

**COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

**TOME 2 : JUSTIFICATIONS**

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



## Identification du document

Élément	
Titre du document	Rapport de présentation – partie 2
Nom du fichier	1-2_RP-Justifications_Crepy-en-Valois_2023-03-30.doc
Version	18/04/2023 16:45:00
Rédacteur	CEH/LEA/SIG/API
Vérificateur	API
Chef d'agence	BEP

## Sommaire

<b>1. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>5</b>
1.1. Rappel des objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois .....	6
1.2. L'élaboration du projet communal.....	7
1.3. Un projet de développement construit pour répondre aux enjeux du territoire .....	8
1.4. Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique ainsi qu'avec les besoins en logements des populations actuelles et futures .....	13
1.4.1. Les scénarios de développement démographique .....	13
1.4.2. Le besoin en logements à horizon 2035 .....	18
1.4.3. La production de logements à horizon 2035 .....	21
1.4.4. Les zones à urbaniser de l'ancien PLU .....	28
1.4.5. Les zones d'extension potentielles.....	30
1.5. Un projet répondant aux objectifs de préservation des espaces agricoles, des espaces naturels et des paysages .....	33
1.5.1. Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels .....	33
1.5.2. La préservation des espaces agricoles et naturelles .....	37
1.5.3. Permettre la préservation du patrimoine remarquable de Crépy-en-Valois .....	38
1.5.4. Proposer un projet en faveur du développement durable .....	39
1.6. Un projet en faveur du renforcement économique et du développement d'équipements et de services répondant aux besoins de la population .....	39
1.6.1. Promouvoir le développement économique du territoire .....	39
1.6.2. Maintenir et conforter l'offre en équipements et services pour répondre aux besoins de la population .....	41
1.6.3. Mettre en valeur le tourisme durable et renforcer l'offre en établissements hôteliers .....	42
1.6.4. Disposer des réseaux et équipements viaires suffisants pour accueillir la population projetée à horizon 2035 et desservir les zones d'équipements et d'activités.....	43
1.7. Choix des orientations du PADD et articulation réglementaire.....	44
<b>2. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT....</b>	<b>53</b>
2.1. Principes généraux.....	54
2.2. Principes de définition des zones.....	56
2.3. Les zones urbaines (U) .....	57
2.3.1. La zone UA .....	57
2.3.2. La zone UB .....	62
2.3.3. La zone UC .....	65
2.3.4. La zone UE .....	68
2.3.5. La zone UI .....	70
2.4. Les zones à urbaniser (AU) .....	73
2.4.1. La zone 1AU .....	73

2.4.2. La zone 2AU .....	76
<b>2.5. Les zones agricoles (A) .....</b>	<b>78</b>
<b>2.6. Les zones naturelles (N) .....</b>	<b>81</b>
<b>2.7. Les prescriptions graphiques .....</b>	<b>86</b>
2.7.1. Les emplacements réservés .....	86
2.7.2. Les éléments de patrimoine bâti à préserver .....	88
2.7.3. Les éléments de patrimoine paysager à préserver .....	89
2.7.4. Les espaces Boisés Classés .....	90
2.7.5. Les cônes de vues .....	91
<b>2.8. Zoom sur le STECAL Nst .....</b>	<b>93</b>
<b>2.9. Récapitulatif des surfaces par zones .....</b>	<b>94</b>
<b>2.10. Comparaison des zones entre le PLU en vigueur et la révision allégée .....</b>	<b>95</b>
<b>3. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>96</b>
3.1. OAP 1 : Secteur de la Gare .....	98
3.2. OAP 2 : Avenue Pasteur .....	99
3.3. OAP 3 : Avenue Levallois-Perret.....	100
3.4. OAP 4 : Avenue de Senlis .....	101
3.5. OAP 5 : Avenue Sadi Carnot/ Rue du Bois de Tillet.....	102
3.6. OAP 6 : Rue de Soissons.....	103
3.7. OAP 7 : Avenue des Erables .....	104
<b>4. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....</b>	<b>105</b>
4.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Valois (SCoT) .....	106
4.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie 2022-2027 (SDAGE).....	122
4.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Automne (SAGE) .....	122
4.4. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires .....	123



# **1. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

## 1.1. Rappel des objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois

La commune de Crépy-en-Valois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Conseil Municipal le 7 décembre 2007 et modifié à cinq reprises : le 30 janvier 2009, le 6 décembre 2011, le 24 septembre 2013, le 17 décembre 2014 et le 14 décembre 2016.

Le 05 décembre 2018, la commune de Crépy-en-Valois a lancé la révision générale de PLU par une délibération de prescription. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale de PLU sont les suivants :

- Développer l'urbanisation future de manière raisonnée en privilégiant l'organisation de la densification du territoire et la maîtrise de l'étalement urbain,
- Préserver les terres agricoles, artisanales et économiques existantes et potentielles,
- Promouvoir le développement économique et culturel de la commune, en collaboration avec la communauté de communes du Pays de Valois,
- Conserver, développer, protéger, valoriser la biodiversité et les espaces naturels et boisés,
- Prévenir les risques d'inondation par une gestion durable des eaux pluviales,
- Permettre l'implantation d'équipements publics, notamment un Pôle santé et un Centre culturel,
- Prendre en compte la création d'une ZAC pour l'aménagement du Pôle Gare,
- Etudier l'opportunité de mettre en place un périmètre de sites patrimoniaux remarquables (la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) afin d'identifier les enjeux patrimoniaux avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- Prendre en compte les lois SRU, ALUR, Grenelle, ainsi que les objectifs du SCOT du Pays de Valois.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois, devra également prendre en compte les récentes évolutions réglementaires qui sont les suivantes :

- Lois Grenelle (2009 et 2010), (objectifs : placer l'environnement et le développement durable au cœur du projet de PLU : Mise en place d'une Trame Verte et Bleue et des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, Limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, Maîtrise de l'étalement urbain, Densification des secteurs stratégiques...),
- Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en Mars 2014 (objectifs : Rattrapage du retard en production de logements en France (+500 000 logements), Encouragement à la densification des tissus pavillonnaires, Lutte contre l'étalement urbain, Protection accrue des zones agricoles et naturelles, Etude du potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants (dents creuses / divisions parcellaires), Suppression des COS et des superficies minimales de terrains constructibles),
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (Octobre 2014) (Possibilité d'extension maîtrisée et en continuité des constructions à destination d'habitation dans les zones agricoles et naturelles),
- Loi Macron (Août 2015) (Obligation de fixer des règles d'implantation, d'emprise et d'intégration du bâti pour les annexes et extensions des constructions à destination d'habitat dans les zones agricoles et naturelles),
- Simplification du Code de l'Urbanisme et Modernisation du contenu des PLU (1<sup>er</sup> Janvier 2016). (Prise en compte de la partie législative du code de l'urbanisme modifié),

- Loi Climat et Résilience (22 août 2021) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

## 1.2. L'élaboration du projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

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

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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. »*

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de Crépy-en-Valois est de permettre, de manière raisonnée, d'anticiper les besoins pour le maintien de la population actuel et l'accueil de nouveaux résidents. Le projet a également pour objectif de permettre le développement de l'activité économique et commerciale et de permettre le développement des services et équipements. Ce développement se fera en prenant en compte la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 20 mars 2021 conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme. Un second débat du PADD s'est tenu en conseil municipal le 07 février 2023.

## 1.3. Un projet de développement construit pour répondre aux enjeux du territoire

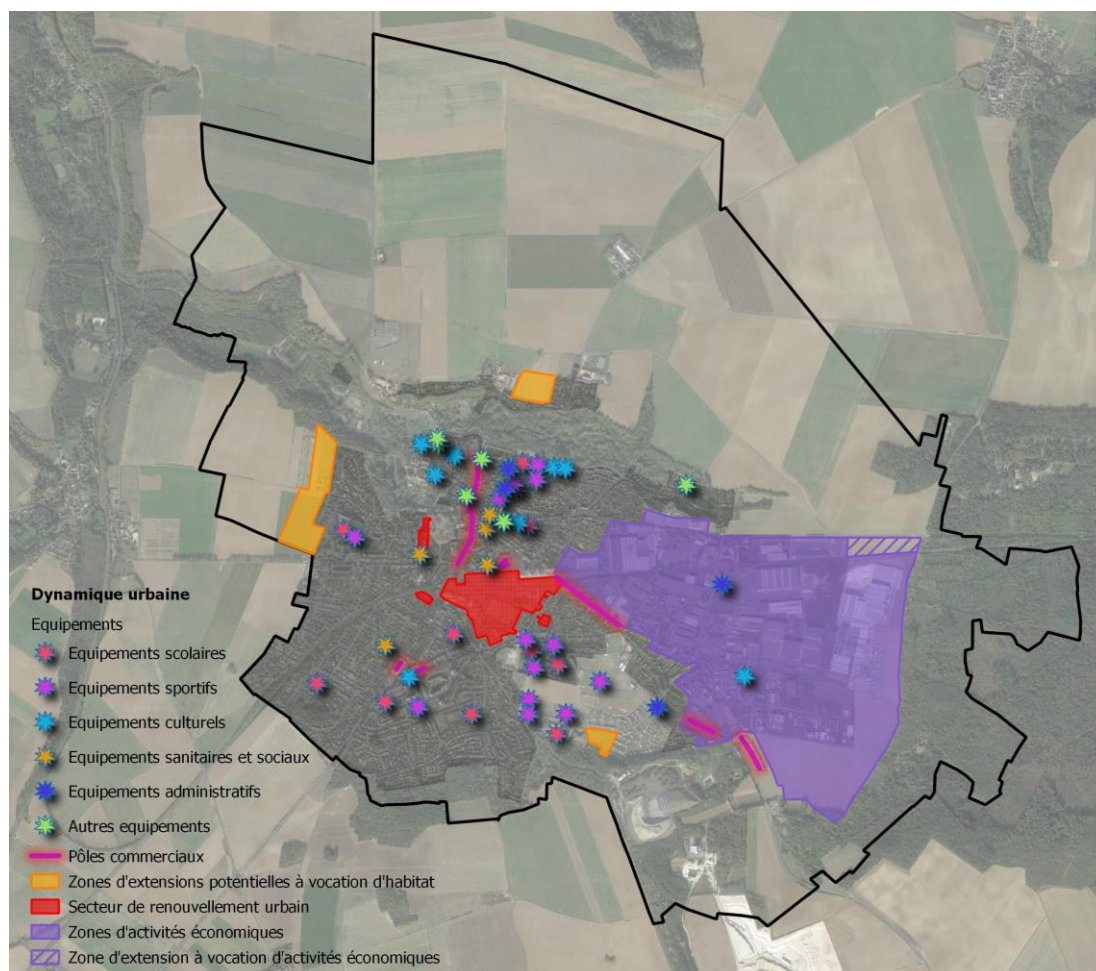
Le diagnostic territorial ainsi que l'état initial de l'environnement, établis dans le cadre du PLU, ont permis de dégager les principaux enjeux identifiés sur le territoire communal.

Ces enjeux ont servi de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

### • Les enjeux territoriaux

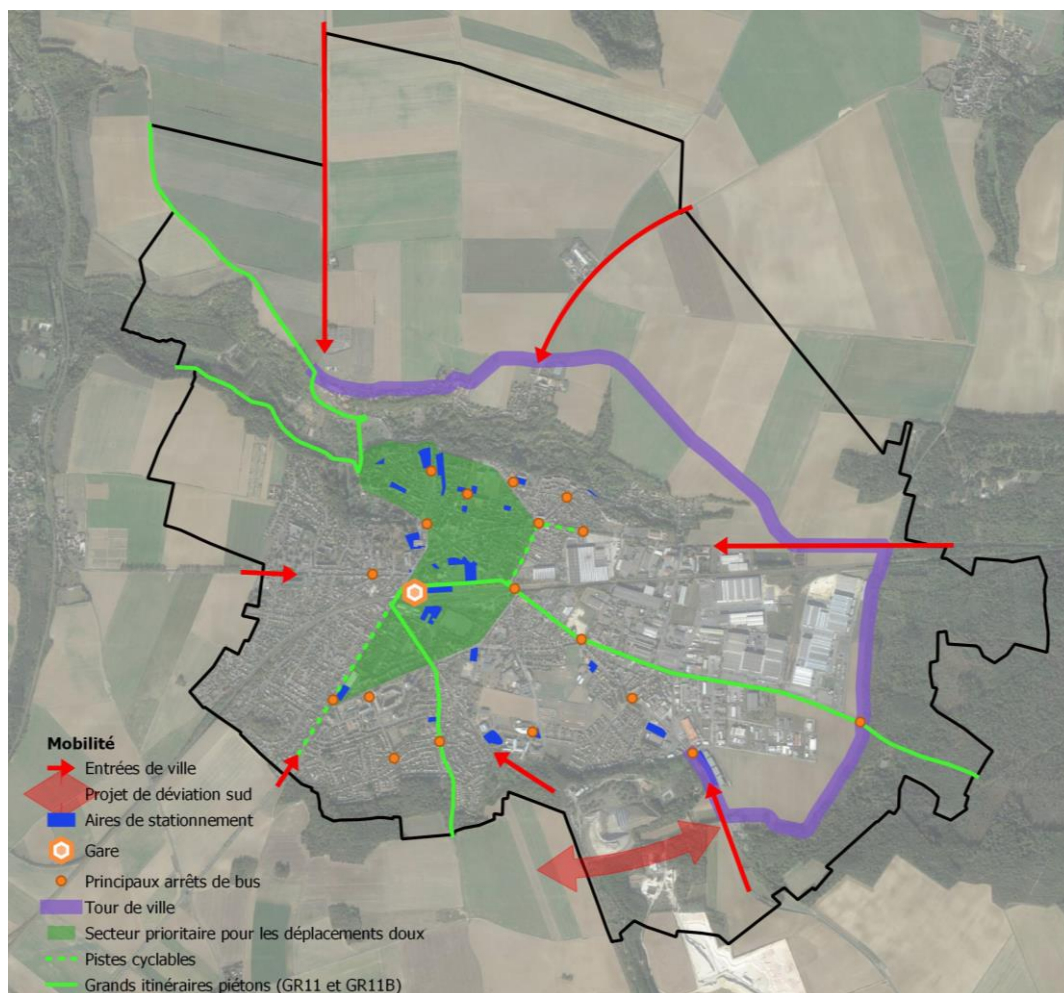
Les enjeux définis à la suite du diagnostic territorial en matière de dynamique urbaine sont les suivants :

- Confirmer l'attractivité de 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
- Développer un projet de renouvellement urbain sur le secteur de la gare
- Veiller au maintien de la part de logements sociaux dans le parc de logements.



Les enjeux définis à la suite du diagnostic territorial en matière de mobilités sont les suivants :

- 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.

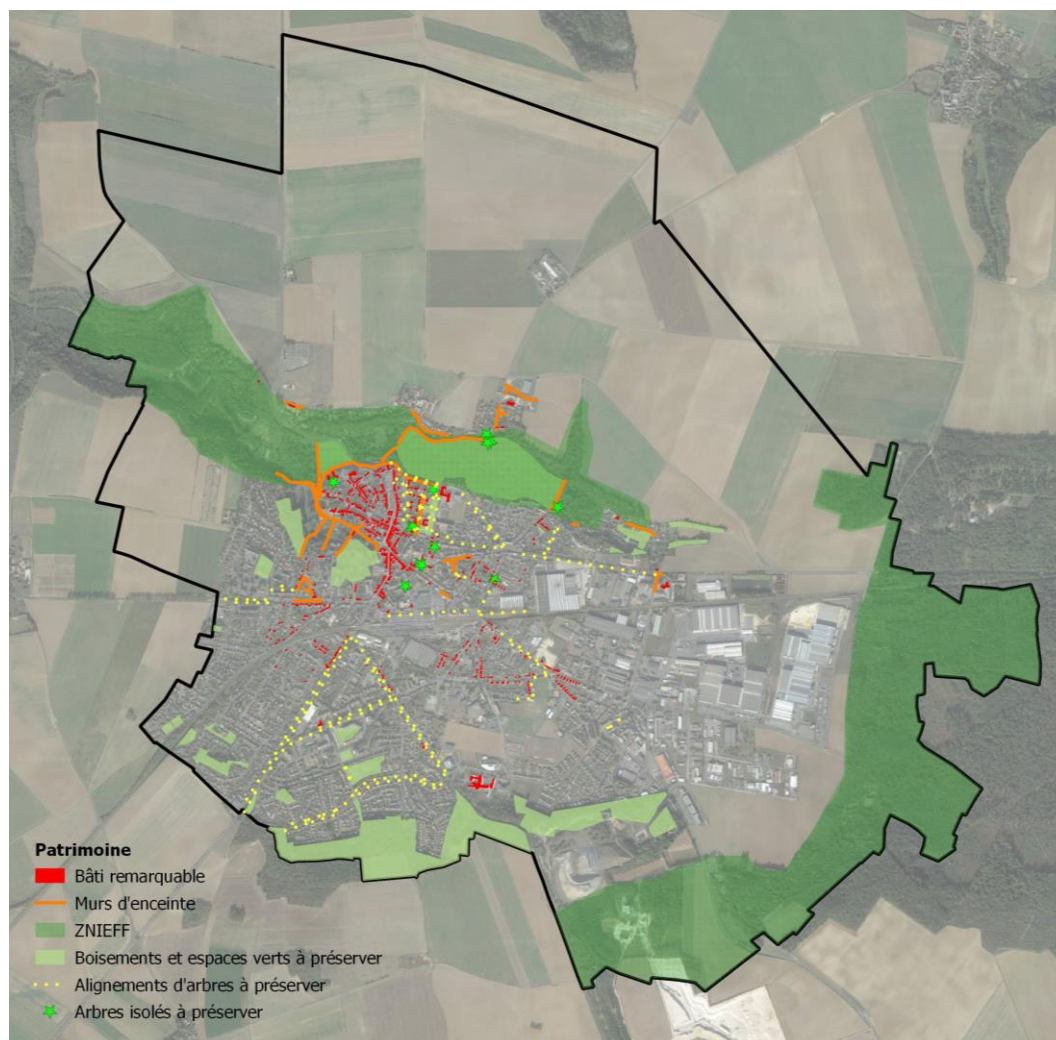




### • Les enjeux environnementaux

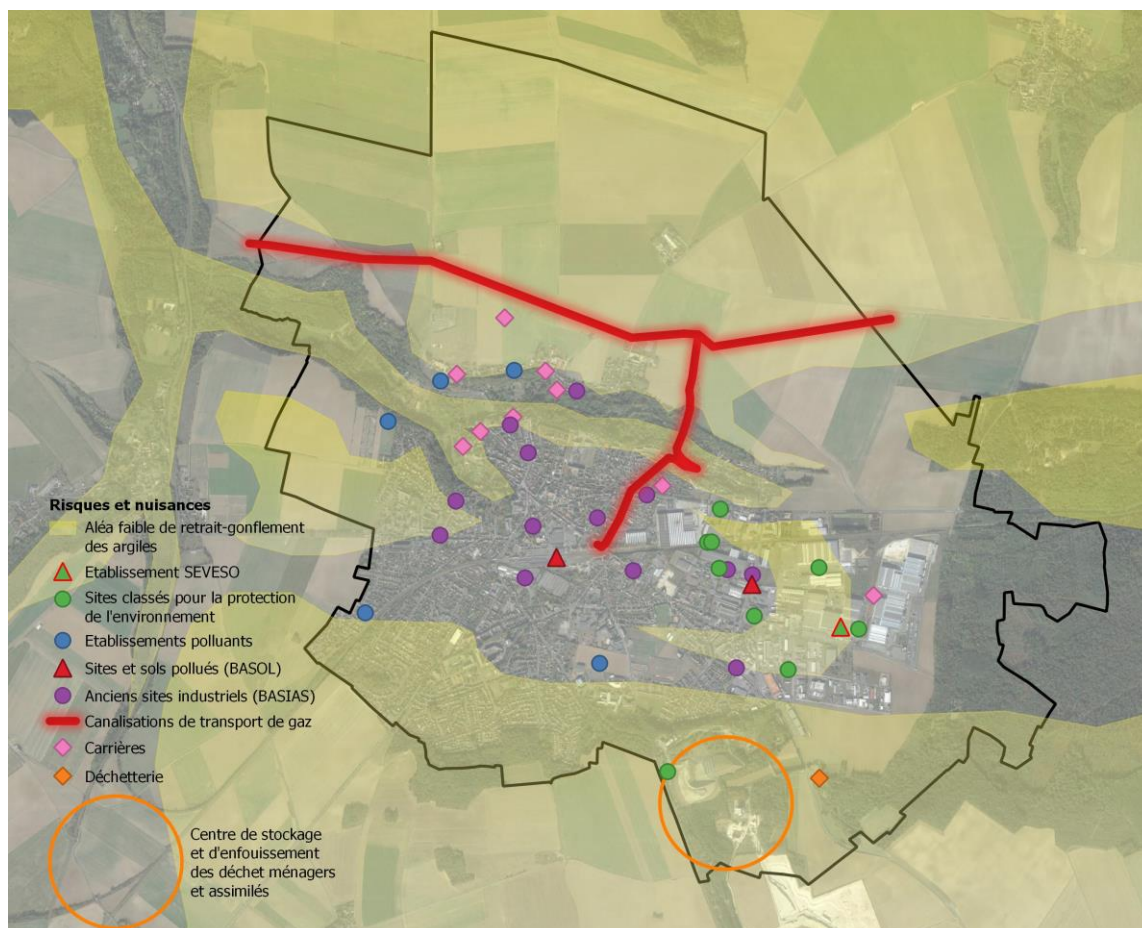
Les enjeux définis à la suite du diagnostic territorial pour la préservation du patrimoine et des paysages sont les suivants :

- 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.



Les enjeux définis à la suite du diagnostic territorial pour la gestion face aux risques et nuisances sont les suivants :

- 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.



Ces différents enjeux ont ensuite été déclinés dans le projet communal autour de cinq grands axes définissant des orientations à horizon 2035 :

### 1. Maîtriser le développement urbain

- A. Développement urbain
- B. Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles
- C. Gestion des eaux

### 2. Promouvoir l'activité économique et commerciale

- A. Développement économique
- B. Déplacements et maillage routier
- C. Tourisme et loisirs

### 3. Assurer un habitat mixte et un cadre de vie qualitatif

- A. Offre de logements
- B. Cadre de vie

C. Développement Durable

**4. Préserver les espaces naturels et agricoles**

A. Prise en compte des espaces naturels et agricoles

B. Développement économique

**5. Développer des services**

A. Service de transports

B. Equipements et services



## 1.4. Un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique ainsi qu'avec les besoins en logements des populations actuelles et futures

### 1.4.1. Les scénarios de développement démographique

#### Axe 1 du PADD : Maîtriser le développement urbain

##### 1.4.1.1. Imaginer Crépy-en-Valois demain

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des prospectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Hiérarchiser les principes du développement futur : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune de Crépy-en-Valois à l'horizon 2035, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- **Combien d'habitants à l'horizon 2035 ?**
- **Quels seront les besoins induits ?**
- **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

Une population qui croît de manière constante depuis 1968 passant de 8 660 habitants à 15 231 habitants en 2016.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
<b>Population</b>	8 660	10 920	12 228	13 222	14 436	14 289	14 374	15 231

*Evolution de la population à Crépy-en-Valois entre 1968 et 2016 – Source : Insee*

Après une chute du taux de variation annuelle moyenne jusqu'en 2006, le taux remonte sur la période 2006-2016.

Le solde naturel est continuellement en légère diminution dans la commune, en revanche le solde migratoire décroît fortement entre 1968 et 2006 jusqu'à devenir négatif puis remonte ensuite jusqu'en 2016.

	1968- 1975	1975- 1982	1982- 1990	1990- 1999	1999- 2006	2006- 2011	2011- 2016
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	3,4	1,6	1	1	-0,1	0,1	1,2
<b>Due au solde naturel en %</b>	1,1	0,9	0,7	0,5	0,3	0,3	0,2
<b>Due au solde migratoire en %</b>	2,3	0,7	0,3	0,5	-0,4	-0,2	0,9

*Variation annuelle des soldes naturel et migratoire en % - Source : Insee*

La prospective doit donc permettre de déterminer la croissance envisagée et les équipements nécessaires afin de retenir un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 15 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune de Crépy-en-Valois.

Ces scénarios devront être débattus, interrogés, évalués pour permettre de définir le scénario qui servira de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD et des Orientations d'aménagement et de Programmation, deux documents essentiels du dossier du PLU, qui argumenteront le projet communal et fonderont le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers. Chaque scénario est une hypothèse évaluée, au sens où elle sera mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux... et plus largement du développement durable.

#### 1.4.1.2. Le calcul du point mort

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de Crépy-en-Valois répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de 15 231 habitants environ (INSEE 2016). Le fonctionnement des équipements et la rentabilité de ces investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

Cinq phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement
- le desserrement
- la variation du parc de logements vacants
- la variation du parc de résidences secondaires
- les logements construits depuis le dernier recensement INSEE

L'ensemble de ces phénomènes sont regroupés pour calculer le point mort, permettant le maintien de la population communale sur la **période 2019 – 2035**.

- Le renouvellement

**Le renouvellement correspond à la vie du parc de logements en dehors de la construction neuve.**

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période et la variation totale du parc durant la même période.

Pour rappel, sur la période 2007 - 2016, le taux de renouvellement est de **0,13 %**. De ce fait, un certain nombre de logements ont été réinjectés dans le parc durant cette période.

Lorsque ce pourcentage est négatif, on estime que le nombre de nouveaux logements construits augmente moins vite que le nombre total de logements du parc. Ceci peut s'expliquer par la division ou réhabilitation de logements dans le parc durant cette période.

➤ HYPOTHESE	
- renouvellement	<b>0,1 %</b>

L'hypothèse choisie part du principe que la commune a engagé une démarche volontariste visant au renouvellement des constructions existantes.

- Le desserrement

**Le desserrement correspond à la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.**

Contrairement à toutes les communes du territoire national, Crépy-en-Valois voit le nombre d'habitants par foyer augmenter.

Toutefois de on estime que la tendance va s'inverser (phénomènes connus de la décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d'habitants. A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.

L'hypothèse choisie estime que le phénomène de desserrement des ménages progressera légèrement de nouveau.

➤ HYPOTHESE	
- desserrement	<b>2,3</b>

- La variation des résidences secondaires et logements vacants

**Cette variation correspond à la prise en compte de la fluidité du marché associée à des modes d'occupation non destinés à une occupation de type résidence principale.**

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Pour rappel, le pourcentage de logements vacants sur la période 2011-2016 est de 4,4 %. Ce nombre tend à diminuer.

Sur la même période, la part des résidences secondaires est stable et était de 0,7 %.

➤ HYPOTHESE

- résidences secondaires	<b>0,7 %</b>
- logements vacants	<b>4,0 %</b>

L'hypothèse choisie maintient la part des résidences secondaires.

En revanche la mobilisation des logements peut varier de manière considérable. L'hypothèse choisie part du principe que la commune entame une démarche visant à la diminution des logements vacants, passant de 4,4 % à 4 %.

- *Logements construits depuis le dernier recensement INSEE*

De plus, la commune, qui poursuit son développement, est concernée par une production de logements, en phase de projet ou en cours de construction, devant être prise en compte afin de garantir ses objectifs de développement maîtrisé. Par conséquent ces nouveaux logements seront déduits du nombre de logements à produire en plus énoncé plus tôt.

**313 logements ont été construits entre 2017 et 2019**, ce qui réduit le nombre de logements nécessaires à construire sur la commune.

➤ HYPOTHESE

- logements construits entre 2017-19	<b>313</b>
--------------------------------------	------------

### 1.4.1.3. La synthèse de l'hypothèse choisie et du point mort

- *Rappel des taux déterminés*

➤ HYPOTHESE	
- renouvellement	<b>0,1 %</b>
- desserrement	<b>2,3</b>
- résidences secondaires	<b>0,7 %</b>
- logements vacants	<b>4 %</b>
- logements construits entre 2017-19	<b>313</b>

- *Besoins théoriques en logements entre 2017 et 2035 issus du point mort*

➤ HYPOTHESE	
Renouvellement	126
Desserrement	185
Résidences secondaires	2
Logements vacants	-20
<b>Nombre de logements total (point mort)</b>	<b>293</b>

L'hypothèse choisie induit un nombre de logements total nécessaire d'environ 16 logements par an.

Les 313 logements construits entre 2017 et 2019 sont à soustraire du besoin en constructions de nouveaux logements.

## 1.4.2. Le besoin en logements à horizon 2035

### Axe 1 du PADD : Maîtriser le développement urbain

#### 1.4.2.1. Hypothèses de croissance à l'horizon 2035

Les tableaux ci-dessous représentent les estimations des besoins en logements suivant le taux de croissance démographique choisi pour chaque hypothèse.

*Pour rappel, le taux de variation annuel moyen sur la période 2011-2016 à Crépy-en-Valois était de 1,2 %.*

- Hypothèse 1

- Un taux de variation annuel moyen de **0,5 %**

Cette hypothèse correspond à une baisse du taux de variation annuel moyen.

Population nouvelle projetée	16 745
Habitants supplémentaires /2016	1 514
Besoin en logements pop. nouvelle	658
Besoin en logements point mort	293
Logements construits entre 2017-19	-313
Besoin lié aux RSLV / desserrement	59
<b>Besoin en logement total</b>	<b>697</b>
<b>soit en logements par an</b>	<b>46</b>

*Cette hypothèse permettrait à la commune de ne pas créer de zone d'extension.*

- Hypothèse 2

- Un taux de variation annuel moyen de **0,8 %**

Cette hypothèse correspond à une baisse du taux de variation annuel moyen.

Population nouvelle projetée	17 721
Habitants supplémentaires /2016	2 490
Besoin en logements pop. nouvelle	1 082
Besoin en logements point mort	293
Logements construits entre 2017-19	-313
Besoin lié aux RSLV / desserrement	80
<b>Besoin en logement total</b>	<b>1 142</b>
<b>soit en logements par an</b>	<b>76</b>

*Dans l'hypothèse où les communes de la couronne conserveraient leur rythme de croissance actuel, cette hypothèse correspondrait aux objectifs du SCoT en termes de population à l'horizon 2035.*

- Hypothèse 3

- **Un taux de variation annuel moyen de 1,2 %**

Cette hypothèse correspond à la stagnation du taux de variation annuel moyen.

Population nouvelle projetée	19 105
Habitants supplémentaires /2016	3 874
Besoin en logements pop. nouvelle	1 685
Besoin en logements point mort	293
Logements construits entre 2017-19	-313
Besoin lié aux RSLV / desserrement	109
<b>Besoin en logement total</b>	<b>1 774</b>
<b>soit en logements par an</b>	<b>118</b>

- Hypothèse 4

- **Un taux de variation annuel moyen de 1,6 %**

Cette hypothèse correspond à une augmentation du taux de variation annuel moyen.

Population nouvelle projetée	20 592
Habitants supplémentaires /2016	5 361
Besoin en logements pop. nouvelle	2 331
Besoin en logements point mort	293
Logements construits entre 2017-19	-313
Besoin lié aux RSLV / desserrement	142
<b>Besoin en logement total</b>	<b>2 453</b>
<b>soit en logements par an</b>	<b>164</b>

*Cette hypothèse correspondrait à l'atteinte, par la commune de Crépy-en-Valois seule, des objectifs du SCoT en termes de population à l'horizon 2035 pour Crépy-en-Valois et sa couronne.*

- *Hypothèse retenue*

- **Un taux de variation annuel moyen de 0,8 %**

Cette hypothèse correspond à une légère baisse du taux de variation annuel moyen.

Population nouvelle projetée	17 721
Habitants supplémentaires /2016	2 490
Besoin en logements pop. nouvelle	1 082
Besoin en logements point mort	293
Logements construits entre 2017-19	-313
Besoin lié aux RSLV / desserrement	80
<b>Besoin en logement total</b>	<b>1 142</b>
<b>soit en logements par an</b>	<b>76</b>

Le SCoT estime à 2 169 le nombre de logements à construire au sein de Crépy en Valois et de sa couronne entre 2014 et 2035.

<b>Besoin en logements entre 2014 et 2035 pour Crépy en Valois et sa couronne</b>	<b>2 169</b>
<i>(données SCoT)</i>	
Logements créés entre 2014 et 2016 à Crépy en Valois et sa couronne	-205
<i>(données INSEE)</i>	
Logements construits entre 2017-19 à Crépy en Valois	-313
<i>(données communales)</i>	
Logements autorisés entre 2017-19 dans les communes de la couronne	-44
<i>(données Sitadel)</i>	
<b>Besoin en logement total</b>	<b>1 607</b>
<b>Dont logements à construire à Crépy en Valois entre 2020-35</b>	<b>1 142</b>
Soit par an	76
<b>Dont logements à construire dans les communes de la couronne entre 2020-35</b>	<b>465</b>
Soit par an	31

Le besoin en logements à l'horizon 2035 serait alors de 1 607 unités pour Crépy en Valois et sa couronne.

Le SCoT prévoit un taux de variation annuel moyen de 0,8 % pour la période 2015-2035 et un desserrement de 2,32 personnes par ménage sur le territoire de la Communauté de communes.

**L'hypothèse de développement retenue par Crépy en Valois est donc en cohérence avec les prévisions du SCoT à l'horizon 2035.**



### 1.4.2.2. Les logements produits entre 2020 et 2022

Les projections démographiques permettent de prévoir la création de logements sur une période de 15 ans (2020-2035). Afin d'être cohérent avec l'arrêt du projet de révision du document d'urbanisme, les logements produits entre 2020 et 2022 ont été retirés du potentiel de logements à prévoir soit 210 logements.

**Ainsi, entre 2023 et 2035, la commune de Crépy-en-Valois devra produire environ 860 logements.**

### 1.4.3. La production de logements à horizon 2035

**Axe 1 du PADD : Maîtriser le développement urbain**

**A. Développement urbain**

#### 1.4.3.1. Le comblement des dents creuses et des divisions parcellaires

Cette première partie vise à mettre en avant les capacités mobilisables en comblement des espaces non-construits au sein de l'enveloppe urbaine.

Le territoire se caractérise par de nombreuses mesures de protection qui s'accumulent et se superposent. Ces diverses mesures et inventaires conditionnent fortement le développement communal et peuvent, dans certains cas, restreindre certaines disponibilités foncières ou, du moins, conditionner fortement leurs utilisations.

Au regard des besoins en logements estimés selon les différentes hypothèses et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire. Elle découle d'une observation sur le terrain et d'une analyse croisée des contraintes et des droits à construire selon le PLU en vigueur.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à s'interroger autant sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant que dans les secteurs en extension urbaine.

Aussi ont été distinguées :

- **Les dents creuses** : parcelles cadastrales actuellement non construites, classées en zones urbaines du PLU en vigueur,
- **Les divisions parcellaires** : parcelles construites situées en zone U du PLU en vigueur, constituant un potentiel de développement intéressant à développer.

La méthodologie suivante a été appliquée :

- Croisement des photos aériennes de l'IGN avec visite de terrain (début 2018).
- Prise en compte des projets de la commune, notamment celui du centre-ville.
- Prise en compte des contraintes naturelles ou réglementaires et de la proximité des réseaux.

La Loi ALUR favorise en priorité l'utilisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant avant d'ouvrir des extensions à l'urbanisation.

Le rapport de présentation du PLU doit intégrer « une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

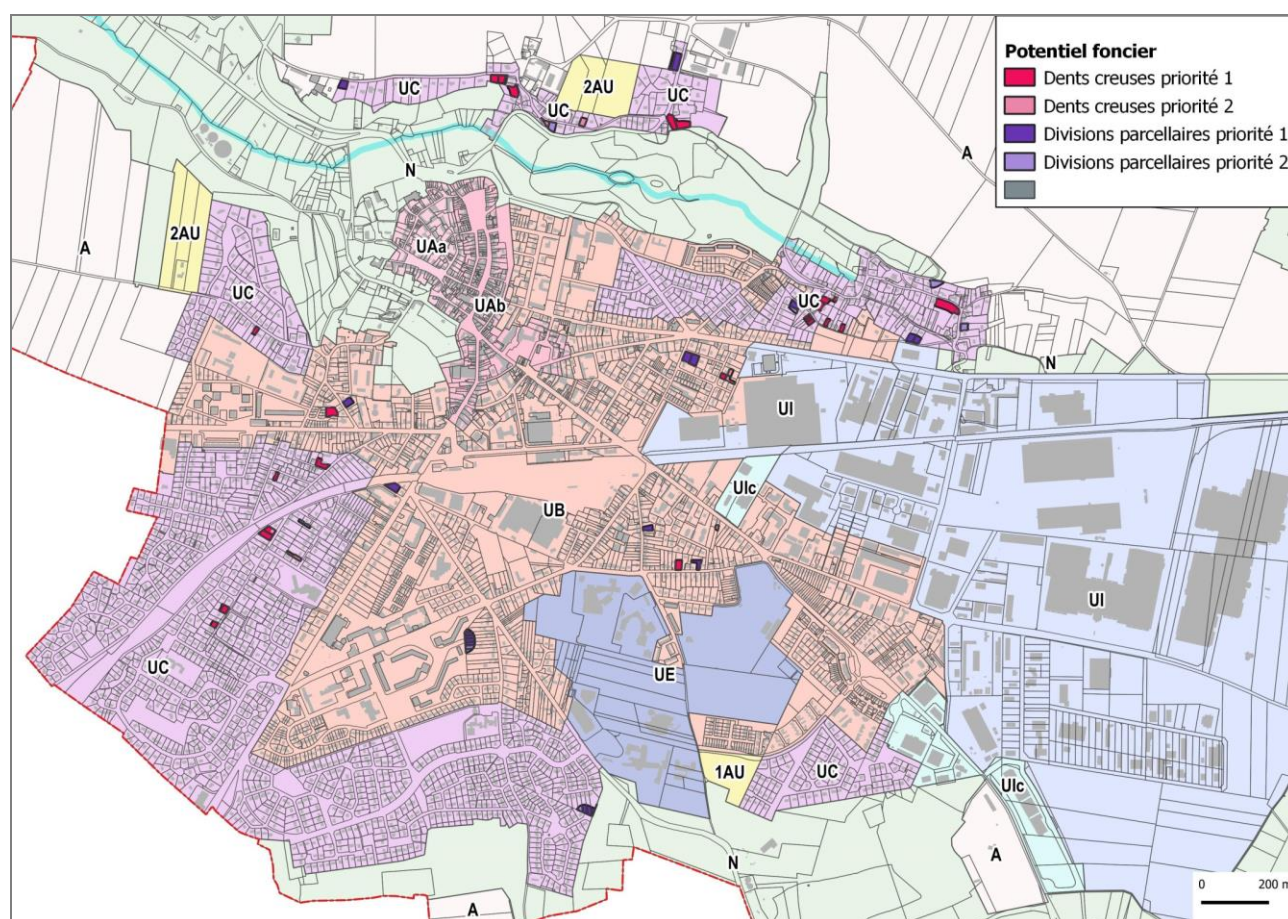
## Le potentiel de densification de l'ensemble des espaces bâtis à Crépy-en-Valois – Identification large

Un travail d'identification des espaces disponibles et/ou mutables de la commune a permis d'identifier environ **2,71 ha** de foncier potentiellement disponible pour la construction d'habitations dans l'enveloppe urbain existant.

Ces espaces identifiés sont tous inclus dans l'enveloppe construite de la commune et au sein de zones constructibles de l'actuel PLU, document d'urbanisme en vigueur. Ils tiennent compte également des contraintes invariantes limitant les possibilités de construction ainsi que des secteurs inscrits dans le patrimoine paysager, ainsi que les espaces cultivés tels que les jardins paysagers et les potagers.

De même, l'identification de ce potentiel foncier prend en compte les règles proposées par le PLU tel que la délimitation de zones inconstructibles (A et N) et la préservation des cœurs d'ilots à travers des bandes de constructibilité dans les zones UB et UC.

L'identification de ces espaces a conduit à la définition de leur typologie. Il y a tout d'abord des parcelles en dents creuses, non bâties insérées dans un tissu bâti compris dans la zone urbaine « U » du document d'urbanisme en vigueur, puis des espaces non bâtis représentant un potentiel issu de divisions parcellaires. Ces typologies sont représentées dans la cartographie en page suivante.



### Potentiel foncier à destination d'habitat

(Source : Altereo)

Les espaces identifiés sont marqués par une priorisation suivant différents indices de priorité 1 et 2. Ils sont considérés selon des critères de mutabilité imminente, c'est-à-dire un phasage dans les premières années d'application du futur PLU ou à plus long terme. Un coefficient de rétention foncière est appliqué pour quantifier ce phénomène et déterminer la surface disponible selon ce

phasage. Les parcelles aux disponibilités immédiates sont quant à elles marquées d'un coefficient nul.

Le potentiel de densification de ces espaces s'inspire des densités retrouvées directement à proximité des parcelles identifiées : Si aucune orientation n'est proposée lors de l'élaboration du PLU (comme une OAP), la densité qui sera retrouvée au sein d'un espace identifié devrait être semblable à la densité environnante.

Ainsi, le potentiel de densification est l'application de la densité voisine par la surface de la parcelle identifiée, par le coefficient de rétention estimé en fonction de l'indice de priorité.

## Les dents creuses

- *Surface brute disponible*

Dans cette première phase de travail, **1,5 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine communale. Cette surface prend la forme de dents creuses situées dans les zones U du PLU.

DENTS CREUSES AVANT RETENTION	
Dents creuses priorité 1	Dents creuses priorité 2
1,30 ha	0,20 ha

- *Surface nette disponible*

Il s'agit de parcelles entières au cœur du tissu urbain qui ne sont pas urbanisées, et qui sont parfois dans un état en friche. Bien que ces parcelles permettent une gestion simple d'aménagement, leur indice de priorité est estimé en fonction de leur proximité avec le bâti et les réseaux existants, par rapport à leur surface, leur vocation actuelle (verger, potager...). L'indice de priorité 1 indique qu'une implantation peut être immédiate, tandis que l'indice 2 met en garde contre une réticence possible des habitants proches. Ne pouvant cependant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, des coefficients en pourcentage sont appliqués à ces parcelles. En effet, même si leur mobilisation peut paraître évidente, le risque de rétention foncière n'est pas à exclure. Pour l'indice 1, le coefficient de rétention foncière est de **10%**. Pour l'indice 2, le coefficient de rétention foncière est de **30%**.

DENTS CREUSES APRÈS RETENTION					
Dents creuses priorité 1			Dents creuses priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
1,30	10	<b>1,17</b>	0,20	30	<b>0,14</b>

Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en dents creuses est de 1,31 ha.**

- *Potentiel de construction de logements*

Cette haute priorisation du foncier (foncier identifiée comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU) permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **52 logements**, si l'on considère une densité moyenne **de 35 log/ha**.

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LES DENTS CREUSES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
41 logements	5 logements	<b>46 logements</b>

## Les divisions parcellaires

- *Surface brute disponible*

Dans cette phase de travail **1,21 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine communale. Cette surface est issue des divisions parcellaires potentielles. Ces opportunités foncières ont un potentiel de construction qui serait intéressant à développer, en prévision. Toutefois, leur mobilisation ne pourrait être aussi simple que pour des parcelles libres d'un seul tenant.

DIVISIONS PARCELLAIRES AVANT RETENTION	
Divisions parcellaires priorité 1	Divisions parcellaires priorité 2
0,91 ha	0,30 ha

- *Surface nette disponible*

Il convient donc de marquer ces espaces selon des disponibilités moins évidentes que les précédentes dents creuses. De plus, ne pouvant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, un coefficient plus important est appliqué aux parcelles concernées. Les divisions parcellaires de priorité 2 sont des emprises non situées directement sur des voies ou présentant des enjeux paysagers (potagers, vergers, ...).

Le coefficient de rétention appliqué aux divisions parcellaires de priorité 1 est de **30%**, alors que pour la priorité 2, il est de **60%**.

DIVISIONS PARCELLAIRES APRÈS RETENTION					
Priorité 1			Priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
0,91	30	<b>0,63</b>	0,30	60	<b>0,12</b>

Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en divisions parcellaires est de 0,63 ha**.

- *Potentiel de construction de logements*

Cette seconde priorisation du foncier, identifié comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU, permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **32 logements**, si l'on considère une densité moyenne **de 35 log/ha**.

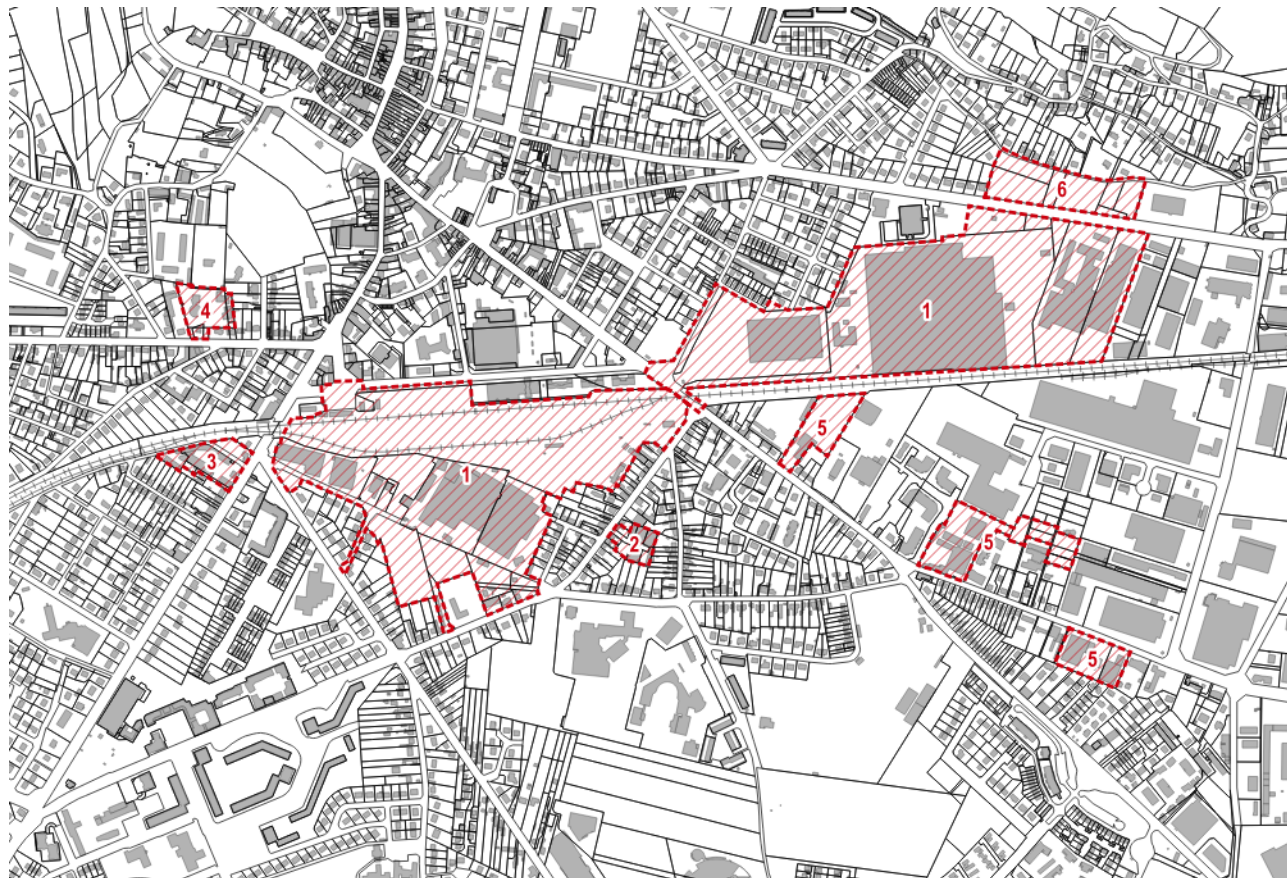
POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENT EN DIVISIONS PARCELLAIRES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
21 logements	4 logements	<b>25 logements</b>

## Le potentiel de densification total

Ainsi, les dents creuses et divisions parcellaires repérées au sein de l'enveloppe urbaine de Crépy-en-Valois, permettent d'envisager la construction quasi certaine d'environ **71 logements**, selon l'enveloppe urbaine considérée et en appliquant une densité moyenne de 35 logements/ha.



### 1.4.3.2. Les secteurs à enjeu de renouvellement



#### Secteurs de renouvellement urbain

(Source : Altereo)

Quatre secteurs présentent un enjeu de renouvellement urbain :

- **Secteur 1 : le quartier gare**

Ce secteur d'environ 29,3 hectares fait l'objet d'un projet d'aménagement global. Il est composé de friche SNCF, et de friches d'activités et services (Soufflet Agriculture, Goldman, Hôpital, Tribunal...) et est destiné à accueillir des activités de bureaux mais également des commerces, services et logements -> environ 317 logements.

- **Secteur 2 : avenue Pasteur**

Ce secteur d'environ 0,3 hectare est occupé par des locaux commerciaux et d'activités. Par la suite, il est destiné à accueillir du logement afin de ne pas créer de poche commerciale isolée -> environ 20 logements.

- **Secteur 3 : avenue de Levallois Perret / rue des Jacynthes**

Ce secteur d'environ 0,7 hectare est occupé par des bâtiments d'activité. De même que le secteur 2, il est destiné à accueillir du logement -> environ 30 logements.

- **Secteur 4 : avenue de Senlis**

Ce secteur de 0,6 hectare est occupé par une habitation et représente une poche de potentiel foncier importante. Toutefois, celui-ci est également identifié comme espace vert à préserver. Une interrogation quant au devenir de ce site perdure -> environ 15 logements.

- **Secteur 5 : avenue Sadi Carnot / rue du Bois de Tillet**

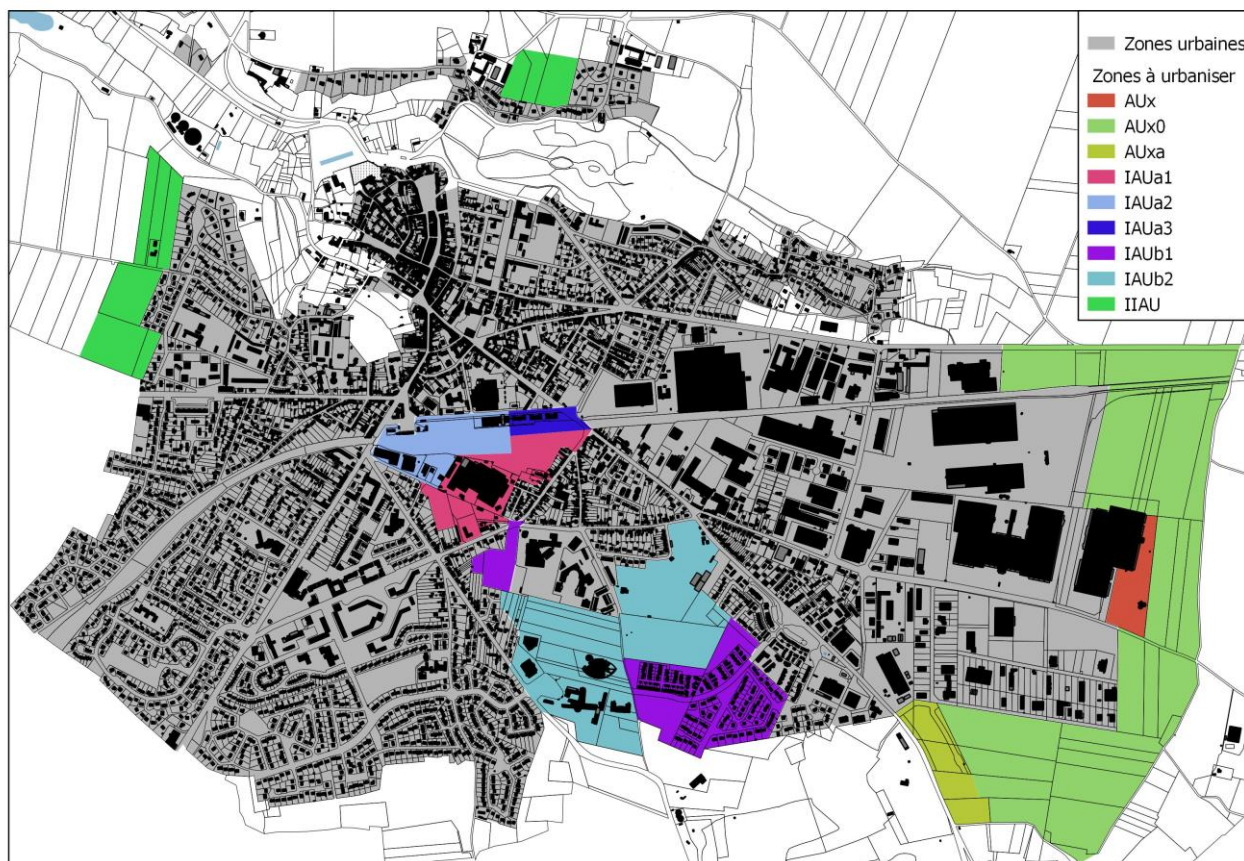
Ce secteur de 2.89 hectares (réparties en trois sites différents) est occupé par des bâtiments d'activité. Il s'agit d'un quartier de la commune qui est en cours de renouvellement. -> environ 125 logements.

- **Secteur 6 : secteur de la rue de Soissons**

Ce secteur de renouvellement urbain de 1,65 ha accueille aujourd'hui des jardins ainsi qu'un ancien terrain d'activités abandonné -> environ 25 logements.

**Au total environ 532 logements sont à prévoir en renouvellement urbain.**

## 1.4.4. Les zones à urbaniser de l'ancien PLU



**Zones à urbaniser du PLU de 2007**

(Source : Altereo)

### Les zones à urbaniser à court terme (logements et bureaux)

- IAUa1

**Emprise : 8,7 ha**

**Etat des lieux : zone concernée par le projet cœur de ville**

**Evolution souhaitée : ce secteur fera l'objet d'un projet d'aménagement global**

- IAUa2

**Emprise : 6,8 ha**

**Etat des lieux : zone concernée par le projet cœur de ville**

**Evolution souhaitée : ce secteur fera l'objet d'un projet d'aménagement global**

- IAUa3

**Emprise : 1,9 ha**

**Etat des lieux : ce secteur est désormais urbanisé, il accueille notamment le cinéma**

**Evolution souhaitée : ce secteur sera intégré aux zones urbaines**



- IAUb1

**Emprise : 15,2 ha**

**Etat des lieux** : zone du secteur « campus » à destination d'habitat, la partie sud est en majorité urbanisée

**Evolution souhaitée** : la partie urbanisée sera intégrée aux zones urbaines

- IAUb2

**Emprise : 26,9 ha**

**Etat des lieux** : zone du secteur « campus » à destination d'équipements, en partie urbanisée. Les parcelles non urbanisées font l'objet d'un emplacement réservé.

**Evolution souhaitée** : la partie urbanisée sera intégrée aux zones urbaines

## Les zones à urbaniser à long terme

- IIAU

**Emprise : 13,9 ha**

**Etat des lieux** : l'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessite la modification/révision du PLU

**Evolution souhaitée** : Ces zones seront conservées/ouvertes ou non suivant les besoins en logements à l'horizon 2035. La zone IIAU située au nord semble pertinente pour la création de logements.

## Les zones à urbaniser à destination d'activités

- Zone AUx

**Emprise : 4,3 ha**

**Etat des lieux** : cette zone est aujourd'hui urbanisée

**Evolution souhaitée** : la zone sera intégrée aux zones urbaines

- Zone AUx0

**Emprise : 63 ha**

**Etat des lieux** : la zone n'est pas encore urbanisée mais des projets sont en cours

**Evolution souhaitée** : la zone sera intégrée aux zones urbaines

- AUxa

**Emprise : 2,9 ha**

**Etat des lieux** : cette zone est aujourd'hui urbanisée par des commerces

**Evolution souhaitée** : la zone sera intégrée aux zones urbaines

## 1.4.5. Les zones d'extension potentielles

Rappel du besoin en logement à l'horizon 2035 :

<b>Besoin en logement total 2020-2035</b>	<b>1 142</b>
Logements réalisés entre 2020 et 2022	210
Potentiel foncier de l'enveloppe urbaine	71
Potentiel de construction en renouvellement urbain	532
 <b>Besoin moyen de logement en extension</b>	 <b>331</b>
soit (avec une densité moyenne de 35 logements/ha, préconisée par le SCoT)	Environ 9,3 ha

La carte ci-dessous fait figurer les zones d'extension potentielles qui permettraient de couvrir le besoin en logements estimé pour l'horizon 2035.



**Localisation des zones d'extension potentielles**

(Source : Altereo)

**Zone nord (Le Clos d'Orléans) :**

Cette zone d'une superficie de 3,47 hectares couvre une partie de l'ancienne zone IIAU. Elle permettrait l'accueil d'environ 121 logements.

**Zone ouest (Vieux Chemin de Duvy) :**

Cette zone correspond à l'ancienne zone IIAU d'une superficie de 4,14 hectares et accueillerait environ 145 logements.

**Zone sud (avenue des Erables) :**

Cette zone correspond à un secteur de l'ancienne zone IAUB1 non urbanisée. Sa superficie de 1,71 hectare permettrait d'accueillir environ 65 logements.

**Au total, en comptant les zones 1AU et 2AU, le projet communal prévoit la création de 331 logements en extension urbaine sur une superficie totale de 9,3 ha.**

## 1.4.6. Synthèse de la répartition spatiale du besoin en logements à horizon 2035

<b>Besoin total en logements pour la période 2020-2035</b>	<b>1 142</b>
--	--------------

*A déduire :*

Potentiel foncier de l'enveloppe urbaine en 2020 (dents creuses et divisions parcellaires)	71
Logements réalisés entre 2020 et 2022	210

<b>Besoin restant en logements à répartir</b>	<b>861</b>
---	------------

### REPARTITION SPATIALE DU BESOIN EN LOGEMENTS

	Surface (ha)	Nombre de logements
<b>SECTEURS EN RENOUVELLEMENT URBAIN</b>		
OAP 1 - Quartier gare	29,30	317
OAP 2 - Av. Pasteur	0,37	20
OAP 3 - Av. Levallois-Perret	0,70	30
OAP 4 - Av. de Senlis	0,61	15
OAP 5A - Av Sadi Carnot / rue du Bois Tillet	0,75	25
OAP 5B - Av Sadi Carnot / rue du Bois Tillet	1,44	60
OAP 5C - Av Sadi Carnot / rue du Bois Tillet	0,70	40
OAP 6 - Rue de Soissons	1,65	25
<b>Total en renouvellement</b>	<b>35,52</b>	<b>532</b>
<b>SECTEURS 1AU</b>		
OAP 7 - Av. des Erables	1,71	65
<b>Total en extension 1AU</b>	<b>1,71</b>	<b>65</b>
<b>SECTEURS 2AU</b>		
Extension Nord - Le Clos d'Orléans	3,47	121
Extension Ouest - Vieux Chemin de Duvy	4,14	145
<b>Total en extension 2AU</b>	<b>7,61</b>	<b>266</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37,23</b>	<b>863</b>

## 1.5. Un projet répondant aux objectifs de préservation des espaces agricoles, des espaces naturels et des paysages

A travers son projet communal, la commune entend concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager.

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les lois ALUR, LAAF et Climat et résilience, le projet communal a été élaboré dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles.

### 1.5.1. Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels

**Axe 1 du PADD : Maîtriser le développement urbain**

**B. Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles**

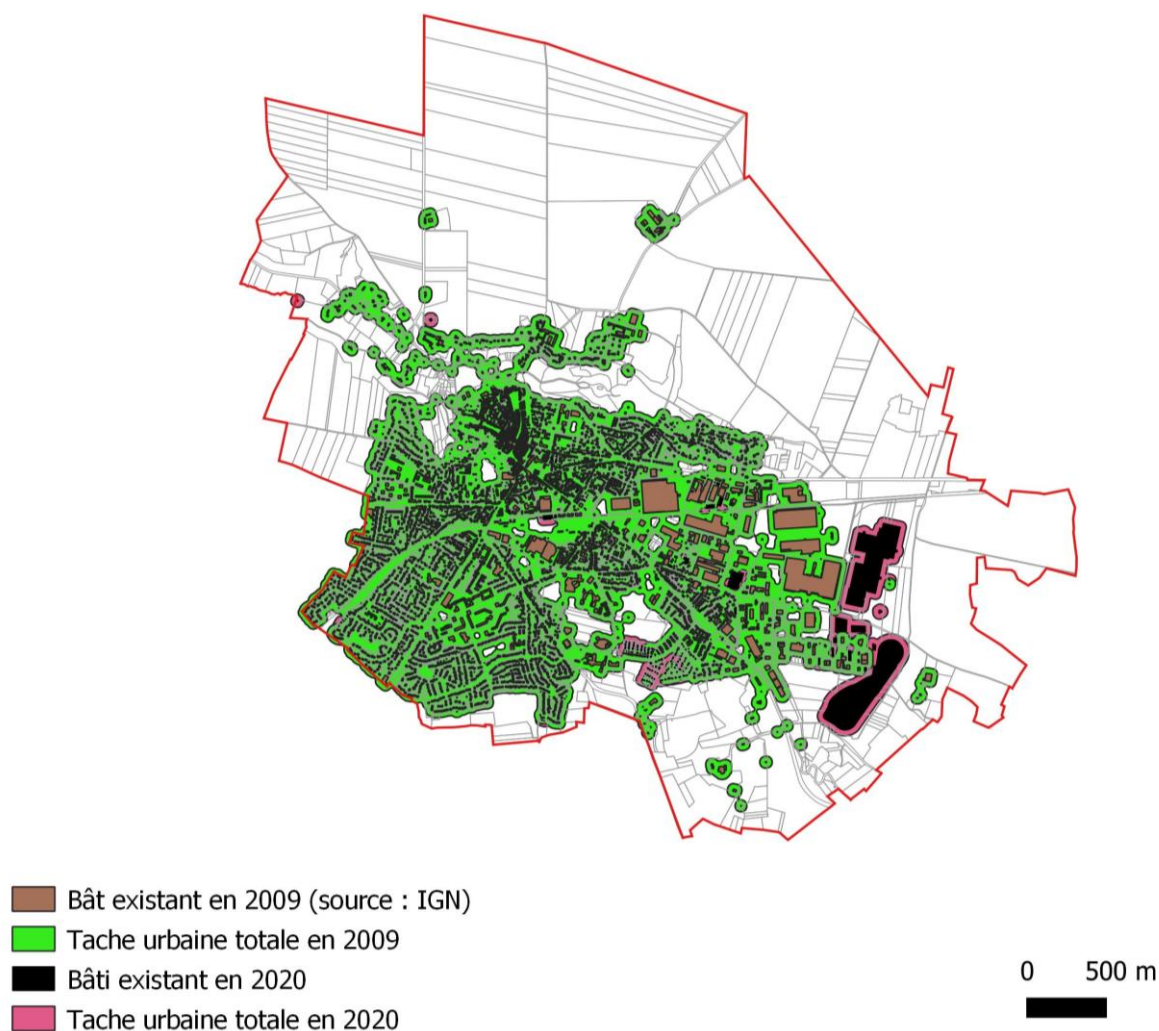
#### 1.5.1.1. Analyse de l'évolution de la consommation d'espace entre 2009 et 2020

La consommation d'espace de la période 2009-2020 a été calculé en comparant les données IGN de 2009 et les données cadastrales de 2020 (voir : « 1-A Rapport de présentation – Partie 1 »).

Entre 2009 et 2020, la tâche urbaine a augmenté de **39,4 ha** avec 2 ha pour les constructions à destinations d'habitations et 37,4 ha pour les constructions à destination d'activité et d'équipements.

	Période 2009-2020	
	Consommation totale	Consommation annuelle moyenne
Habitat	+ 2,0 ha	0,18 ha/an
Activité et grands équipements	+ 37,4 ha	3,40 ha/an
<b>TOTAL</b>	<b>+ 39,4 ha</b>	<b>3,58 ha/an</b>

La carte-ci-dessous présente la localisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2009 et 2020 :



*Evolution de la consommation d'espace entre 2009 et 2020 – source Altereo (données IGN)*

### 1.5.1.2. Les objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le projet communal et la consommation d'espaces projetée

Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit, pour permettre de répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les objectifs suivants :

- Prioriser la densification des tissus urbains existants par le comblement des dents creuses et divisions parcellaires en permettant la réalisation d'environ 71 logements dont 46 en dents creuses et 25 en divisions parcellaires.
- Permettre le développement de projet en renouvellement sur des secteurs en friches pour produire 560 logements répondant aux besoins des populations actuelles et futures :
  - o Environ 317 logements ainsi que des bureaux, commerces et services sur le secteur 1 de la Gare.
  - o Environ 20 logements sur le secteur 2 de l'avenue Pasteur.
  - o Environ 30 logements sur le secteur 3 de l'avenue Levallois-Perret/ rue des Jacynthes.
  - o Environ 15 logements sur le secteur 4 de la rue Sainte Agathe/ Avenue de Senlis.

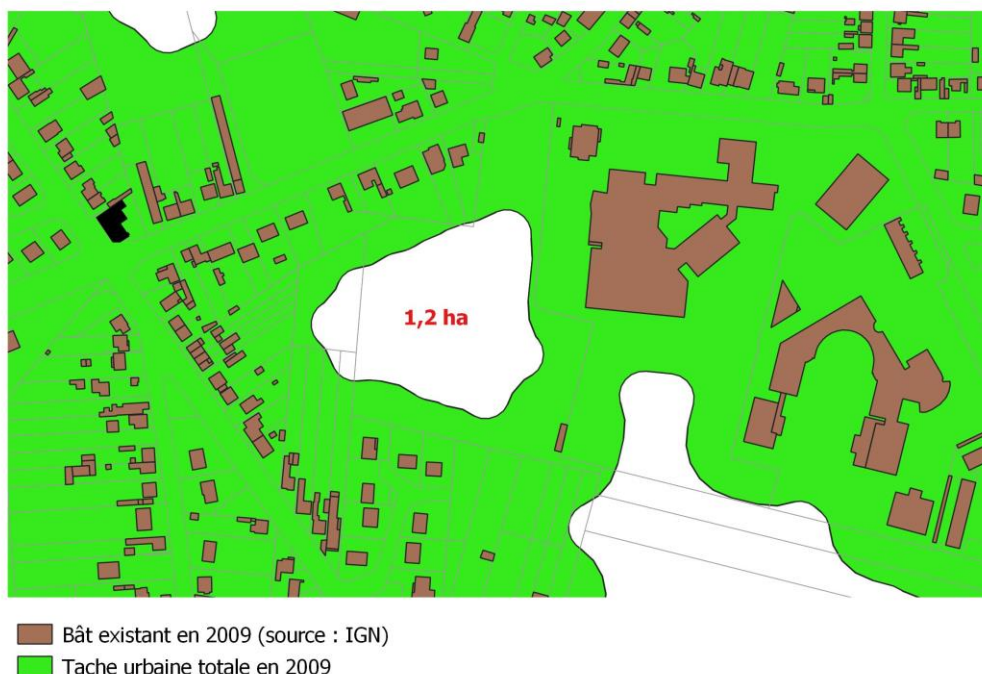


- Environ 125 logements sur le secteur du bois Tillet.
- Environ 25 logements sur le secteur de la rue de Soissons.
- Permettre, pour répondre aux besoins en logements restants, le développement de trois secteurs d'extensions dont un ouvert à l'urbanisation et deux fermés à l'urbanisation :
  - Secteur ouvert à l'urbanisation entre la rue des Erables et la lisière du bois pour la création d'environ 60 logements à vocation d'habitats individuels sur une superficie de 1,71 ha
  - Secteur fermé à l'urbanisation au Clos d'Orléans pour la création d'environ 185 logements sur une superficie de 3,47 ha
  - Secteur fermé à l'urbanisation sur la route de Duvy pour la création d'environ 105 logements sur une superficie de 4,14 ha

Ainsi, le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit une consommation totale maximale projetée à horizon 2035 de **10,2 ha** :

	Période 2021 - 2035	
	Consommation totale maximale projetée	Consommation annuelle moyenne projetée
Habitat	+ 9 ha	0,60 ha/an
Activité et grands équipements	+ 1,2 ha	0,08 ha/an
<b>TOTAL</b>	<b>+ 10,2 ha</b>	0,68 ha/an

9 ha correspondent aux trois secteurs d'extension à destination d'habitat. 1,2 ha correspondent à la volonté de construction d'un équipement intercommunal (gare routière) sur un terrain vacant dans le quartier campus :



Zoom sur la carte « Evolution de la consommation d'espace entre 2009 et 2020 » – source Altereo (données IGN)



## 1.5.2. La préservation des espaces agricoles et naturelles

### Axe 4 du PADD : Préserver les espaces naturels et agricoles

#### • *Éléments du diagnostic territorial*

La ville de Crépy-en-Valois est concerné par plusieurs périmètres de protection environnementale visant à préserver le patrimoine écologique. La commune se situe dans le périmètre ZICO (zones d'importance pour la conservation des Oiseaux) forêts picardes : Massif de Retz et est également concerné par trois ZNIEFF dont une de type I et deux de type II.

Un espace naturel sensible est également présent sur la commune avec les « lisières de la forêt de Retz ».

La commune de Crépy-en-Valois est également sujette à la présence d'une zone humide identifiée dans le SAGE.

Enfin, concernant la trame verte et bleue, la commune recense des réservoirs de biodiversité autour de l'enveloppe urbaine sur la partie Sud ainsi que sur la partie Est de la ville.

#### • *Projet communal de Crépy-en-Valois*

Le projet communal de Crépy-en-Valois, dans l'axe 4 du PADD, prévoit la préservation des espaces naturels et agricoles autour de deux orientations :

**A – Prise en compte des espaces naturels et agricoles :** Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit la protection, la préservation et la valorisation des espaces et des périmètres présentant des enjeux agricoles et naturels.

L'orientation A convient donc de préserver :

- Les lisières agricoles et boisées
- La Trame Verte et Bleue
- Les espaces naturels clés du territoire
- Les espaces boisés classés et les espaces naturels d'intérêt paysager
- Les arbres remarquables
- Les zones humides

Enfin, le projet prévoit également de maintenir, compléter et aménager la lisière boisée existante au Sud et à l'Est de la ville.

**B – Développement économique :** Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit la préservation et le soutien aux activités agricoles existantes afin de maintenir cette activité qui participe au développement économique du territoire.

L'orientation B convient donc de :

- Maintenir l'activité agricole et travailler à sa diversification.
- Limiter à l'existant les activités liées à l'exploitation des carrières de sable industriel ainsi que celles liées aux terrains désaffectés dont l'activité est l'enfouissement de déchets.
- Préserver les conditions d'utilisation des allées forestières et des chemins ruraux pour la pratique des loisirs équestres.

### 1.5.3. Permettre la préservation du patrimoine remarquable de Crépy-en-Valois

**Axe 3 du PADD : Assurer un habitat mixte et un cadre de vie qualitatif**

#### **B. Cadre de vie**

- *Éléments du diagnostic territorial*

La ville de Crépy-en-Valois est caractérisée par la présence d'un centre historique dense présentant des rues et ruelles étroites avec des pavés et la présence de nombreux éléments de patrimoines bâtis historiques. La commune dispose de nombreux bâti remarquables principalement localisé dans le centre ancien correspondant à :

- Du bâti médiéval
- Du bâti religieux
- Des anciens équipements publics
- Des maisons ouvrières
- Des anciennes maisons de retraites...

La commune de Crépy-en-Valois est également concerné par 13 périmètres de protection au titre des abords des Monuments Historiques :

- Eglise Saint-Denis
- Abbaye Saint-Arnould
- Hôtel de la Rose
- Eglise Saint-Thomas
- Le Fond Marin
- Porte de Paris
- Eglise de Bouillant
- Château Saint-Aubin
- 5 maisons dont la maison le Corandon.

- *Projet communal de Crépy-en-Valois*

Le projet communal de Crépy-en-Valois, prévoit dans l'orientation B de l'axe 3 la prise en compte des enjeux de préservation du patrimoine bâti. Cette prise en compte se traduit par les objectifs suivants :

- Assurer l'intégration architecturale et urbaine des nouvelles opérations dans le tissu urbain existant
- Préserver le paysage urbain des différents quartiers
- Préserver le tissu ancien et le patrimoine bâti et paysager
- Préserver les perspectives sur les sites et monuments remarquables
- Travailler avec l'UDAP pour la mise en place d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

## 1.5.4. Proposer un projet en faveur du développement durable

**Axe 3 du PADD : Assurer un habitat mixte et un cadre de vie qualitatif**

### **C. Développement Durable**

La ville de Crépy-en-Valois vise à proposer dans son projet communal à horizon 2035 des objectifs en faveur du développement durable portant autour des thématiques de l'habitat, des mobilités et des espaces verts. La commune met en avant dans son projet la volonté de :

- Rechercher la haute qualité environnementale dans les constructions et aménagements (matériaux bio-sourcés, toitures végétalisées, gestion de l'eau à la parcelle...).
- Tenir compte des continuités végétales et écologiques dans la conception et la mise en œuvre du réseau viaire et des itinéraires piétons-cycles.
- Créer au sud de la voie ferrée un nouveau parc urbain significatif, dans le cadre du projet Pôle gare.
- Créer un nouvel espace boisé classé sur le secteur du Campus.
- Aménager les circulations douces sur le secteur du Campus.
- Travailler sur l'extension des « deux poumons verts » de la ville, à savoir le parc de Géresme et le parc Sainte-Agathe.

## 1.6. Un projet en faveur du renforcement économique et du développement d'équipements et de services répondant aux besoins de la population

### 1.6.1. Promouvoir le développement économique du territoire

**Axe 2 du PADD : Promouvoir l'activité économique et commerciale**

### **A. Développement économique**

#### • *Éléments du diagnostic territorial*

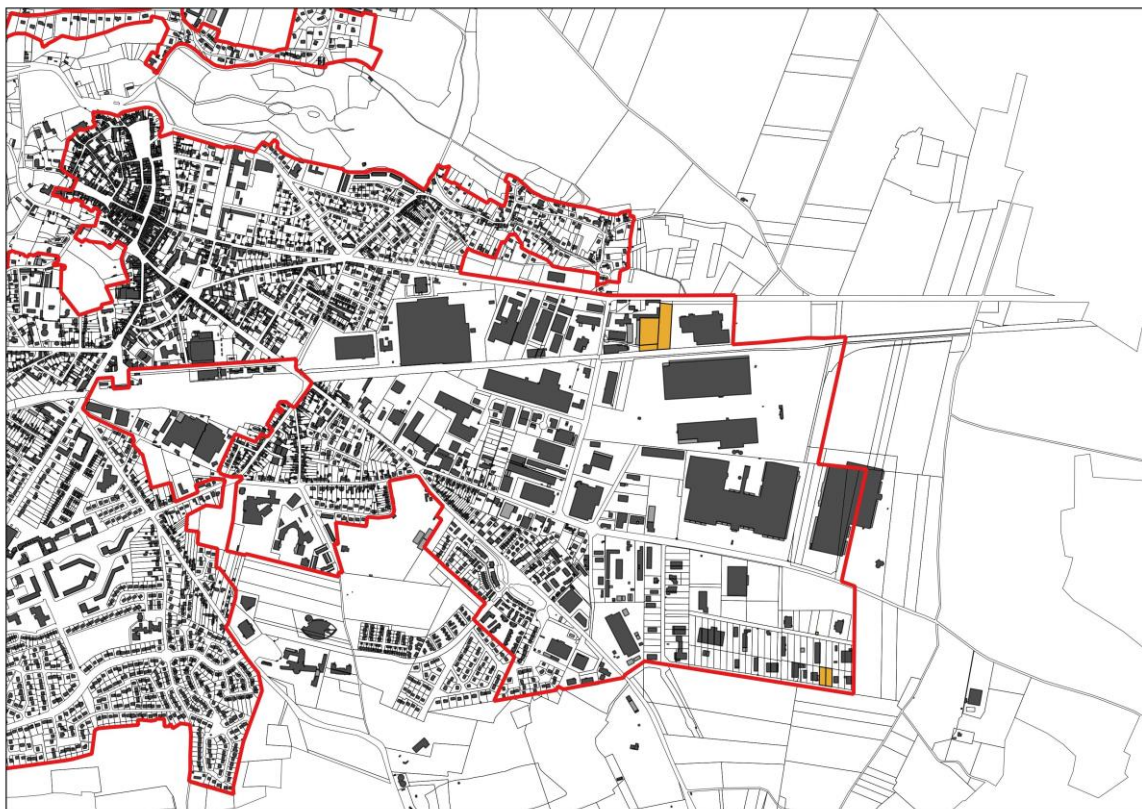
La commune de Crépy-en-Valois compte 1033 établissements actifs au 31 décembre 2017 pour 4758 postes salariés en 2017 selon l'Insee.

La commune de Crépy-en-Valois compte plusieurs secteurs sur son territoire participant au développement de l'activité économique, artisanale et industrielle :

- Le centre-ville, autour des rue Nationale et Charles de Gaulle où sont implantés des commerces de proximités et des services.
- Le parc d'activité du Valois avec une concentration d'activités industrielles mais également des services et grandes surfaces spécialisées.
- La place Rameau où sont situés : commerces services et petites entreprises.

De la même manière que pour l'identification du potentiel foncier à destination de l'habitat, un travail d'identification des espaces disponibles et/ou mutables de Crépy-en-Valois a permis de mettre à jour **environ 1,4 ha de foncier à destination d'activités**.

Ces espaces identifiés sont tous inclus dans l'enveloppe construite de la commune. Ils tiennent compte également des contraintes invariantes limitant les possibilités de construction.



### **Potentiel foncier à destination d'activités**

(Source : Altereo)

La totalité des zones d'extension à destination d'activités économiques sont en cours d'urbanisation.

#### • *Projet communal de Crépy-en-Valois*

Le projet communal de Crépy-en-Valois ne prévoit pas de secteurs d'extensions à vocation d'activités économiques mais souhaite que les projets économiques et industriels se réalise au sein du tissu existant en densification et en renouvellement urbain sur le pôle de la gare afin de proposer une mixité fonctionnelle avec la programmation de 350 logements sur ce secteur. Les objectifs poursuivis dans l'axe 2 par le territoire en matière de développement économique sont les suivants :

- Conforter le Parc d'activités du Valois pour y permettre le maintien d'activités diversifiées et la bonne réalisation des projets en cours et l'accueil de nouveaux.
- Préserver et développer le commerce et le service de centre-ville de la place de la République jusqu'à la gare.
- Renforcer la complémentarité entre l'activité commerciale de centre-ville, la zone commerciale et les pôles commerciaux secondaires.

- Développer le tertiaire sur les secteurs voués à un important renouvellement urbain : pôle gare, vers l'Est le long du prolongement du boulevard Victor Hugo (voie nouvelle) parallèlement à la voie ferrée.
- Intégrer la dimension environnementale en amont de tout projet (protection de la biodiversité, matériaux bio sourcés, toitures végétalisées, revêtements perméables, etc...).

## 1.6.2. Maintenir et conforter l'offre en équipements et services pour répondre aux besoins de la population

### Axe 5 du PADD : Développer des services

#### • *Eléments du diagnostic territorial*

La commune de Crépy-en-Valois dispose de nombreux équipements publics ayant un important rayonnement communal et intercommunal :

**Équipements scolaires :** 5 groupes scolaires publics, deux collèges, deux lycées et un institut spécialisé.

**Équipements sportifs :** une douzaine de salles de sports, un centre équestre, trois stades, un boulodrome, un terrain de pétanque, un Skate Park, trois aires de jeux...

**Équipements culturels :** bibliothèque, musée de l'Archerie et du Valois, école de musique, centre culturel, espace rameau, le Onze et l'Espace Saint-Laurent.

**Équipements sanitaires et sociaux :** 4 maisons de retraites, une maison médicale et un hôpital.

**Équipements administratifs :** Hôtel de ville, police municipale, gendarmerie et centre de secours.

En matière d'équipements de transports collectifs, la commune de Crépy-en-Valois dispose de :

- Une ligne TER permettant de rejoindre Paris et Laon.
- Une ligne du Transilien (ligne K) permettant de rejoindre Paris.
- 5 lignes scolaires permettant de desservir les collèges et lycées en passant pour certains par la gare de Crépy-en-Valois.
- Deux lignes régulières (62 et 63) permettant de desservir les gares routières de Senlis et de Nanteuil le Haudouin.
- Deux lignes de minibus de ville (ligne 1 et ligne 2) desservant les différents secteurs de la ville de Crépy.

#### • *Projet communal de Crépy-en-Valois*

Pour répondre aux à l'accueil de 2 490 habitants supplémentaires à horizon 2035, la commune de Crépy-en-Valois a inscrit dans son projet communal la volonté de développer des équipements et services pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Les projets en matière de maintien et de confortement des équipements publics sont traduits dans les orientations A et B de l'axe 5 :

**A – Service de transport :** La commune porte pour objectif, en cohérence avec le projet de renouvellement urbain sur le pôle de la gare et en lien avec l'augmentation de la pendularité des déplacements, d'améliorer l'offre en transports collectifs.

L'orientation A convient donc de :

- Favoriser l'intermodalité entre les différents moyens de transport.
- Conforter l'offre en transports en commun routiers en menant une concertation partenariale (Transporteurs, Région, Département, ...) pour :
  - o Optimiser les conditions de desserte scolaire,
  - o Développer l'offre en rabattement sur la gare.
  - o Privilégier l'accessibilité du centre-ville et atténuer ainsi les besoins en stationnement.
  - o Renforcer le réseau du Cypré.
- Développer l'offre en transports en commun ferrés en menant une concertation partenariale (CIF, Région, Département) pour :
  - o Développer le rabattement des transports en commun routiers sur la gare,
  - o Aménager et sécuriser le stationnement des véhicules : voitures (parcotrain) et deux-roues,
  - o Mettre en œuvre les études et réalisation d'ouvrages associés.

**B – Equipements et services** : Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit le confortement des équipements et services pour répondre au maintien et à l'accueil de résidents sur la commune. Dans cet objectif, l'orientation B de l'axe 5 convient donc de :

- Développer les principaux équipements, de proximité, d'échelle communale ou intercommunale (équipements de tiers-lieu, centre culturel intercommunal).
- Créer des équipements scolaires à des emplacements stratégiques en termes de desserte et d'accessibilité.
- Accueillir des équipements de formation et d'enseignement secondaire et supérieur, public et/ou privé.
- Réaliser l'extension de la médiathèque.
- Assurer le réseau haut débit pour les zones d'extension et de renouvellement urbain afin de permettre le télétravail.

### 1.6.3. Mettre en valeur le tourisme durable et renforcer l'offre en établissements hôteliers

**Axe 2 du PADD : Promouvoir l'activité économique et commerciale**

**C. Tourisme et loisirs**

Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit des aménagements pour dynamiser le tourisme sur le territoire, notamment en faveur d'un tourisme durable. Le projet communal, dans l'orientation C de l'axe 2 prévoit en effet de développer un tourisme durable mettant en valeur le patrimoine du territoire, les actions suivantes sont portées :

- Favoriser un aménagement paysager au bas des remparts pour une mise en valeur du site.
- Préserver et développer les boisements (préservation et création d'EBC) en vue de favoriser le tourisme vert.



- Développer les voies douces et favoriser le raccordement de la commune à la voie verte et conforter les chemins des grandes randonnées.

En plus du développement d'un tourisme durable, la ville de Crépy-en-Valois a pour objectif d'améliorer l'offre en hébergement touristique en s'appuyant sur le projet de renouvellement sur le pôle de la gare pour accueillir une infrastructure routière.

Enfin, de manière plus générale, la commune souhaite apporter une dynamique sur l'offre en loisirs et en animations touristiques pour être un pôle attractif sur ces thématiques à l'échelle du Pays-en-Valois.

## 1.6.4. Disposer des réseaux et équipements viaires suffisants pour accueillir la population projetée à horizon 2035 et desservir les zones d'équipements et d'activités

**Axe 1 du PADD : Maîtriser le développement urbain**

**C. Gestion des eaux**

**Axe 2 du PADD : Promouvoir l'activité économique et commerciale**

**B. Déplacements et maillage routier**

### • *Éléments du diagnostic territorial*

Concernant les équipements viaires, la commune de Crépy-en-Valois est connectée à un important réseau routier avec des routes nationales permettant d'accéder à l'autoroute A1 et l'autoroute A4. Au total, quatre routes nationales permettent de desservir la ville :

- La N2 au sud de la commune en direction de Paris et Soissons
- La N31 au nord de la commune reliant Compiègne à Soissons
- La N324 qui traverse la commune et relie Senlis à Villers-Cotterêts
- La D232 qui traverse la commune et part en direction de Compiègne au nord

Au niveau de l'accès routier, la commune connaît une problématique liée à la desserte de la zone d'activité. Elle rencontre également des problématiques en lien avec un important trafic de poids lourds. Le projet de déviation pourrait permettre d'alléger la commune en terme de circulation poids lourds entre autre.

Concernant les réseaux, l'alimentation en eau potable sur la ville de Crépy-en-Valois est gérée en délégation de service public par la SAUR. Elle provient du SIAEP d'Auger Saint-Vincent. L'eau provient à 100% des 4 forages d'Auger Saint-Vincent. Au niveau de l'assainissement, les eaux usées sont traitées par la STEP communale d'une capacité de 18 000 EQ. Au total, 5642 logements sont desservis par le réseau collectif et 100 logements disposent d'un système d'assainissement individuel.

### • *Projet communal de Crépy-en-Valois*

L'orientation C de l'axe 1 « gestion des eaux » prévoit des actions en faveur de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées et pluviales en vue de l'accueil des nouveaux résidents et de l'augmentation de l'offre en équipements et services.

En matière d'eau potable, la commune de Crépy-en-Valois prévoit d'évaluer et de sécuriser la qualité et les capacités de distribution des ressources en eau potable pour répondre aux besoins des projets.

En matière de gestion des eaux usées, le projet prévoit l'augmentation des capacités de la STEP ainsi qu'une modernisation afin de permettre l'accueil de nouveaux logements et activités. Cette augmentation des capacités passera également par une amélioration des réseaux.

Enfin, en faveur de la gestion des eaux pluviales, la commune souhaite favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. La gestion des eaux pluviales passe également par une volonté de porter une réflexion plus aboutie sur la désimperméabilisation des sols.

L'orientation B de l'axe 2 prévoit quant à lui des aménagements liés à l'accessibilité et aux mobilités avec les actions suivantes :

- Soutenir la réalisation de la déviation de Crépy-en-Valois.
- Préserver et requalifier les 8 entrées de ville.
- Insérer le projet urbain du pôle gare dans le réseau viaire afin de créer une polarité multimodale connectée aux différents quartiers tant au Nord qu'au Sud.
- Prolonger le Boulevard Victor Hugo jusqu'à la rue Saint Germain et penser l'implantation d'activités tertiaires par rapport à cette future voie.
- Améliorer le stationnement de part et d'autre de la voie ferrée.
- Prévoir la réalisation d'une traversée poids-lourds dénivelée des voies ferrées à l'Est de la ville afin d'améliorer l'accessibilité nord des ZA.
- Travailler les liaisons inter-quartiers et inter-polarités sécurisées, facilitant la cohabitation piétons-cycles-véhicules légers et poids lourds.
- Développer les circulations douces.
- Préserver la possibilité de réaliser un ou des franchissements de la voie ferrée.
- 

## 1.7. Choix des orientations du PADD et articulation réglementaire

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement du PADD définissent :

« 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. »

Le PADD de Crépy-en-Valois est structuré selon 5 axes :

- 1. Maîtriser le développement urbain**
- 2. Promouvoir l'activité économique et commerciale**
- 3. Assurer un habitat mixte et un cadre de vie qualitatif**
- 4. Préserver les espaces naturels et agricoles**

## 5. Développer des services

Le tableau suivant explicite le choix des orientations déclinées par le PADD et les outils réglementaires qui en permettent sa mise en œuvre.

Axe 1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN		
Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
A. Développement Urbain	Cette orientation met en avant la production de logement dans le cadre du projet avec une répartition équilibrée entre les secteurs de renouvellement et d'extensions pour répondre à une croissance démographique de 0,8%/an à horizon 2035.	Création d'OAP pour les secteurs de renouvellement urbain et pour la zone 1AU. Le règlement met également en avant les zones à urbaniser 1AU et 2AU.
B. Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles	Cette orientation fait le bilan de la consommation d'espaces naturels et agricoles à horizon 2035.	Pas de traduction réglementaire pour cette orientation.
C. Gestion des eaux	Cette orientation met en avant les objectifs en matière de gestion de l'eau potable, eaux usées et eaux pluviales pour maintenir et accueillir la population à horizon 2035.	Les annexes intègre les schémas directeur AEP et EU. Concernant les eaux pluviales, le règlement fixe des règles pour inciter la gestion des eaux à la parcelle (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

Axe 2 : PROMOUVOIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE		
A. Développement économique		
Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
Conforter le Parc d'activités du Valois pour y permettre le maintien d'activités diversifiées et la bonne réalisation des projets en cours et l'accueil de nouveaux.	L'objectif de cette orientation est de pouvoir s'appuyer sur la zone d'activité existante pour permettre le développement du parc d'activités du Valois	Cette orientation se traduit par un zonage en UI et en UIC autorisant les destinations et sous-destinations liées aux activités commerciales. Dans la zone UI, les activités industrielles et les bâtiments ayant la fonction d'entrepôt sont autorisés.
Préserver et développer le commerce et le service de centre-ville de la place de la République jusqu'à la gare.	L'objectif de cette orientation consiste à s'appuyer sur les secteurs existants et sur les projets de renouvellement urbain pour créer des activités commerciales.	Cette orientation se traduit au travers de deux pièces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP renouvellement de la Gare, qui prévoit la création de commerces et activités.</li> <li>- Le règlement, qui vise à</li> </ul>

		préserver dans les zones UA et UB (centre-ville) les commerces en rez-de-chaussée. De plus, le règlement des zones autorise les destinations et sous-destinations liées aux activités commerciales et de services (UA et UB).
Renforcer la complémentarité entre l'activité commerciale de centre-ville, la zone commerciale et les pôles commerciaux secondaires.	L'objectif de cette orientation vise à autoriser des activités en lien avec la nature de la zone de façon à créer une complémentarité (commerces et artisanat dans le centre, industrie et entrepôt dans le pôle d'activités).	Cette orientation se traduit par des règles en matière de destinations et de sous-destinations différentes en fonction des secteurs.
Développer le tertiaire sur les secteurs voués à un important renouvellement urbain : pôle gare, vers l'Est le long du prolongement du boulevard Victor Hugo (voie nouvelle) parallèlement à la voie ferrée.	L'objectif de cette orientation vise à renforcer le pôle tertiaire qui représente une force pour l'attractivité territoriale. La commune a notamment pour objectif de créer des bureaux et des espaces de coworking.	Le règlement de la zone UB qui accueille le pôle de la gare autorise les bureaux et activités de services.
Intégrer la dimension environnementale en amont de tout projet (protection de la biodiversité, matériaux bio-sourcés, toitures végétalisées, revêtements perméables, etc).	L'objectif, dans le confortement des activités commerciales et industrielles, et de permettre l'intégration de règles visant à répondre aux objectifs en matière de développement durable.	Le règlement des zones concernées fixe des règles en matière de perméabilité et de prise en compte des enjeux environnementaux et durables (toitures et terrasses végétalisées, matériaux bio-sourcés...).

## Axe 2 : PROMOUVOIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

### B. Déplacement et maillage routier

Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
Soutenir la réalisation de la déviation sud de Crépy-en-Valois.	Afin de permettre d'améliorer et de fluidifier le trafic pour rejoindre les différents secteurs stratégiques du territoire, la commune porte un projet de déviation sur la partie Sud de la commune de Crépy-en-Valois.	Pas de traduction réglementaire pour cette orientation.
Préserver et requalifier les 8 entrées de ville.	Permettre la mise en valeur des entrées de ville de Crépy-en-Valois en matière de paysage et d'accessibilité.	Les entrées de ville font l'objet d'une protection dans le zonage traduit par une prescription graphique les préservant en tant que cônes

		de vue.
Insérer le projet urbain du Pôle gare dans le réseau viaire (véhicules, piétons et cycles) afin de créer une polarité multimodale connectée aux différents quartiers tant au nord qu'au sud	Le projet prévoit la création d'un pôle intermodal qui s'inscrit au sein d'un secteur de renouvellement urbain. Il s'inscrit dans un secteur disposant d'un réseau viaire existant qui sera conforter.	L'OAP en renouvellement urbain de la Gare (OAP 1) met en avant les objectifs en matière de préservation et de création de liaisons.
Prolonger le bd Victor Hugo jusqu'à la rue St Germain et penser l'implantation d'activités tertiaires par rapport à cette future voie.	L'objectif de cette orientation vise à renforcer le pôle tertiaire qui représente une force pour l'attractivité territoriale. La commune a notamment pour objectif de créer des bureaux et des espaces de coworking. Ce projet se construit le long des principaux axes de circulation.	Cette orientation se traduit par l'OAP 1 avec la programmation des activités le long des deux axes. De plus, l'axe Victor Hugo sera prolonger.
Améliorer le stationnement de part et d'autre de la voie ferrée.	Cette orientation prévoit la création d'un espace de stationnement sur le pôle de la Gare.	Création d'un espace de stationnement inscrit dans l'OAP 1.
Prévoir la réalisation d'une traversée poids-lourds dénivelée des voies ferrées à l'Est de la ville afin d'améliorer l'accessibilité nord des ZA.	Cette orientation prévoit la création d'une traversée dédiée aux poids lourds en direction de la zone d'activité.	Pas de traduction réglementaire pour cette orientation.
Travailler les liaisons inter quartiers et inter polarités sécurisées, facilitant la cohabitation piétons-cycles-véhicules légers et poids lourds).	Il est prévu, dans le projet communal, de renforcer les liaisons douces pour permettre une meilleure cohabitation entre les différents moyens de transports. De plus, le projet de pôle intermodal sur la Gare va encourager cette dynamique en proposant une véritable intermodalité au niveau de l'offre de transports (espaces de stationnement, pistes cyclables, transports en communs...).	Les OAP en renouvellement inscrivent des règles visant à apaiser les circulations sur les espaces publics dans l'objectif de faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements.
Développer les circulations douces, notamment dans le quartier dit campus avec le « chemin des écoliers », reliant le lycée Jean Monnet au collège Jean de La Fontaine, et la liaison entre le pôle santé et le centre aquatique.	L'objectif de cette orientation vise à améliorer les connexions douces entre les espaces habités et les équipements publics de Crépy-en-Valois.	Pas de traduction réglementaire pour cette orientation.

Préserver la possibilité de réaliser un ou des franchissements de la voie ferrée (rue de la Petite Vitesse, quartier des Roncettes).	Permettre l'amélioration des continuités piétonnes entre les deux espaces séparés par la voie ferrée.	Cette orientation est traduite dans l'OAP 1 de la Gare avec l'inscription d'un principe de liaison entre les deux espaces.
--	---	--

## Axe 2 : PROMOUVOIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

### C. Tourisme et loisirs

Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
Développer un tourisme durable mettant en valeur les patrimoines architectural et environnemental.	Cette orientation vise à développer un tourisme en adéquation avec les aménités territoriales.	Le zonage protège le patrimoine de Crépy-en-Valois par des prescriptions graphiques ponctuelles pour la préservation des éléments de paysage et des éléments de patrimoine bâti. Les espaces verts paysagers sont également protégés par une prescription surfacique dans le zonage.
Favoriser un aménagement paysager du bas des remparts, côté St. Arnoul, pour une mise en valeur le site.	Cette orientation vise à la mise en valeur des remparts avec la création d'un espace vert paysagé.	Pas de traduction réglementaire pour cette orientation.
Préserver et développer les boisements pour un développement du tourisme vert.	Cette orientation vise à la préservation des espaces boisés de la commune.	Renforcement dans le zonage des espaces boisés classés avec le classement de nouveau espaces dans le cadre de la révision générale.
Développer les voies douces et favoriser le raccordement de la commune à la Voie verte du Pays de Valois, et assurer une bonne articulation avec les communes voisines.	Ces deux orientations visent à renforcer les cheminements doux ; elles participent à la mise en valeur du tourisme durable à l'échelle de la ville ainsi qu'à l'échelle du Pays Valois.	Pas de traduction réglementaire pour ces deux orientations.
Conforter le trajet des GR11 et GR11bis traversant la commune.		
Accompagner l'accueil d'une nouvelle infrastructure hôtelière dans le quartier de la gare.	En plus de renforcer le tourisme durable, la commune souhaite s'appuyer sur son attractivité pour renforcer l'accueil de nouveaux touristes avec le développement de l'offre hôtelière. Ce nouveau équipement, sur le secteur de la Gare, permettra de favoriser	Le règlement de la zone UB permet les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.



	le tourisme d'affaire en lien avec le développement de l'activité tertiaire.	
Faire de Crépy-en-Valois la porte d'entrée pour les loisirs et animations touristiques du Pays de Valois.	La commune souhaite encourager les manifestations et les activités de loisirs pour renforcer son attractivité touristique.	Pas de traduction réglementaire pour cette orientation.

### Axe 3 : ASSURER UN HABITAT MIXTE ET UN CADRE DE VIE

#### A. Offre de logements

Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
Maintenir la part de logements sociaux à 25%.	La commune de Crépy-en-Valois est soumise à la loi SRU. Un taux de 25% de logements sociaux est fixée dans le projet pour être en conformité avec l'article 55 de la loi SRU.	L'article 1.3 du règlement des zones U et AU fixe des règles en matière de mixité sociale avec 30% de logements sociaux pour les opérations groupées.
Développer des logements de tailles diversifiées, permettant d'accueillir des familles et d'accompagner les différentes étapes du parcours résidentiel,	Afin de pouvoir maintenir et accueillir des résidents sur la commune, les logements doivent permettre une mixité des formes urbaines (logements individuels, logements groupés, logements collectifs.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présente dans la partie « implantation et qualité des constructions » la typologie des formes urbaines qui seront prévues sur la zone.
Construire des logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite (maisons de retraite, maisons médicalisées, logements adaptés), et aux plus jeunes, notamment étudiants (foyers résidences, etc.) à prévoir dans le pôle gare,	Toujours dans l'objectif de proposer une mixité fonctionnelle pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs, le projet prévoit des logements spécialisés adaptés aux différentes populations (résidences pour personnes âgées, résidences pour jeunes...).	L'OAP 1 de la Gare prévoit la création de résidences pour personnes âgées et de résidences universitaires.
Proposer des terrains à bâtir de tailles diversifiées.	Cette orientation vise, toujours dans cet objectif de diversifier l'offre pour répondre aux besoins de chacun, de permettre de proposer des tailles de terrains diversifiées. Cette diversité se justifie également par la nature de la	L'article 2.1 du règlement « volumétrie et implantation des constructions » fixe les règles en matière de recul et d'emprise au sol. Ces règles permettent donc de proposer des terrains à bâtir de tailles diversifiées.

	zone dans laquelle elle s'intègre (centre dense, zones pavillonnaires...).	
Travailler la cohérence architecturale par quartier.	L'objectif de cette orientation est de permettre de proposer des règles en matière d'aspect architectural qui varient en fonction des secteurs.	L'article 2.2 du règlement fixe les règles en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### Axe 3 : ASSURER UN HABITAT MIXTE ET UN CADRE DE VIE

Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
B. Cadre de vie	L'orientation B vise à la création d'un projet respectant les objectifs de préservation du patrimoine bâti. Cette orientation passe notamment par l'intégration architecturale et urbaine des nouveaux projets, la préservation des paysages et cônes de vues ainsi que le respect des périmètres de protection au titre des abords de Monuments Historiques.	Cette orientation se traduit réglementairement dans le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme au travers des points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration de règles pour la préservation du patrimoine dans l'article 2.2 de l'ensemble des zones.</li> <li>- Inscription des périmètres de protection au titre des abords des monuments historiques dans les annexes (Tome 4.1. SUP).</li> <li>- Inscription dans le zonage de cônes de vues à préserver.</li> </ul>
C. Développement Durable	L'orientation C vise à l'intégration de prescriptions dans le projet dans l'objectif de répondre aux objectifs de développement durable au niveau de l'habitat, de la mobilité et de la conception des espaces verts. Le projet prévoit également la préservation de nouveaux espaces boisés classés sur le quartier Campus.	Cette orientation se traduit dans le règlement et le zonage du PLU de Crépy-en-Valois de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un nouvel Espace Boisé Classé</li> <li>- Inscription de règles en faveur du développement durable dans la conception des nouvelles constructions.</li> </ul> Elle se traduit également au niveau des OAP avec des prescriptions pour les mobilités douces.

Axe 4 : PRERSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES		
Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
A. Prise en compte des espaces naturels et agricoles	L'orientation A de l'axe 4 vise à la préservation des espaces agricoles et naturels tout en permettant le maintien de l'activité agricole et forestière. Cette orientation est en lien avec le respect des protections environnementales (ZNIEFF, TVB). Enfin, la commune est concernée par une importante zone humide qu'il convient de préserver.	Le règlement du PLU vise la préservation des espaces agricoles et naturels de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone A des espaces agricoles et inscription de règles visant à limiter le mitage de ces espaces.</li> <li>- Classement en zone N des espaces naturels et inscription de règles visant à limiter le mitage de ces espaces.</li> <li>- Création d'un nouvel EBC.</li> <li>- Création d'un sous-secteur Nh pour préserver la zone humide. Le règlement de la zone est strict pour ne permettre aucunes nouvelles constructions.</li> </ul>
B. Développement économique	Bien que le projet vise à limiter le mitage des espaces agricoles, le règlement de la zone autorise sous conditions les constructions à destinations d'habitation dont l'activité agricole nécessite une présence sur place. Les constructions liées à l'exercice d'une activité agricole et à la vente des produits sont également autorisées.	Le règlement de la zone A autorise les constructions destinées à l'activité agricole (habitations, hangars agricoles etc...).

Axe 5 : DEVELOPPER LES SERVICES		
A. Service de transports		
Orientations du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
A. Service de transports	Le projet communal prévoit, au travers du projet de renouvellement sur le secteur de la Gare, le développement d'un pôle intermodal croisant l'ensemble des modes de transports (transports en communs, mobilité douce, voiture individuelle...).	Les objectifs de l'orientation A sont traduits dans l'OAP 1 portant sur le pôle de la Gare.
B. Equipements et services	<p>Pour répondre aux à l'accueil de 2 490 habitants supplémentaires à horizon 2035, la commune de Crépy-en-Valois a inscrit dans son projet communal la volonté de développer des équipements et services pour répondre aux besoins de la population actuelle et future :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement d'équipements de tiers-lieux.</li> <li>- Création de nouveaux équipements scolaires.</li> <li>- Extension de la médiathèque.</li> <li>- Développement du réseau haut débit pour faciliter et encourager le télétravail et être en cohérence avec le développement d'espaces de coworking.</li> </ul>	<p>Cette orientation se traduit réglementairement au travers des différentes pièces réglementaires du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscription de secteurs dédiés aux équipements dans l'OAP 1.</li> <li>- Création d'une zone UE dédié aux équipements. Cette zone permettra le maintien, le confortement et la création dans cette zone accueillant les équipements de la ville.</li> <li>- Destinations et sous-destinations relatives aux équipements autorisées dans l'ensemble des zones U et AU.</li> </ul>

## **2. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT**

---

## 2.1. Principes généraux

### Rappel et définition

Le PLU doit répartir le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser (AU)**, correspondent à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.
- **Les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques.

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Le zonage du PLU de Crépy-en-Valois respecte et traduit spatialement les quatre axes stratégiques retenus dans le PADD et détaillés précédemment :

- **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
- **Axe 4** : Préserver les espaces agricoles et naturelles
- **Axe 5** : Développer des services

Les objectifs de la révision du PLU, traduits au sein du PADD, dont la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle réglementation en vigueur, induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle II), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF), la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ainsi que la loi Climat et Résilience.



## Organisation du règlement modernisé du PLU

### I- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 a R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 a R151-38

### II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 a R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 a R151-46

### III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

Les destinations des constructions ont été adaptées selon les besoins du territoire, en lien avec les objectifs du PADD, et selon la nouvelle nomenclature définie.

#### ■ Destinations et sous-destinations réglementaires issues de la réforme

Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

■ Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
■ Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
■ Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Equipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

## 2.2. Principes de définition des zones

Le zonage du PLU a été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en adéquation le zonage avec le projet communal,
- Intégrer le nouveau cadre réglementaire,
- Intégrer les documents de prévention des risques,
- Limiter la consommation d'espaces naturels,
- Prévoir les besoins nécessaires au développement de la commune,
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine principale pour répondre aux besoins identifiés.

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées dans le tableau suivant :

Caractéristiques	Zonage du PLU
Secteur du centre urbain historique formé par un tissu urbain très dense à dominante d'habitat.	UAa
Secteur d'extension commerçante du Vieux Crépy jusqu'à la Porte de Paris.	UAb
Secteur accueillant des jardins et fonds de parcelles situés sur l'emprise des anciens remparts.	UAj
Zone correspondante au tissu urbain mixte (habitat individuel et collectif, activités et services compatibles avec la zone).	UB
Zones d'habitat individuel peu dense, composé des tissus pavillonnaires et des hameaux.	UC
Zone correspondante au Quartier Campus marqué par une forte présence d'équipements scolaires et sportifs d'envergure communale ou intercommunale.	UE
Zone d'activités industriels et artisanales.	UI
Secteur destiné à l'hébergement hôtelier et au commerce.	Ulc
Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat.	1AU
Zone à urbaniser à long terme par modification ou révision du PLU.	2AU
Zones agricoles de la commune.	A
Zones naturelles de la commune	N
Secteur correspondant à la zone humide identifiée par le SAGE de l'Automne	Nh
STECAL correspondant à l'implantation de logements pour les gens du voyage	Nst

## 2.3. Les zones urbaines (U)

Rappel de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme :

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

### 2.3.1. La zone UA

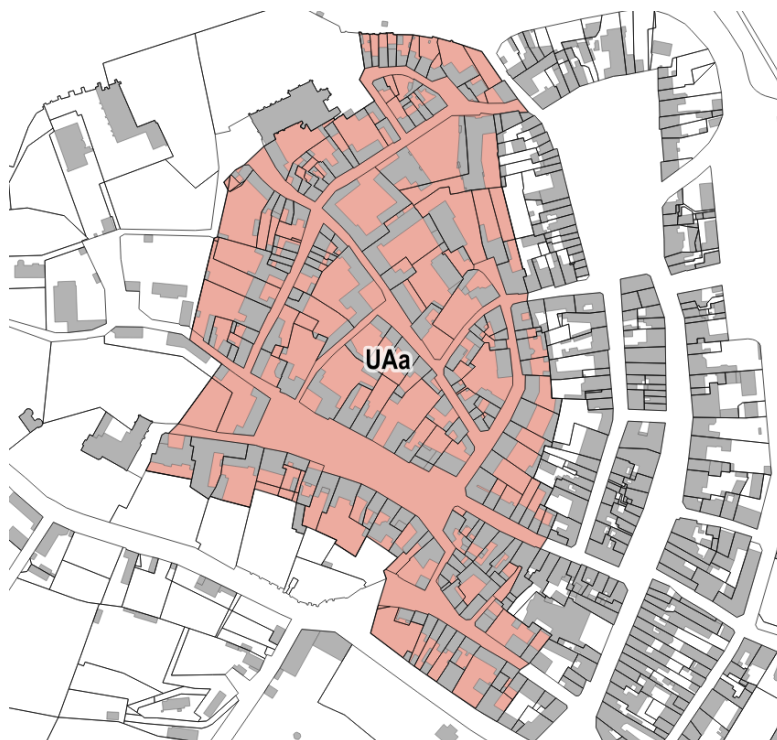
La zone UA correspond au centre-ville historique « Vieux Crépy ». Cette zone comprend trois sous-secteurs spécifiques :

- Le sous-secteur UAa qui correspond au centre-ville le plus dense de la commune.
- Le sous-secteur UAb qui correspond à l'extension commerçante du centre-ville historique avec un tissu dense et la présence de commerces en rez-de-chaussée.
- Le sous-secteur UAj qui correspond aux jardins et fonds de parcelles qui sont localisées sur les anciens remparts de Crépy-en-Valois.

#### Les objectifs de classement :

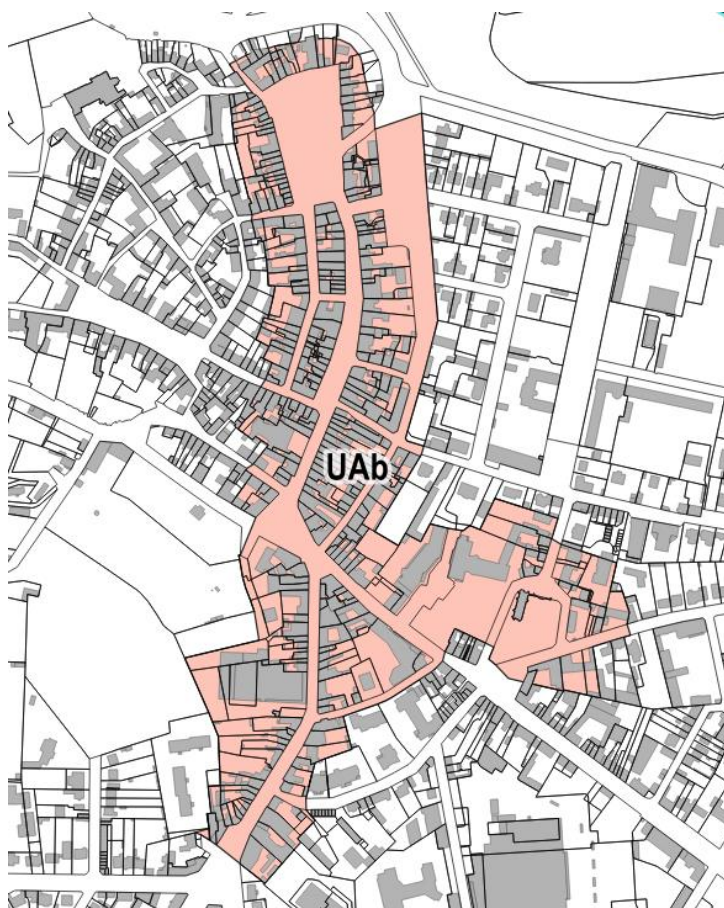
- Préserver l'aspect historique et patrimonial du centre-ville historique et des premières extensions du centre.
- Permettre la conservation d'une forte densité dans le centre-ville.
- Permettre et encourager la mixité fonctionnelle ainsi que la conservation des activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée.

#### 2.3.1.1. Justifications du zonage



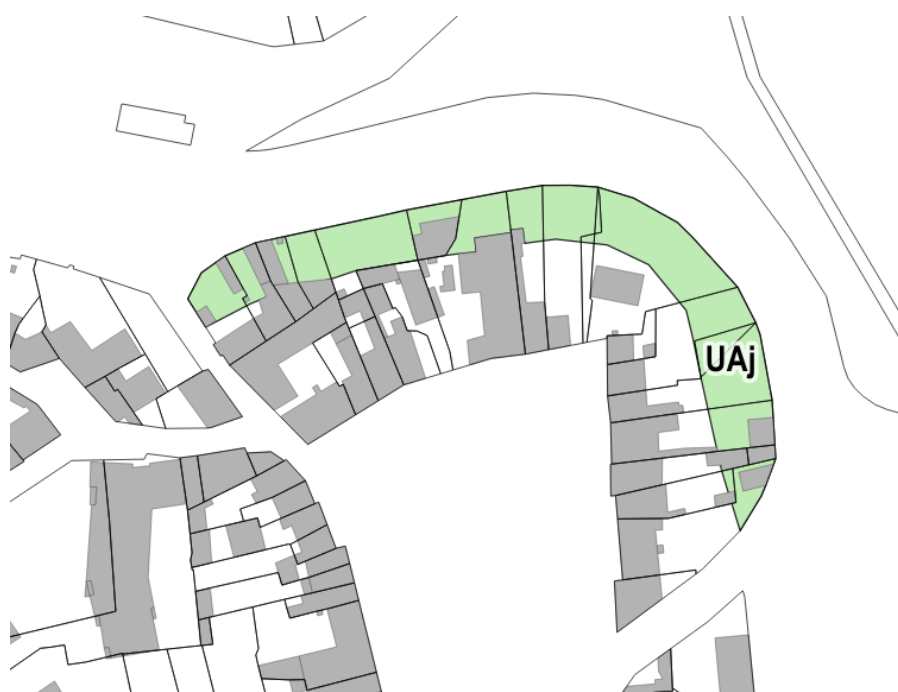
**Localisation du sous-secteur UAa**

(Source : Altereo)



**Localisation du sous-secteur UAb**

(Source : Altereo)



**Localisation du sous-secteur UAj**

(Source : Altereo)

La zone UA représente une superficie totale de 18,37 ha dont 5,89 ha pour le secteur UAa, 12,25 ha pour le secteur UAb et 0,22 ha pour le secteur UAj.

Le secteur UAa correspond au centre-ville historique de Crépy-en-Valois marqué par un tissu urbain très dense, des constructions à l'alignement des voies, des petites ruelles pavées à sens unique de circulation. Ce centre-historique présente une architecture locale qu'il convient de préserver ainsi que la présence de monuments historiques et d'édifices religieux et culturels. Il s'agit d'un quartier majoritairement résidentiel, quelques commerces et services sont néanmoins présents sur ce secteur.

Le secteur UAb correspond au centre commerçant de Crépy-en-Valois en extension du « Vieux-Crépy ». Il s'étire le long des rues Charles de Gaulle et Nationale, de la place de la République aux Portes de Paris et à la Gare. On retrouve une véritable mixité fonctionnelle avec la présence de commerces en rez-de-chaussée. Le bâti est aligné sur rue comme dans le secteur UAa. Au niveau des hauteurs, on retrouve principalement du R+2.

Le secteur UAj correspond aux parcelles et fonds de jardins localisées en limite de la route de Compiègne pour faire l'interface entre le centre de Crépy-en-Valois et les espaces naturelles. Ce secteur est composé de jardins qu'il convient de préserver. Toute nouvelle construction est interdite sur le secteur UAj afin de préserver les abords des remparts.

### 2.3.1.2. Justifications du règlement écrit

Le règlement de la zone UA, avec les trois secteurs UAa, UAb et UAj autorise les destinations et sous-destinations suivantes :

#### **Secteur UAa et UAb :**

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Sont autorisés sous conditions : L'artisanat à condition que l'activité soit liée à un commerce.

### Sont également interdit :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les travaux, installations et aménagements à l'exception de ceux visées au paragraphe 1.2.

### **Secteur UAj :**

- Toute construction est strictement interdite dans le secteur UAj.

### Les usages et affectations qui sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone (UAa, UAb et UAj sont les suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, liées à des activités autorisées, correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisable après traitement adapté.
- Les travaux, installations et aménagements (lotissements et remembrements).
- Les travaux, installations et aménagements :
  - Lotissements,
  - aires de stationnement ouvertes au public de 10 à 49 unités s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone (uniquement)
  - coupes ou abattages d'arbres.
- Les constructions et extensions concernées, non interdites à l'article 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit des axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des pollutions, nuisances ou dangers pour les milieux environnants.
- Un seul abri de jardin par propriété limité à 12 m².
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

Afin de préserver la mixité fonctionnelle, dans l'ensemble de la zone, les changements de destinations sur les locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée sont interdits le long du « linéaire commercial à préserver » identifié dans les prescriptions graphiques du zonage.



Des objectifs de mixité sociale sont également fixés pour les grandes opérations (+ de 30 logements collectifs, + de 20 logements collectifs et individuels) avec un objectif de production de 30% de logements sociaux.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées dans le règlement de la zone UA permettent de préserver la forte densité avec des règles favorisant l'alignement aux voies et limites séparatives et une emprise au sol non réglementée. Les règles de la zone UA sont les suivantes :

- Toute nouvelle construction doit s'implanter de manière à ce qu'au moins un pignon/façade soit aligné sur les voies et emprises publiques. Une implantation en retrait pourra être autorisée sous conditions (présence de murs de clôtures en alignement sur rue, taille de la parcelle). Une différence est inscrite entre UAa et UAb concernant la hauteur des murs des clôtures en alignement sur rue (2m minimum pour le secteur UAa et 1,5m minimum pour le secteur UAb).
- Les nouvelles constructions doivent être alignées par rapport aux limites séparatives dès lors qu'elles se trouvent à moins de 25m de profondeur des voies et emprises publiques. Au delà de 25m, l'alignement aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies des bâtiments est interdit. En cas de recul, celui-ci doit être égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiées sans toutefois être inférieur à 3,5m.
- Les nouvelles constructions non-contigües sur une même parcelle devront respecter une distance de 4m minimum.
- La hauteur des constructions dans les secteurs UAa et UAb ne doit pas excéder 10m à l'égout du toit et 14m au faîtage. Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 2,80m à l'égout du toit.

Afin de préserver le caractère historique et patrimonial du centre-ville de Crépy-en-Valois, l'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » :

- Couvertures et toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc.
- Revêtements extérieurs des murs doivent présenter des coloris et aspects en harmonie avec les constructions avec des enduits lisses, talochés ou grattés fins.
- Les ouvertures et fenêtres de toits devront être plus hautes que larges.
- Règles pour la végétalisation des toitures terrasses sous conditions.
- Les clôtures en bordures des voies devront être édifiées en murs de pierre ou en maçonnerie ton pierre avec une hauteur min. de 1,50m et une hauteur max. de 2,20m. Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit par des haies vives, des murs de maçonneries ou des barrières de bois.

En matière de traitement environnemental et paysager, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.

Enfin, en matière de stationnement, les règles varient en fonction du type de logements : habitat individuel, lotissements ou opérations de constructions groupés, habitat collectif etc...

Le nombre de places de stationnement varie donc de 0,5 (dans le cadre de logements locatifs à proximité de la gare) à 2 place de stationnements avec des places supplémentaires à réaliser en fonction du nombre de logements créés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.

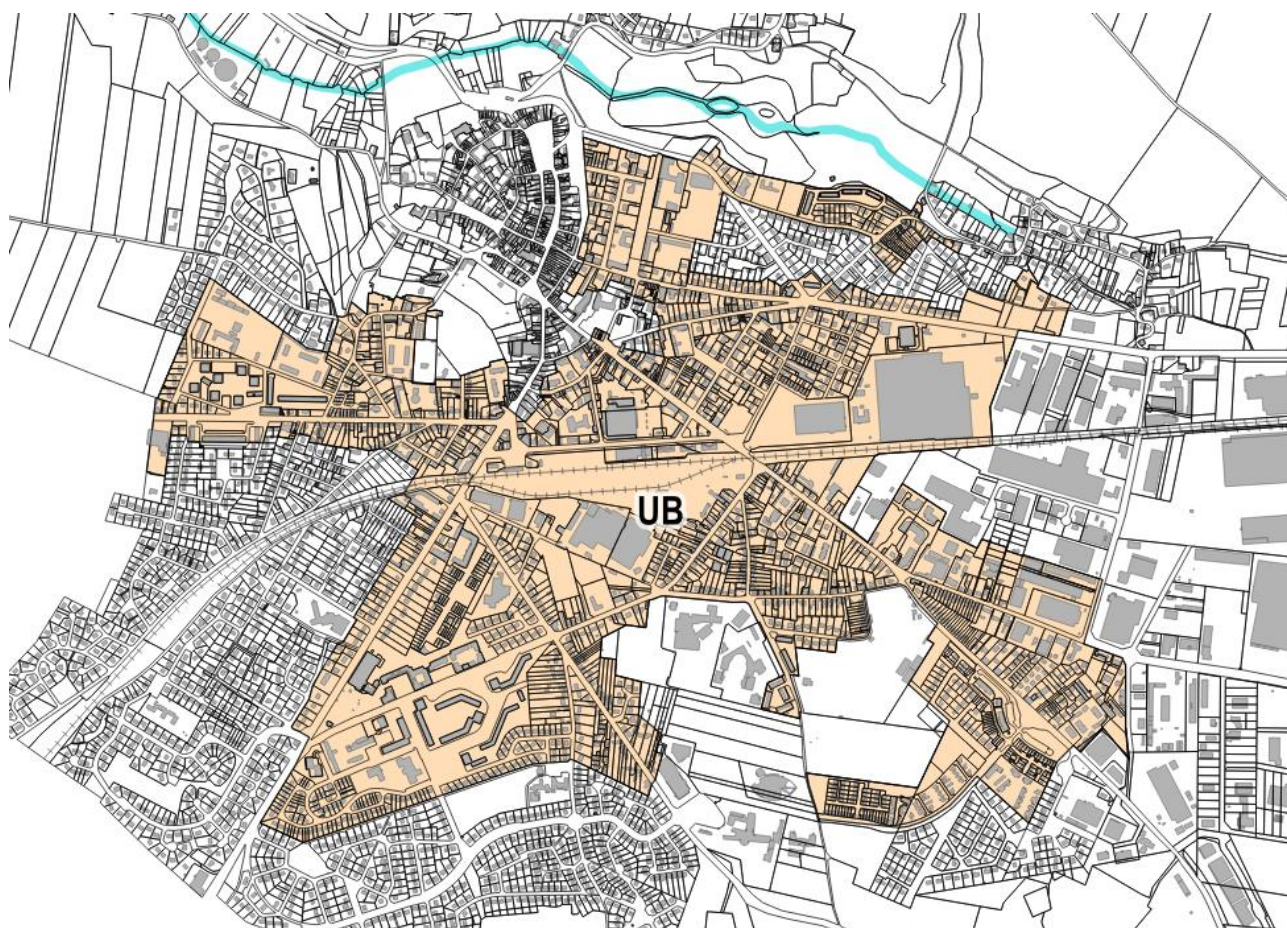
## 2.3.2. La zone UB

La zone UB correspond au tissu urbain mixte de la commune de Crépy-en-Valois localisé tout autour du centre-ville.

### Les objectifs de classement :

- Permettre de conserver la mixité fonctionnelle présente sur la zone UC
- Permettre de conserver des densités équivalentes et par conséquent des règles d'implantations adaptées à la zone.
- Permettre des projets de réhabilitation de friches industriels.

### 2.3.2.1. Justifications du zonage



**Localisation de la zone UB**

(Source : Altereo)

La zone UB représente une superficie totale de 190, 96 ha. Elle comprend l'ensemble des extensions urbaines du centre de Crépy en Valois avec un tissu urbain mixte : habitat individuel, intermédiaire et collectifs, commerces, artisanat. Cette zone est également marquée par la présence d'activités ainsi que par la présence de la gare qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain « cœur de ville ».

Ce secteur mixte, présentant une diversité des formes et fonctions urbaines permet de faire l'interface entre le centre-ville historique et les zones pavillonnaires résidentielles.

### 2.3.2.2. Justifications du règlement écrit

Le règlement de la zone UB autorise les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdit :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les usages et affectations qui sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone UB :

- Toutes activités sous réserve d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.
- Les constructions destinées aux activités secondaires et tertiaires si elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolation acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

- L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des pollutions, nuisances ou dangers pour les milieux environnants.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.
- Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiés au Plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisées à condition que toutes précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières.

Afin de préserver la mixité fonctionnelle, les changements de destinations sur les locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée sont interdits le long du « linéaire commercial à préserver » identifié dans les prescriptions graphiques du zonage.

Des objectifs de mixité sociale sont également fixés pour les grandes opérations de 30 logements avec un objectif de production de 30% de logements sociaux.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées dans le règlement de la zone UB permettent de fixer des règles en cohérence avec le tissu urbain mixte existant. Les règles sont plus contraignantes que sur la zone UA (emprise au sol, retrait par rapport aux voies et limites séparatives. Le règlement de la zone UB fixe les règles suivantes :

- Toute nouvelle construction doit s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les nouvelles constructions peuvent être soit en alignement sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait. L'implantation sur les limites n'aboutissant pas aux voies est interdite. En cas de retrait, celui-ci doit être égal à la moitié de la hauteur édifiée.
- Les nouvelles constructions non-contigües sur une même parcelle devront respecter une distance de 4m minimum.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m à l'égout du toit et 14m au faîtage. Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 2,80m à l'égout du toit.

L'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » fixe des règles similaires à la zone UA. Les règles sont les suivantes pour la zone UB :

- Couvertures et toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc.
- Revêtements extérieurs des murs doivent présenter des coloris et aspects en harmonie avec les constructions avec des enduits lisses, talochés ou grattés fins.
- Les ouvertures et fenêtres de toits devront être plus hautes que larges.
- Règles pour la végétalisation des toitures terrasses sous conditions.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2m. Elles devront être constituées en murs bahuts ou haies vives lorsqu'elles se situent en bordures des voies. Les clôtures en limite séparative seront constituées soit par des haies vives, des murs de maçonneries ou des barrières de bois.

En matière de traitement environnemental et paysager, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 25% de la surface totale du terrain dans le cas des parcelles accueillant des



constructions à destination d'habitation, et au moins 15% de la surface totale du terrain dans tous les autres cas.

Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.

Enfin, en matière de stationnement, les règles varient en fonction du type de logements : habitat individuel, lotissements ou opérations de constructions groupés, habitat collectif etc...

Le nombre de places de stationnement varie donc de 0,5 (dans le cadre de logements locatifs à proximité de la gare) à 2 place de stationnements avec des places supplémentaires à réaliser en fonction du nombre de logements créés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.

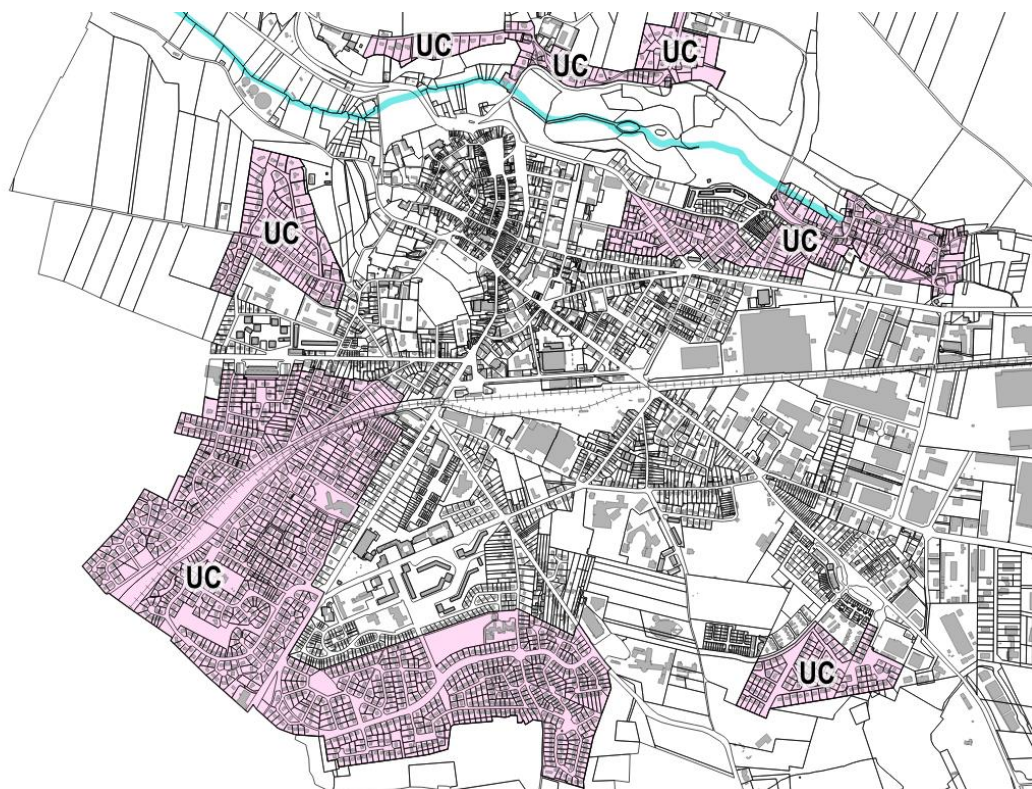
### 2.3.3. La zone UC

La zone UC correspond au tissu urbain pavillonnaire peu denses et aux hameaux de Crépy-en-Valois. Cette zone est en lisière des espaces agricoles et naturels de la commune.

#### Les objectifs de classement :

- Permettre d'autoriser uniquement les constructions à destination d'habitations pour conserver le caractère de la zone.
- Permettre de conserver des densités équivalentes et par conséquent des règles d'implantations adaptées à la zone.

#### 2.3.3.1. Justifications du zonage



**Localisation de la zone UC**

(Source : Altereo)

La zone UC représente une superficie totale de 152 ha. Elle comprend le tissu pavillonnaire et les hameaux de la commune. Le tissu est plus lâche que sur les zones UA et UB et la typologie des zones est uniquement résidentielle. Au niveau des hauteurs, elles sont comprises entre le R+1 et le RDC.

### 2.3.3.2. Justifications du règlement écrit

Le règlement de la zone UC autorise les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdit :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les usages et affectations qui sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.



- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des pollutions, nuisances ou dangers pour les milieux environnants.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

Des objectifs de mixité sociale sont également fixés pour les grandes opérations de 30 logements avec un objectif de production de 30% de logements sociaux.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées dans le règlement de la zone UC ont pour objectif de favoriser les constructions individuelles dans un tissu pavillonnaire plus lâche (emprise au sol moins importante, plus d'espaces de pleine-terre, hauteur moins importante...). Les règles sont les suivantes :

- Toute nouvelle construction doit s'implanter en respectant un recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques et aucuns points de la nouvelle construction doit se trouver à plus de 25m.
- Toute nouvelle construction doit s'implanter en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction édifiée sans toutefois être inférieur à 4m ou 3m pour des cas spécifiques (façade aveugle ou absences d'ouvertures vitrées).
- Les nouvelles constructions non-contigües sur une même parcelle devront respecter une distance de 4m minimum.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit et 11m au faîtage. Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 2,80m à l'égout du toit.

L'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » fixe les règles suivantes pour la zone UC :

- Couvertures et toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc.
- Revêtements extérieurs des murs doivent présenter des coloris et aspects en harmonie avec les constructions avec des enduits lisses, talochés ou grattés fins.
- Les ouvertures et fenêtres de toits devront être plus hautes que larges.
- Règles pour la végétalisation des toitures terrasses sous conditions.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2m. Elles devront être constituées en murs bahuts ou haies vives lorsqu'elles se situent en bordures des voies. Les clôtures en limite séparative seront constituées soit par des haies vives, des murs de maçonneries ou des barrières de bois.

En matière de traitement environnemental et paysager, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface totale du terrain.

Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.

Enfin, en matière de stationnement, les règles varient en fonction du type de logements : habitat individuel, lotissements ou opérations de constructions groupés, habitat collectif etc...

Le nombre de places de stationnement varie donc de 0,5 (dans le cadre de logements locatifs à proximité de la gare) à 2 place de stationnements avec des places supplémentaires à réaliser en fonction du nombre de logements créés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.

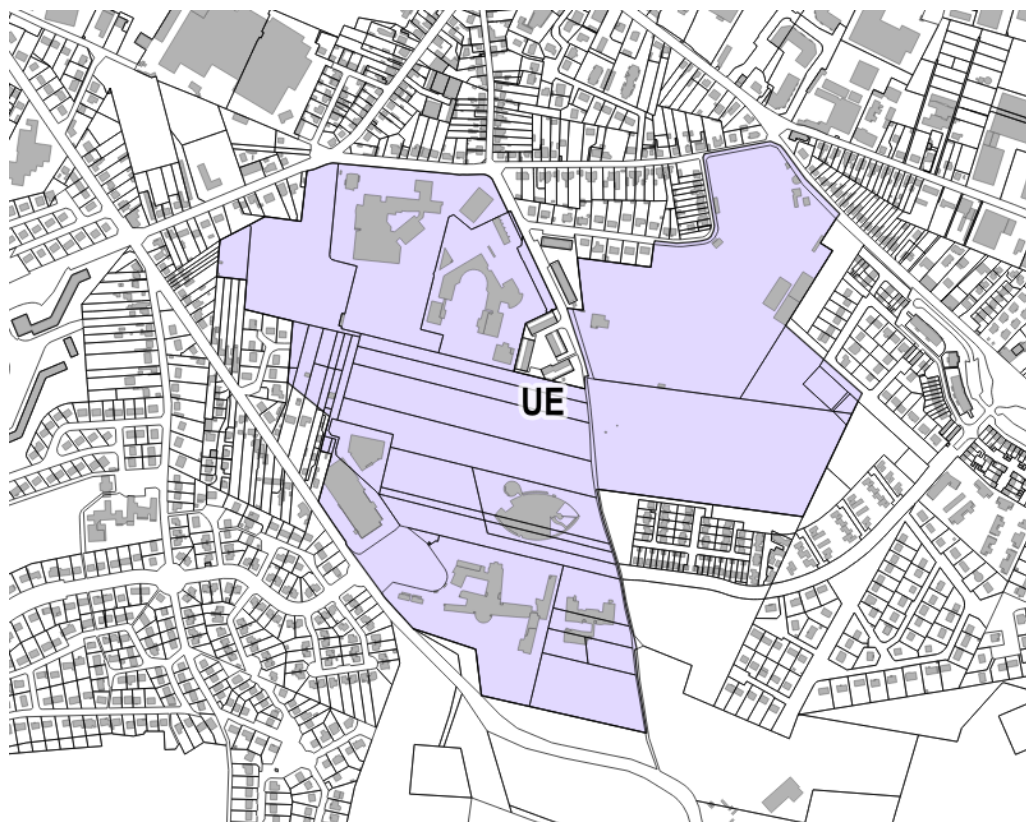
### 2.3.4. La zone UE

La zone UE correspond au quartier Campus de Crépy-en-Valois avec la présence de nombreux équipements publics d'envergures. Cette zone est en lisière des espaces agricoles et naturels de la commune.

#### Les objectifs de classement :

- Permettre de conserver la fonction d'équipements sur ce secteur tout en favorisant la gestion et la création de nouveaux équipements publics.

#### 2.3.4.1. Justifications du zonage



**Localisation de la zone UE**

(Source : Altereo)

La zone UE représente une superficie totale de 34,8 ha. Elle est caractérisée par la présence d'équipements sportifs (stade de rugby, football, tennis, piste d'athlétisme, piste de BMX, gymnase, centre aquatique) et scolaires (lycée, lycée professionnel, collège).

### 2.3.4.2. Justifications du règlement écrit

Le règlement de la zone UE autorise les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					Destination autorisée sans condition
HABITATION	Logement	Hébergement					Destination autorisée soumise à condition
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Destination interdite
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

L'article relatif aux volumétries et implantations des constructions est non réglementé.

Les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la propriété. En limites séparatives, elles devront être édifiées à l'alignement.

Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement extérieures et non couvertes devront présenter un revêtement de sol perméable, permettant l'infiltration des eaux de pluie. Elles devront également être plantés (1 arbre pour 50m<sup>2</sup> de superficie) et permettre l'implantation d'écrans boisés si la superficie du parc de stationnement est supérieure à 700m<sup>2</sup>. Enfin, lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.

## 2.3.5. La zone UI

La zone UI correspond aux secteurs d'activités industrielles et artisanales de Crépy-en-Valois. Cette zone comprend un sous-secteur :

- Secteur Ulc, dédié à l'hébergement hôtelier et au commerce.

### Les objectifs de classement :

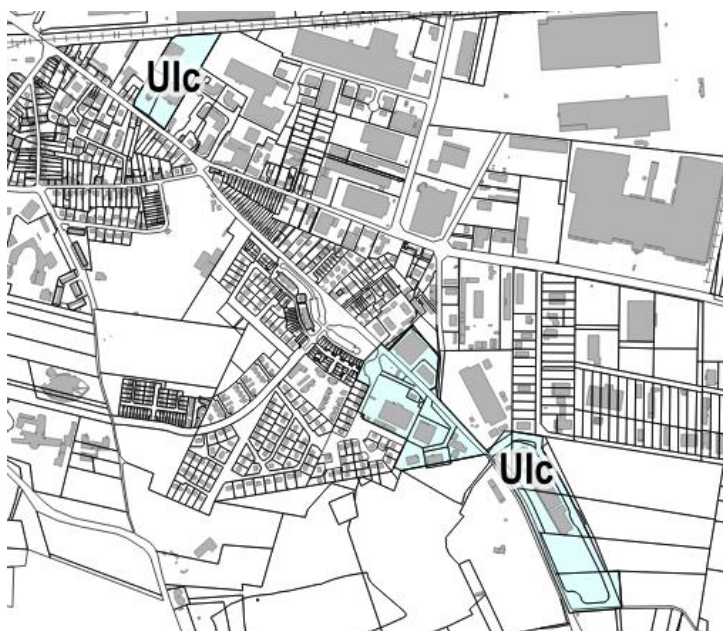
- Permettre de conserver l'activité industrielle et artisanale située à l'Est de la commune de Crépy-en-Valois.

### 2.3.5.1. Justifications du zonage



**Localisation de la zone UI**

(Source : Altereo)



**Localisation des secteurs Ulc**

(Source : Altereo)



La superficie totale de la zone UI (comprenant les secteurs UIc) est de 185,93 ha dont 11,93 ha pour les secteurs UIc. La zone est composées d'activités industrielles, les activités commerces et les hébergements hôteliers se situe sur les secteurs UIc.

### 2.3.5.2. Justifications du règlement écrit

#### **Zone UI :**

##### Sont interdit dans la zone :

- Les constructions destinées :
  - À l'habitation, sauf si les constructions sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
  - Au commerce, sauf si la surface de vente n'excède pas 600m<sup>2</sup> de surface de vente.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

##### Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les constructions destinées aux activités ludiques et sportives.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiés au Plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisées à condition que toutes précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières.

#### **Secteur UIc :**

##### Sont interdit dans la zone :

- Les constructions destinées :
  - À l'habitation
  - Au commerce, sauf si la surface de vente n'excède pas 600m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - À l'industrie
  - À la fonction d'entrepôt
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

##### Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

- Les constructions destinées aux activités ludiques et sportives.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolation acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiés au Plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisées à condition que toutes précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées dans le règlement de la zone UI et le secteur UIC sont les suivantes :

- Implantation des constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat en respectant un recul de 6m par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation par rapport aux limites séparatives peut être en limite si cela ne nuit pas à l'activité voisine. En cas de retrait, le recul doit être de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Implantation des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce soit à l'alignement, soit en respectant un recul d'au moins 6m par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation par rapport aux limites séparatives peut être soit en limite, soit en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives de propriété. Le recul peut être réduit à 2m sous conditions (façade aveugle ou absences d'ouvertures vitrées).
- Les nouvelles constructions non-contigües sur une même parcelle devront respecter une distance de 4m minimum.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.
- Pas de règles pour les hauteurs.
- 

L'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » fixe les règles suivantes pour la zone UI et le secteur UIC :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Règles pour la végétalisation des toitures terrasses sous conditions.
- Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur de 2m et seront constituées soit par des haies vives, des murs de maçonneries ou des barrières de bois. Les clôtures en bordure des voies devront présenter une simplicité d'aspect et devront être édifiées à l'alignement.

En matière de traitement environnemental et paysager, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 15% de la surface totale du terrain.

Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.

En matière de stationnement, il devra être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel. Pour la restauration, une place de stationnement est exigée pour 5m<sup>2</sup> de salle de service.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.



## 2.4. Les zones à urbaniser (AU)

Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

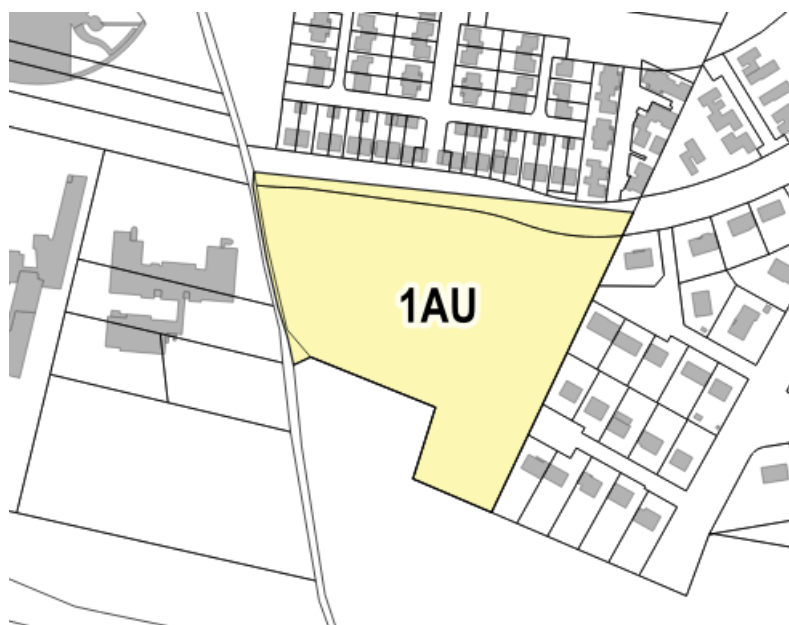
*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

### 2.4.1. La zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat. Elle se localise en continuité de l'enveloppe urbaine (UB et UC) et fait l'interface avec de la zone naturelle. Ce secteur, disposant des réseaux et équipements suffisants, permettra de répondre aux besoins pour le maintien de la population et l'accueil de nouveaux résidents.

#### 2.4.1.1. Justifications du zonage



**Localisation de la zone 1AU**

(Source : Altereo)

La zone 1AU, le long de l'avenue de l'Erable, représente une superficie de 1,9 ha. Ce secteur prévoit l'accueil d'environ 65 nouveaux logements avec une dominante d'habitat individuel en cohérence avec la typologie des constructions avoisinantes en zone UC et UB.

### 2.4.1.2. Justifications du règlement écrit

Le règlement de la zone 1AU autorise les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdit :

- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les usages et affectations qui sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Toute activité est autorisée sous réserve d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.
- Les constructions destinées aux activités secondaires et tertiaires si elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions et extensions concernées, non interdites à l'article 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit des axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.

- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

Des objectifs de mixité sociale sont fixés pour les grandes opérations (+ de 30 logements collectifs, + de 20 logements collectifs et individuels) avec un objectif de production de 30% de logements sociaux.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées dans le règlement de la zone 1AU sont les suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation ou aux activités tertiaires peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait en respectant une marge de recul d'au moins 5m. Pour toutes les autres constructions, un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doit être respecté.
- Les nouvelles constructions peuvent être soit en alignement sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait. L'implantation sur les limites n'aboutissant pas aux voies est interdite. En cas de retrait, celui-ci doit être égal à la moitié de la hauteur édifiée.
- Les nouvelles constructions non-contigües sur une même parcelle devront respecter une distance de 4m minimum.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m à l'égout du toit et 14m au faîtage. Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 2,80m à l'égout du toit.

L'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » fixe les règles suivantes pour la zone 1AU :

- Couvertures et toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc.
- Revêtements extérieurs des murs doivent présenter des coloris et aspects en harmonie avec les constructions avec des enduits lisses, talochés ou grattés fins. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les ouvertures et fenêtres de toits devront être plus hautes que larges.
- Règles pour la végétalisation des toitures terrasses sous conditions.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2m. Elles devront être constituées de murs en pierre ou en maçonnerie enduite ton pierre lorsqu'elles se situent en bordures des voies. Les clôtures en limite séparative seront constituées soit par des haies vives, des murs de maçonneries ou des barrières de bois.

En matière de traitement environnemental et paysager, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 25% de la surface totale du terrain dans le cas des parcelles accueillant des constructions à destination d'habitation, et au moins 15% de la surface totale du terrain dans tous les autres cas.

Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés et convenablement entretenus.

Enfin, en matière de stationnement, les règles varient en fonction du type de logements : habitat individuel, lotissements ou opérations de constructions groupés, habitat collectif etc...

Le nombre de places de stationnement varie donc de 1 à 2 places de stationnement en fonction de la superficie des logements et de la nature du logement (logements locatifs avec un prêt financé par l'Etat). Des places supplémentaires sont à réaliser en fonction du nombre de logements créés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.

## 2.4.2. La zone 2AU

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. Deux zones 2AU sont présentes sur la commune de Crépy-en-Valois.

### 2.4.2.1. Justifications du zonage



**Localisation des deux zones 2AU**

(Source : Altereo)

La zone 2AU représente une superficie totale de 7,7 ha.

### 2.4.2.2. Justifications du règlement écrit

Sont interdit dans la zone 2AU :

- Les constructions destinées :
  - À l'hébergement hôtelier
  - Aux bureaux
  - Au commerce
  - À l'artisanat
  - À l'industrie
  - À l'exploitation agricole ou forestière
  - À la fonction d'entrepôt
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs.
- La création ou l'extension des carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les usages et affectations qui sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les constructions et extensions concernées, non interdites à l'article 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit des axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Dans le cadre des projets de lotissement sans réalisation de partie commune, les règles du PLU s'appliquent sur tous les lots y compris ceux déjà bâtis.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

Les autres articles de la zone 2AU ne sont pas réglementés. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à révision du PLU.



## 2.5. Les zones agricoles (A)

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

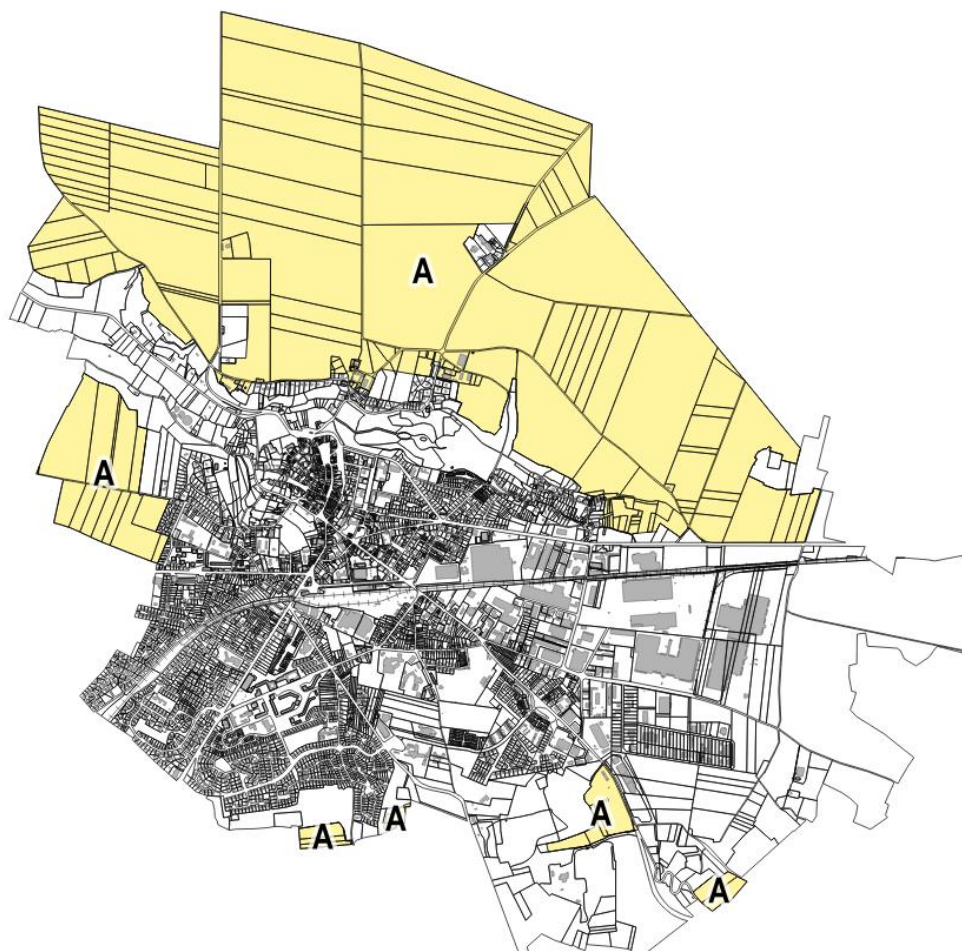
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A correspond à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

**Les objectifs de classement :**

- ✓ Limiter le mitage en zone agricole.
- ✓ Permettre le développement des activités agricoles tout en préservant les espaces.

### 2.5.1.1. Justifications du zonage



**Localisation des zones A**

(Source : Altereo)



Les zones agricoles (A) représente une superficie totale de 662,18 ha. Elles sont localisées en périphérie de la commune et sont majoritairement éloignées des zones urbaines du territoire.

### 2.5.1.2. Justifications du règlement écrit

Le règlement de la zone A autorise les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations, activités de vente à la ferme, d'accueil touristique, à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- Les constructions à usage d'habitation, et leur annexes, à condition d'être liées à l'activité agricole et si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les extensions, aménagements ou annexes des constructions d'habitations dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments d'habitation existants.
- Il pourra être préconisé par l'autorité compétente des dispositions d'aménagement et de restauration du bâti propres à préserver l'intérêt architectural et patrimonial de ces bâtiments.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les règles édictées dans le règlement de la zone A sont les suivantes :

- Toutes nouvelles constructions devront respecter un recul d'au moins 35m par rapport aux routes nationales et 15m de l'axe des chemins départementaux et autre voies
- Les nouvelles constructions peuvent être soit en alignement sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en retrait. L'implantation sur les limites n'aboutissant pas aux voies est interdite. En cas de retrait, celui-ci doit être égal à la moitié de la hauteur édifiée. Si la construction est en limite séparative d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 30m devra être respecté.
- L'emprise au sol des aménagements, extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants ne peut excéder 20% de la superficie de la construction initiale (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLU).
- Pas de règles fixées pour les hauteurs.

L'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » fixe les règles suivantes pour la zone A :

- Couvertures et toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc pour les habitations et annexes. Pour les autres constructions, elles devront s'harmoniser avec celle des parements de la construction principale.
- Revêtements extérieurs des murs doivent présenter des coloris et aspects en harmonie avec les constructions avec des enduits lisses, talochés ou grattés fins. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.

- Les ouvertures et fenêtres de toits devront être plus hautes que larges pour les constructions à destination d'habitations.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2m. Elles devront être édifiées à l'alignement et devront s'harmoniser avec la construction principale lorsqu'elles sont situées en bordure des voies. Les clôtures en limite séparative seront constituées par des haies vives, des barrières de bois ou des murets surmontées de grillages doublées ou non de haies vives.

Enfin, en matière de stationnement, les règles varient en fonction du type de logements : habitat individuel, lotissements ou opérations de constructions groupés, habitat collectif etc...

Le nombre de places de stationnement varie donc de 1 à 2 place de stationnements en fonction de la typologie de la construction.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction nouvelle comportant un parc de stationnement de véhicules doit comporter une aire dédiée pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.

## 2.6. Les zones naturelles (N)

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

La zone N correspond à une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur Nh, correspondant à la zone humide identifiée par le SAGE de l'Automne
- Le secteur Nst, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui correspond à l'implantation de logements pour gens du voyage.

### **Les objectifs de classement :**

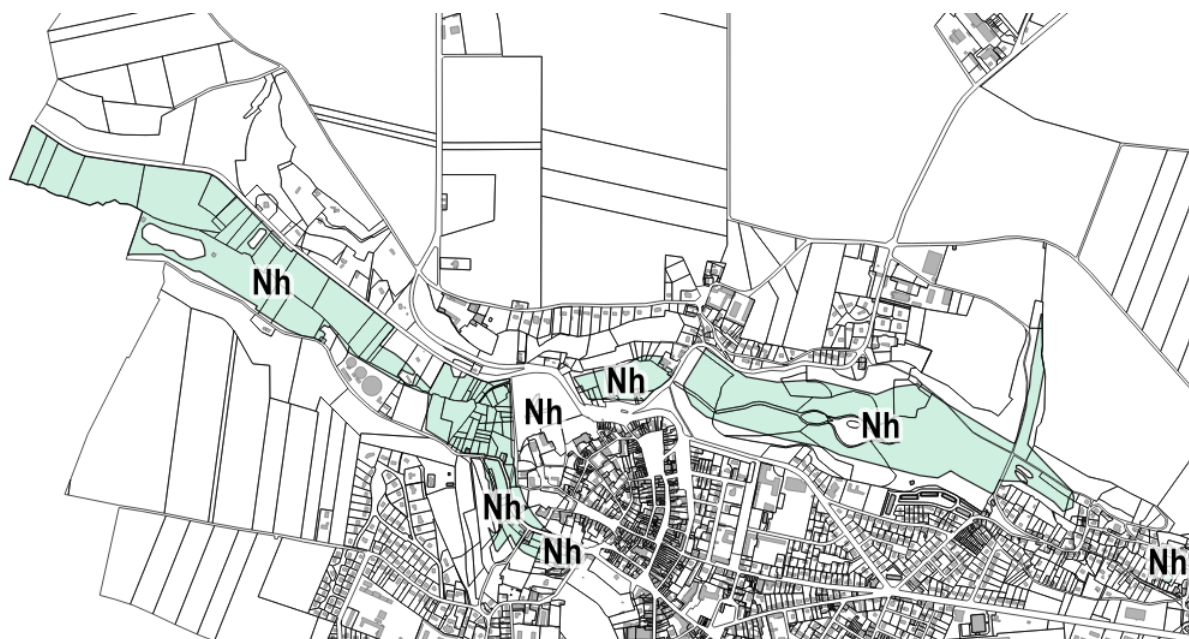
- ✓ Limiter le mitage en zone naturelle.
- ✓ Permettre le développement des activités agricoles et forestières tout en préservant les espaces.

### 2.6.1.1. Justifications du zonage



#### Localisation des zones N

(Source : Altereo)



#### Localisation des secteurs Nh

(Source : Altereo)



**Localisation des secteurs Nst**

(Source : Altereo)

L'ensemble de la zone N (y compris secteur Nh et Nst) représente une superficie totale de 388,58 ha. Elles sont majoritairement localisées en interface avec les espaces urbanisés et à urbaniser de la commune. Le secteur Nh représente quant à lui une superficie de 44,62 ha et le secteur Nst une superficie de 1,86 ha.

Le périmètre du secteur Nh correspond au périmètre des zones humides identifiées dans le SAGE.

### **2.6.1.2. Justifications du règlement écrit**

#### **La zone N (hors sous-secteurs) :**

Le règlement de la zone N (hors sous-secteurs) autorise les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions et habitations à condition d'être liées à l'activité forestière.
- Les extensions et aménagements des constructions à destination dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
- La création d'abris de jardin inférieurs à 15m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations, activités de vente à la ferme, d'accueil touristique, à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- La création d'abris de chevaux (boxes, stalles) à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Les équipements collectifs publics ou privés de superstructure ou d'infrastructure sans limitation de surface, à condition qu'ils soient liés aux services funéraires.

Les autres usages et affectations de sol autorisés sous conditions dans la zone N (hors sous-secteurs) :

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la pisciculture existante.

- Les carrières à ciel ouvert, aux conditions fixées par leur autorisation d'ouverture ; les remblaiements et remise en état des sols permettant la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture ou le reboisement.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et au gardiennage des carrières, pendant la durée de l'exploitation
- Un centre d'enfouissement des déchets ménagers et industriels banals aux conditions fixées par l'autorisation d'ouverture et l'Arrêté préfectoral 22 avril 2003 autorisant à poursuivre l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la décharge autorisée
- Les aménagements paysagers à usage d'espaces verts, de sports et de loisirs de plein air, après exploitation de la décharge autorisée
- Les travaux, installations et aménagements (aires de stationnement de 10 à 49 unités) s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des utilisateurs de la zone.
- Les constructions et extensions des bâtiments concernés, non interdites à l'articles 1.1 ou autorisées sous conditions, implantées dans le périmètre de protection acoustique des axes bruyants dont le classement est défini par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 pour les axes routiers et par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 pour le réseau ferré, soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Les périmètres de protection contre le bruit pour les axes concernés sont portés aux documents graphiques.
- Les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Dans le cas où un terrain est concerné par un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.
- Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiés au Plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisées à condition que toutes précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières.

### **Le STECAL Nst :**

Les habitations dans la limite d'une emprise au sol de 15% de la surface du terrain.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions dans l'ensemble de la zone N (y compris sous-secteurs), les règles édictées dans le règlement sont les suivantes :

- Toutes nouvelles constructions devront respecter un recul d'au moins 15m par rapport à l'axe des chemins départementaux et autre voies
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être égal à la moitié de la hauteur édifiée. Si la construction est en limite séparative d'un Espace Boisé Classé, un recul d'au moins 30m devra être respecté.
- Dans la zone N, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de la propriété.
- Dans le secteur Nst, L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit excéder 15% de la surface du terrain.
- La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 3m à l'égout ou à l'acrotère.
- Implantation en respectant un recul de 15m par rapport aux cours d'eau.

L'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » fixe les règles suivantes pour la zone N :



- Couvertures et toitures à pentes seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc pour les habitations et annexes. Pour les autres constructions, elles devront s'harmoniser avec celle des parements de la construction principale.
- Revêtements extérieurs des murs doivent présenter des coloris et aspects en harmonie avec les constructions avec des enduits lisses, talochés ou grattés fins. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.
- Les ouvertures et fenêtres de toits devront être plus hautes que larges pour les constructions à destination d'habitations.
- Les clôtures en bordure des voies devront être édifiées à l'alignement et devront s'harmoniser avec la construction principale lorsqu'elles sont situées en bordure des voies. Elles ne devront pas dépasser une hauteur max. de 1,80m.
- Les clôtures en limite séparative devront respecter une hauteur max. de 2m et seront constituées par des haies vives, des barrières de bois ou des murets surmontés de grillages doublées ou non de haies vives.

Dans la zone N, le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins de la nouvelle construction.

Dans le secteur Nst, il est prévu 2 places de stationnement par logement avec une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> dès lors que la construction dépasse 130m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher.

Pour le stationnement deux roues non motorisé, toute construction recevant du public doit comporter une aire pour le stationnement des cycles.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine en matière d'eau potable, d'assainissement et eaux pluviales.

## 2.7. Les prescriptions graphiques

### 2.7.1. Les emplacements réservés

Afin de répondre aux besoins communaux en matière d'équipements et d'infrastructures, le PLU définit des Emplacements Réservés (ER). Ils sont dédiés à la réalisation de voies et ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général.

La commune de Crépy-en-Valois a défini 16 emplacements réservés sur sa commune.



**Localisation des emplacements réservés**

(Source : Altereo)

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER01	Remise en état naturel (aval ru des Taillandiers)	Commune	5 398 m <sup>2</sup>
ER02	Extension du cimetière	Commune	9 786 m <sup>2</sup>
ER03	Création d'un parking pour le cimetière	Commune	1 762 m <sup>2</sup>
ER04	Espace vert - zone humide	Commune	37 981 m <sup>2</sup>
ER05	Projet urbain - place de la gare	Commune	1 709 m <sup>2</sup>
ER06	Aménagement voirie du carrefour	Commune	1 405 m <sup>2</sup>
ER07	Aménagement de l'entrée du pont Saint-Ladre	Commune	840 m <sup>2</sup>
ER08	Prolongation du Boulevard Victor Hugo	Commune	9 973 m <sup>2</sup>
ER09	Elargissement de la voirie – sécurisation Boulevard Saint Germain	Commune	1 118 m <sup>2</sup>
ER10	Aménagement d'un parc paysager et construction d'équipements publics	Commune	44 076 m <sup>2</sup>
ER11	Création d'une voie d'accès	Commune	3 384 m <sup>2</sup>
ER12	Quartier gare - création d'un parking ou d'un équipement	Commune	8 235 m <sup>2</sup>
ER13	Aménagement voirie, maillage urbain	Commune	1 545 m <sup>2</sup>
ER14	Entrée de la voie verte	Commune	2 032 m <sup>2</sup>
ER15	Récupération du domaine public	Commune	27 m <sup>2</sup>
ER16	Récupération d'un espace forestier	Commune	7 011 m <sup>2</sup>

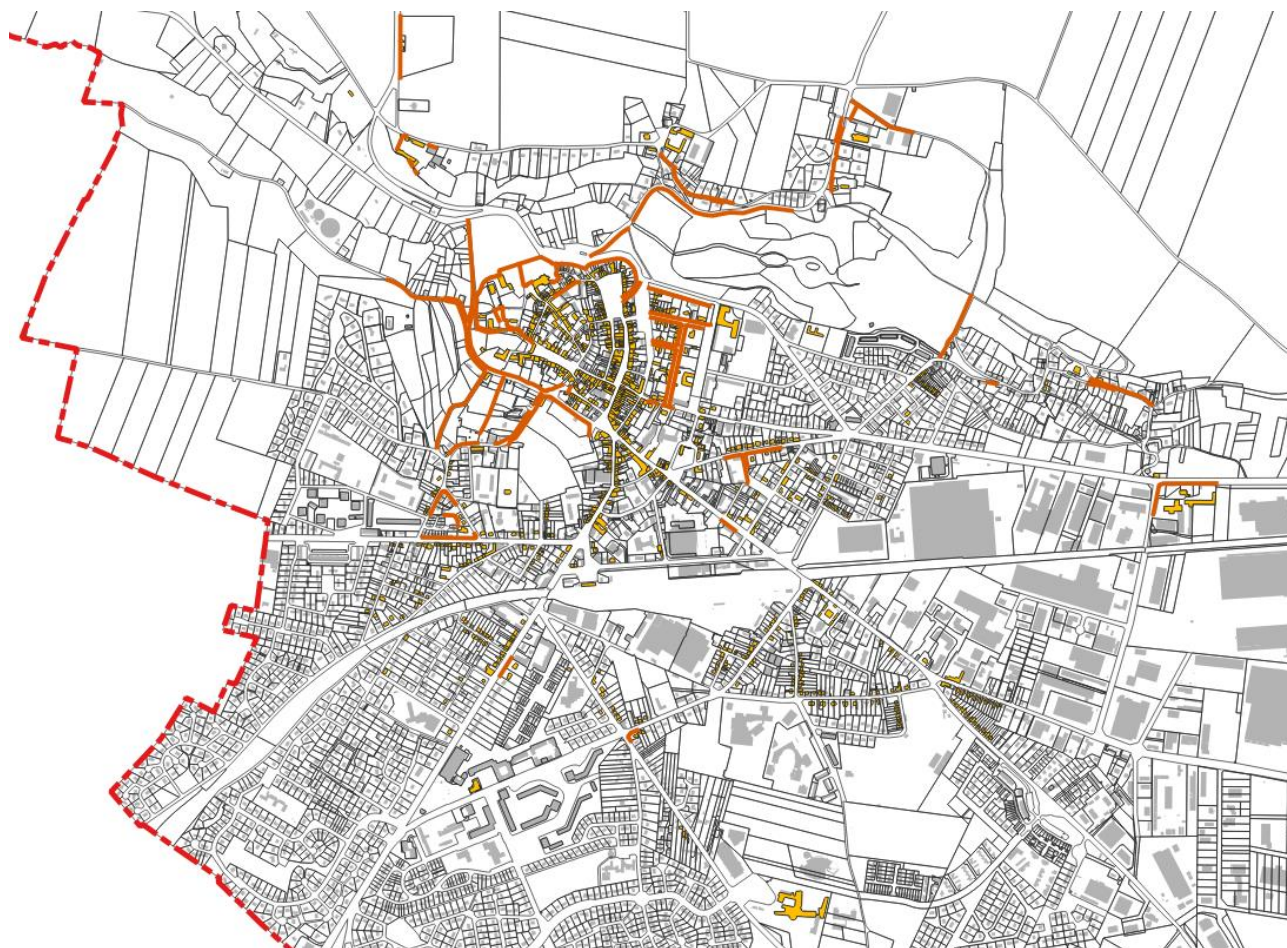
### **Tableau des emplacements réservés (objectifs et surfaces)**

(Source : Altereo)

## 2.7.2. Les éléments de patrimoine bâti à préserver

Le Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois protège, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine bâti pour l'intérêt paysager qu'ils représentent. On retrouve une protection des :

- Bâtiments remarquables ;
- Murs remarquables ;
- Ensembles urbains remarquables



- Bâtiments remarquables
- Murs remarquables
- Ensemble urbain remarquable

### Localisation des éléments de patrimoine bâti à préserver

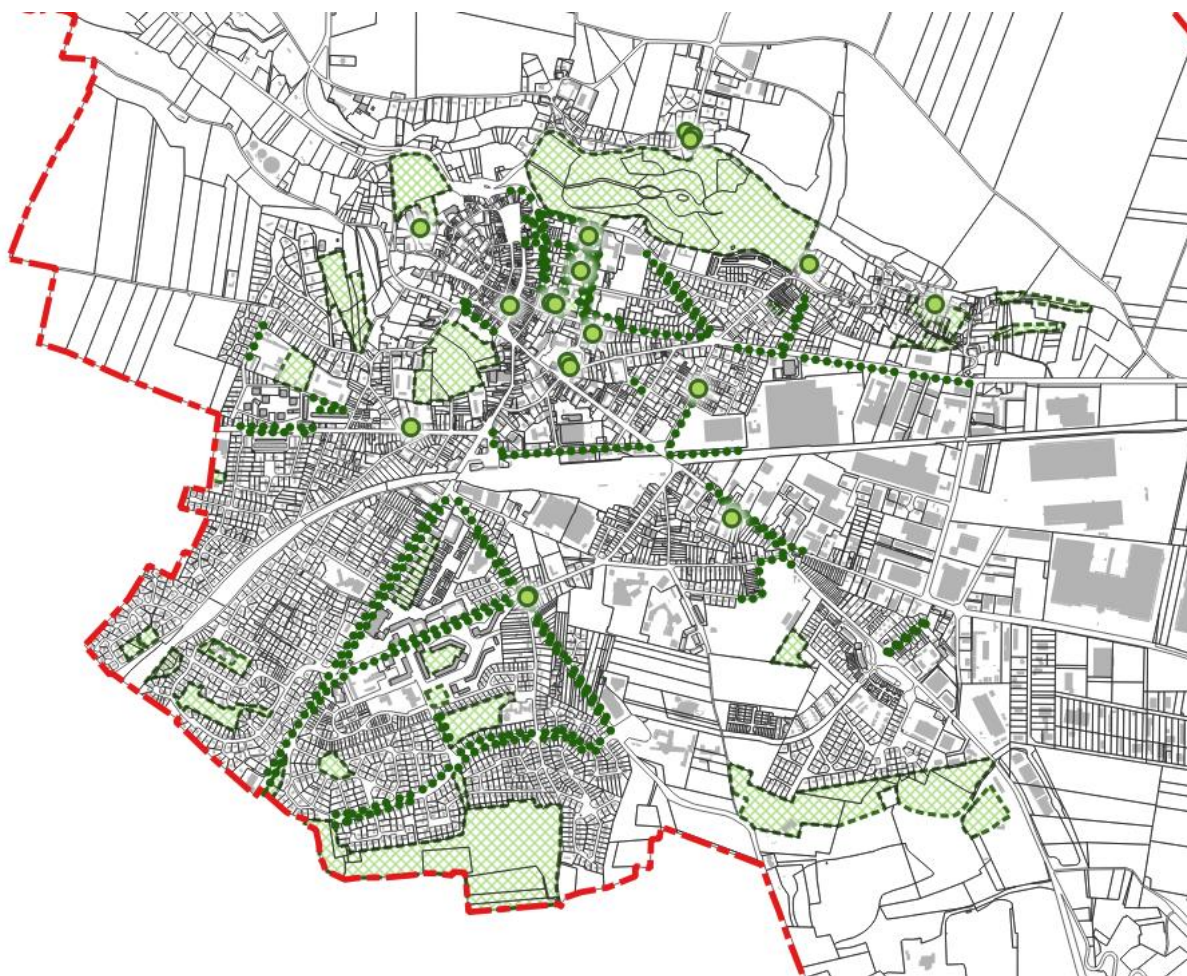
(Source : Altereo)



### 2.7.3. Les éléments de patrimoine paysager à préserver

Le Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois protège, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine paysager suivants :

- Arbres remarquables ;
- Alignements d'arbres ;
- Espaces verts paysagers.



**Localisation des éléments de patrimoine paysager à préserver**

(Source : Altereo)

## 2.7.4. Les espaces Boisés Classés

La commune de Crépy-en-Valois identifie dans la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme des Espaces Boisés Classés sur une superficie totale de 169,79 ha. Les EBC sont localisés sur le réservoir de biodiversité du Bois de Tillet et sur les espaces boisés identifiés dans la trame verte du SCOT.



**Localisation des Espaces Boisés Classés de la commune de Crépy-en-Valois**

(Source : Altereo)

Autour des Espaces Boisés Classés, mais également de certains espaces verts paysagers, une bande de protection des lisières prescrivant un recul de 20m est également inscrit dans les prescriptions graphiques du PLU.



## 2.7.5. Les cônes de vues

Le zonage de Crépy-en-Valois identifie 14 cônes de vue à préserver dont 10 concernent les entrées de ville. Les constructions situées dans ces cônes de vue sont soumises aux conditions des articles 1.2 « Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions » et 2.2.4 « Patrimoine bâti identifié par le PLU » du règlement écrit.



**Localisation des cônes de vue de la commune de Crépy-en-Valois**

(Source : Altereo)

N° de cône de vue (plan des prescriptions)	Point d'origine de la vue	Vue(s) protégée(s)
1	Cimetière de l'église Saint-Denis	Vue vers le ru des Taillandiers et massif arboré.
2	Rue du Docteur Calmette	Vue vers le Parc Sainte Agathe
3	Avenue des Erables – Lycée Jean Monet	Vue vers la Collégiale Saint-Thomas-de-Cantorbéry
4	Chemin du Four à chaux	Vue de l'entrée de ville
5	Route de Compiègne (D332)	Vue de l'entrée de ville
6	Chemin Neuf	Vue de l'entrée de ville
7	Chemin Neuf	Vue vers la Collégiale Saint-Thomas-de-Cantorbéry
8	Route de Pierrefonds (D335)	Vue de l'entrée de ville
9	Rue de Soissons (D1324), à la sortie du Bois de Tillet	Vue de l'entrée de ville
10	D25	Vue de l'entrée de ville
11	D332	Vue de l'entrée de ville
12	Route de Paris (D136)	Vue de l'entrée de ville
13	Avenue de Senlis (D1324)	Vue de l'entrée de ville
14	Vieux Chemin de Duvy	Vue de l'entrée de ville

**Tableau présentant les cônes de vue à préserver**

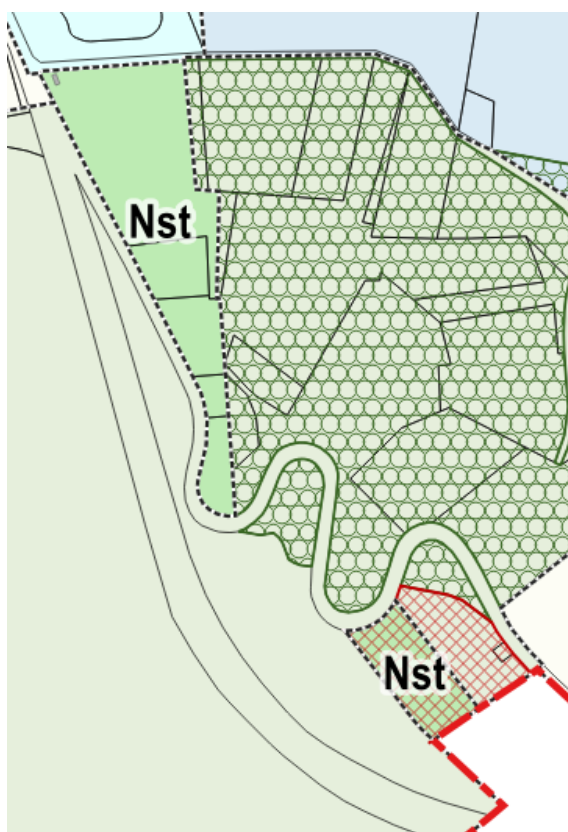
## 2.8. Zoom sur le STECAL Nst

Le STECAL Nst, d'une superficie de 1,86 ha, s'inscrit dans une zone existante qui permet l'accueil des gens du voyage. La création de ce sous-secteur Nst vise la reconnaissance de ce secteur au travers d'un STECAL qui s'inscrit au plus proche du périmètre existant aujourd'hui occupée par des installations en faveur de l'accueil des gens du voyage.

La CC du Pays de Valois est en charge de l'application, sur son territoire, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Afin de répondre aux attentes de ce schéma départemental qui demande l'implantation de 5 terrains familiaux locatifs (TFL) sur le territoire du Pays de Valois, la commune de Crépy-en-Valois inscrit ce secteur en STECAL afin de régulariser ce secteur en zone N qui offrent des terrains familiaux locatifs.

L'objectif du STECAL Nst est donc de reconnaître l'aire d'accueil existante par un périmètre défini autorisant les constructions et installations liées à cette activité.

**Zonage du secteur Nst**



**Photographie aérienne du secteur Nst**



## 2.9. Récapitulatif des surfaces par zones

Zone du PLU		surface (en ha)	% commune
Zones urbaines	UAa	5,9	0,36
	UAb	12,3	0,75
	UAj	0,2	0,01
	UB	191	11,59
	UC	153,3	9,30
	UE	34,8	2,11
	UI	175	10,62
	Ulc	12	0,73
	<b>Total</b>	<b>584,5</b>	<b>35,45</b>
Zones à urbaniser	1AU	1,9	0,11
	2AU	7,7	0,46
	<b>Total</b>	<b>9,5</b>	<b>0,57</b>
Zones agricoles	A	663,3	40,2
	<b>Total</b>	<b>663,3</b>	<b>40,2</b>
Zones naturelles	N	343,3	20,8
	Ne	44,8	2,7
	Nst	1,9	0,11
	<b>Total</b>	<b>390</b>	<b>23,61</b>

Superficie commune	1647,3 ha
--------------------	-----------

## 2.10. Comparaison des zones entre le PLU en vigueur et la révision

Zones du PLU en vigueur		Zones de la révision générale du PLU	
Zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)
UAa	6,2	UAa	5,9
UAb	12,5	UAb	12,3
UAc et UAc1	47,1		
		UAj	0,2
UB	112,9	UB	191
UC	125	UC	153,3
UCa	7,6		
UCb1 et UCb2	12,6		
		UE	34,8
UI	125,2	UI	175
UIa	5,1		
UIb	8,3		
Ulc	2	Ulc	12
<b>Total U</b>	<b>464,4</b>	<b>Total U</b>	<b>584,5</b>
AUx et AUxa	71,3		
IAU	59,1	1AU	1,9
IIAU	10,3	2AU	7,7
<b>Total AU</b>	<b>144,2</b>	<b>Total AU</b>	<b>9,6</b>
A	622,3	A	663,3
<b>Total A</b>	<b>622,3</b>	<b>Total A</b>	<b>663,3</b>
N	415,7	N	343,3
		Nh	44,8
		Nst	1,9
<b>Total N</b>	<b>415,7</b>	<b>Total N</b>	<b>390</b>

# **3. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---



- Le PLU comporte sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de permettre la réalisation des orientations fixées par le PADD sur sept secteurs identifiés en renouvellement et en extension urbaine :
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 1 du quartier de la Gare en renouvellement urbain.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 2 de l'avenue Pasteur en renouvellement urbain.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 3 de l'avenue Levallois-Perret en renouvellement urbain.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 4 de l'avenue de Senlis en renouvellement urbain.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 5 de l'avenue Sadi Carnot/ rue du Bois de Tillet en renouvellement urbain.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 6 de la rue de Soissons en renouvellement urbain.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 7 de l'avenue de l'Erable en extension urbaine.



## 3.1. OAP 1 : Secteur de la Gare

Le secteur de la Gare accueille une OAP d'une superficie de 29,3 ha pour l'accueil d'environ 317 logements. Il s'agit d'une OAP en renouvellement urbain qui inscrit un projet au sein de l'enveloppe urbaine.

### Programmation :

Le projet prévoit l'accueil de 317 logements répartis autour des deux sous-secteurs de l'OAP :

- 182 logements sur le secteur 1A
- 136 logements sur le secteur 1B

L'OAP prévoit également un pôle d'échange multimodal, l'implantation d'activités tertiaires, de commerces, services et équipements d'intérêt collectif.

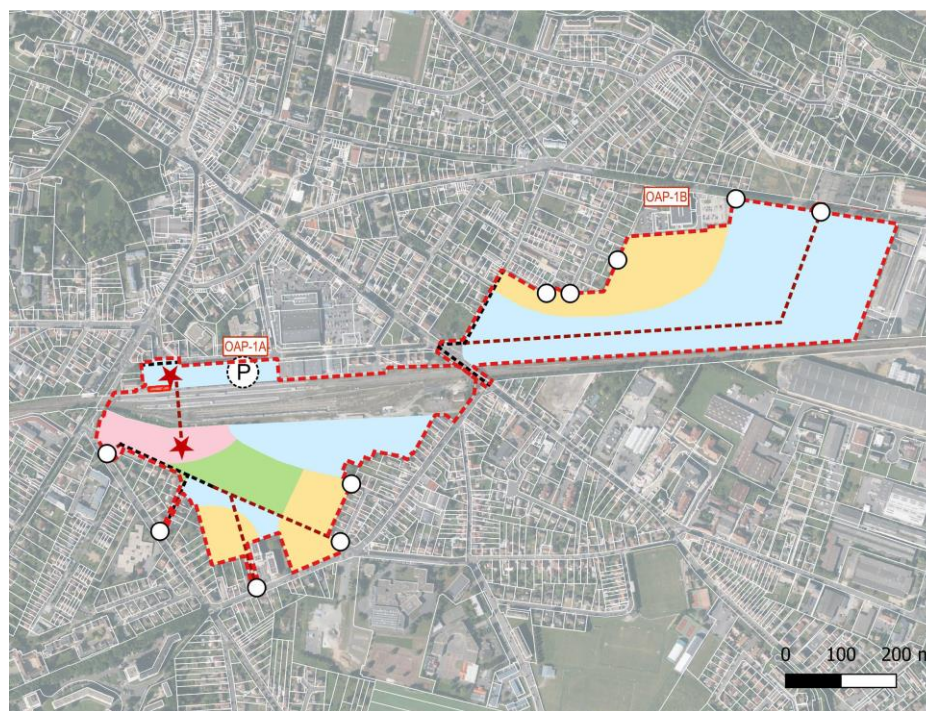
### Trame viaire :

L'OAP 1 du secteur de la Gare prévoit la préservation des deux axes principaux (Boulevard Victor Hugo et Avenue Pasteur). Des liaisons seront créées pour rejoindre ces voies afin de créer une continuité au niveau des liaisons.

Au niveau du stationnement, il se fera principalement en sous-sol ou demi sous-sol pour éviter la consommation d'espaces perméables et végétalisés. Pour les stationnements, en rez-de-chaussée, des revêtements perméables devront être prévus.

### Espaces libres et plantations :

Les espaces libres devront être en pleine terre et végétalisés.



Périmètre de l'OAP

--- Liaison existante à préserver

--- Principe de liaison à créer

★ Espace public central fédérateur

(P) Espace de stationnement

▨ Bâti à préserver

■ Espace d'implantation des constructions - habitation

■ Espace d'implantation des constructions - activités

■ Espace d'implantation des constructions - équipements

■ Espace vert

○ Accès principal



## 3.2. OAP 2 : Avenue Pasteur

Le secteur de l'avenue Pasteur accueille une OAP d'une superficie de 0,36 ha pour l'accueil d'environ 20 logements. Il s'agit d'une OAP en renouvellement urbain qui inscrit un projet au sein de l'enveloppe urbaine.

### Programmation :

Le projet prévoit l'accueil d'environ 20 logements avec de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel groupé. Un espace central avec un traitement végétal permettra de créer une « place de village » au centre de l'opération.

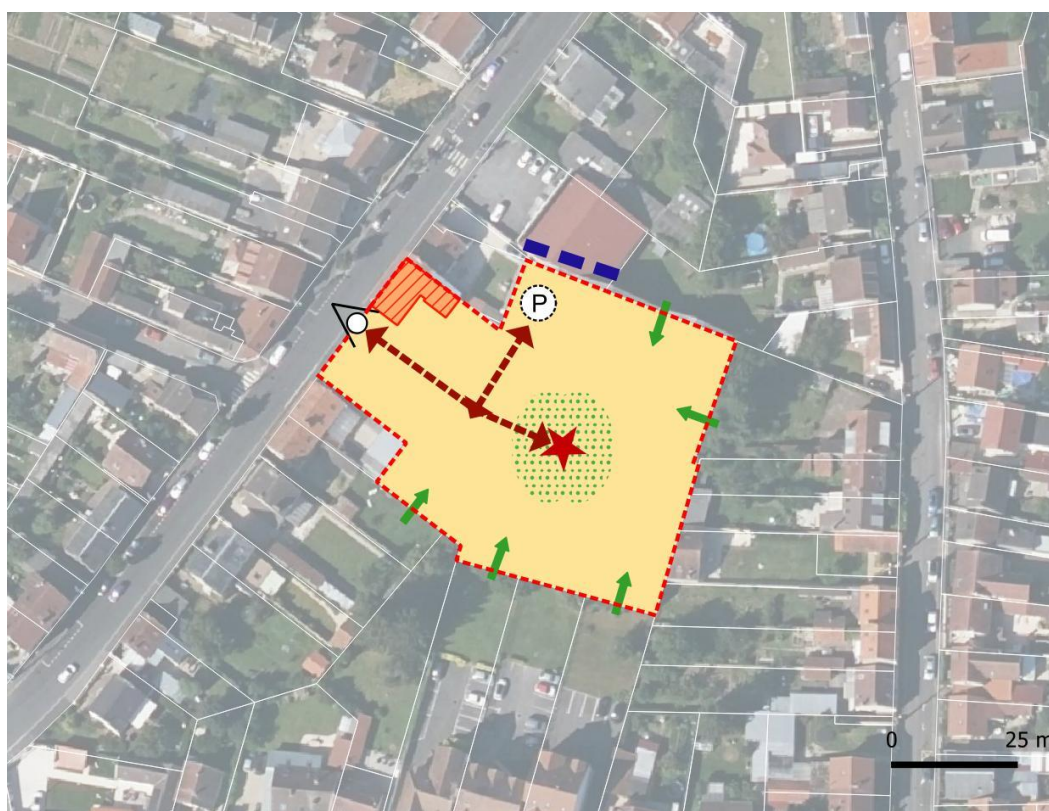
### Trame viaire :

Pour réduire la sensation d'impasse, l'espace central permettra d'améliorer les déplacements et les accès. Les espaces publics seront apaisés pour les piétons et les circulations douces et l'accès aux voitures sera autorisé uniquement pour les résidents.

Au niveau du stationnement, un espace est prévu au Nord du site avec des revêtements perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

### Espaces libres et plantations :

L'OAP devra assurer des continuités vertes avec les fonds de jardins voisin. L'espace central de l'OAP devra être végétalisé.



- |                                 |                            |  |
|---------------------------------|----------------------------|--|
| Périmètre de l'OAP              | Mur pignon à traiter       | Espace central fédérateur et de desserte |
| Accès principal                 | Cône de vue                | Bâti à préserver                         |
| Espace de stationnement à créer | Continuité verte à assurer | Espace d'implantation des constructions  |
| Principe de voie à créer        |                            | Espace végétalisé                        |

## 3.3. OAP 3 : Avenue Levallois-Perret

Le secteur de l'avenue Levallois-Perret accueille une OAP d'une superficie de 0,7 ha pour l'accueil d'environ 15 logements. Il s'agit d'une OAP en renouvellement urbain qui inscrit un projet au sein de l'enveloppe urbaine.

### Programmation :

Le projet prévoit l'accueil d'environ 15 logements avec de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel. La préservation d'une activité commerciale pourra être réalisée mais la vocation dominante du site reste résidentielle.

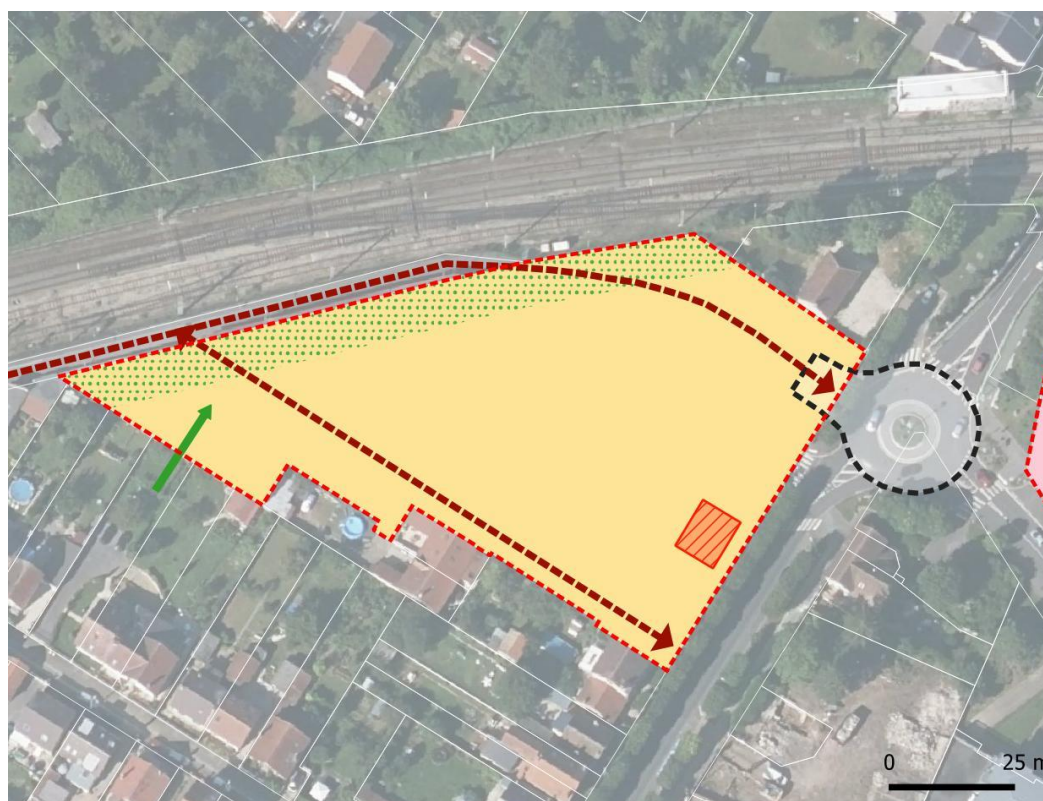
### Trame viaire :

L'OAP prévoit un principe de maillage piéton à créer et le rond-point existant sera revu pour permettre de faire l'accroche avec le nouveau principe viaire.

Au niveau du stationnement, il devra être géré à la parcelle et devra être composé de matériaux favorisant la gestion des eaux pluviales.

### Espaces libres et plantations :

Un espace tampon végétalisé devra être conservé sur la partie Nord-Ouest du site aux abords de la voie ferrée. Une continuité verte devra être assurée sur la partie Sud pour créer une continuité avec les fonds de jardins voisins.



- |   |   |
|---|---|
| Périimètre de l'OAP                       | Bâti à préserver                        |
| Continuité verte à assurer                | Espace tampon végétalisé                |
| Principe de maillage à créer              | Equipements                             |
| Améliorer l'accroche viaire au rond-point | Espace d'implantation des constructions |



## 3.4. OAP 4 : Avenue de Senlis

Le secteur de l'avenue de Senlis accueille une OAP d'une superficie de 0,6 ha pour l'accueil d'environ 30 logements. Il s'agit d'une OAP en renouvellement urbain qui inscrit un projet au sein de l'enveloppe urbaine.

### Programmation :

Le secteur se localise sur le centre médical. Dans le cas où le projet de centre médical est délocalisé, le secteur sera composé d'habitations individuel ou intermédiaire. Le secteur accueillera environ 30 logements.

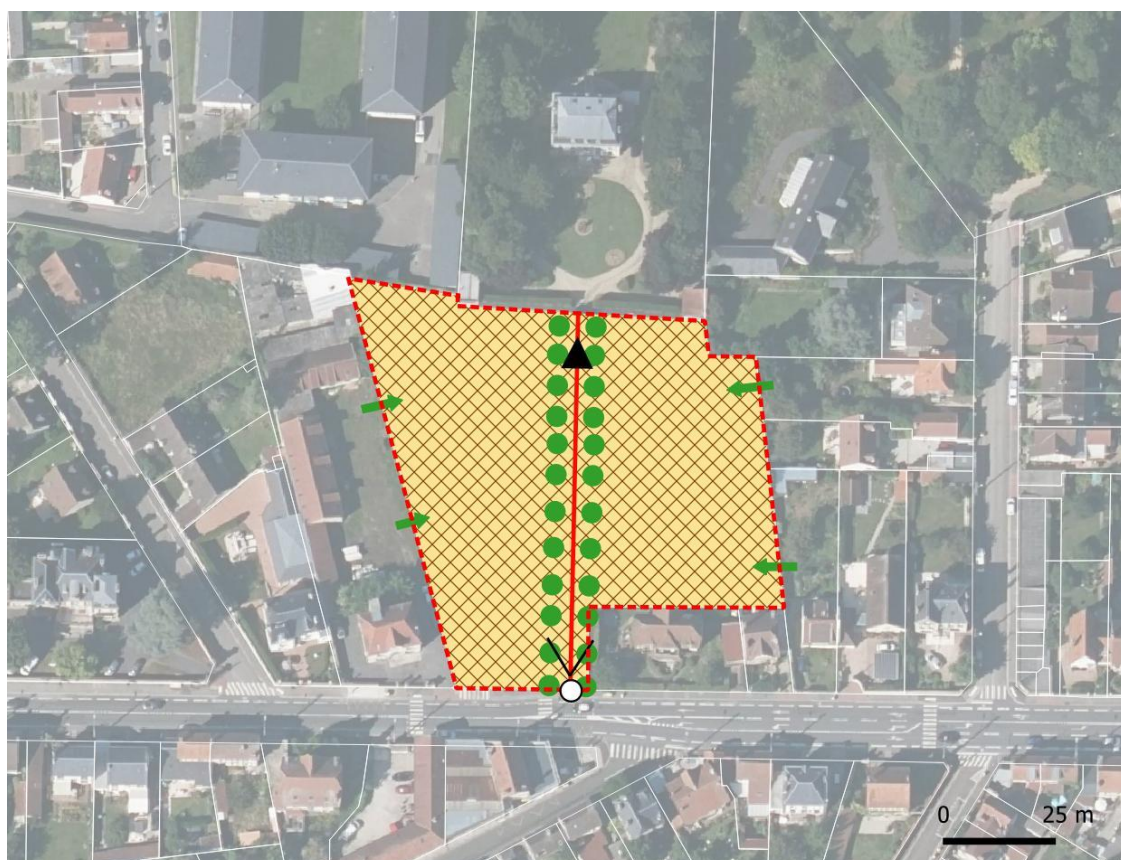
### Trame viaire :










L'accès au secteur se fera depuis l'avenue de Senlis, l'axe traversant le secteur sera maintenue.

Concernant le stationnement, il devra être géré à la parcelle avec une organisation en sous-sol ou en demi sous-sol. Pour les stationnements, en rez-de-chaussée, des revêtements perméables devront être prévus.

### Espaces libres et plantations :

L'OAP devra assurer des continuités vertes avec les fonds de jardins voisin. L'alignement d'arbre le long de la voie d'accès devra être maintenu.



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Cône de vue                              |  Evolution du centre médical à prévoir   |
|  Accès principal    |  Continuité verte à assurer               |  Espace d'implantation des constructions |
|  Arbres à préserver |  Connexion à maintenir                    |  |
|  |  Principe de liaison existant à maintenir |  |

## 3.5. OAP 5 : Avenue Sadi Carnot/ Rue du Bois de Tillet

Le secteur de l'avenue de Sadi Carnot accueille une OAP séparée en trois sous-secteurs d'une superficie totale de 2,88 ha pour l'accueil d'environ 125 logements. Il s'agit d'une OAP en renouvellement urbain qui inscrit un projet au sein de l'enveloppe urbaine.

### Programmation :

Le secteur de projet, répartis autour de trois sous-secteurs, prévoit un projet de constructions à destination d'habitations. Le secteur accueillera environ 125 logements dont 25 logements sur le secteur 5A, 60 logements sur le secteur 5B et 40 logements sur le secteur 5C.

### Trame viaire :

Afin de relier le sous-secteur 1 et le sous-secteur 2, un principe de voie sera créé.

Au niveau du stationnement, il devra être géré à la parcelle et devra être composé de matériaux favorisant la gestion des eaux pluviales.

### Espaces libres et plantations :

Un écran végétal est prévu sur la partie Nord-Ouest du site de projet (sous-secteur 5A) pour créer une interface avec la voie ferrée.





## 3.6. OAP 6 : Rue de Soissons

Le secteur de la rue de Soissons, au Nord de l'OAP 1 de la Gare, prévoit l'accueil d'environ 25 logements sur un secteur représentant 1,65 ha. Il s'agit d'une OAP en renouvellement urbain qui inscrit un projet au sein de l'enveloppe urbaine.

### Programmation :

Le secteur de projet accueillera uniquement de l'habitat individuel. Les logements disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

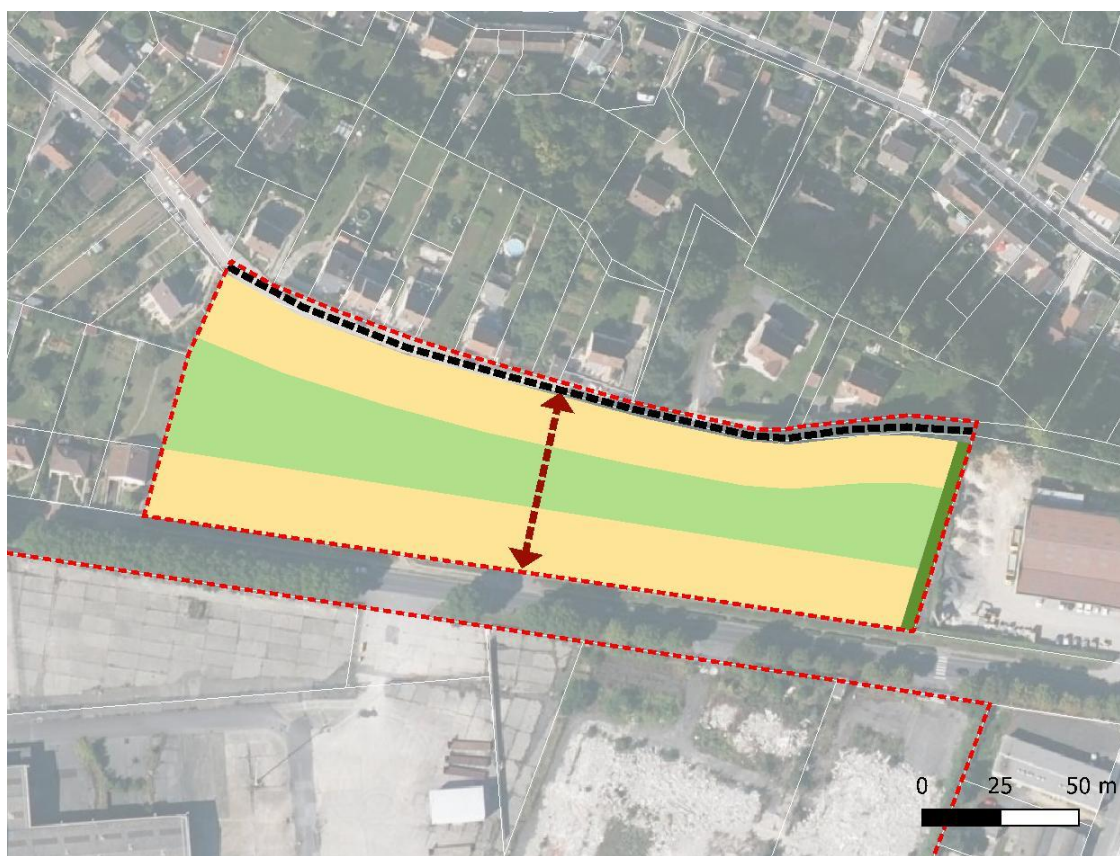
### Trame viaire :

L'OAP prévoit la création d'un principe de voie au centre du secteur de projet pour relier la Sente du Coq avec la rue de Soissons.

Au niveau du stationnement, il devra être géré à la parcelle et devra être composé de matériaux favorisant la gestion des eaux pluviales.

### Espaces libres et plantations :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 prévoit la création d'un espace vert au centre du projet faisant la séparation entre deux secteurs d'habitat individuel. Sur la partie Est, un écran végétal est également à prévoir pour créer une séparation avec les activités voisines dans l'objectif de lutter contre les nuisances.



- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Périmètre de l'OAP           | Espace vert                             |
| Desserte existante à adapter | Espace d'implantation des constructions |
| Principe de voie à créer     | Ecran végétal                           |

## 3.7. OAP 7 : Avenue des Erables

Le secteur de l'avenue des Erables, au Sud de la commune de Crépy-en-Valois, représente une superficie de 1,71 ha. Ce secteur est concerné par une OAP qui programme l'accueil d'environ 65 logements. Ce secteur est situé en extension de l'enveloppe urbaine.

### Programmation :

Le secteur de projet accueillera majoritairement de l'habitat individuel. Les logements disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs. Les bâtiments les plus à l'Est du secteur de projet devront présenter une typologie similaire aux bâtiments voisins déjà inscrit dans l'enveloppe urbaine.

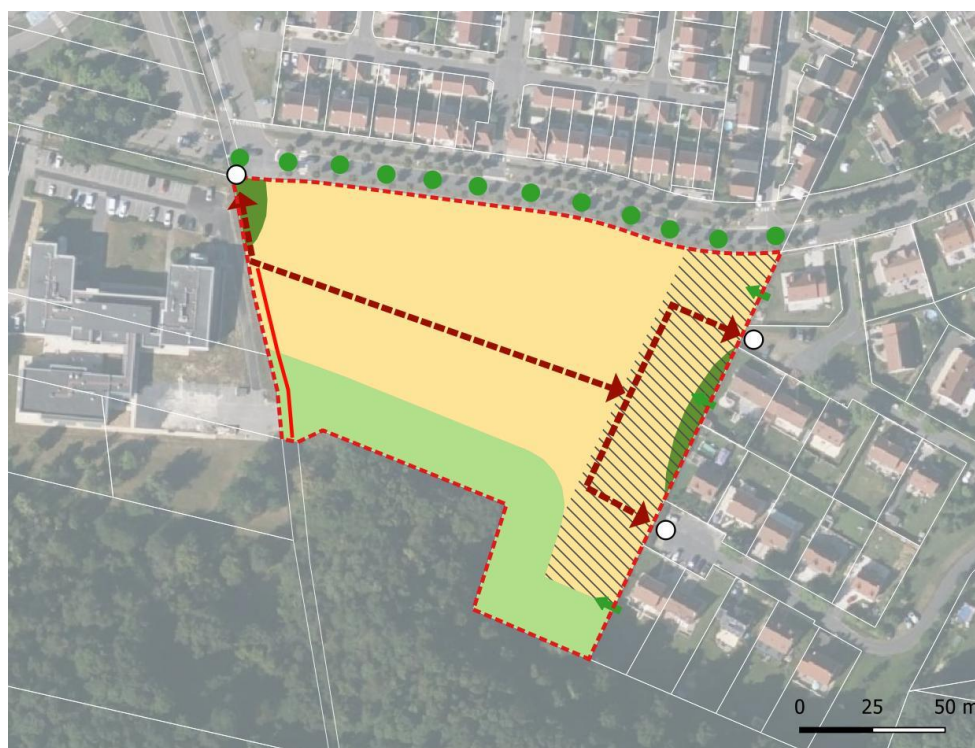
### Trame viaire :

L'accès au secteur se fera à l'angle nord-ouest du périmètre, à l'intersection de la rue des Erables et le de la rue de la Sablonnière. La partie nord du chemin de la Sablonnière sera aménagée pour donner un accès véhicule aux nouvelles constructions.

Au niveau du stationnement, il devra être géré à la parcelle et devra être composé de matériaux favorisant la gestion des eaux pluviales.

### Espaces libres et plantations :

L'OAP de l'avenue des Erables prévoit différents aménagements paysagers pour permettre une meilleure intégration du site aux franges d'espaces naturels. L'OAP prévoit donc un espace vert en partie sud du site, deux espaces verts de préservation du végétal à l'Est et au Nord-Ouest ainsi que la préservation de l'alignement d'arbres au Nord le long de l'avenue des Erables.



- |   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
| ○ | Périmètre de l'OAP        | ■ | Espace d'implantation des constructions                   |
| ○ | Accès principal           | ▨ | Typologie de bâti assurant une transition avec l'existant |
| ↔ | Principe de voie à créer  | ■ | Espace vert   |
| — | Liaison douce à maintenir | ■ | Espace vert de préservation du végétal                    |
| ● | Arbres à préserver        |   |   |

## 4. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

---

## 4.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Valois (SCoT)

La ville de Crépy-en-Valois est inscrite dans le SCoT de la CC du Pays de Valois qui a été approuvé par Conseil Communautaire le 07 mars 2018. Le SCoT est composé de trois pièces : le rapport de présentation, le PADD et le DOO.

Le Documents d'Orientations et d'Objectifs est construit en cinq grandes parties :

- Partie 1 : Renforcer la visibilité du Valois et valoriser ses espaces de vie
- Partie 2 : Dynamiser une économie singulière complémentaire des attracteurs voisins
- Partie 3 : Développer et vivre dans la « ceinture verte » francilienne
- Partie 4 : Répondre plus efficacement aux besoins des ménages en matière de logements, d'équipements et de services
- Partie 5 : Faciliter le déploiement des mobilités entre territoires

Orientations du DOO	Objectifs/Orientations du SCoT	Réponse apportée par le PLU
<b>Partie 1 : Renforcer la visibilité du Valois et valoriser ses espaces de vie</b>		
<i>1.1. Valoriser les vocations des pôles au service des habitants et usagers du territoire</i>		
1.1.1. Affirmer le rayonnement du pôle urbain et de sa couronne.	<p>Les documents d'urbanisme locaux veilleront à proposer une offre complète pour répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porter le rayonnement des fonctions économiques et résidentielles (formation, culture, logement...) supérieures, du pôle urbain, notamment au travers du projet de pôle gare et du développement d'une offre tertiaire.</li> <li>- Constituer par leur modèle urbain un espace d'attractivité résidentielle renouvelée tant pour les seniors, que les actifs et les étudiants.</li> </ul>	<p>Le projet communal de Crépy-en-Valois, au travers de l'axe 2 et 3 du PADD, prévoit le développement d'une importante offre économique et résidentielle au travers des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le projet prévoit également le développement d'une offre tertiaire. Enfin, afin de répondre aux besoins de tous, le projet de Crépy-en-Valois prévoit le développement de logements diversifiés répondant aux besoins des seniors et des jeunes ménages. Le projet majeur se déploiera sur un secteur en renouvellement urbain sur le pôle de la Gare (habitat, commerces, activités tertiaires...).</p>
1.1.2. Faire des pôles secondaires les relais principaux de développement.		<b>La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation.</b>

1.1.3. Irriguer le territoire par des bourgs-relais limitant les déplacements contraints.		<b>La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation.</b>
1.1.4. Permettre le maintien d'une ruralité dynamique dans les communes « hors pôles ».		<b>La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation.</b>
<b>1.2. Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement</b>		
1.2. Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement.	Atteindre une population d'environ 20 600 habitants pour Crépy-en-Valois et sa couronne à horizon 2035 avec la création de 2168 résidences principales soit 103 par an.	Le projet communal projette une population d'environ 17 721 habitants à horizon 2035 soit +2490 habitants et la création d'environ 1 142 logements soit 76 logements par an.

Orientation du DOO	Objectifs/Orientations du SCoT	Réponse apportée par le PLU
<b>Partie 2 : Dynamiser une économie singulière, complémentaire des attracteurs voisins</b>		
<b>2.1. Organiser le développement des activités économiques dans les espaces de qualité.</b>		
2.1.1. Développer les fonctions tertiaires supérieures et les activités innovantes, particulièrement dans le pôle urbain.	<p>Au travers du secteur du pôle de la Gare, le document doit prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les conditions favorisant la mixité fonctionnelle pour permettre l'implantation de pépinières, de lieux d'activités partagés et des bureaux de tailles diverses pour favoriser la création d'entreprises innovantes.</li> <li>- Le document d'urbanisme favorise le développement de services à la personne et du commerce de proximité associé aux besoins des actifs qui fréquenteront le quartier.</li> <li>- Les liaisons douces sont développées et sécurisées en lien avec le centre-ville.</li> </ul>	Le projet communal, au travers de l'OAP 1, met en avant la programmation urbaine et la localise (localisation de l'habitat, des activités économiques et des équipements). Au niveau des services, le projet prévoit également la création de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et des jeunes ménages dans l'axe 3 du PADD. Enfin, au niveau des mobilités, l'OAP met en avant les axes de circulation qui devront être maintenus et ceux qui devront être créés. Ces enjeux sont fixés dans l'orientation B de l'axe 2 du PADD.



<p>2.1.2. Développer une « politique de l'offre » en espaces d'activités.</p>	<p>Permettre la programmation foncière des parcs d'activités économiques à horizon 2035.</p>	<p>Le projet communal de Crépy-en-Valois ne prévoit pas de secteurs d'extensions de son parc d'activité économique mais prévoit le confortement de la zone existante. Cet objectif est porté à l'orientation A de l'axe 2 du PADD et se traduit règlementairement par une zone UI et un sous-secteur Ulc autorisant les activités commerciales, l'industrie et les constructions à destination d'entrepôts.</p>
<p>2.1.3. Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile, et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises.</p>	<p>L'orientation 2.1.3. du DOO du SCoT prescrit des objectifs en matière d'organisation viaire et de concilier aménagement et qualité environnementale.</p>	<p>Le PADD de Crépy-en-Valois inscrit dans l'orientation B de l'axe 2 des objectifs visant à améliorer la circulation vers les secteurs d'activités dont notamment la PAE avec la création d'une déviation. Le projet communal prévoit également la sécurisation des voies viaires et piétonnes sur les secteurs où se développeront l'activité économique. Enfin, en matière de développement durable, le projet intègre la dimension environnementale dans les projets de construction à destination d'activités économiques (toitures végétalisées, revêtements perméables...).</p>
<p>2.2. <i>Créer les conditions du développement et de la diversification des activités primaires et des ressources du sous-sol</i></p>		
<p>2.2.1. Prendre en compte les besoins des exploitations sur le long terme.</p>	<p>Le DOO du SCoT présente des objectifs pour la préservation des espaces agricoles (éviter le mitage urbain, permettre le maintien des sièges agricoles, éviter le rapprochement des espaces habités avec les bâtiments à destination agricole.</p>	<p>Le règlement de la zone A du PLU de Crépy-en-Valois autorise les constructions à destinations agricoles (hangars et habitations). Pour les extensions et annexes des constructions, elles sont également autorisées sous conditions.</p> <p>Enfin, pour éviter le rapprochement des espaces urbanisés des espaces agricoles, aucuns secteurs d'extensions n'est situé en périphérie de l'espace agricole.</p>



2.2.2. Faciliter le développement des activités annexes.	Les documents d'urbanisme locaux prévoient dans les zones A et N la possibilité d'implanter des activités annexes à l'activité agricole, c'est-à-dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale.	Le règlement des zones A et N autorise les changements de destination liés aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural. Le règlement de la zone A autorise également les constructions et installations liées à une activité de vente à la ferme et à l'accueil touristique.
2.2.3. Faciliter le développement des circuits courts.	Les documents d'urbanisme locaux veilleront cependant à rendre possible : - la création de points de vente, en les localisant dans une logique de complémentarité et de soutien au commerce des bourgs ; - l'aménagement d'espaces pour des manifestations ou des marchés.	Le PLU de Crépy-en-Valois ne prévoit pas ces éléments dans le projet communal compte tenu de sa position en cours que polarité centrale.
2.2.4. Faciliter et accompagner le développement des bioénergies.	Le territoire dispose d'une marge de progression en matière de développement des énergies renouvelables visant à une dépendance énergétique plus faible et à la valorisation de matières locales. En ce sens, les collectivités veilleront à : - Favoriser la production d'énergies renouvelables en veillant à ne pas impacter les terres agricoles, lorsque cette production n'est pas liée directement ou indirectement à l'exploitation. - Structurer les filières de productions locale (bois, biomasse, biogaz...) afin de promouvoir l'utilisation des dispositifs existants et de les adapter au mieux au territoire.	<b>Le PLU de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation.</b>
2.2.5. Maintenir les petits éléments du paysage (haie, bande enherbée, fossé).	Les collectivités veilleront au maintien des petits éléments du paysage (haie, bande enherbée, fossé, alignement d'arbre, arbre isolé) au sein de la matrice agricole existante, dans le but d'une agriculture durable qui réponde à des problématiques : - D'identité paysagère ; - De maintien des sols et de leur valeur agronomique ; - De gestion du ruissellement ; - De corridor et d'expression des auxiliaires de culture.	Le zonage du PLU de Crépy-en-Valois protège la zone humide avec un sous-secteur Nh interdisant toutes nouvelles constructions. De plus, le projet prévoit la création d'un nouvel Espace Boisé Classé.
2.2.6. Valoriser la ressource du sous-sol et l'économie circulaire dans le cadre d'une gestion environnementale attentive et qualitative	Les documents d'urbanisme locaux veilleront à permettre l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, des matériaux d'extraction, notamment par la création d'installations de recyclage pouvant combiner les matériaux neufs avec les	Les zones identifiées dans la TVB du SCoT sont protégées dans le zonage du PLU avec le classement de ces zones en A et N. La trame bleue identifiée sur la zone humide est traduite dans le zonage

	matériaux recyclés. L'appréciation des enjeux environnementaux doit être envisagée sur le long terme et prendre en compte les espaces déterminés par la TVB du SCoT, mais également le potentiel de restauration, voire d'amélioration de la biodiversité pouvant être mise en œuvre dans le cadre des projets. Cette appréciation tient compte du caractère souvent transitoire de l'exploitation et des conditions de son réaménagement en espace naturel et/ou agricole.	par un sous-secteur Nh.  Concernant l'extraction des matériaux, le règlement du PLU autorisera l'extraction de matériaux dans certaines zones du territoire communal.
<b>2.3. Structurer le développement touristique pour soutenir l'attractivité du territoire</b>		
2.3.1. Affirmer la Voie verte et le canal de l'Ourcq comme espaces touristiques structurants vecteurs d'irrigation du territoire.	Les collectivités territoriales prévoient dans leur document d'urbanisme, les possibilités de valorisation ou d'aménagement permettant : - D'améliorer l'aménagement de leurs bords dans le respect des enjeux environnementaux et de la gestion des risques ; - D'organiser des manifestations événementielles ; - D'autoriser l'implantation d'activités d'hébergement ou de restauration dans des sites qui pourraient offrir des vues de qualité (dans les espaces urbanisés ou en continuité ou dans le cadre de changement de destination,...).	<b>La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation.</b>
2.3.2. Mettre en valeur les éléments de patrimoine naturels et bâtis et gérer leurs abords	Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de Crépy-en-Valois.	Les éléments de patrimoine bâti et paysager sont identifiés dans le zonage afin d'être préservé. Les périmètres de protection au titre des abords de MH sont inscrits dans la carte des SUP dans le tome 4.1 Servitudes d'Utilité Publique.
2.3.3. Organiser les parcours en prenant en compte une diversité de modes de déplacement.	Prendre appui sur la Voie verte pour favoriser un usage plus général du vélo et développer les parcours équestres	La commune de Crépy en Valois, dans son orientation C de l'axe 2 prévoit le raccordement de la commune avec la voie verte du Pays de Valois. Concernant les usages équestres, la commune fixe dans l'orientation B de l'axe 4 des objectifs de préservation des conditions d'utilisation des allées forestières et chemins ruraux pour la pratique des loisirs équestres.

2.3.4. Créer les conditions de développement de l'hébergement touristique et des services.	<p>Les collectivités identifient les sites naturels ou bâtis et les équipements qui s'inscrivent dans les parcours relevant des thématiques touristiques retenues : patrimoine bâti, patrimoine naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur cette base, elles étudient les possibilités de développement et facilitent et/ou organisent les conditions d'implantations dans les documents d'urbanisme pour :</li> <li>- Des activités culturelles, de loisirs ou sportives dans le cadre de projets privés comme publics ;</li> <li>- Des services (restauration, locations de vélos, etc.) ;</li> <li>- Des hébergements, soit insolites soit liés à l'agrotourisme, soit dans le cadre de produits hôteliers classiques, en lien ou non avec le tourisme d'affaire.</li> </ul>	<p>Le PADD de Crépy-en-Valois inscrit des objectifs en matière de tourisme durable et d'offres hôtelières. En effet, le PADD prévoit de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel pour encourager le tourisme durable. De plus, dans un objectif d'encourager le tourisme d'affaire, le projet en renouvellement de la Gare prévoit la création de nouveaux hébergements hôteliers.</p>
2.3.5. Développer l'e-tourisme	Améliorer la performance et l'accessibilité des réseaux numériques.	<p>L'orientation B de l'axe 5 du PADD prévoit le développement du réseau haut débit sur l'ensemble de la commune ainsi que sur les zones d'extension et secteurs de renouvellement urbain.</p>

Orientation du DOO	Objectifs/Orientations du SCoT	Réponse apportée par le PLU
<b>Partie 3 : Développer et vivre dans la « ceinture verte » francilienne</b>		
<b>3.1. Organiser l'adaptation au changement climatique et valoriser les ressources environnementales</b>		
3.1.1. Organiser l'adaptation au changement climatique à l'échelle de l'aménagement urbain.	<p>Les collectivités, en appui aux différents objectifs du D.O.O. visés ci-avant mettent en place un mode d'aménagement, tant en renouvellement urbain qu'en extension, qui prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bioclimatisme : organiser le parcellaire et les implantations en tenant compte des expositions au soleil et au vent ;</li> <li>- La nature en ville : en articulation avec des modes de construction plus compacts pour économiser l'énergie, les plantations et espaces verts sont gérés tant à l'échelle des parcelles privées que des espaces publics pour limiter l'imperméabilisation et les îlots de chaleurs (également pour le développement de la biodiversité et la gestion des eaux pluviales et ruissellements (cf ci-après) ;</li> <li>- Le développement des modes doux</li> </ul>	<p>Le PADD de Crépy-en-Valois fixe des objectifs de développement durables dans l'orientation C de l'axe 3. Le projet communal met en avant la volonté de rechercher une haute qualité environnementale dans les constructions et aménagements que ce soit pour les constructions à destination d'habitations ou à destination d'activité économique.</p> <p>Cet objectif se traduit dans le règlement de PLU qui facilite les constructions bioclimatiques, la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle, les matériaux bio-sourcés ainsi que les toitures</p>

	de déplacements : voiries ou liaisons douces traversantes et connectées aux réseaux viaires des quartiers ou ilots adjacents ; - Les besoins d'isolation et de gestion thermique.	végétalisés.
3.1.2. Faciliter et accompagner le développement des énergies renouvelables.	Les collectivités veilleront à : - Autoriser les dispositifs de production d'énergie à l'échelle de l'îlot ou du bâti, le cas échéant dans le cadre d'une intégration paysagère à définir ; - Favoriser la production d'énergies renouvelables sans impacter les terres agricoles ; - Structurer les filières de productions locale (bois, biomasse, biogaz ...) afin de promouvoir l'utilisation des dispositifs existants et de les adapter au mieux au territoire.	Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit dans l'orientation C de l'axe 3 des objectifs en matière de développement durable. Le règlement de PLU encourage l'installation de panneaux solaires en toiture dans les zones UA, UB, UC, UI, 1AU et A.
3.1.3. Valoriser durablement les ressources du sous-sol	Les documents d'urbanisme locaux veilleront à permettre la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, des matériaux d'extraction dans les conditions suivantes : - Les sites existants sont valorisés et leur extension privilégiée sous réserve des impacts potentiels sur la gestion de l'eau et de la nappe ; - Le développement des exploitations actuelles et futures doit prendre en compte des objectifs de valorisation sur le territoire et/ou de mise en œuvre de solution de transports permettant de limiter les nuisances en évitant la traversée des espaces urbains ; - L'exploitation est maîtrisée, localisée et phasée afin de limiter les impacts sur l'agriculture et d'organiser la réversibilité agricole des nouveaux sites d'extraction.	Le projet communal de Crépy-en-Valois permet, au travers du règlement, l'extraction des matériaux.
<b>3.2. Assurer un fonctionnement écologique durable du Pays de Valois</b>		
3.2.1. Protéger les réservoirs de biodiversité	Le DOO du SCoT identifie la trame verte et bleue à préserver avec les réservoirs de biodiversité. Le SCoT identifie une Trame verte sur le bois de Tillet.	Le zonage de la commune de Crépy-en-Valois classe les espaces inscrits dans la TVB comme à préserver avec un classement en zone N. De plus, cet espace est protégé au titre de l'article L.151-19 du CU en tant qu'espaces verts paysagers.

3.2.2. Protéger les cours d'eau et leurs abords.	Le DOO du SCoT identifie la trame verte et bleue à préserver avec les réservoirs de biodiversité. Une trame bleue est identifiée au Nord sur une zone humide identifiée par le SAGE.	La trame bleue fait l'objet d'un zonage spécifique avec un sous-secteur Nh et un règlement très strict limitant toutes nouvelles constructions sur cet espace.
3.2.3. Protéger les zones humides	Définition d'une zone humide sur la partie Nord de la commune.	La zone humide fait l'objet d'un zonage spécifique avec un sous-secteur Nh et un règlement très strict limitant toutes nouvelles constructions sur cet espace.
3.2.4. Protéger et valoriser les espaces boisés	La commune de Crépy-en-Valois est concernée par des espaces boisés sur la partie Sud et la partie Nord de la commune.	Les espaces boisés identifiés dans la TVB du SCoT font l'objet d'un classement en zone N et de prescriptions graphiques avec des Espaces Boisés Classés et des Espaces Verts Paysagers.
3.2.5. Préserver et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux	La commune est concernée par un corridor écologique sur la partie Est.	La zone concernée par le corridor écologique est inscrite en zone N entourée d'espaces boisés classés.
<b>3.3. Gérer la ressource en eau et les capacités d'assainissement</b>		
3.3.1. Gestion et programmation des captages	Les collectivités prévoient de renforcer la sécurisation et la gestion de la ressource en s'appuyant sur les conclusions du SDAEP de la CCPV.	La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par la protection des captages qui ne se trouvent pas sur la commune.
3.3.2. Gestion de l'assainissement	Le DOO demande à ce que les besoins en assainissement soient maintenus. La carte des enjeux liés à l'assainissement ne cible pas la commune de Crépy-en-Valois.	La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par les enjeux liés à l'assainissement. Néanmoins, l'orientation C de l'axe 1 du PADD de PLU prévoit le confortement des réseaux d'assainissement ainsi que la mise en conformité de la STEP par rapport au projet.
<b>3.4. Préserver les zones de vie des risques naturels et technologiques et des nuisances</b>		
3.4.1. Gestion des risques naturels	Le DOO du SCoT demande la prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du document d'urbanisme.	Le PLU de la commune de Crépy-en-Valois prend en compte la gestion des risques en :  - Évitant le développement des secteurs d'extensions



		urbaines dans les zones à forts enjeux pour les mouvements de terrain et le ruissellement. Pour l'aléa retrait gonflement des argiles, les secteurs de développement sont localisés dans l'aléa faible à moyen sachant que l'aléa moyen concerne presque la moitié de la commune.
3.4.2. Gestion des risques technologiques	Le DOO du SCoT demande la prise en compte des risques technologiques dans l'élaboration du document d'urbanisme.	La commune de Crépy-en-Valois est concerné par des risques de transports de matières dangereuses ainsi que par des ICPE et des sites BASOL/BASIAS. Ces secteurs se trouvent en dehors des secteurs d'extensions urbaines.
3.4.3. Gestion des nuisances	Le DOO du SCoT demande à prendre en compte les enjeux liés aux nuisances sonores, à la qualité de l'air et à la gestion des déchets.	Le PADD de la commune de Crépy-en-Valois, dans l'axe 2 de l'orientation B prescrit des objectifs liés aux aménagements viaires et routiers visant à améliorer les flux de circulations. Ces objectifs vont permettre de limiter les nuisances sonores. De plus, les aménagements en faveur des mobilités douce, notamment sur le secteur Campus vont permettre de favoriser la qualité de l'air.
<b>3.5. Préserver les paysages et améliorer les entrées de ville</b>		
3.5.1. Préserver et valoriser les vues sur les grands motifs paysagers	Le DOO recommande au documents d'urbanisme de garantir le maintien des caractéristiques des différents types d'espaces. Il recommande également la prise en compte des cônes de vues ainsi que la préservation des circuits pédestres et cyclables.	Le projet communal de Crépy-en-Valois prend en compte la préservation des paysages dans l'orientation B de l'axe 3 et dans l'orientation A de l'axe 4. En effet, le projet prévoit la préservation des espaces verts paysagers, la préservation des espaces boisés ainsi que la préservation du patrimoine bâti. Cela se traduit dans le règlement graphique par des prescriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU. Concernant les cônes de vue, ils sont également

		protégés dans le règlement graphique. Le règlement écrit rappelle la localisation des différents cônes de vue à préserver.
3.5.2. Améliorer l'insertion paysagère des zones d'activités.	Le DOO demande à ce que les documents d'urbanisme prennent en compte des objectifs pour améliorer l'intégration paysagère des espaces accueillant les activités économiques et industrielles.	Le projet communal, dans l'orientation A de l'axe 2 prévoit d'intégrer la dimension environnementale en amont de tout projet sur des zones d'activités. Le règlement des zones d'activités économiques et industrielles fixe des règles en matière de perméabilité et de prise en compte des enjeux environnementaux et durables (toitures et terrasses végétalisées, matériaux bio-sourcés...). Des objectifs en matière de plantations d'arbres et de respect d'espaces de pleine-terre sont également inscrits.
3.5.3. Améliorer les entrées de ville et le traitement des axes de communication	Le SCoT souligne sa volonté de soigner la perception paysagère et urbaine des entrées de ville de son territoire. Cet objectif nécessite l'aménagement paysager des entrées et sorties d'agglomération.	Le PADD de Crépy-en-Valois inscrit des objectifs de préservation et de requalification des entrées de ville dans l'orientation B de l'axe 2. Le règlement du PLU vise la préservation de ces entrées de ville par l'inscription de prescriptions graphiques les préservant en tant que cônes de vue.
3.5.4. Etablir une zone de coupure d'urbanisation	Inscrire une coupure d'urbanisation le long de la nationale 2 entre les espaces agglomérés du Plessis-Belleville et de Nanteuil-le-Haudouin, à hauteur de Silly-le-Long.	<b>La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation.</b>

Orientation du DOO	Objectifs/Orientations du SCoT	Réponse apportée par le PLU
<b>Partie 4 : Répondre plus efficacement aux besoins des ménages en matière de logements, d'équipements et de services.</b>		
4.1. Maîtriser la consommation foncière en matière de construction de logements		

<p>4.1.1. Mettre en œuvre un développement économe en espace</p>	<p>Le DOO du SCoT définit un besoin en logements qui doit se répartir, pour le pôle urbain et sa couronne de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 57% dans l'enveloppe urbaine soit 1236 logements pour Crépy et sa couronne.</li> <li>- 43% de logements en extension soit 933 logements pour Crépy et sa couronne.</li> </ul> <p>La consommation d'espace projeté pour la commune est de 35 ha entre 2014 et 2035.</p>	<p>Dans le cadre de son projet communal, la commune de Crépy-en-Valois prévoit une consommation d'espace de 9,5 ha avec les zones 1AU et 2AU. Au niveau de la répartition des logements, cela s'effectue comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 65% de logements produits au sein de l'enveloppe urbaine en comblements des dents creuses et divisions parcellaires et en renouvellement urbain soit 603 logements.</li> <li>- Environ 35% de logements produits en extension de l'urbanisation soit 331 logements.</li> </ul>
<p>4.2. Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc ancien</p>		
<p>4.2.1. Renforcer la vitalité des centres villes, villages et bourgs</p>	<p>Le DOO du SCoT préconise la mise en avant des enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Il recommande également la transformation des bâtiments anciens en logements.</p>	<p>La commune de Crépy-en-Valois ne fixe pas d'objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.</p> <p>Concernant la réhabilitation des bâtiments anciens, le PLU de Crépy-en-Valois permet la mise en place de 6 projets de renouvellement urbain visant à réhabiliter des secteurs en friches pour la production de 532 logements. L'ensemble de ces secteurs sont inscrits dans des OAP.</p>
<p>4.3. Diversifier l'offre en habitat en proposant une gamme plus large de logements et favoriser la mixité dans les opérations d'habitat</p>		
<p>4.3.1. Répondre aux besoins de logements des différentes franges de population</p>	<p>Le DOO préconise dans les documents d'urbanisme de prévoir des objectifs visant à proposer des logements répondant aux besoins de chacun (personnes âgées, jeunes ménages etc...).</p>	<p>Le projet communal dans l'orientation A de l'axe 3 prévoit des logements spécialisés adaptés aux différentes populations (résidences pour personnes âgées, résidences pour jeunes...). L'OAP 1 de la Gare prévoit la création de résidences pour personnes âgées et de résidences universitaires.</p>

<p>4.3.2. Diversifier l'offre en logement</p>	<p>Le DOO demande à ce que soit mis en avant, dans les projets, des objectifs en matière de mixité des formes urbaine, de mixité fonctionnel et de mixité sociale.</p>	<p>Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit des aménagements favorisant la mixité des formes urbaines avec de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif. Elles prévoient également une mixité fonctionnelle sur le secteur de la Gare avec des habitations, des activités et des équipements.</p> <p>Le règlement écrit du PLU fixe également des objectifs en matière de mixité fonctionnelle, notamment pour les centres urbains avec la conservation des commerces en RDC en zone UA.</p> <p>Enfin, en matière de mixité sociale, le règlement des zones U et AU fixe un objectif de réalisation de 30% de logements sociaux sur les opérations d'ensemble.</p>
<p>4.3.3. Privilégier la création de nouveaux logements à l'impact énergétique limité</p>	<p>Le DOO du SCoT recommande aux documents d'urbanisme de favoriser la production de logements aidés autour des lieux d'échanges et de privilégiés des modes de constructions s'orientant vers une consommation énergétique maîtrisée.</p>	<p>Le règlement des zones urbaines et à urbaniser fixe des règles en matière de perméabilité et de prise en compte des enjeux environnementaux et durables (toitures et terrasses végétalisées, matériaux bio-sourcés...). Le règlement du PLU encourage également l'installations de panneaux solaires en toiture sous conditions.</p> <p>Concernant la production des logements aidés (logements pour les jeunes, pour les personnes âgées), ces projets se concentreront sur le nouveau secteur en renouvellement urbain de la gare.</p>

4.3.4. Garantir une offre d'accueil à destination des gens du voyage	Le territoire du SCoT devra veiller à garantir les conditions d'accueil des gens du voyage au sein de l'aire de Crépy-en-Valois en respectant les obligations découlant du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.	Le projet communal de Crépy-en-Valois permet la reconnaissance de l'aire d'accueil des gens du voyage par la création d'un STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) permettant les constructions et aménagements sous conditions liées à l'occupation de la zone.
<b>4.4. Prendre en compte les besoins du territoire en services et équipements</b>		
4.4.1. Privilégier la localisation de nouveaux équipements à vocation intercommunale au sein du pôle urbain	Le SCoT recommande à ce que les nouveaux équipements et services à vocation intercommunale seront localisés dans le pôle urbain desservi par les transports collectifs.	Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit le renforcement et le développement des équipements intercommunaux :  - Création d'équipements dans le cadre de l'OAP 1 de la Gare  - Renforcement de l'offre en équipements au sein de la zone d'équipements de Crépy-en-Valois classé en zone UE.
<b>4.5. Étoffer l'offre de formation et améliorer l'accessibilité aux équipements et services médicaux</b>		
4.5.1. Développer une offre de formation en lien avec les besoins du tissu économique local	Le DOO du SCoT demande de favoriser l'implantation de nouvelles offres de formation en lien avec l'activité des entreprises locales.	L'orientation B de l'axe 5 du PADD prévoit d'accueillir des équipements de formation et d'enseignement secondaire et supérieur.
4.5.2. Faciliter l'accès à une offre de santé	Les collectivités favoriseront le développement de nouveaux services liés aux besoins médicaux des habitants, en : - Encourageant le regroupement de professionnels de santé au travers de Maisons de Santé Pluridisciplinaires (MSP) ; - Identifiant la localisation des futurs aménagements en offre de santé en lien avec l'armature urbaine ; - Favorisant le développement de pratiques de E-médecine.	La commune de Crépy-en-Valois dispose déjà d'une maison de santé. Celle-ci sera relocalisé pour laisser place à un projet visant à la production de logements en renouvellement urbain.
<b>4.6. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vies des habitants</b>		



4.6.1. Renforcer l'armature commerciale du territoire	Le DOO du SCoT demande de favoriser l'implantation de nouvelles offres de formation en lien avec l'activité des entreprises locales.	Le PLU de Crépy-en-Valois prévoit le renforcement de la zone d'activité commerciale et industrielle, le développement du tertiaire ainsi que le développement d'activités économique sur le secteur de la Gare. Des projets d'équipements sont également prévues dans le cadre du projet communal.
4.6.2. Favoriser la fréquentation des centres-villes	L'objectif inscrit dans le DOO est de renforcer l'attractivité du centre-ville en soutenant le commerce (maintien et développement de l'offre commerciale).	Le projet communal de Crépy-en-Valois vise au maintien du commerce en protégeant les commerces du centre en rez-de-chaussée par une prescription graphique et une règle dans l'article 1.3. Mixité fonctionnelle. Au niveau du développement du commerce, la commune souhaite renforcer son offre autour du projet de renouvellement urbain sur le secteur de la Gare.
4.6.3. Veiller à la complémentarité entre commerce de centre-ville et commerce périphérique	L'objectif porté par le DOO du SCoT est d'offrir une offre commerciale dans les nouveaux secteurs que l'on ne retrouve pas dans le centre-ville.	L'orientation A de l'axe 2 du PADD vise à renforcer la complémentarité entre l'activité commerciale de centre-ville, la zone commerciale et les pôles commerciaux secondaires. L'objectif de cette orientation vise à autoriser des activités en lien avec la nature de la zone de façon à créer une complémentarité (commerces et artisanat dans le centre, industrie et entrepôt dans le pôle d'activités). Cette orientation se traduit par des règles en matière de destinations et de sous-destinations différentes en fonction des secteurs.

Orientation du DOO	Objectifs/Orientations du SCoT	Réponse apportée par le PLU
<b>Partie 5 : Faciliter le déploiement des mobilités entre territoires</b>		
5.1. Soutenir les projets d'infrastructures routières améliorant les mobilités		

5.1. Soutenir les projets d'infrastructures routières améliorant les mobilités	Nécessité d'inscrire dans les plans locaux d'urbanisme les projets majeurs en matière d'infrastructure.	L'orientation B de l'axe 2 du PADD précise que la ville de Crépy-en-Valois porte un projet de déviation de la nationale au Sud de Crépy-en-Valois.
<b>5.2. Créer des nœuds de mobilité pour favoriser les transports alternatifs</b>		
5.2.1. Organiser l'offre de transport autour d'une armature territoriale	Les collectivités et les documents d'urbanisme locaux organisent l'offre de transport adaptée en tenant compte des rôles, objectifs et éventuels enjeux attachés aux différents nœuds de modalité du territoire.	Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit un projet intermodal autour du secteur de la gare avec le renforcement des transports collectifs, le développement d'un espace de stationnement et la création de liaisons douces.
5.2.2. Renforcer les nœuds structurants	Les nœuds structurants de mobilité veilleront à : - Faciliter l'accessibilité depuis et vers la Nationale 2. - Développer la multimodalité train/bus/vélo en s'appuyant sur la ligne Paris-Laon et les lignes interurbaines départementales. - Assurer une offre de stationnement voiture et vélo suffisante. - Faciliter les parcours piétons et cyclables vers les gares. - Tenir compte du potentiel de développement des bornes de recharge pour voitures électriques.	Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit les projets suivants : - Développer les voies douces et favoriser le raccordement de la commune à la voie verte du Pays de Valois - Conforter le trajet des GR - Permettre la création d'un espace de stationnement dans le quartier de la Gare. - Encourager les mobilités douces et piétonnes. - Créer la déviation de la nationale Sud.
Développer les nœuds d'irrigation	Les nœuds d'irrigation de mobilité viseront à : - Développer l'offre de covoiturage ; - Tenir compte des besoins de stationnement pour les changements de modes de déplacement touristique (voiture/vélo) ; - Tenir compte du potentiel de développement des bornes de recharge pour voitures électriques.	<b>La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation.</b>
<b>5.3. Faire des pôles d'échanges majeurs des lieux de vie et favoriser l'intermodalité</b>		

5.3.1. Prioriser le développement autour des gares	Le DOO du SCoT encourage le développement de lieux de vie autour des secteurs de Gare.	Le projet principal d'accueil de nouveaux logements, de commerces et d'équipements pour la commune de Crépy-en-Valois se localise sur le secteur en renouvellement urbain de la Gare.
5.3.2. Développer les pratiques de covoiturage	Le besoin du covoiturage a vocation à répondre aux besoins de déplacements de longue distance liés au travail ou autres (scolarité, loisirs...). En ce sens, les collectivités développent le covoiturage en prenant appui sur les aires départementales et la plateforme numérique associée.	L'OAP 1 sur le secteur de la Gare prévoit la création d'un espace de stationnement qui pourra permettre de favoriser le covoiturage.
5.3.3. Développer les bornes pour voiture électrique	Le DOO du SCoT encourage le développement des bornes de recharge pour voiture.	Le PLU de Crépy-en-Valois ne prévoit pas de règles pour le développement des bornes de recharge pour voiture.
<b>5.4. Faciliter le renforcement des liaisons douces</b>		
5.4.1. Développer les modes de déplacements actifs	Le SCoT encourage le développement des modes de déplacements actifs.	Le projet communal de Crépy-en-Valois prévoit les objectifs suivants dans l'orientation B de l'axe 2 du PADD : - Travailler les liaisons inter quartiers et inter polarités sécurisées, facilitant la cohabitation piétons-cycles-véhicules légers et poids lourds). - Développer les circulations douces, notamment dans le quartier dit campus avec le « chemin des écoliers », reliant le lycée Jean Monnet
5.4.2. Préserver les bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public	Le SCoT indique que, pour développer l'attractivité des modes doux, les collectivités et leur document d'urbanisme doivent veiller à préserver de bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public.	Les Orientations d'aménagement et de programmation 2 (Avenue Pasteur) et 4 (Avenue de Senlis) prévoit un apaisement des espaces publics pour favoriser la circulation des piétons et des autres modes de déplacements doux.

## 4.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie 2022-2027 (SDAGE)

La commune de Crépy en-Valois est concernée par le SDAGE de Gestion des Eaux Seine Normandie

Les dispositions du SDAGE Seine-Normandie relatives à l'usage de l'eau visent à :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants.
- Protéger et restaurer la mer et le littoral.
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.
- Gérer la rareté de la ressource en eau.
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.
- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis.
- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Le Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois intègre en annexe de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme le schéma directeur d'assainissement et son zonage. Le règlement de chaque zone du PLU fait référence au zonage d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales sera prise en compte dans le PLU. Les OAP préconise une neutralité des ruissellements à l'échelle de l'opération. Le règlement écrit prescrit également, en matière de gestion des eaux pluviales, des enjeux visant à une gestion à la parcelle. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

Au niveau de la préservation des eaux humides, le PLU de Crépy-en-Valois prévoit la préservation de la zone humide identifiée par le SAGE de l'Automne par un classement en zone Nh interdisant toutes nouvelles constructions.

La commune n'étant pas concerné par la présence de captages, la commune n'a pas identifié de périmètres pour la protection des captages dans les pièces graphiques du PLU.

## 4.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Automne (SAGE)

La commune de Crépy-en-Valois est inscrite dans le SAGE de l'Automne élaboré en 1998 et approuvé en 2003. Il a fait l'objet d'une révision en juillet 2010 avec une adoption de la révision du SAGE en mars 2016. Le SCoT de la CC du Pays de Valois est compatible avec le SAGE de l'Automne.

Les résolutions du SDAGE de l'Automne sont les suivantes :

- Maîtriser les prélèvements pour garantir un bon état quantitatif des ressources souterraines et de surface

- Poursuivre la reconquête de la qualité des eaux de surface et préserver la qualité des eaux souterraines
- Développer et préserver le potentiel écologique fort du bassin versant de l'Automne et des milieux associés
- Maîtriser les risques d'inondation et de coulées de boue pour assurer la sécurité des personnes et limiter les transferts de polluants aux cours d'eau
- Mettre en œuvre le SAGE pour atteindre les objectifs des 4 enjeux précédents

Afin de préserver la ressource en eau, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois permet la préservation de la zone humide défini par le SAGE de l'Automne. De plus, le projet veille à la préservation des espaces autour de cette zone humide avec des prescriptions graphiques (espaces boisés classés, espaces verts paysagers).

Le projet de développement de la commune sera dimensionné en fonction de la ressource en eau disponible. Les objectifs en matière de gestion de la ressource en eau sont définis dans l'orientation C de l'axe A du PADD.

## 4.4. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires a été adopté par séance plénière du 30 Juin 2020.

Le fascicule des règles met en avant les grands enjeux et actions suivantes pour la région Hauts de France :

### 1. Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée

- o Le hub logistique structuré et organisé
- o La transition énergétique encouragée
- o Une gestion prospective et solidaire du littoral

#### Objectif du PLU :

La commune de Crépy-en-Valois prévoit dans son projet d'aménagement le développement d'un secteur stratégique sur le pôle de la Gare en renouvellement urbain. La commune a pour objectif de faire de ce secteur un pôle multimodal regroupant les différents modes de déplacements (transports collectifs, mobilités douces, déplacements motorisés et covoiturage). Le secteur de développement se localise sur un secteur stratégique qui va proposer un développement plus global avec la création de logements mixtes et adaptés aux populations (jeunes ménages, personnes âgées), la création d'activités économiques, d'activités tertiaires et d'équipements. Le secteur sera relié au centre grâce à la création d'un nouveau principe de liaison venant connecter le secteur de projet au Boulevard Victor Hugo et à la rue de Soissons.

Concernant la transition énergétique, le PLU de Crépy-en-Valois inscrit des objectifs en matière de développement durable et de préservation des espaces naturels et agricoles. Le projet communal vise notamment à réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers avec un projet communal à horizon 2035 entraînant une consommation de 9,5 ha sur les espaces NAF. De plus, le projet de Crépy-en-Valois s'appuie sur les projets de renouvellement urbain pour renforcer la création de nouveaux logements, de nouvelles activités et de nouveaux équipements.

Par rapport à la réduction de la vulnérabilité face aux enjeux climatique, le projet prévoit l'intégration de règles visant à encourager la prise en compte du développement durable en



matière de désimperméabilisation des sols et de gestion des eaux de pluies à la parcelle, en matière de prise en compte de la production d'énergies solaires en toiture, de la végétalisation des toitures-terrasses et de la prise en compte de matériaux bio-sourcés pour le développement des constructions.

## 2. Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibrée du territoire régional

- Une ossature régionale affirmée
- Des stratégies foncières économes
- La production et l'offre de logements soutenues
- Une offre commerciale et un développement économique adaptés
- Des aménagements innovants privilégiés
- L'intermodalité et l'offre de transports améliorées

### Objectif du PLU :

La commune de Crépy-en-Valois se positionne, à l'échelle du bassin de vie, comme un pôle structurant du territoire. Afin de répondre à ce positionnement, la commune de Crépy-en-Valois prévoit dans son projet communal le confortement et le développement d'une offre en matière de commerces et d'équipements ayant un rayonnement à l'échelle intercommunale.

Concernant la stratégie foncière, la commune de Crépy-en-Valois priorise le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des dents creuses et les projets de renouvellement urbain avec la production de 603 logements. Le reste des logements seront produits sur des secteurs d'extensions urbaines avec 331 logements. Sur les secteurs d'extensions urbaines, un seul est ouvert à l'urbanisation (65 logements).

La production de nouveaux logements va principalement se concentrer sur le secteur du pôle de la Gare avec environ 317 logements. Ce secteur mixte offrira également des commerces, des bureaux et des équipements.

Le développement de l'activité économique, dans le projet de PLU sera ciblé dans les espaces déjà existant. Le projet ne prévoit pas la création de nouveaux secteurs d'extensions pour le développement des activités commerciales et industrielles.

Concernant les aménagements innovants, le projet de Crépy-en-Valois prévoit la prise en compte, dans le développement des constructions, des enjeux liés au développement durable.

Enfin, en termes de transports, le projet de Crépy-en-Valois prévoit la création d'un pôle intermodal autour du secteur de la Gare. Le projet communal prévoit également le développement des modes de déplacements doux. Ce projet passe notamment par une recherche de complémentarité dans les déplacements avec un apaisement des voies de circulation pour permettre d'éviter les conflits d'usage entre les piétons, les cycles et les véhicules motorisés (voiture, poids lourds).

## 3. Un quotidien réinventé, s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur une qualité de vie accrue

- Les stratégies numériques déployées
- La réhabilitation thermique encouragée
- La qualité de l'air améliorée
- La préservation et la gestion des déchets organisés
- Les fonctionnalités écologiques restaurées

### Objectif du PLU :

Le PADD de Crépy-en-Valois inscrit, dans l'orientation B de l'axe 5, des objectifs visant à assurer le réseau haut débit sur l'ensemble du territoire.

Concernant l'amélioration de la qualité de l'air, la commune de Crépy-en-Valois encourage le développement des mobilités douces, favorisant donc la réduction des nuisances liées à la pollution de l'air. Les règles en matière d'amélioration énergétique des constructions (panneaux solaires, matériaux bio-sourcés) participent également à cette réduction.

Concernant la restauration des fonctionnalités écologiques, le projet de PLU prévoit une préservation des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, des espaces boisés et des zones humides. La trame verte est principalement préservée avec un classement en zone N et l'intégration de prescriptions surfaciques protégeant les espaces (espaces boisés classés, espaces verts paysagers). La zone humide, sur la partie Nord de la commune, fait l'objet d'un zonage spécifique avec un classement en Nh protégeant cet espace de toutes nouvelles constructions pour l'intérêt écologique que représente cette zone humide.