

COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

7 - BILAN DE LA CONCERTATION

Document arrêté en Conseil Municipal :	11/05/2023
Document approuvé en Conseil Municipal :	

Identification du document

Élément	
Titre du document	6 - BILAN DE LA CONCERTATION
Version	18/04/2023 17:17:00
Rédacteur	CDU
Vérificateur	API
Chef d'agence	BEP

Sommaire

1.	Rappel du contenu de la délibération de prescription	4
2.	Les modalités de la concertation de la révision du PLU	4
3.	Les modalités de concertation effectuées et son contenu	5

1. Rappel du contenu de la délibération de prescription

Le dialogue et l'échange avec les citoyens sont une condition nécessaire pour réussir l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui réponde à leurs besoins et à leurs attentions.

Pour ce faire, la commune de Crépy-en-Valois, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, a mis en place une démarche de concertation avec les habitants et les acteurs du territoire. **Les objectifs et les modalités minimales de cette concertation ont été définis dans la délibération de prescription de révision du document d'urbanisme (délibération n° DEL 2018-12-05).** Les moyens offerts au public pour prendre connaissance du projet sont :

- Organisation de réunions publiques
- Diffusion d'articles dans le journal municipal
- Réalisation d'une exposition publique en mairie

2. Les modalités de la concertation de la révision du PLU

Pendant la procédure de révision du PLU, La commune de Crépy-en-Valois a prévu les modalités de concertation suivantes :

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- Possibilité d'adresser un e-mail sur l'adresse mail plu2021@crepyenvalois.fr .

Moyens d'information :

- Mise à disposition sur le site web de la mairie des documents validés du dossier, au fur et à mesure de l'avancement des réflexions.
- Diffusion d'informations sur le site internet de la ville : <https://crepyenvalois.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>. Sur le site, les informations disponibles sont la délibération du 05/12/2018 (lancement de la révision du PLU), le PADD, Délibération du 20/03/2021 (débat du PADD), la vidéo du conseil municipal de débat du PADD le 30/03/2021 ainsi que la note d'information (procédure, diagnostic, PADD).
- Diffusion d'articles dans le journal municipal : numéro spécial PADD distribué dans les boîtes aux lettres, début janvier 2022.
- Affichage de panneaux de concertation rue du Général Leclerc et en Mairie : révision du PLU, mode d'emploi, l'explication des différentes étapes, la présentation du PADD, le règlement.

Moyens offerts au public pour débattre :

- Organisation de réunions publiques : le 01/06/2022 sur le PADD et le 20/03/2023 sur le règlement

3. Les modalités de concertation effectuées et son contenu

3.1. MIS EN ŒUVRE DES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR S'EXPRIMER :

Adresse mail

Traitement des mails reçus sur l'adresse mail plu2021@crepyenvalois.fr . 7 requêtes ont été reçues sur cette adresse mail. La commune a répondu oralement ou par téléphone aux habitants qui ont envoyé ces mails :

Demande d'informations : « Je voudrais savoir si le tracé du prolongement du Boulevard Victor Hugo vers la rue St Germain est déjà connu ? où passera cette nouvelle voie ? »

Réponse apportée par la commune : La prolongation du boulevard Victor Hugo fait l'objet d'un emplacement réservé qui est localisé sur le plan de zonage.

Demande de modifications : « déplacements et maillage routier : faire passer la voie de contournement par le petit bois vers la déchetterie coté Lévigney, faire passer la voie de contournement vers Senlis sans passer par Duvy ;

Réponse apportée par la commune : La déviation de Crépy pour le moment n'est pas à l'ordre du jour.

Services de transports : mettre un stationnement en épi dans la rue Charles de Gaulle pour les voitures comme dans la rue nationale,

Réponse apportée par la commune : Vu la configuration de la rue, ce n'est pas possible.

Favoriser le feroutage au niveau national, régional et départemental, faire contrôler la ponctualité des trains par un organisme externe à la SNCF ;

Réponse apportée par la commune : Ce n'est malheureusement pas du ressort du PLU, néanmoins la demande est entendue.

Equipements et services : créer une école spécialisée pour les enfants autistes »

Demande de modifications : « Je ne vois pas la création d'une école, il serait judicieux de prévoir celle-ci, rue Bois Tillet(...)»

Réponse apportée par la commune : A l'heure actuelle, la commune entend éviter les fermetures de classes dans les écoles existantes. La réalisation d'une nouvelle école n'est donc pas à l'ordre du jour.

Le quartier est dépourvu d'une pharmacie, il faudrait y songer (...)

Réponse apportée par la commune : Ce n'est malheureusement pas du ressort du PLU, néanmoins la demande est entendue.

Les pistes cyclables sont à revoir complètement, ne sont pas aux normes »

Réponse apportée par la commune : Votre remarque a été transmise aux services techniques.

Demande d'informations : « Sur quelle page du site internet est-il possible d'avoir des informations sur la révision du PLU (...) »

Réponse apportée par la commune : Sur le site de la ville - <https://crepyenvalois.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>

Serait-il possible d'avoir des informations sur les principaux éléments du diagnostic ?

Réponse apportée par la commune : Des cartes de diagnostic sont téléchargeables sur le site internet et affichées en mairie.

Est-il prévu qu'un document soit réalisé à destination des habitants ?

Réponse apportée par la commune : Le PADD a été distribué dans les boîtes aux lettres.

Les éléments du PADD (panneaux d'exposition publique, texte officiel), les délibérations, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, et les éléments cartographiques (plan de zonage...) sont disponibles sur le site internet de la ville. Par ailleurs, le service urbanisme de la ville se tient à la disposition de l'ensemble des usagers pour répondre à leurs questions.

Pourriez-vous me confirmer qu'une ou plusieurs réunions publiques seront bien organisée dans le cadre de la concertation (...) De façon générale, pourriez-vous m'indiquer quelles sont les modalités de concertation qui ont été définies ? »

Réponse apportée par la commune : Il y a eu 2 réunions publiques, une réunion concernant le PADD et une sur le règlement, le zonage et les OAP. Deux adresses mails ont été mises en place pour que les Crépynois puissent poser des questions ou faire des observations.

Après l'arrêt du projet voté par la Conseil Municipal, une enquête publique sera mise en place au mois de juin. Le commissaire enquêteur, recevra toute personne qui le souhaite pour recueillir toutes observations ou questions concernant le PLU.

« Au vu du résultat des réalisations précédentes, il serait important de veiller à éviter, dans la mesure du possible, la prolifération de nouveaux logements qui est en train de faire de Crépy, une cité dortoir. Dans la mesure du possible attirer de nouveaux repreneurs pour les friches industrielles qui ne font pas bonne figure pour l'image de la ville »

Réponse apportée par la commune : La révision du PLU est dans l'obligation de respecter les objectifs démographiques du SCOT ; Le nombre de logements fixé par la PLU répond aux exigences du document supra communal. L'OAP1 (quartier gare) a été réalisé suite au projet urbain réalisé par la CCPV et la municipalité. L'objectif est de créer un nouveau quartier et supprimer ainsi les friches industrielles existantes.

« Je lis une volonté de gérer les eaux afin de favoriser la gestion des eaux pluviales. Lorsque nous connaissons de fortes pluies, l'écoulement devient très difficile. Il est nécessaire qu'un curage des canalisations soit réalisé par la Saur. En lien avec le développement démographique, les canalisations sont-elles adaptées au volume d'eau ? »

Réponse apportée par la commune : La commune de Crépy est très attachée à la gestion des eaux pluviales. Plusieurs actions ont été mises en place. Il est à noter que la SAUR fait partie des

personnes publiques associées qui ont été consultées dans le cadre de la révision du PLU. Leurs observations ont été prises en compte.

En termes de déplacements et de maillage routier, je note également la « possibilité de réaliser un ou des franchissements de la voie ferrée », cela signifie toujours plus de déplacements et de passages de véhicules ?

Réponse apportée par la commune : Les franchissements ont pour objectif de ne pas favoriser l'augmentation du volume routier, mais de faciliter le franchissement de la voie ferrée.

Aujourd'hui le croisement, rue de vez et rue de la petite vitesse est un lieu accidentogène, expliqué par une vitesse certaine et une prise du virage de la rue de Vez vers celle de la petite vitesse dangereuse, surtout les matins en direction de la gare... sans parler du passage de certains camions. A ce sujet, comme le PADD fait mention d'un projet global de développement durable, les nuisances sonores, la sécurité des passants et de leur santé, en raison peut être aussi du double sens de ces deux rues, seraient aussi à prendre en considération.

Réponse apportée par la commune : Votre remarque a été transmise aux services techniques, malheureusement le PLU ne peut pas résoudre toutes les difficultés en terme de la sécurité routière

Vous souhaitez travailler à la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable. Que cela signifie ? Quelles seront les contraintes supplémentaires à venir à celles existantes étant comme énoncé supra déjà en zone historique ? Quels impacts sur le PLU actuel ? »

Réponse apportée par la commune : Le dispositif SPR (site patrimonial remarquable) a pour objectif d'adapter très finement la protection du patrimoine urbain et paysager dans un périmètre fixé par la Ville et validé par l'État. Sur le même principe que l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ou la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), le SPR comprend un règlement qui s'applique aux demandes des droits des sols (Déclaration Préalable, Permis de construire,...). Ce dernier est élaboré, entre autre, par l'Architecte des Bâtiments de France. En effet certains éléments de ce règlement peuvent être contraignants. A l'heure actuelle, aucune décision n'a été prise sur la mise en place d'un SPR.

« Le PADD est extrêmement général, sans aucune spécificité par rapport à la ville de Crépy. Je ne vois donc pas comment l'on peut donner un avis sur ce document »

Réponse apportée par la commune : Il s'agit d'un document obligatoire qui informe les élus et les administrés dans le cadre de l'approbation d'un plan local d'urbanisme, visant à indiquer les souhaits de développement d'un territoire. Il présente les objectifs et les orientations générales en ce qui concerne le développement urbain, mais aussi économique, social et environnemental de la commune. C'est un document très concis et pédagogique. Pour avoir avoir des explications plus exhaustives, il est nécessaire de consulter les autres pièces du PLU comme le plan de zonage, le règlement ou les OAP.

« M'apporter votre éclairage en ce qui concerne cette enquête lancée par vos soins, portant sur le PLU et notamment

- date d'ouverture,
- le site internet en lien pour pouvoir consulter le dossier
- organisation, déroulement, désignation du commissaire enquêteur, modalités de consultation et réception du public ... »

Réponse apportée par la commune : Nous avons contacté le 14 mars dernier le Tribunal Administratif afin d'obtenir la nomination d'un commissaire enquêteur. Nous espérons pouvoir

lancer l'enquête publique le 5 juin prochain (durée légale 1 mois, soit du 5 juin au 5 juillet). Pour le moment nous sommes en attente.

Les principales pièces du dossier sont disponibles à l'adresse suivante : <https://crepyenvalois.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>

Le rapport de présentation sera disponible en téléchargement sur le site de la ville vers la fin du mois d'avril.

L'enquête publique devrait donc se dérouler du 5 juin au 5 juillet, en Mairie en salle des commissions. Vous pourrez alors consulter le dossier de révision soit en ligne, soit sur place. Les modalités de permanences du commissaire enquêteur seront affichées en mairie et sur le site internet de la ville une quinzaine de jours avant le début de l'enquête.

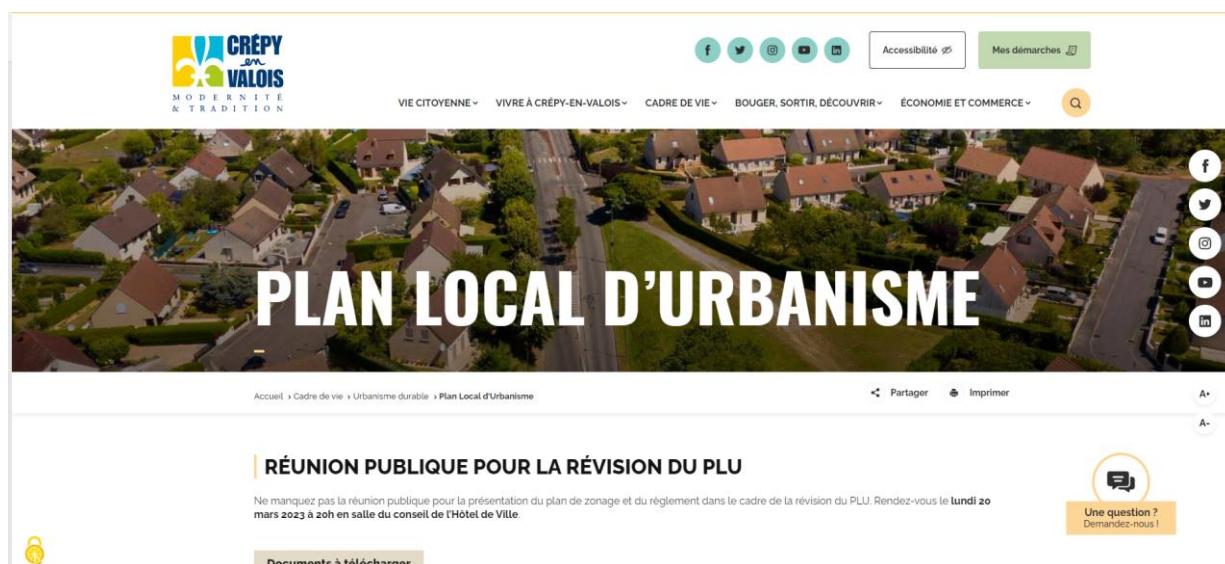
3.2. MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF D'INFORMATION AVEC LE PUBLIC :

Site internet de la ville

<https://crepyenvalois.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>

- Diverses communications sur le site Internet de la ville.
- Documents téléchargeables : Délibérations, PADD, règlement écrit et graphique...
- Vidéo du Conseil Municipal de débat du PADD.

> Extraits du site internet de la commune :



Documents à télécharger

- Règlement de la révision du PLU de Crépy-en-Valois
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU
- Règlement graphique (plan 01) – Plan de zonage
- Règlement graphique (plan 02) – Monuments historiques
- Règlement graphique (plan 03) – Plan des prescriptions
- Règlement graphique (plan 04) – Linéaire de protection commerciale

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Délibération de lancement de la révision du PLU du 5 décembre 2018
- PADD de la Ville de Crépy-en-Valois
- Délibération du 20 mars 2021 : débat sur le PADD en Conseil municipal
- Panneau d'exposition publique
- Modification du projet d'aménagement et de développement durables (délibération du 7 février 2023)
- Projet d'aménagement et de développement durables (version modifiée présentée en Conseil municipal le 7 février 2023)



Conseil municipal du 30 mars 2021 : révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Règlement Local de Publicité (RLP).

Journal municipal

Un numéro spécial du Journal municipal sur le PADD a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants **début janvier 2022**.

Exposition publique

Pour des raisons sanitaires suite au Covid, l'exposition publique a été affichée à l'extérieur en janvier 2022, rue du Général Leclerc. L'exposition était constituée par des panneaux informatifs de synthèse sur la procédure et le contenu du PLU.

> Photos de l'exposition publique :



> *Détail des panneaux exposés :*

1

La révision du PLU

Mode d'emploi



Qu'est-ce-que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est un élément juridique opposable aux tiers, c'est-à-dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous. Il dit :

OÙ, QUOI et COMMENT construire ?



La concertation

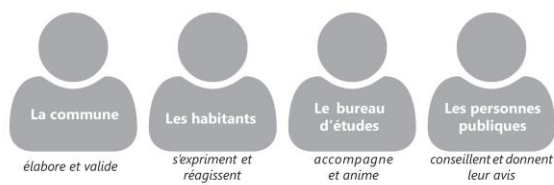
- Un questionnaire en ligne et une réunion publique
- Un registre de concertation disponible en mairie
- Des bulletins d'information (bulletin municipal et site internet)
- Des panneaux de concertation

Les objectifs de la concertation

- La population s'exprime lors de l'élaboration
- La commune informe sur le projet et les objectifs



Les acteurs du PLUi



Une démarche concrète !



Les documents du PLU



Le Rapport de Présentation

- Etat Initial de l'Environnement
- Analyse socio-économique
- Justification du parti d'aménagement
- Evaluation des impacts du projet sur l'environnement



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Exprime le projet urbain
- Définit les grandes orientations des 10 prochaines années



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Cohérentes avec le PADD, elles encadrent des opérations d'aménagement à mettre en oeuvre



Le Règlement Graphique

- Document graphique qui délimite les zones, et identifie les éléments soumis à des prescriptions particulières



Le Règlement Ecrit

- Document qui fixe les règles applicables à chacune des zones

Pourquoi la révision du PLU ?

- Mettre en conformité le PLU au regard des lois modifiant le code de l'urbanisme ;
- Mettre en cohérence le PLU avec les documents supra-communaux (SCOT Pays de Valois) ;
- Développer l'urbanisation future de manière raisonnée ;
- Préserver les activités existantes qui font la richesse du territoire ;
- Prendre en compte les risques d'inondation ;
- Valoriser et protéger le patrimoine bâti et paysager ;
- Intégrer les projets en cours (pôle gare, pôle santé, centre culturel).

Les étapes de travail



altereo



La révision du PLU

Etapas



Qu'est ce que le PADD ?

Le PADD est le document de référence de la politique urbaine du PLU. Celui-ci définit :



1. Les orientations générales sur les politiques :

- D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- De paysage ;
- De préservation et remise en état des continuités écologiques.



2. Les orientations arrêtées pour répondre aux besoins et à la gestion du territoire :

- En matière :
- d'habitat ;
 - de transport et de déplacements ;
 - de développement des communications numériques ;
 - de développement économique ;
 - d'équipement commercial
 - et d'équipements de loisirs.

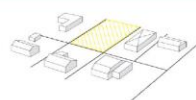
3. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain



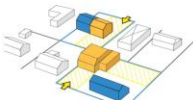
Qu'est ce que le rapport de présentation ?

Le rapport de présentation est divisé en trois parties. La première partie dresse un état des lieux de la commune au regard des données socio-économiques, des infrastructures liées aux équipements et aux mobilités, et des éléments du patrimoine naturel et architectural. La deuxième partie justifie les choix politiques et réglementaires retenus dans le PLU. Enfin, le troisième analyse l'impact de l'application du PLU sur l'environnement.

Limiter la consommation d'espace



Les dents creuses sont les parcelles non bâties entourées de parcelles urbanisées ;



Les divisions parcellaires visent, soit à créer une deuxième parcelle sur un large terrain, soit à regrouper plusieurs fonds de parcelles.

Tendance démographique



Taux de variation annuel moyen de la population : **+1,2%**.

	2011 - 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,20
Due au solde naturel en %	0,20
Due au solde migratoire en %	0,90
- renouvellement	0,1 %
- résidences secondaires	0,7 %
- logements vacants	4,4 %
- logements construits entre 2017-19	313

Retranscription des objectifs du PADD dans le REGLEMENT

Le règlement se décompose en deux parties : règlement graphique - aussi appelé plan de zonage - et le règlement écrit.

Le règlement graphique limite les zones et identifie les éléments soumis à des prescriptions particulières.

Le règlement écrit fixe les règles de constructibilité de chaque type de zone pour atteindre les objectifs énoncés dans le PADD.

Le règlement graphique



Exemple de règlement graphique

Ce document graphique divise le territoire en plusieurs zones :

- zone urbaine (U)** - zone déjà urbanisée où sont autorisées les nouvelles constructions et les extensions.
- zone à urbaniser (AU)** - zone d'urbanisation future.
- zone agricole (A)** - les changements de destination sont autorisés sur certains secteurs.
- zone naturelle (N)** - toute construction est interdite.

Sont également identifiés sur le zonage :

- les emplacements réservés
- les éléments à valeur écologique ou du paysage devant être protégés
- les bâtiments susceptibles de changer de destination
- les espaces boisés classés
- les Schémas d'Aménagement de Zone, au titre des «Orientation d'Aménagement et de Programmation»

Le règlement écrit



Le nouveau Code de l'urbanisme impose que chaque zone graphique soit divisée en 3 chapitres :

1. La destination des constructions, l'usage des sols et le nature de l'activité
2. Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3. Les équipements et réseaux

Destination	Usage des sols	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Équipements et réseaux
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole	
Habitation	2	Habitation	
Commerce et services	3	Commerce et services	
Industrie	4	Industrie	
Activités de loisirs	5	Activités de loisirs	
Activités de services	6	Activités de services	
Activités de loisirs	7	Activités de loisirs	
Activités de services	8	Activités de services	
Activités de loisirs	9	Activités de loisirs	
Activités de services	10	Activités de services	

Exemple de tableau de destinations et sous-destinations

La Chapitre premier permet d'affiner la réglementation relative à l'utilisation du sol en fonction des sous-destinations des constructions.

Exemple de sous destination :

La destination «Habitation» distingue les logements et les hébergements.



Le PADD

Projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD est la pièce maîtresse du document, il expose les intentions de la commune pour les années à venir. Il est l'expression d'un projet envisagé à long terme dans l'intérêt général des habitants et dans un souci de développement durable. Il encourage la réalisation d'actions concrètes préparant l'avenir de la commune.

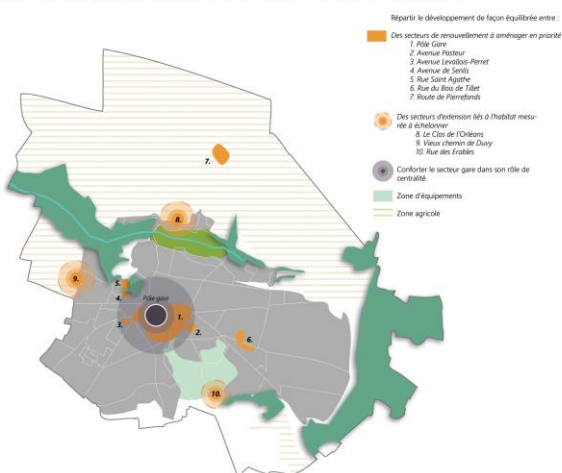
Le PADD inclut des objectifs de création de logements pour l'accueil de population à l'horizon 2035. Ce développement est en corrélation avec la volonté de la commune de maîtriser la croissance démographique au cours des 15 prochaines années.

Le PLU s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Valois approuvé en mars 2018.

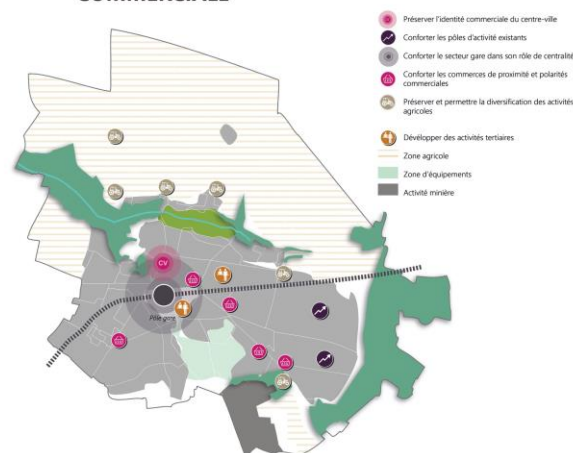


CINQ GRANDES ORIENTATIONS POUR L'AVENIR DE CRÉPY-EN-VALOIS

AXE 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



AXE 2 : PROMOUVOIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE



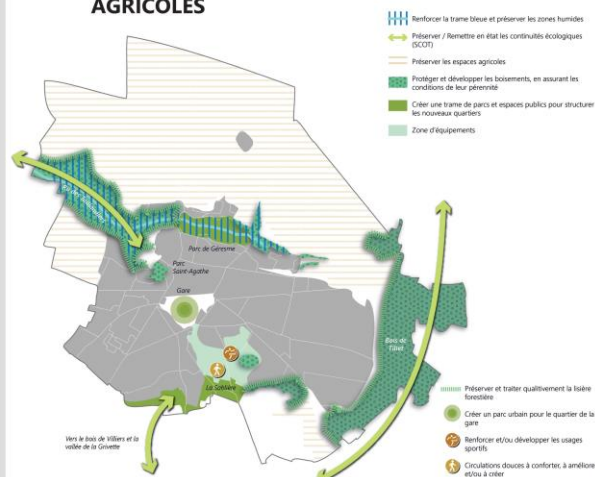
AXE 3 : ASSURER UN HABITAT MIXTE ET UN CADRE DE VIE QUALITATIF

- > Développer des logements de tailles diversifiées, adaptés à différents types de foyers et d'habitants.
- > Préserver le paysage urbain et assurer l'intégration architecturale des nouvelles opérations.
- > Rechercher la haute qualité environnementale dans les constructions et aménagements.
- > Créer des nouveaux espaces verts et agrandir les deux poumons verts de la ville (Parcs de Géresme et de Sainte-Agathe).

AXE 5 : DÉVELOPPER DES SERVICES

- > Favoriser l'intermodalité entre les différents moyens de transport.
- > Renforcer le réseau du Cypré.
- > Développer les principaux équipements : Tiers-lieux et Centre culturel intercommunal.
- > Accueillir des équipements de formation et d'enseignement.
- > Assurer le réseau haut débit.

AXE 4 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

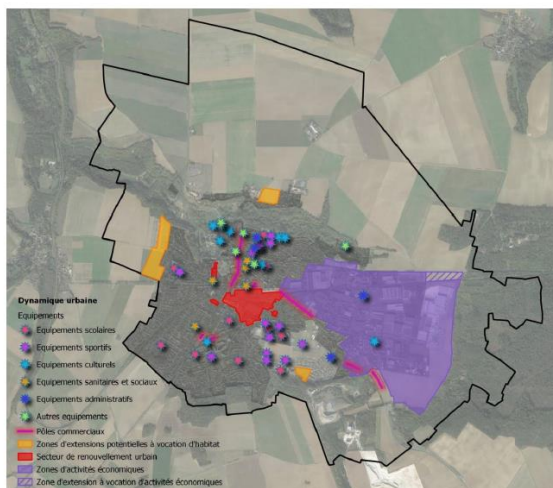




Le diagnostic

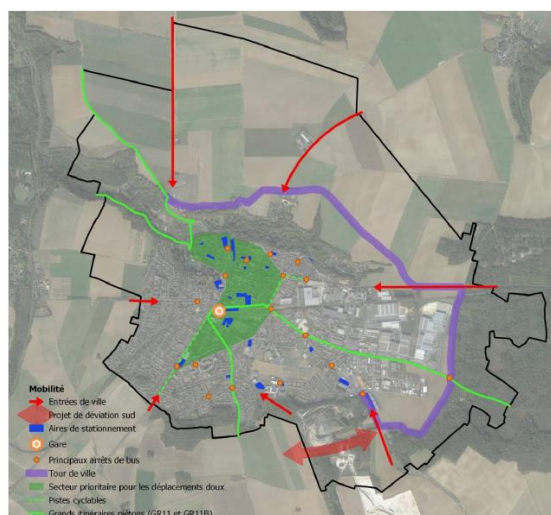
Le diagnostic est présenté dans le Rapport de Présentation. Il analyse les données démographiques, résidentielles, socio-économiques, le fonctionnement du territoire, la structure urbaine et foncières, les paysages ou encore la gestion des ressources. Ces données ont ensuite croisées afin d'en extraire les enjeux présentés ci-après.

Dynamiques urbaines



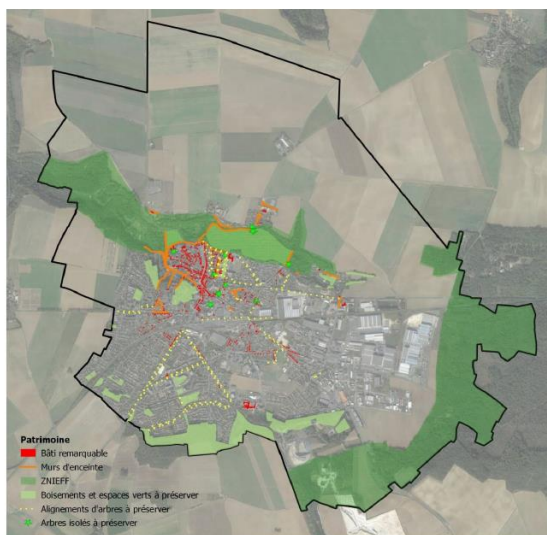
- Confirmer l'**attractivité** de la commune
- Préserver et diversifier les **emplois** sur la commune
- Conforter les **pôles commerciaux** existants et veiller à ne pas les multiplier
- Veiller à la **complémentarité** entre commerce de centre-ville et les autres pôles commerciaux
- Conforter la vocation de **pôle de services et d'équipements**
- Adapter la **capacité des équipements** à l'augmentation projetée de la population
- Fort enjeu de **renouvellement urbain** sur le secteur gare
- Veiller au maintien de la part de **logements sociaux** dans le parc

Mobilités



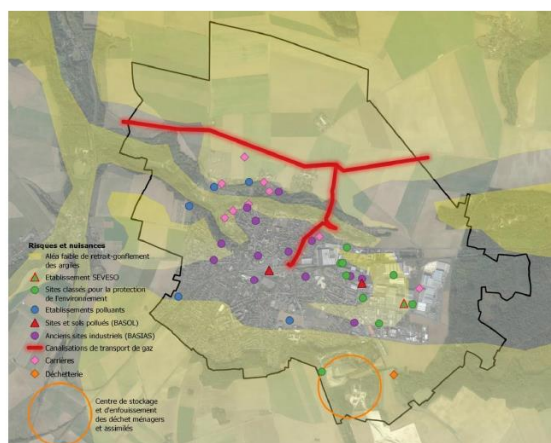
- Favoriser l'utilisation des **transports en commun** et des modes de circulation doux
- Faire évoluer l'**offre en stationnement** aux abords de la gare (parking nord et sud) en lien avec le projet « cœur de ville »
- Favoriser l'**intermodalité** et l'**accessibilité** à la gare
- Modification de la **circulation automobile** en lien avec le projet « cœur de ville »
- Engager une réflexion d'échelle intercommunale sur les **déplacements domicile-travail** entre le secteur et Roissy-Charles de Gaulle
- Identifier et signaler les **aires de stationnement vélos**

Patrimoine et Paysages



- Conforter l'identité de chaque **séquence urbaine**
- Préserver le **tissu ancien**
- Préserver un **cadre de vie verdoyant** et le développer
- Etudier la possibilité d'ajouter des prescriptions dans le but de préserver le **patrimoine bâti et paysager** identifié

Risques et Nuisances



- Anticiper la limite quantitative et qualitative de la **ressource en eau**
- Prévoir une localisation adaptée pour agrandir la **déchetterie**
- Prendre en compte les **risques industriels** liés à la zone d'activités

3.3. MISE EN ŒUVRE DES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR DÉBATTRE

Réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées pour présenter à la population l'avancement de la révision du PLU :

- Réunion publique du **1 juin 2022** portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Réunion publique du **20 mars 2023** portant sur le nouveau règlement du PLU de Crépy-en-Valois.

Chacune de ces réunions a permis de présenter l'avancement du dossier, d'échanger avec les habitants / usagers des territoires et de répondre aux questions et problématiques soulevées.

> Photo de la réunion Publique du 20 mars 2023



> Supports PPT des réunions publiques

Crépy-en-Valois Révision du Plan Local d'Urbanisme



REUNION PUBLIQUE Présentation du PADD

01 juin 2022



Crépy-en-Valois Révision du Plan Local d'Urbanisme



REUNION PUBLIQUE Présentation du Règlement

20 Mars 2023



> Compte rendu de la réunion publique du 01 juin 2022 :



Délégation Urbanisme Nord
128 rue de Charenton
75012 PARIS

Tél : 01 77 15 65 37

Mairie de Crépy-en-Valois-en-Valois
2 avenue du Général Leclerc
60800 Crépy-en-Valois-en-Valois

COMPTE-RENDU DE RÉUNION

Mercredi 01/06/2022

Salle des fêtes

19310 - Crépy-en-Valois-en-Valois - Révision du PLU

Type de réunion : Réunion publique PADD

Participants

Nom et prénom	Organisme	Fonction	E-mail
DOUAT Virginie	Mairie Crépy-en-Valois	Maire	virginie.douat@crepyervalois.fr 06.01.57.27.07
WOLSKI Murielle	Mairie Crépy-en-Valois	Ajointe à l'urbanisme	murielle.wolski@crepyervalois.fr 06.82.11.08.96
RICHARD Emmanuel	Mairie Crépy-en-Valois	Chef du service urbanisme	emmanuel.richard@crepyervalois.fr 06.48.73.54.50
FAESSEL Brigitte	Mairie Crépy-en-Valois	Instructrice	brigitte.faessel@crepyervalois.fr 03.44.59.44.46
BRELA Mélanie	Altereo	Cheffe de projet	m.brela@altereo.fr 06 72 76 25 73

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Commune de Crépy-en-Valois-en-Valois
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu :

Introduction par Mme le Maire.

Présentation réalisée par Mme Wolski.

La présentation de ce jour est l'aboutissement de la présentation réalisée auprès des PPA il y a 1 an.

Un document a été diffusé en boîtes aux lettres, reprenant les éléments essentiels du PADD.

Le PADD n'a pas vocation à traduire un programme par parcelles, il constitue l'esprit général du PLU et permet de décliner ensuite les éléments réglementaires du PLU.

Il constitue le projet du territoire pour 10 à 15 ans.

Le PLU en vigueur date de 2007, il a été élaboré entre 2004 et 2007.

6 modifications ont été réalisées sur le PLU, dont la dernière en date pour le maintien des locaux commerciaux.

Mme Wolski présente les points suivants :

- Rappel des objectifs de la modification, notamment la mise en compatibilité avec le SCoT approuvé en 2018.
- Présentation de l'évolution de la population sur les décennies précédentes.
- Présentation des objectifs de population selon le cadre du SCoT et objectifs de production de logements.

Présentation des secteurs d'aménagement identifiés :

Pôle Gare : Habitat, tertiaire, centre culturel

Avenue Levallois-Perret : centre fitness, laverie et pressing ; identification de zonage pouvant accueillir de nouveaux projets de constructions

St-Agathe : ce document a été présenté et arrêté il y a 1 an : de document pourra évoluer. Une participante demande si ce document a été débattu en conseil municipal. E. Richard précise que la vidéo du débat a été ajoutée sur le site internet.

Bois Tillet : secteur en partie construit mais des éléments pourront être amenés à muter

Rue de Soissons : secteur en face de la OCPV constitué d'un ancien parking ayant vocation à muter – le règlement viendra préciser les modalités d'aménagement de chacun de ces secteurs. Un habitant indique que la ferme St Lazare derrière la menuiserie est une ancienne ferme : est-ce qu'elle va muter ? Elle n'est pas identifiée comme poche de renouvellement.

3 zones d'extensions dont 2 zones en 2AU (n°8 et 9) qui pourront faire l'objet de mutation mais à plus long terme.

Une participante demande des précisions sur le total et les chiffres par rapport au renouvellement. Les logements insalubres ont-ils été comptabilisés ? E. Richard indique qu'un travail d'analyse a été fait avec une réflexion sur ces enjeux de potentiel, de renouvellement, de regroupement de parcelles.

Plusieurs observations sont faites par les participants :

- Un potentiel existe à l'intersection rue de Soissons et Hyppolyte Clair – Quelqu'un est intéressé par ce terrain.
- Sur quoi se fondent les projections démographiques ? La commune indique qu'elles s'appuient sur les objectifs du SCoT à tenir, sur la tension des promoteurs toujours très présente et sur l'appel régulier de personnes voulant s'installer sur le territoire. La commune observe une situation tendue en terme de logements.
- L'objectif de concilier la réduction de la consommation foncière et de tenir l'objectif du SCoT, fait craindre de voir de plus en plus de programmes immobiliers collectifs et moins de lotissements. Mme Wolski indique qu'il s'agit de le faire en intelligence pour maintenir une qualité de vie. Un rapport de force s'opère entre la commune et les promoteurs par rapport aux types de logements souhaités.
- Un participant a l'impression que la tendance est à la construction de plus en plus d'opérations de collectifs. Mme Wolski indique les chiffres des dernières années : Période 2014 – 2019 : 341 logements collectifs signés – 58 maisons individuelles / Période 2008-2013 : 362 collectif - 179 logements individuels. Un programme est en cours Av. Levallois-Perret : retours réguliers avec les promoteurs pour le développement de terrasses et balcons.

Commune de Crépy-en-Valois-en-Valois
Révision du Plan Local d'Urbanisme

- Combien de parkings sont prévus par logement. La commune indique que sont prévues 2 places par logement à partir de 30m², un ratio exigeant par rapport à d'autres communes.
- Un participant constate parfois un surcoût pour avoir des places supplémentaires, et les personnes ne prennent pas les places.

Présentation des axes stratégiques du PADD

Axe 1

- La commune indique qu'une dimension importante est accordée à la gestion des eaux pluviales.
- Question sur les continuités écologiques. La commune indique qu'une bande de 30m est conservée le long des bois ; les espaces verts en ville sont conservés car ils constituent des écosystèmes importants ; la présence d'arbres en ville devient essentielle.
- Question sur la consommation foncière induite par la déviation : La commune indique qu'elle est hors du territoire.
- Question sur le traitement des mobilités. La commune indique que 2025 devrait être l'année de travaux pour le pont.
- De quelle manière la ville est proactive dans la réalisation des travaux du pont ? La commune indique que des réunions régulières ont été organisées dernièrement notamment avec la SNCF et le Département (maître d'ouvrage).
- La durée des travaux est estimée à 1 an à partir de 2025 ; une déviation est à envisager ; Le pont sera élargi car il comprendra des voies douces de chaque côté (2x3m de chaque côté) et 2 voies pour les voitures – En ce qui concerne les poids lourds : la commune souhaite que les habitudes prises avec la déviation pendant les travaux soient gardées.
- Quid du pôle gare ? La commune indique que les études sont en cours pour un développement à court et plus long terme.
- Remarque sur la population : le précédent PADD indiquait 17000 habitants à l'horizon 2015. E. Richard indique que le PLU de 2007 s'appuyait sur une étude démographique avec des chiffres plus anciens de l'INSEE.
- Les chiffres INSEE sur le nombre de personnes par logement ne sont pas représentatifs.
- Un bilan du précédent PLU aurait pu être présenté. Mme Wolski indique que l'étude s'appuie sur la consommation foncière des années passées.
- Question de l'adéquation entre les projets et le besoin par rapport à la population. M. Wolski indique que la commune demande aux promoteurs de faire des programmes qui satisfassent la demande pour les familles.
- E. Richard indique un manque de logements pour les personnes âgées. Le PADD prend en compte ces objectifs.
- Quid des réglementations thermiques du bâti ? E. Richard précise qu'en matière de réchauffement climatique le PLU peut traiter la problématique de la végétation en ville avec par exemple dans le règlement un coefficient de biotope sur la parcelle.
- Comment prendre en compte le développement des écoquartiers dans le PLU ? E. Rinchard indique qu'il est difficile de trouver des promoteurs qui mettent en place ce type d'opération.
- Que devient le secteur d'extension du garage Levasseur ? La commune indique que la partie nord reste en zone 2AU mais le sud passera en zone N.
- Les bâtiments de la zone commerciale sont sur un seul niveau : on pourrait limiter la consommation de ces espaces-là avec une notion de densification qui pourrait être introduite quelques soit le programme.

Axe 2

- Une réflexion d'accueil des activités tertiaires doit être traitée.
- Au sujet de la déviation sud, la commune n'est pas décisionnaire, cela dépend du Conseil départemental.
- Le nouveau quartier gare est une opportunité d'allongement du centre-ville, à réfléchir intelligemment avec les connexions aux autres quartiers.
- Quartier gare : a-t-on avancé sur la maîtrise foncière des terrains ? La commune indique que le projet est porté par la CCPV et la ville, avec l'adhésion de la CCPV à l'EPFLO. Pas encore de calendrier car les études sont encore en cours.
- Est-ce que cela va créer une taxe supplémentaire sur le foncier ? La commune indique qu'une partie sera portée par les habitants et par les entreprises.

Commune de Crépy-en-Valois-en-Valois
Révision du Plan Local d'Urbanisme

- Il manque la programmation d'équipements sportifs, il faudrait un nouveau gymnase. Les équipements sont insuffisants aujourd'hui, les équipements actuels sont en deçà du besoin. Mme Wolski précise que le projet urbain a fait l'objet d'une 1ère présentation. Le centre culturel est en réflexion depuis un moment mais doit encore être travaillé. La compétence est intercommunale : les 62 communes pourront l'utiliser. Crépy-en-Valois est identifiée comme commune pôle de la communauté de communes, il est donc normal de proposer des équipements intercommunautaires.
- Améliorer le stationnement – Prendre en compte les zones de stationnement dans leur ensemble et pas seulement de part et d'autres des voies ferrées ainsi que le stationnement vélos. Mme Wolski indique que cela est prévu mais sera abordé dans le cadre du règlement et dans les projets urbains.
- Certaines zones sont très compliquées pour les vélos. Il faudrait faire des aménagements et sécuriser les voies vis-à-vis des camions. Des zones pourraient être matérialisées. Mme Wolski indique qu'il faut attendre les financements de l'Europe. Le projet urbain CCPV/Valle prévoit 90 places stationnement vélos.
- Proposition d'intégrer des pistes cyclables directement dans les projets. Mme le Maire indique que la réalisation de voies douces sera prise en compte dans les futurs projets.
- Quid de l'accessibilité PMR ? Mme le maire indique que la commune doit prendre en compte la réglementation sur certains bâtiments. Lors des travaux d'aménagement de voirie la réglementation PMR est prise en compte.
- Une association de sauvegarde a réalisé une étude sur les remparts. Il s'agit de montrer au crépynois l'importance de la préservation du patrimoine. Une présentation sera faite lors des journées du patrimoine. L'entretien des remparts d'un point de vue végétal n'est pas à la hauteur de ce qu'on attend.
- Crépy-en-Valois est une zone touristique profitant du rayonnement de Villers-Cotterêts et de son château, et de Pierrefonds.
- Le PADD devrait parler de la préservation et valorisation des remparts.
- Commerce : E. Richard indique la possibilité de mettre en place des taxes pour les commerces qui ne sont plus utilisés depuis 5 ans. Le maintien du commerce de centre-ville est important, ils sont petits mais ont leur charme. Un participant indique que les loyers sont prohibitifs.

Axe 3

- « Rechercher » la haute qualité environnementale dans les constructions et aménagements, le mot n'est pas assez fort pour une ambition politique.
- E. Richard indique qu'une discussion est en cours avec l'ABF pour revoir les périmètres de 500m.
- Construction et aménagement : sur les nouvelles constructions est-ce que des choses seront prévues pour l'aspect écologique ? E. Richard indique que le PLU ne peut pas agir sur tout. On peut mettre des règles sur l'autorisation de formes modernes, bioclimatiques. Sur la production d'énergie cela est possible quand on le permet.

Axe 4

- Le développement et la protection des zones humides suit son cours avec l'acquisition d'une parcelle proche de la station d'épuration.
- Les zones humides ne représentent que 6% du territoire à Crépy-en-Valois mais elles sont à protéger.
- Les pistes cyclables devraient être localisées sur tout le territoire. E. Richard indique que le picto positionné sur la carte PADD est ici pour traiter les circulations douces entre le parc et équipements.

Axe 5

- On a pointé tout à l'heure les classes fermées, pourquoi développer la création des équipements scolaires. Mme Wolski indique qu'une distance par rapport à l'équipement est à respecter pour les élèves, la création d'équipement est basée sur le développement d'habitat.
- Le nouveau Pôle Santé permettra de générer de l'attractivité pour les jeunes médecins.

EN L'ABSENCE DE REMARQUES SOUS UN DELAI DE 15 JOURS, LE COMPTE RENDU EST REPUTE APPROUVE PAR TOUS LES INTERVENANTS

> Compte rendu de la réunion publique de présentation du règlement



Délégation Urbanisme Nord
128 rue de Charenton
75012 PARIS

Tél : 01 77 15 65 37

Mairie de Crépy-en-Valois-en-Valois
2 avenue du Général Leclerc
60800 Crépy-en-Valois

COMPTE-RENDU DE RÉUNION
20/03/2023
à 20h00 – Salle du conseil

19310 - Crépy-en-Valois-en-Valois - Révision du PLU

Type de réunion : Réunion publique de présentation du règlement

Participants

Nom et prénom	Organisme	Fonction	E-mail
PESQUIER Benjamin	Altereo	Directeur Urbanisme, Villes et Territoires	b.pesquier@altereo.fr 06 07 94 39 55
Alexandre PILLADO	Altereo	Chargé d'études	a.pillado@altereo.fr 07.62.36.82.88
DOUAT Virginie	Mairie Crépy-en-Valois	Maire	virginie.douat@crepyenvalois.fr 06.01.57.27.07
Murielle WOLSKI	Commune de Crépy-en-Valois	Ajointe à l'urbanisme	murielle.wolski@crepyenvalois.fr 06.82.11.08.96
Emmanuel RICHARD	Commune de Crépy-en-Valois	Chef du service urbanisme	emmanuel.richard@crepyenvalois.fr 06.48.73.54.50
FAESSEL Brigitte	Mairie Crépy-en-Valois	Instructrice	brigitte.faessel@crepyenvalois.fr 03.44.59.44.46
THOMAS Jeremy	Mairie Crépy-en-Valois	Chargé développement durable	Jeremy.thomas@crepyenvalois.fr 06.82.93.60.30
WLEKLY Alexandre	Mairie de Crépy-en-Valois	Service environnement	alexandre.wlekly@crepyenvalois.fr

> Environ 80 habitants et habitantes étaient présents à la réunion.

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Commune de Crépy-en-Valois-en-Valois
Révision du Plan Local d'Urbanisme

- La commune précise qu'une étude a été faite par le BRGM. L'emprise des carrières est relativement réduite et le risque pour les constructions est faible. Toutefois, par mesure de précaution le règlement du PLU prévoit l'obligation de faire des sondages avant toute construction sur ce secteur.
- Un habitant indique qu'il est entré dans ces anciennes carrières et que leur emprise est plus importante que celle indiquée par le BRGM.

OAP 6 Rue de Soissons : que deviennent-ils les jardins ouvriers ? Pourquoi ne pas les mettre ailleurs ?

- La commune précise que l'OAP est conçue comme un garde-fou : si un jour ces terrains sont vendus, les promoteurs devront respecter les orientations énoncées.

OAP 7 Av de Erables :

Autres :

Qui du projet de déviation de Crépy ?

- La commune indique que le CD de l'Oise est en train de réfléchir à de nouvelles propositions qui seront transmises à la mairie. Les réflexions en cours portent sur l'interdiction des camions dans Crépy avec une déviation par Senlis.

Les méthaniseurs sont-ils considérés des équipements agricoles ?

- La commune indique que légalement oui.

Un SPR (Site patrimoniale remarquable) est-il prévu ?

- La commune indique que la possibilité de faire un SPR est en étude. Toutefois elle alerte des conséquences importantes que cela aura sur la réalisation de projets à l'intérieur de son périmètre. Les exigences de respect du patrimoine seraient accrues.

EN L'ABSENCE DE REMARQUES SOUS UN DELAI DE 15 JOURS, LE COMPTE RENDU EST REPUTE APPROUVE PAR TOUS LES INTERVENANTS

Commune de Crépy-en-Valois-en-Valois
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte rendu

La commune et l'équipe d'Altereo présentent les éléments suivants :

- Rappel de l'histoire de l'évolution du PLU de Crépy-en-Valois
- La procédure de révision et son avancement
- Rappel des axes stratégiques du PADD
- Présentation du règlement : zonage, caractéristiques des zones, évolution par rapport au PLU en vigueur
- Présentation des OAP

La commune rappelle que le PLU doit respecter les objectifs établis par le SCOT du Pays du Valois, qui fixe un taux de croissance démographique de +0.8% pour la commune de Crépy-en-Valois.

Observations et questions faites par les participants :

Zonage :

Zone UA : que veut dire les secteurs protégés en périmètre MH ?

- La commune explique le regard de l'ABF lors de l'instruction des permis. Elle précise que le règlement du PLU a été co-construite avec l'ABF.

Zone N : pourquoi avoir classé en zone N le secteur « casse auto » route de Pierrefonds ?

- La commune répond que le classement en zone N a été décidé avec le but d'arrêter toute dérive de l'urbanisation sur ce secteur qui a déjà subi un développement incontrôlé.

OAP :

Quels sont les outils à disposition de la commune pour réaliser ces opérations et garantir la programmation affichée ? Qui a la maîtrise foncière de ces secteurs et quel est son phasage ?

- La commune indique que les OAP sont des orientations qui se dessinent sur un secteur mutable dont la commune n'est pas nécessairement propriétaire. Il n'y a pas d'opérations planifiées mais d'orientations que des éventuels promoteurs devront suivre dans le cas où ils acquièrent les terrains et souhaitent y construire. Ces orientations sont la garantie de la réalisation de projets qualitatifs en cas de mutation de ces secteurs. Ainsi, les OAP sont des gardes fous contre les projets de densification excessifs. De même, elles ont une perspective de 10/15 ans donc il ne s'agit pas nécessairement de projets immédiats.

OPA 1 Quartier gare : un élu de l'opposition manifeste son inquiétude sur les conséquences que le développement de ce nouveau quartier pourra avoir sur le stationnement et la gestion du flux de véhicules en centre-ville. De même, il montre son opposition à la réduction de la zone UI sur ce secteur. L'élu souhaiterait avoir des études plus précises sur la définition du projet urbain.

OPA 1 Quartier gare : une habitante rue Marie Rotsen montre son inquiétude sur l'impact que cette opération pourra avoir sur la circulation dans cette rue.

OPA 4 Av. de Senlis : pourquoi ce secteur a été identifié comme un secteur de mutation ? Plusieurs habitants montrent leur inquiétude sur le fait que le centre de santé soit remplacé par des logements.

- La commune précise que cette OAP n'implique pas un souhait de déménager le centre médical. Au contraire, la commune soutient la présence du centre médical sur ce secteur. L'OAP est conçue comme un garde-fou : si un jour ces terrains sont vendus, les promoteurs devront respecter les orientations énoncées.

OPA 4 Av de Senlis : pourquoi ne pas avoir intégré le centre équestre voisin ?

- La commune indique que le centre équestre appartient à un propriétaire différent, les OAP ont généralement vocation à être réalisées d'un seul tenant.

OPA 6 Rue de Soissons : possibilité de construire sur des anciennes carrières ?