

Commune de

# CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 15/11/2022  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Crégy-lès-Meaux,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 17/09/2019**  
**APPROUVÉ LE : 15/11/2022**

Dossier 12117711  
17/10/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Commune de

# CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables

Version	Date	Description
VF	17/10/2022	Projet d'Aménagement et de Développement Durables

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD</b> .....	<b>7</b>
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME ....	7
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. ....	7
Orientation n°2 : Favoriser une plus grande mixité sociale en diversifiant le parc résidentiel.....	7
2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	8
Orientation n°1 : Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brasset, protéger les milieux humides au nord et au sud du territoire et les continuités écologiques.....	8
Orientation n°2 : Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie .....	8
Orientation n°3 : Préserver les atouts paysagers du territoire .....	8
Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire .....	8
3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE OU DE LA COMMUNE .....	9
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 .....	9
Orientation n°2 : Développer les loisirs de plein air en appui des espaces naturels existants .....	9
Orientation n°3 : Inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et favoriser le développement des transports en commun et des circulations douces.....	9
Orientation n°4 : Anticiper le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement.....	9
Orientation n°5 : Favoriser le développement des énergies renouvelables .....	9
4. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	10
Orientation n°1 : ne pas ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation à vocation habitat et privilégier la densification du tissu urbain.....	10
Orientation n°2 : Limiter le gaspillage des surfaces constructibles.....	10



# PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

## **Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :**

*«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les 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.*

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

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 11 janvier 2017.

*Le PADD du PLU de Crégy les Meaux dans sa nouvelle version reprend bien les différents alinéas de l'article L 151 – 5 du code de l'urbanisme, en détaillant les premières orientations en raison de la spécificité de son contexte.*

- 1) Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme – 2 orientations*
- 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 – 4 orientations*
- 3) 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.- 5 orientations*
- 4) Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation*



# LES ORIENTATIONS DU PADD

## 1. 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.

- **Viser le seuil des 5 500 habitants**, ce qui correspond à un **objectif cohérent et mesuré** qui ne demandera qu'une adaptation des équipements publics existants sur le territoire, essentiellement au niveau du pôle scolaire communal, **sans que cela n'entraîne d'évolutions trop conséquentes**.  
*Cet objectif s'inscrit dans une cohérence par rapport à une demande forte en logements liée la localisation de la commune en périphérie directe de la ville de Meaux dans un bassin d'emploi dynamique, mais aussi à proximité de la gare de Meaux desservie par le Transilien.*
- **Adapter le pôle scolaire communal** à la répartition géographique des élèves au sein de la commune et aux besoins des activités périscolaires en prévoyant la construction d'une école maternelle au Blamont en complément de l'école élémentaire existante.
- **Développer les espaces voués au stationnement** afin de répondre à une demande existante et d'anticiper la densification et l'extension des espaces urbanisés

### Orientation n°2 : Favoriser une plus grande mixité sociale en diversifiant le parc résidentiel

- Viser une plus grande diversification du parc résidentiel **en augmentant la part du locatif mais aussi le parc locatif social**.
- **Prendre en compte l'évolution de la démographie et de la structure des ménages** en offrant des logements adaptés (plain-pied par exemple) et de taille plus petite (du T1 au T3). L'objectif est notamment de développer les logements pour les seniors ainsi que des logements à destination des petits ménages.

## **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**

---

### **Orientation n°1 : Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brasset, protéger les milieux humides au nord et au sud du territoire et les continuités écologiques**

- L'entité physique formée du ruisseau du Brasset et du Canal de l'Ourcq constitue **la principale trame verte et bleue du territoire communal**. Il importe donc de **préserver son intégrité physique et de veiller au maintien de cette continuité écologique majeure**.
- Préserver les **zones humides** liées à la présence du ruisseau de Mansigny localisé au Nord du territoire et du ruisseau du Brasset au sud du territoire.

### **Orientation n°2 : Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie**

- La volonté communale est de caractériser le cadre de vie à l'interface entre la ville et la campagne en préservant la nature en ville.
- L'objectif est donc de **maintenir le réseau d'espaces verts existant et de le densifier en renforçant la coulée verte**, notamment au niveau du site de l'ancienne carrière de gypse.

### **Orientation n°3 : Préserver les atouts paysagers du territoire**

- **Atouts paysagers globaux** : Préserver les **espaces agricoles** localisés au Nord du territoire et la continuité du paysage ouvert du vaste plateau agricole. Préserver les **boisements isolés** notamment sur le plateau agricole et sur les coteaux.
- **Atouts paysagers ponctuels** : Préserver l'identité paysagère du territoire qui est marquée par ses nombreuses « ouvertures végétalisées », c'est-à-dire **maintenir les espaces verts existants**, mais aussi **en créer de nouveaux** (le parc de la Tuilerie Sud par exemple) en plus de la « coulée verte » existante de la ville, véritable trait d'union entre les différents secteurs urbanisés.
- **Atouts patrimoniaux** : Préserver le « petit patrimoine » et le bâti traditionnel, qui contribuent au caractère du territoire.

### **Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire**

- **Limitier les constructions** à usage d'habitation sur les anciennes carrières,
- **Développer des activités adaptées** à leur environnement sur les terrains impactés par l'ancienne décharge, actuellement nommé Centre d'Enfouissement Technique,
- Prendre en compte dans les constructions sur les zones concernées, les **risques d'effondrements et les aléas argileux**,
- **Limitier les risques d'inondation** en préservant les zones humides et en limitant les écoulements vers l'aval.

### **3. 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**

- Favoriser le développement de l'économie locale et les emplois en permettant l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, à l'intérieur du tissu urbain..
- Anticiper le développement potentiel de la zone économique de Chaillouët en accord avec les préconisations du SDRIF.
- Prendre en compte le futur Parc d'activités du Pays de Meaux sur Chauconin-Neufmontiers. Ce pôle commercial va offrir de nombreux emplois dans le bassin.

#### **Orientation n°2 : Développer les loisirs de plein air en appui des espaces naturels existants**

- Développer les loisirs de plein air et équipements sportifs au niveau de certains parcs urbains communaux. L'intérêt de ces espaces verts réside également dans le fait que les habitants puissent se les approprier via le maintien et la mise en place d'aires de jeux et de détente, de parcours pédestres...

#### **Orientation n°3 : Inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et favoriser le développement des transports en commun et des circulations douces**

- Maintenir et étoffer le réseau d'arrêt de bus afin d'inciter les Crégysois à utiliser les transports en commun.
- Maintenir et valoriser le réseau de circulations douces afin d'améliorer l'accessibilité aux équipements publics et notamment les établissements scolaires, les espaces de détente et de loisirs.

#### **Orientation n°4 : Anticiper le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement**

- L'arrivée de la fibre optique étant prévue dans la commune pour 2019, prévoir les équipements nécessaires et adaptés à la mise en place de ce nouveau réseau notamment lors de l'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation.

#### **Orientation n°5 : Favoriser le développement des énergies renouvelables**

- Permettre les nouvelles techniques de construction à travers un règlement adapté.
- Encourager la revalorisation des friches à destination de production d'énergies renouvelables

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

---

### **Orientation n°1 : Ne pas ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation à vocation habitat et privilégier la densification du tissu urbain**

- Considérant les projets en cours, **l'entité bâtie offre un potentiel suffisant pour répondre aux objectifs démographiques**. Les perspectives communales prennent donc en compte une densification des parties actuellement urbanisées dans le projet communal sans aucune consommation d'espace à vocation d'habitat ou d'équipement. Il n'est ainsi délimité aucune zone d'extension du tissu urbain soit 0 hectare.
- Anticiper le besoin de développement économique porté par la communauté d'agglomération du pays de Meaux en réservant un secteur d'urbanisation préférentielle à vocation économique le long de l'ancienne carrière. Ce secteur totalise une capacité d'urbanisation de l'ordre de 19 hectares.

### **Orientation n°2 : Limiter le gaspillage des surfaces constructibles**

- Fixer des **principes de densité** d'environ 30 logements par hectare en moyenne dans les zones d'intensification urbaine visant à limiter le gaspillage des surfaces constructibles
- Rédiger des OAP de renouvellement urbain permettant d'encadrer une densification du tissu urbain harmonieuse et intégrée au cadre bâti existant

# 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

-  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 Blarumont*
  - 5- Développer les loisirs de plein air
    -  *Parc urbain*

#### 2. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricole 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 Brassset
-  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*

