DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de CROUY-SUR-OURCQ

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

"Vu pour être annexé à la délibération du

approuvant le Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Table des abréviations

Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	*La loi n 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.*
Loi grenelle II	*La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » validée le 11 février 2009.Cette précédente loi* Grenelle I *déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ».*
Evaluation Environnementale Renforcée ou Stratégique	*procédure menée en même temps que l'élaboration du PLU permettant d'intégrer dans le document d'urbanisme les enjeux environnementaux élevés.*
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	*Type I : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.* *Type II : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.*
Scot : Schéma de Cohérence Territoriale	*Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.*
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France	*Document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France*
Natura 2000	*sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.*
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	*Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.*

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

- ***définit*** **les orientations générales des politiques (première partie du présent document)**
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***
  - l'habitat,
  - les transports
  - les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,
- ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- Le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- Il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal se traduit par :

Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre

Sur certains secteurs,
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

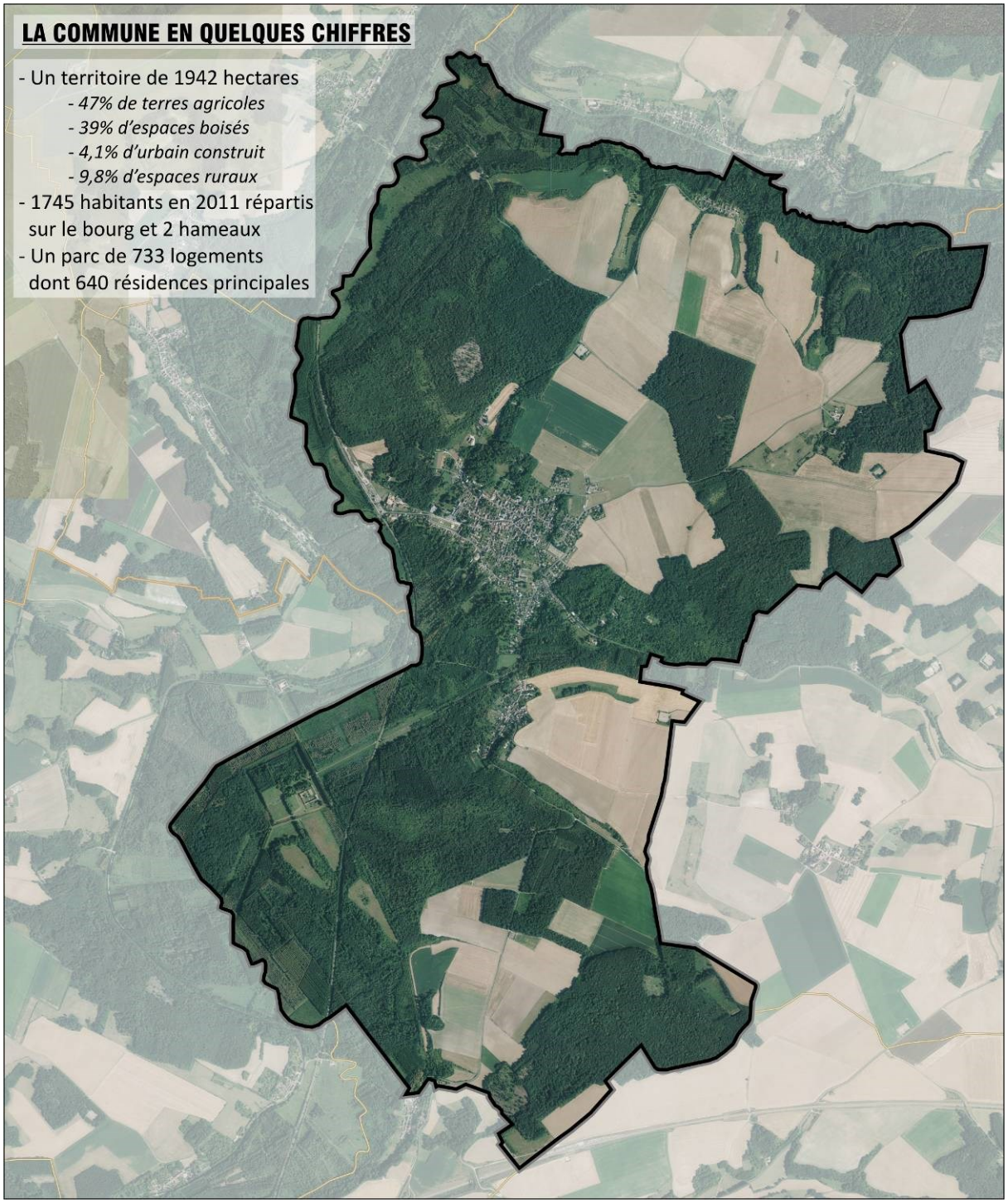
La commune de Crouy-sur-Ourcq est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en mars 2001; depuis ce document de planification a fait l'objet de plusieurs procédures de modification.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre aux projets à l'étude sur le territoire communal de Crouy-sur-Ourcq, les élus ont décidé, par délibération du 21 décembre 2012, de réviser ce Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- Des enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Crouy-sur-Ourcq dans les domaines de l'habitat, de l'activité économique et des équipements

- Des enjeux paysagers et environnementaux forts se traduisant par la présence sur le territoire communal :
  - d'une Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F) de type 2 et de 6 ZNIEFF de type 1
  - de zones à dominante humide (marais, boisements alluviaux, tourbières… ;
  - de nombreuses formations boisées implantés dans les vallées de l'Ourcq et du Clignon, et sur le plateau.
  - Des monuments classés et inscrits aux Monuments historiques.


LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES
- Un territoire de 1942 hectares
- 47% de terres agricoles
- 39% d'espaces boisés
- 4,1% d'urbain construit
- 9,8% d'espaces ruraux
- 1745 habitants en 2011 répartis sur le bourg et 2 hameaux
- Un parc de 733 logements dont 640 résidences principales

La commune de Crouy-sur-Ourcq souhaite mettre en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- d'accueil de population et de développement du parc de logement (diversification de la typologie des logements présents sur le territoire) ;
- de consommation d'espace destiné à l'urbanisation et de densification de la zone bâtie (nombreuses capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine actuelle) ;
- de réorganisation des zones vouées aux activités économiques,
- de promotion et de maintien du commerce de proximité ;
- de valorisation des sentes pédestres dans le bourg,
- de protection des espaces naturels et agricoles.

I – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

- ***Objectif :*** ***maintenir le dynamisme démographique de la commune en organisant le développement urbain autour des équipements publics dans le respect du principe de gestion économe des espaces naturels et agricoles.***

Au cours des dernières décennies, la commune de Crouy-sur-Ourcq a connu une augmentation constante de sa population, avec notamment une croissance importante sur la période 1990-1999. Depuis la fin des années 90, la commune a accueillie prés de 160 habitants supplémentaires pour atteindre 1745 habitants en 2011.

La proximité de l'agglomération meldoise et surtout parisienne participe à l'attractivité résidentielle de la commune, qui est également renforcée par la présence de la gare ferroviaire reliant directement le territoire à Paris Gare de l'Est.

Par ailleurs, la présence d'un bon niveau d'équipements publics, de services à la population et de commerces de proximité, permettent à la commune de jouer un rôle de pôle urbain de proximité au sein de la communauté de communes du Pays de l'Ourcq et vis-à-vis des communes axonaises et isariennes limitrophes. Ce rôle sera renforcé par l'implantation d'une Maison de la santé, actuellement en cours de construction.

Afin de conforter voire développer sa fonction de pôle de proximité, le projet communal vise l'accueil de nouveaux habitants ce qui permet également de répondre aux enjeux et orientations affichées dans les documents supra-communaux (SCoT et SDRIF). Ces derniers privilégiant le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs et en particulier par les transports ferroviaires.

Toutefois, la réalisation de ces objectifs démographiques ne se fera pas détriment de la qualité environnementale et paysagère du territoire. L'urbanisation nouvelle nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants sera répartie au sein de l'actuelle zone bâtie ou en continuité immédiate, afin de limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels.

Par ailleurs, les nouvelles possibilités d'urbanisation sont limitées aux strict besoins et capacités d'accueil de la commune notamment en matière de réseaux (eau potable, assainissement, desserte…).
Afin d'être en cohérence avec le SDRIF et le SCoT, les projections démographiques sont effectuées à l'horizon 2030.
En se basant sur la croissance des dix dernières années, le développement démographique est définit sur une croissance annuelle moyenne de 1%.

➜ **Pour satisfaire cet objectif, et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2,7 personnes par foyer à l'horizon 2030, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 148 logements pour atteindre un seuil de population de 2 130 habitants.**

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

Le maintien des possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses).
La commune de Crouy-sur-Ourcq dispose de nombreuses dents creuses dans les zones urbaines du POS que ce soit sous formes de parcelles individuelles directement constructibles ou de plus grands espaces libres composés de plusieurs parcelles pouvant faire l'objet d'aménagements d'ensembles.

Dents creuses au sein de la zone bâtie

La délimitation de nouveaux secteurs de développement destinés à accueillir de nouveaux logements, en tenant compte de la proximité des équipements publics et de la gare ferroviaire, des possibilités de raccordement aux réseaux et des contraintes territoriales qui limitent les possibilités de développement et notamment :

- La vallée de l'Ourcq et les secteurs de marais qui l'entourent

- Les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire avec les espaces naturels identifiés et protégés et les zones humides qui affectent certaines zones bâties de Crouy,
- La topographie de la commune qui limite les extensions sur les versants et le plateau afin de conserver la morphologie du bourg existant, et de limiter l'impact du PLU sur les l'activité agricole.

Les secteurs de développement de l'urbanisation sont privilégiés dans la continuité des zones déjà bâtis à savoir :

- En face de la gare ferroviaire ;
- En centre-bourg, entre l'avenue de Fussy et l'Avenue de Coulombs : cet espace, bien que constituant une dent creuse au sein de la zone urbanisée, fera l'objet d'un aménagement d'ensemble au regard de la superficie importante des terrains libres.

Secteur Gare : zone à enjeux pour le développement urbain

Un phasage des secteurs à urbaniser, pour gérer progressivement l'accroissement de la population et anticiper les besoins en matière de d'équipements et de services publics.

Dans un souci de mixité, ce projet de développement urbain sera réalisé en :

- Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'habitat en permettant les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone.
- Diversifiant la typologie des logements (accession à la propriété, locatif, logements individuels, petits collectifs,…) afin de répondre aux divers besoins de la population.

Par ailleurs, afin d'éviter toute urbanisation déraisonnée des grandes propriétés foncières implantées en limite de la zone urbaine, ces dernières sont classées en secteurs de taille et

de capacité d'accueil limités (STECAL), au même titre que les habitations isolées ou non desservies par l'assainissement collectif. Au sein de ces zones, seules des extensions limitées des bâtiments existants seront autorisées.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Réorganiser les zones destinées à l'activité.

Crouy accueille plusieurs entreprises, pour la plupart artisanales, réparties au sein de la zone bâtie ainsi que dans la zone d'activité implantée le long de l'avenue de Montigny. Au regard de l'évolution de l'activité économique sur le territoire ces dernières années, il apparaît nécessaire de réorganiser les zones vouées à l'activité affichées au POS. A ce titre, Le PLU ne reporte pas de zone d'extension destinée à l'activité puisque l'actuelle zone UX du territoire dispose d'une capacité d'accueil importante et suffisante au regard des besoins actuels.

Les zones NAx du POS pourront en partie être reclassées en zone à urbaniser, en zone naturelle ou agricole selon leur occupation des sols actuelle.

Participer au maintien des commerces et services de proximité en centre-bourg.

La commune bénéficie de plusieurs commerces de proximité qui permettent aux habitants, de Crouy et à ceux des communes aux alentours, de minimiser leurs déplacements pour les achats et services quotidiens. L'objectif communal est de maintenir et dans la mesure du possible développer ce pôle de proximité en pérennisant les activités existantes et en permettant leur développement.

Cet objectif se traduit dans le PLU par l'identification des locaux commerciaux et leur interdiction de changement de destination afin d'éviter la transformation systématique des locaux commerciaux en logements.

Commerces en centre bourg

Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

La commune abrite deux sièges d'exploitation agricoles implantés sur le hameau de Fussy et dans le bourg.

Afin de pérenniser cette activité, le PLU prend en compte les besoins et les contraintes de développement de ces exploitations, en priorité par le maintien du potentiel de production, la terre agricole. Le territoire communal étant également caractérisé par de fortes sensibilités écologiques, le PLU devra garantir le maintien d'un équilibre entre l'activité agricole et ses richesses environnementales.

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres.
- Préserver l'économie agricole en réglementant les utilisations du sol autorisées en zone agricole et naturelle afin d'éviter toute incompatibilité avec l'activité.
- Eviter toute construction et aménagement même agricoles dans les secteurs identifiés à enjeux environnementaux ou paysagers (vallées de l'Ourcq et du Clignon, secteurs de coteaux, lisières des massifs forestiers…).
- Permettre la délocalisation de bâtiments d'activités implantés en zone urbaine vers la zone agricole extérieure à la zone bâtie.
- Eviter toute construction à usage d'habitation dans les exploitations agricoles isolées des zones bâties.
- Promouvoir l'intégration paysagère des constructions agricoles que ce soit au sein de la zone bâtie ou à l'extérieur.

Les espaces agricoles de Crouy-sur-Ourcq

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS

Renforcer le pôle Gare

La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire vers Paris qui renforce son rôle de pôle de proximité. Avec un train toute les heures en journée vers Paris (de 5h à 22h), la gare de Crouy attire de nombreux usagers, lesquels sont destinés à augmenter avec l'amélioration de la ligne, prévue très prochainement, dont l'objectif est de renforcer la qualité du service (éviter les pannes, les vitesses réduites…).

La gare de Crouy-sur-Ourcq

Si la capacité de stationnement autour de la gare est aujourd'hui suffisante, l'augmentation prévisible des usagers induit une augmentation des besoins en stationnement. Afin d'éviter une saturation du parking et le report des véhicules sur la voie publique, la commune engage une réflexion globale sur le devenir des terrains situés devant la gare.

Par ailleurs, cette réflexion s'inscrit pleinement dans les orientations du SDRIF et du projet de SCoT qui stipulent que le développement urbain doit s'effectuer en priorité à proximité des transports en commun afin de réduire le recours aux transports motorisés individuels.

Augmenter l'offre en stationnements

En dehors du secteur gare qui fera l'objet d'un projet d'aménagement urbain, le PLU s'attache aussi à améliorer les conditions de circulation dans le centre-bourg en réservant des terrains afin de réaliser des stationnements supplémentaires en plein centre du bourg :

- à proximité immédiate de la mairie,
- à côté de l'école et de la maison d'hôtes communale pour mutualiser les possibilités de stationnement.

Sécuriser les circulations

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU afin de ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, améliorer le niveau de sécurité routière :

- Mise en œuvre du plan de circulation autour de la mairie et des équipements scolaires afin de renforcer la sécurité aux abords des équipements publics, en particulier des écoles aux heures d'entrée et de sorties des élèves.
- Mise en œuvre des projets d'élargissement de trottoirs en centre-bourg.
- Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- l'accès et la desserte des zones d'extension seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

Développer les déplacements en modes doux

- La commune bénéficie d'un réseau de sentes piétonnes autour du centre-bourg qui participe à la valorisation du cadre de vie et permet de relier directement le centre bourg aux itinéraires de randonnées pédestre. Le PLU les identifiera afin de renforcer leur rôle dans les déplacements quotidiens ou à vocation de loisirs.
- Afin de renforcer les liaisons douces, le prolongement de l'allée piétonne qui relie le bourg au hameau de Fussy est en projet afin de desservir l'intégralité du hameau.

- L'accessibilité piétonne le long de la rue des Meunier sera renforcée afin de sécuriser le déplacement des piétons, cette rue étant empruntée pour se rendre du centre-bourg vers le collège et la gare.
- Les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement seront également favorisés.

Réseau de sentes piétonnes en centre-bourg

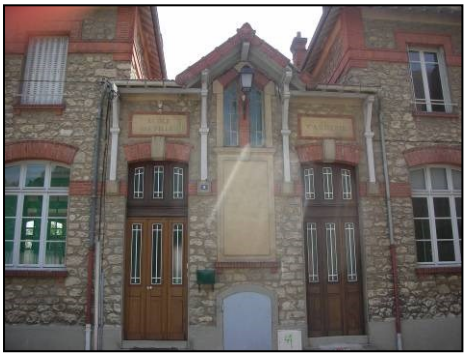
LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

La commune de Crouy-sur-Ourcq dispose d'un bon niveau d'équipements publics et de services à la personne.

Le PLU prévoit leur développement afin d'adapter le niveau d'équipement de la commune aux objectifs démographiques. Cela se traduit par la mise en place d'emplacements réservés destinés à la réalisation d'aménagements publics :

- L'aménagement des abords des équipements sportifs implantés rue Montanglos (accès, stationnements…) ainsi que leurs diversifications par la réalisation de nouveaux équipements (terrains multisports, vestiaires…).
- Le maintien d'un espace public entre la maison de retraite et la future maison de santé en vue de créer un accès direct entre les deux équipements et renforcer les capacités de stationnement.
- La réserve du seul terrain disponible à l'arrière de l'école maternelle dans le cas où un agrandissement de cet équipement serait nécessaire.

Salle des fêtes



Ecole élémentaire

Collège Le Champivert

Jardin public de la Providence

Dans la continuité de l'identification des cheminements piétons présents au sein de la zone bâtie, le PLU de Crouy-sur-Ourcq identifie les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées. Ces chemins seront identifiés et protégés au PLU.

Dans le cadre de la valorisation des espaces naturels, la commune souhaite améliorer l'accès du public au site naturel des Marais de Négando, en particulier le long du chemin de grande randonnée qui le traverse (entretien du chemin…).

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

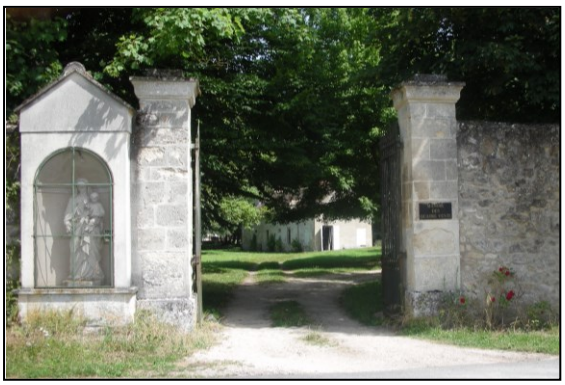
Le PLU de Crouy-sur-Ourcq a pour objectif :

- De préserver les éléments identitaires de la commune,
- D'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces urbanisées et agricoles.

Pour ce faire le PLU :

- Identifie les éléments remarquables du patrimoine et les secteurs à préserver de l'urbanisation.
- Protège les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties.

Château du Duc de Gesvres



Manoir des 4 vents

Donjon du château du Houssoy

Château de Bellevue

- Veille à l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements afin de définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères avec les espaces ruraux (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Un Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA) est situé dans le bourg de Crouy-sur-Ourcq. Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de Crouy-sur-Ourcq bénéficie d'un environnement naturel remarquable qu'il convient de préserver. Le territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de zones humides, de massifs boisés, d'espaces agricoles, d'espaces naturels identifiés (ZNIEFF de type I et II, zones humides…) et d'un patrimoine bâti historique reconnu. Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.

La préservation des espaces naturels identifiés sur le territoire

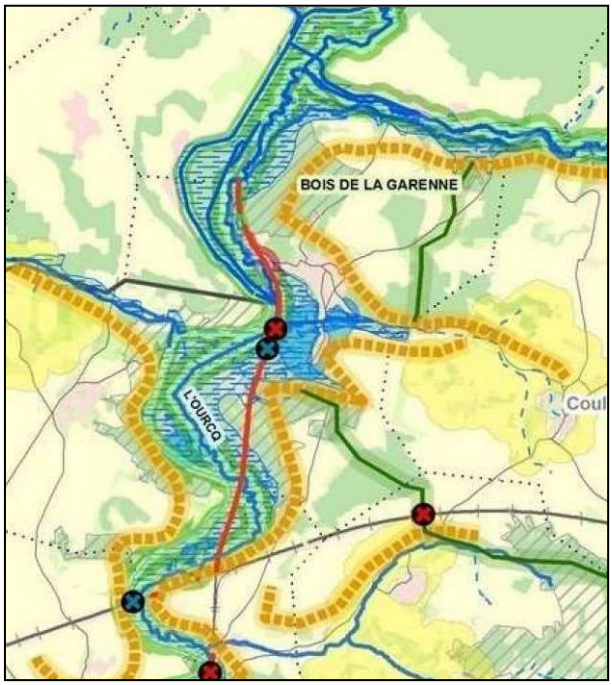
- Les ZNIEFF de type I sont préservées de toute urbanisation par un classement en zone naturelle.
- Les grands continuums boisés : coteaux et boisements de vallée. Ces boisements jouent un rôle paysager important. Ils constituent des éléments du patrimoine naturel qui participent aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Leur intérêt en termes de paysage mais également de retenue des terres en cas de fortes précipitations incitent à leur protection.

La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves

Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

La protection des continuités écologiques

Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et à l'échelle communale.



Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France (*SRCE-IDF – Octobre 2013*)

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne seront pas interrompus par l'urbanisation.

La préservation de la ressource en eau

En conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à la parcelle de manière à compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

La prise en compte des risques identifiés sur le territoire communal

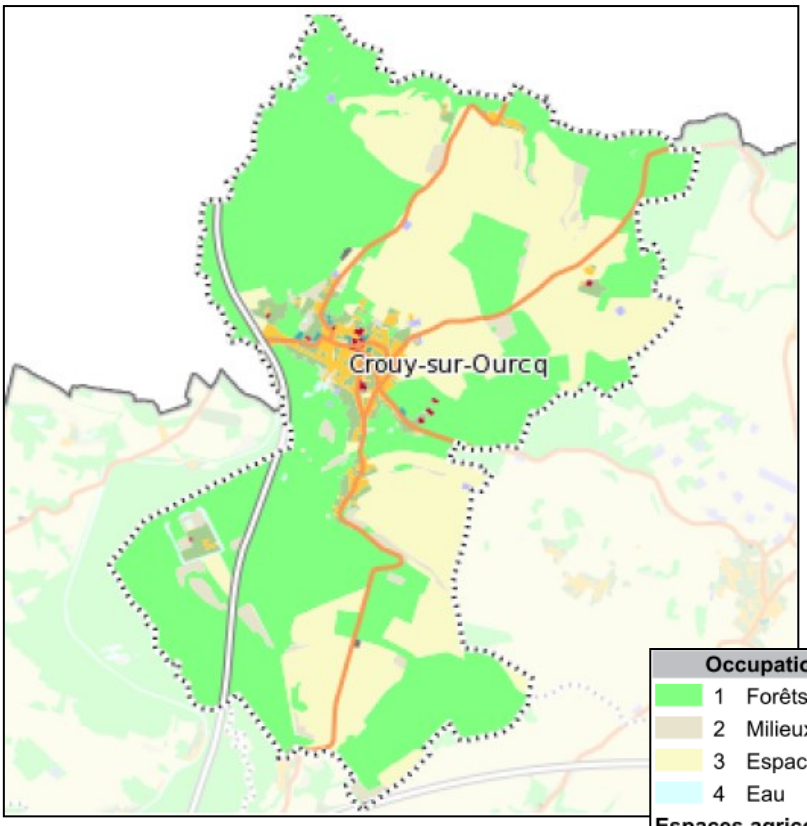
Afin de limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques (glissement de terrain, ancienne carrière, sols pollués).

III – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

OCCUPATION DU SOL EN 2008

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. En 2006, 64% de la superficie du département était occupée par les terres agricoles.

Occupation des sols de Crouy-sur-Ourcq en 2012 (MOS de l'IAU-IdF)



Occupation du sol en hectares	Surface 2012
1 Forêts	1 108,50
2 Milieux semi-naturels	60,74
3 Espaces agricoles	628,43
4 Eau	6,86
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**1 804,52**
5 Espaces ouverts artificialisés	57,66
Espaces ouverts artificialisés	**57,66**
6 Habitat individuel	50,21
7 Habitat collectif	3,52
8 Activités	4,05
9 Equipements	2,82
10 Transports	17,83
11 Carrières, décharges et chantiers	1,02
Espaces construits artificialisés	**79,46**
Total	**1 941,64**

Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, avec une prédominance des terres agricoles et des espaces boisés (93%), la commune de Crouy-sur-Ourcq présente un caractère rural affirmé. Les espaces artificialisées représentent seulement 7% du territoire dans lesquels on distingue :

- les secteurs urbains construits qui représentent une surface de 79,5 hectares soit 4,1% du territoire communal ;
- les secteurs urbains ouverts (parcs, espaces verts, jardins…) qui représentent 57,7 hectares soit 3% du territoire communal.

ÉVOLUTION RECENTE

Selon l'IAU-IdF, entre 1999 et 2012, la construction d'habitat individuel aurait induit une consommation de 5,06 hectares d'espace rural sur le territoire.

OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de Crouy-sur-Ourcq se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- ***Un objectif démographique cohérent*** avec la croissance effective que connaît la commune depuis une quinzaine d'années, se traduisant par une consommation foncière limitée au strict nécessaire en matière d'accueil de nouveaux habitants.

- ***L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant*** en favorisant l'urbanisation des terrains libres au sein des zones urbaines et la densification des secteurs bâtis en particulier au sein de la zone UA ou des terrains semi enclavés, ou des grandes propriétés, pourraient faire l'objet d'une urbanisation.

- ***En cohérence avec le SCoT et le SDRIF:***
  - Le respect de la limite de consommation des espaces en dehors de l'espace urbanisé de référence (10% maximum).

- L’affichage d’un objectif de densité sur les secteurs en extension de l’ordre de 20 logements à l’hectare afin de limiter la consommation d’espace et d’offrir une diversité dans l’offre de logements sur la commune.

L’objectif recherché au sein de ce PLU est de densifier les zones urbaines et d’augmenter les densités sur les secteurs à urbaniser pour limiter les prélèvements sur les terres agricoles et les espaces naturels.

A ce titre, le PLU affiche un objectif de modération de consommation de l’espace à 5 hectares maximum pour répondre aux besoins d’accueil de nouveaux habitants, d’activités, de services et d’équipements publics.