

11 AOUT 2023

VILLE DE  
CREPY EN VALOIS

Madame Virginie DOUAT  
Maire  
MAIRIE DE CREPY-EN-VALOIS  
2 avenue Général Leclerc  
60800 CREPY-EN-VALOIS

Crépy-en-Valois, le 07 aout 2023

LR/AC : 2C 166 872 1803 4

**Objet** : Avis de la CCPV sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

**Ref** : DD/GL/BD/DV n°2023-20

Affaire suivie par

David VÉDIE, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme (03.61.58.91.94, [✉ david.vedie@cc-paysdevalois.fr](mailto:david.vedie@cc-paysdevalois.fr))

Madame le Maire,

Par courrier reçu en date 19 mai 2023 vous sollicitiez la Communauté de Communes du Pays de Valois, en tant que Personne Publique Associée, pour que celle-ci formule un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre Commune, arrêté par une délibération du Conseil municipal du 11 mai 2023.

A cet effet, le bureau communautaire se réunira courant septembre prochain. Cette date arrivant après la fin du délai de consultation des personnes publiques associées prévu par le Code de l'urbanisme, il me paraît important de vous faire connaître, dès maintenant, les éléments qui seront portés à la connaissance de ses membres. Cela permettant d'être certain que ceux-ci figurent au dossier mis à l'enquête publique.

Si le PLU proposé répond en grande partie aux orientations du SCOT, comme tout document d'urbanisme communal, celui-ci est perfectible et nécessite des ajustements pour répondre à l'ensemble des enjeux du territoire et des projets en cours, en reflétant notamment plus précisément les décisions actées par nos instances communes sur certains dossiers.

Ainsi, la CCPV émet un avis favorable avec réserves. Quelques recommandations et suggestions vous sont également proposées. Espérant que ces observations retiendront l'attention de votre conseil municipal.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Gilles LAVEUR  
Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Valois  
Chargé des travaux et l'aménagement du territoire

P.J : avis détaillé

## **ANNEXE AU COURRIER DU 1<sup>ER</sup> AOUT 2023**

### **Avis de la Communauté de Communes du Pays de Valois sur le Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois au titre du SCOT et de l'ensemble des compétences de l'EPCI**

Nous avons bien pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, reçu en date du 19 mai 2023.

Suivant les termes de l'article L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité la Communauté de Communes du Pays de Valois en tant que personne publique associée, porteuse du SCOT du Pays de Valois, afin de rendre un avis sur le projet de PLU, arrêté par une délibération du Conseil Municipal le 11 mai 2023.

Le PLU ne « doit pas être contraire » au SCOT, laissant une certaine marge de manœuvre dans les choix retenus par la commune. In fine, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCOT et il ne pourra en contrarier la mise en œuvre.

L'enjeu est que l'ensemble des PLU des communes de la CCPV contribue à la réalisation du SCOT.

Dans cet avis, il s'agit de mettre en perspective les explications contenues dans le PLU avec les objectifs incontournables définis dans le SCOT qui sont à respecter, et ce notamment, en fonction des particularités de la commune et de sa localisation au sein du territoire intercommunal.

Par ailleurs, la CCPV, compétente dans plusieurs missions comme le développement économique, les mobilités, la politique de l'habitat, l'organisation de l'offre de soins, etc. et porteuse du PCAET adopté le 24 février 2022 se doit d'apporter également des précisions quant à la déclinaison de ces politiques au niveau communal.

#### **Présentation du projet communal**

Concernant la commune de Crépy-en-Valois il s'agit de la commune « pôle urbain » du territoire du SCOT qui compte 14 365 habitants en 2020.

Le projet municipal de la commune porte cinq orientations majeures :

La première vise à maîtriser le développement urbain, se traduisant en particulier par l'accueil de nouveaux habitants et la diversification de l'offre en logements. Cette nouvelle offre se faisant principalement sur des secteurs de renouvellement urbain, limitant ainsi la consommation des espaces naturels et agricoles et préservant la ressource en eau.

La seconde promeut l'activité économique et commerciale par un développement économique qui envisage de conforter les sites existants et recherche l'équilibre commercial entre les différents pôles. Il est également prévu un travail sur les axes routier afin de faciliter les flux et améliorer la qualité des aménagements.

Enfin, le dernier point de ce volet porte sur le tourisme et les loisirs que la commune entend mettre en avant avec la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

La troisième a pour objectif d'assurer un habitat mixte et un cadre de vie qualitatif, par une offre de logements diversifiés pour tous les publics, en assurant une préservation du cadre de vie, via l'architecture et le paysage et un développement durable de la ville.

La quatrième prévoit la préservation des espaces naturels et agricoles, tant pour ces aménités que pour l'activité économique dont ils sont support.

Enfin, le projet communal prévoit de développer les services notamment de transport qu'ils soient routier ou ferrés, ainsi que les équipements publics.

Il ressort de ces éléments annonçant le développement communal les points importants suivants :

La commune affiche un objectif de croissance de population ambitieux au regard de la dynamique observée ces dernières années, avec un taux de variation annuel moyen de 0,80% d'ici à 2035. En effet, elle envisage de compter 17 721 habitants contre 15 231 en 2016. Rappelons que l'objectif du SCOT est également une croissance de 0,80% par an. Toutefois, lorsque l'on reprend les chiffres de l'INSEE à jour (2020), la commune n'est pas à 15 231 habitants comme indiqué dans le rapport de présentation, mais à 14 365, soit 900 habitants en moins. Par conséquent, l'atteinte des 17 721 habitants, dans la dynamique actuelle et selon le nombre de logements envisagés sur la période, ne semble pas possible. A ce stade il semble nécessaire que la commune reprenne ces chiffres et fixe un point de départ réel afin d'atteindre un objectif, certes compatible avec le SCOT, mais aussi avec les capacités d'accueil du territoire et en ayant comme priorité les secteurs de renouvellement urbain.

Les perspectives en logement s'élèvent à 1150 nouveaux logements à l'horizon 2035, répondant ainsi aux besoins de la commune et permettant de contribuer à la croissance démographique de la Communauté de Communes. 813 logements sont prévus dans la trame bâtie constituée et 331 logements en extension, soit un ratio de 65% contre 35% en extension (là où le SCOT demande à minima 57/43).

Afin d'atteindre cet objectif la commune offre une **capacité d'extension urbaine d'ici 2030 d'une surface de 9,5 ha** à vocation de logement.

### **Avis sur la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays du Valois**

De façon générale le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy-en-Valois peut être considéré comme compatible avec le SCOT du Pays de Valois, **la Communauté de Communes du Pays de Valois émet par conséquent un avis favorable.**

**Toutefois certaines réserves, recommandations et suggestions peuvent être émises.**

De façon préliminaire **une réserve principale** est émise concernant la **croissance attendue en termes d'habitants**. En effet, comme vu précédemment les chiffres qui ont servi de base au travail d'élaboration du scénario ne sont pas les bons et les tendances observées ces dernières années ne vont pas vers une croissance mais l'inverse. Par conséquent si la commune objective toujours 17 721 habitants il semble nécessaire de prévoir la construction de plus de logements tout en limitant les secteurs d'extensions afin d'assurer un minimum de consommation d'espace. Le taux de croissance annuel moyen sera donc supérieur à celui indiqué au SCOT. Ce volet est donc à revoir.

Le travail qui suit présente l'ensemble des observations de la CCPV sur le PLU de Crépy-en-Valois au regard de chaque point du document d'orientations et d'objectifs du SCOT révisé le 7 mars 2018, dont les titres sont rappelés ci-après en italique.

Le PLU arrêté, justifie point par point sa compatibilité avec le SCOT, cependant certaines justifications, rappelées sous chaque titre, posent questions et amène les remarques suivantes.

Ces remarques sont organisées sur le même modèle que l'avis des services de l'Etat, pour plus de clarté pour les lecteurs.

Les réserves, en rouge, appellent donc des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation. Les recommandations, en orange, doivent amener la commune à apporter des précisions dans son document. Enfin, les suggestions, en vert, invitent à améliorer le document sur certains points.

#### **2.1.1 Développer les fonctions tertiaires supérieures et les activités innovantes, particulièrement dans le pôle urbain**

« 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 ».

**Il semble nécessaire que le PLU de Crépy-en-Valois soit plus ambitieux sur le développement économique et indique l'objectif de "montée en gamme" économique, tel que validé lors vote du projet de territoire de la CCPV.**

Le projet communal démontre une absence d'anticipation opérationnelle du projet de renouvellement du quartier gare dans une vision globale, qui pourrait être traitée par la mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (art L 151-41-5° du Code de l'urbanisme), outil permettant de contenir l'évolution urbaine dans l'attente de la finalisation du projet d'aménagement global, instaurant ainsi une inconstructibilité temporaire d'une durée maximum de 5 ans dans le périmètre. Le PLU doit intégrer ces outils pour donner les moyens au territoire d'avancer selon ces ambitions.

#### 2.1.2 Développer une « politique de l'offre » en espaces d'activités

« 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 réglementairement par une zone UI et un sous-secteur UIc autorisant les activités commerciales, l'industrie et les constructions à destination d'entrepôts ».

Le PLU prévoit de conforter les pôles actuels, sans développement. Certaines parcelles aux franges des zones d'activités, actuellement occupées par des activités économiques, ont été classées en zone à vocation mixte (UB), permettant ainsi leur mutation. Ce choix ne favorise pas la pérennité économique. De plus aucun effort ne semble être engagé sur la densification des espaces à vocation économique, qui permettrait pourtant d'accueillir plus d'activités dans les espaces non bâtis des parcelles partiellement occupées et de permettre aux occupants de disposer de possibilités de croissance in situ. Une amélioration doit donc être apportée sur ce point.

#### 2.1.3 Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile, et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises

« 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...) ».

La haute qualité est justifiée par la création d'une déviation, dont aucune carte ne fait état. Le PADD mentionne un franchissement PL à l'Est de la commune, or, ce projet contrarie potentiellement la réalisation d'un « écopole du Valois » permettant de relocaliser la déchetterie de Crépy-en-Valois sur un lieu plus fonctionnel et agréable pour les usagers en limite de la zone d'activités, rue du Bois de Tillet.

De plus cette voie de contournement serait créée en lisière de bois classé, ce qui peut sembler contredire l'enjeu environnemental du site et le A du chapitre 4 du PADD prévoyant la préservation des lisières boisées.

La règle, "Toute toiture-terrasse non accessible d'une surface égale ou supérieure à 40m<sup>2</sup> devra être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm", semble être excessive pour les activités économiques. Un substrat de 10cm répond très largement aux contraintes de retentions des eaux pluviales ainsi qu'aux nécessités d'une isolation performante des bâtiments d'activités, sans être trop coûteux pour les porteurs de projet. Ce point doit être revu.

Concernant les requalifications de friches, le PLU de Crépy-en-Valois ne prend pas suffisamment en compte cette problématique et surtout les opportunités que les friches actuelles offrent pour le territoire. L'ambition du quartier gare n'est pas reprise dans cet objectif. Il conviendra de se référer à la remarque précédente et à la mobilisation d'outils permettant une maîtrise publique de l'évolution de ces friches.

#### 2.2.1 Prendre en compte les besoins des exploitations sur le long terme

« La préservation des lisières boisées et agricoles reste un enjeu de tout premier plan, quel que soit le projet de développement ».

Faible prise en compte de l'activité agricole du territoire. Le PLU gagnerait à approfondir le sujet des activités agricoles, leur capacité d'évolution, leur intégration dans une économie locale dynamique, etc.

#### 2.2.3 Faciliter le développement des circuits courts

« 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 ».

Formulation peu claire. Cet enjeu concerne l'ensemble du territoire intercommunal. Elle a pour objectif de favoriser les filières de production locale.

#### 2.2.4 Faciliter et accompagner le développement des bio énergies

« Le PLU de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par cette orientation ».



Le PLU de Crépy-en-Valois gagnerait à revoir cette position en envisageant le déploiement d'un réseau de chaleur notamment pour le quartier de renouvellement de la gare et les équipements publics regroupés au Sud de la Commune (établissements scolaires, gymnases, centre aquatiques)

### 3.3.2 Organiser les parcours en prenant en compte une diversité de modes de déplacement

« 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 ».

Pas de développement de parcours envisagé par le PLU

### 3.1.1 Organiser l'adaptation au changement climatique à l'échelle de l'aménagement urbain

« Le PADD de Crépy-en-Valois fixe des objectifs de développement durables dans l'orientation C de l'axe 3 ».

Aucune référence à l'emploi de matériaux bio-sourcés dans le règlement du PLU

### 3.1.2 Faciliter et accompagner le développement des énergies renouvelables

« 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 ».

Le PLU se borne à faire des rappels de ce qu'impose les différentes réglementations nationales en matière par exemple de pose de panneaux solaires sur les aires de stationnement et de recours possible aux EnR pour les bâtiments. Aucune obligation supplémentaire ou bonus de constructibilité n'est proposée par le règlement, ce qui est dommageable au regard de l'ambition portée par l'orientation C de l'Axe 3 du PADD.

### 3.2.5 Protéger et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux

« La zone concernée par le corridor écologique est inscrite en zone N entouré d'espaces boisés classés ».

Ajouter le passage de la petite faune à travers les clôtures pour les parcelles situées au contact des biocorridors. Sujet par ailleurs devenu obligatoire en zone naturelle ou forestière depuis la loi n°2023-54 de 2023 qui impose que les clôtures soient posées 30 cm au-dessus du sol et limitant leur hauteur à 1,20m.

### 3.5.3 Améliorer les entrées de ville et le traitement des axes de communication

« 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 ».

Une OAP Thématique aurait permis de réellement traiter le sujet des entrées de ville. Une affirmation dans le PADD ne permet pas d'agir concrètement pour l'amélioration du paysage. La règle inscrite aux articles 1.2 étant très floue : "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".

Exemple de règles pouvant être appliquées : ne pas autoriser de mur en limite avec la zone A, imposer une haie bocagère, imposer la plantation d'arbres de hautes tiges afin d'insérer les constructions nouvelles pour en diminuer l'impact depuis le grand paysage.

### 4.1.1 Mettre en oeuvre un développement économe en espace

« 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 suit :

- 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.

- Environ 35% de logements produits en extension de l'urbanisation soit 331 logements ».

Le projet communal semble vertueux au regard de la tendance de consommation observée entre 2009 et 2020 estimées à 39,4ha. Or il est demandé par la Loi Climat & Résilience de se référer à la période 2011-2021 et non 2009-2020. De plus le portail de l'artificialisation présente une consommation de 47 ha sur la période. Par ailleurs, l'objectif de consommation affiché au PADD est de 10,2ha, chiffre en contradiction avec la surface inscrite au rapport de présentation de 9,5ha. Il convient donc de clarifier ces points.

Le projet est cependant conforme aux objectifs de répartition du SCOT entre construction dans l'enveloppe et en extension.

### 4.2.1 Renforcer la vitalité des centre villes, villages et bourgs

« La commune de Crépy-en-Valois ne fixe pas d'objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

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 ».

L'identification des 6 projets de renouvellement urbain n'est pas claire, ils ne sont pas identifiés dans les OAP comme des friches

Seules les OAP 1,2,3 et 5 concourent de cet objectif.

Par ailleurs, l'OAP 4 -Avenue de Senlis, pose question quant à la préservation des services de santé sur le territoire de la communauté de Communes. Ce secteur n'est de toute évidence pas une friche comme écrit dans le document justifications qui indique par ailleurs que cette activité doit être relocalisée.

Au titre de sa compétence organisation de l'offre de soins, la CCPV émet une réserve sur ce point car la présence du Centre de santé du Valois sur ce secteur est aujourd'hui extrêmement importante dans la structuration de l'offre de soins à l'échelle intercommunale avec des coopérations qui se créent sur d'autres communes via cette structure. Il serait ainsi dommageable pour le territoire de voir ce Centre ne pas pouvoir assurer sa pérennité sur ce site. De plus le document « justification » identifie 30 logements possible sur le site, ce qui rend totalement incompatible la pérennité de l'activité médicale avec un tel programme. Cette OAP doit donc être revue.

4.3.1/2 Répondre aux besoins de logements des différentes franges de la population/Diversifier l'offre en logement  
Le PLU devrait prévoir la réalisation d'opérations de logements diversifiés : accession/accession sociale à la propriété, locatifs libre/social, etc. Le PLH de la CCPV, en cours d'élaboration, viendra préciser ces objectifs pour la commune.

4.4.1 Privilégier la localisation de nouveaux équipements à vocation intercommunale au sein du pôle urbain

« 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 ».

L'OAP 1 présente la programmation suivante : "Pôle d'échanges multimodal, équipements d'intérêt collectif".

Or, la CCPV et la Ville de Crépy-en-Valois portent conjointement un projet de renouvellement urbain autour du quartier gare comprenant un équipement culturel d'échelle intercommunale et la création d'un parking en silo au Sud des voies ferrées. Cette OAP devrait décrire ces équipements structurant pour le projet et les localiser. (il est à noter que l'équipement culturel est listé parmi d'autres équipements en orientation B de l'axe 5 mais non localisé).

4.5.2 Faciliter l'accès à une offre de santé

« 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 ».

Aucun site de relocalisation n'étant envisagé, cette volonté est préjudiciable pour l'organisation de l'offre de soins comme vu précédemment. Il s'avère de plus que le Centre de santé du Valois n'a aucune volonté de délocalisation, cela reviendrait à obliger cette structure à le faire en ne leur permettant plus de faire évoluer le site actuel. B de l'axe 5 mais non localisé). Ce point devrait être retiré du PLU.

4.6.1 Renforcer l'armature commerciale du territoire

« 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 prévus dans le cadre du projet communal ».

Aujourd'hui le développement commercial doit être cantonné à l'existant et au centre-ville. La zone d'activité étant déjà saturée pour les projets d'activités artisanales et industrielles, il est nécessaire que seuls ceux-ci puissent s'installer ou se développer par densification/extension ou renouvellement du bâti existant sans entrer en concurrence avec des structures commerciales.

4.6.2 Favoriser la fréquentation des centre villes

« 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 ».

Le projet de renouvellement urbain autour de la gare n'a pas de vocation commerciale sauf éventuellement à accueillir quelques commerces et services d'accompagnement aux entreprises venant s'implanter sur site. Ce point devrait être précisé.

#### 4.6.3 Veiller à la complémentarité entre commerce de centre-ville et périphérique

« 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 ».

Pour compléter les propos précédents, la complémentarité ne doit pas entraîner une diminution de la présence des activités artisanales et industrielles sur le territoire de Crépy-en-Valois au profit du commerce ou des services.

#### 5.3.2 Développer les pratiques de covoiturage

« L'OAP 1 sur le secteur de la Gare prévoit la création d'un espace de stationnement qui pourra permettre de favoriser le covoiturage ».

Ce n'est pas l'objectif du parking de la gare que de servir d'aire de covoiturage. La recherche d'un emplacement situé en frange de ville, afin d'éviter les flux au cœur de ville, d'en faciliter l'accès et ne pas faire concurrence aux usagers du train et des équipements du secteur, est primordiale dans ce genre d'offre de service. Ce point sera à travailler avec la Communauté de Communes dans le cadre de son Plan de Mobilité Simplifié.

#### 5.3.3 Développer les bornes pour véhicules électriques

« Le PLU de Crépy-en-Valois ne prévoit pas de règles pour le développement des bornes de recharge pour voiture ».

Cette position est dommageable pour le développement des mobilités électriques. Il conviendrait d'améliorer ce point.

#### 5.4.2 Préserver les 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 ».

Le PLU gagnerait à envisager le déploiement d'infrastructures de stationnement vélo sur l'ensemble des pôles locaux générateurs de mobilité (commerces, service, établissements scolaire).

### **Remarques spécifiques sur les orientations d'aménagement et de programmation :**

#### **OAP 1 - Quartier gare**

Concernant ce quartier, il est important de rappeler que les études sur le pôle gare menées conjointement entre la Commune de Crépy-en-Valois et la Communauté de Communes, ont amenées à la production d'un plan guide dont l'objectif est de réaliser un programme ambitieux de renouvellement urbain sur un vaste périmètre de près de 30 hectares en cœur d'agglomération. Ce plan guide a été validé en 2022 par les instances communales et communautaires. Le pôle gare a vocation de devenir un nouveau quartier multifonctionnel tissé avec l'ensemble des quartiers adjacents, qu'ils soient d'habitat ancien ou à vocation économique. L'objectif étant de créer les conditions d'un développement vertueux et dynamique de la ville et du territoire.

L'OAP 1 - Quartier gare reprend trop succinctement les éléments de cette étude. Cette OAP devrait être plus prescriptive au regard des enjeux de structuration de l'espace et à la qualité des idées portées par le plan guide validé. Il est à souligner qu'une partie du programme à vocation économique, en particulier tertiaire, au Sud du périmètre est supprimé pour laisser de la place à une programmation de logements. Cette orientation n'est pas cohérente avec les discussions menées entre la ville et la CCPV ayant statué sur un classement en zone mixte.

Par ailleurs, il conviendrait que ce projet d'aménagement d'ensemble et cohérent fasse l'objet d'une mise en place d'outils complémentaires permettant aux collectivités de maîtriser l'avenir du foncier. Ainsi le PAPAG (art L 151-41 du Code de l'urbanisme) et la ZAD (art L 212-1), sont deux outils techniques mais qui n'engagent pas immédiatement la collectivité dans l'opérationnel. Ils permettront de donner le temps à la commune de murir sa réflexion sur la programmation de logements et à l'intercommunalité d'avancer rapidement sur les domaines de son ressort que sont l'action économique et les mobilités.



Il est également noté une incohérence inscrite dans le PADD au A, qui décrit le quartier gare comme un territoire d'une quinzaine d'hectares, alors que l'OAP 1 fait état d'une surface de 29,50 hectares, surface bien plus cohérente.

**Erreur à rectifier :**

- **Plan Climat Air Energie Territorial**

La CCPV s'est dotée d'un PCAET le 24 février 2022. Le PLU de Crépy-en-Valois, arrêté deux ans plus tard, n'y fait pas référence et indique simplement que le PCAET est en cours de réalisation. **Le PLU de Crépy-en-Valois devra, dans son document approuvé, prendre en compte le PCAET de la CCPV.**

- **Mobilité**

Concernant la compétence mobilité le PLU fait de nombreuses références à l'amélioration des conditions de mobilité sur le territoire et notamment sur le transport collectif. Il est important de rappeler dans le document communal que depuis le **1<sup>er</sup> juillet 2021, la CCPV est devenue AOM et qu'à ce titre elle gère le CYPRE et grand nombre de sujets abordés relèvent donc de sa compétence. Une clarification du document communal est donc nécessaire.**

- **Programme Local de l'Habitat**

Le PLU de Crépy-en-Valois ne fait pas référence au Programme Local de l'Habitat de la CCPV. Bien qu'en cours d'élaboration, celui-ci a été **prescrit le 09 décembre 2021 en conseil communautaire. Cette mention doit donc figurer au document communal.**

- **Eau potable**

Il est indiqué à plusieurs reprises dans le PLU (diagnostic, justificatif, PADD, Notice sanitaire, formulaire eau potable) que l'eau potable à Crépy-en-Valois est gérée par la commune (DSP SAUR). Or, **l'AEP est de la compétence de la CCPV depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023** (validation par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2022). Il est nécessaire de rectifier toutes références à cette compétence et d'indiquer, que la gestion de l'eau est de compétence CCPV et que les capacités de stockage et de distribution doivent être regardées avec l'intercommunalité.

Concernant les **données présentées dans les documents cités ci-dessus, elles sont particulièrement obsolètes.** L'ensemble des données doit donc être revue avec les dernières disponibles. Les plus récentes, celles de 2022, sont disponibles depuis le mois de juin 2023 dans le RAD 2022 et le RPQS 2022 sera validé en septembre 2023. Ces données devront donc être annexées au dossier d'approbation.

Sur le document du Diagnostic, p92 - paragraphe 2.2.1.2, sont prises en compte les données de 2018. Les données 2022 sont les suivantes : 1 075 786 m<sup>3</sup> produits au niveau des 4 forages du Syndicat d'Auger, 859 392 m<sup>3</sup> vendus à Crépy en Valois soit 79,9 %. Toujours en 2022 le rendement de réseaux à Crépy était de 92,31 %.

Projet communal :

Pour les zones 1AU et 2AU les réseaux d'eau potable sont à proximité et dans des dimensions suffisantes sous réserve de vérification et d'études plus approfondies par la suite.

Une attention particulière doit cependant être apportée à la hausse de la consommation d'eau sur la commune, engendrée par l'évolution de la population. Ainsi, dans la convention d'achat d'eau de Crépy-en-Valois au Syndicat d'Auger-Saint-Vincent (SIAP d'Auger Saint Vincent) il est prévu un volume moyen annuel maximal de 900 000 m<sup>3</sup>. Les volumes vendus à Crépy étaient les suivants :

- 2022 : 859 382 m<sup>3</sup>
- 2021 : 805 459 m<sup>3</sup>
- 2020 : 783 440 m<sup>3</sup>
- 2019 : 792 261 m<sup>3</sup>.

Le SDAEP actuellement en cours d'élaboration va étudier les possibilités de sécurisation d'alimentation de la ville de Crépy-en-Valois afin de prévenir d'éventuelles problématiques. Toutefois, la croissance de population devra être corrélée à la réalisation de ces projets.