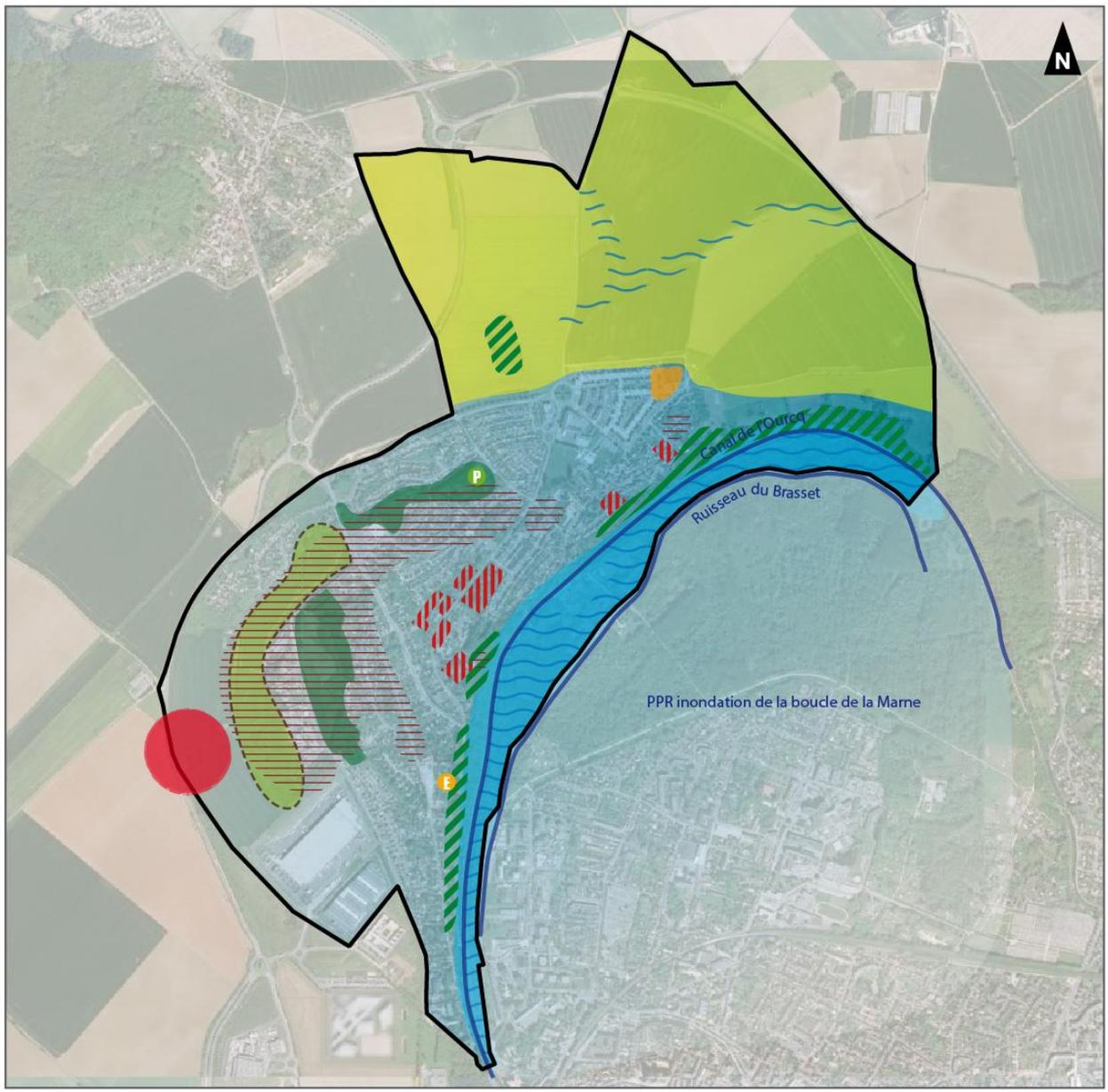
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

-  1- Investir les jardins entre le cimetière et le quartier des Closeaux
-  2- Prendre en compte le potentiel urbain disponible et une densification des parties bâties
-  3- Anticiper le développement potentiel de la ZAC de Chaillouet
- 4- Adapter l'offre en équipements et services publics
-  Ecole du Blamont
- 5- Développer les loisirs de plein air
-  Parc urbain

2. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

-  1- Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brasset
-  2- Protéger les zones humides localisées au Nord et au Sud du territoire
-  3- Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie
-  *Le densifier en renforçant la coulée verte*
- 4- Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire
 -  *Prise en compte de l'ancien centre d'enfouissement technique*
 -  *PPR lié aux risques de mouvements de terrain*
 -  *PPR lié au risque d'inondation dans la boucle Nord de la Marne*
- 5- Préserver les atouts paysagers du territoire
 -  *Les espaces agricoles au Nord du territoire*
 -  *Les boisements de plateau et de coteaux*



PLU de Crégy-les-Meaux

Réunion publique

Partie 4

Les points clés des pièces réglementaires



Légende

-  2 Emplacement réservé
-  Espace boisé classé
-  Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)
-  Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU
-  Zone bleue du PPRGT
-  Zone jaune du PPRGT
-  Zone rouge du PPRGT
-  Zone bleu foncé du PPRI
-  Zone jaune foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI

-  UAa : Bourg ancien et collectifs
-  UAAb : Secteur urbain pavillonnaire en extension réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble
-  UAac : Secteur urbain en développement "Les Closeaux"
-  UAhd : Secteur urbain d'entrée de ville
-  UAj : Secteur urbain de jardins
-  UD : Zone urbaine à vocation économique vouée à changer de destination vers du résidentiel
-  UE : Zone urbaine destinée à recevoir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif
-  UL : Zone urbaine destinée à recevoir des équipements de loisirs
-  UX : Zone urbaine à vocation économique
-  1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat (court terme)
-  2AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat (long terme)
-  2AUX : Zone à urbaniser à vocation économique (long terme)
-  A : Zone agricole
-  Azh : Secteur agricole de zone humide
-  N : Zone naturelle
-  Nh : Secteur naturel d'habitat isolé
-  NI : Secteur naturel de loisirs
-  Nzh : Secteur naturel de zone humide



PLU de Crégy-les-Meaux

Réunion publique

Partie 5

Débat, échanges, questions



Réunion Publique – 11 juillet 2019

Crégy
-lès-
Meaux 



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Crégy
-lès-
Meaux   auddicé