



**LE
VRAI /
FAUX
DU
PLU**

RÉVISION DU **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le processus de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) touche à sa fin, avec l'enquête publique qui va débiter **le 4 septembre, jusqu'au 5 octobre** prochain. Cette étape vous permet de vous exprimer sur le fruit de ces deux ans de réflexion et d'analyse du territoire, avant l'approbation du document par le Conseil municipal qui aura lieu en fin d'année. Une exposition a lieu actuellement en mairie pour vous faciliter l'accès aux détails de la version 2023 du PLU. Pendant un mois, le commissaire-enquêteur va assurer des permanences pour vous recevoir, prendre note des observations, questions, commentaires et critiques. Au total, cinq demi-journées réparties sur cinq semaines.

Calendrier

Lundi 4 septembre :
9h - 11h

Mardi 12 septembre :
9h - 11h

Samedi 16 septembre :
9h - 11h

Vendredi 22 septembre :
15h - 17h

Jeudi 5 octobre :
14h30 - 17h30

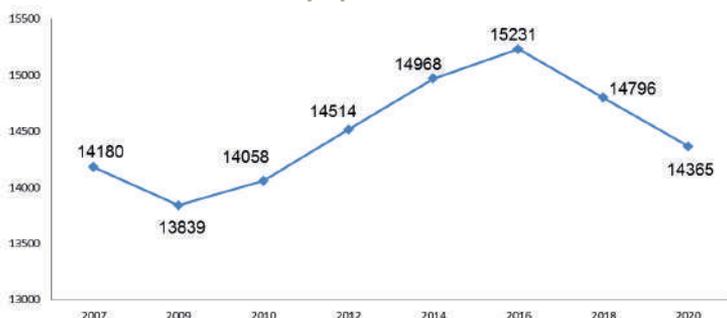
Deux réunions publiques, une Commission générale et la séance du Conseil municipal du 11 mai 2023 ont permis de faire émerger les premières réactions, ou interrogations. Elles sont reprises ici, pour partager les éléments de réponse avec tous.

1

LA POPULATION CRÉPYNOISE VA EXPLOSER DANS LES 10 ANS QUI VIENNENT.

FAUX. Le PLU actuel, qui vit ses dernières heures, tablait sur une population de 17 000 habitants en 2015. Le PLU 2023 ne joue pas la carte de la croissance à marche forcée. **17 721** exactement, **tel est le chiffre retenu pour... 2035**. C'est le cap fixé pour Crépy-en-Valois par la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV), via son Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Si on fait moins, on s'en félicitera. Pour preuve déjà, le nombre de logements a progressé de 7,2 % entre 2002 et 2013, et de 3,8 % entre 2013 et 2019. Moitié moins. **Aujourd'hui, Crépy-en-Valois compte 14 365 habitants** (Insee 2020).

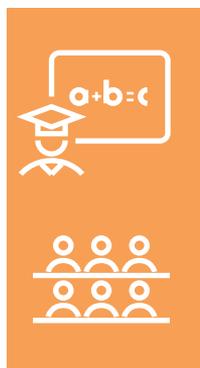
Évolution de la population entre 2007 et 2020



2

DES CLASSES VONT FERMER.

VRAI. En huit ans, de 2015 à 2023, **la ville a «perdu» six classes, passant de 64 à 58**. Illustration : en cette rentrée 2023, l'école maternelle Prévert ferme une classe. Donc, aujourd'hui, parler de construction d'un nouveau groupe scolaire serait pure fantaisie. Favoriser l'accueil des familles est l'un des objectifs assignés au PLU. Lors de la phase de rédaction du document, la Direction départementale du territoire (DDT) s'est opposée à voir écrite -noir sur blanc- l'obligation faite aux promoteurs de développer majoritairement des logements de grande surface. Toutefois, ce point revient systématiquement dans les discussions. Avec les bailleurs sociaux, avec les promoteurs privés, l'accent est mis sur la construction de grands logements. Le parc immobilier de la Ville doit permettre le parcours résidentiel, du T1 au T5.



3.

LE PLU VIENT FRAGILISER LA MAISON MÉDICALE.

FAUX. La Maison médicale, aujourd'hui rebaptisée Centre de santé du Valois, est un acteur incontournable, essentiel à la qualité de vie de tous. Une implication des professionnels médicaux et paramédicaux de plus de 50 ans. L'outil juridique « orientation d'aménagement et de programmation » (OAP) ne vient en rien affecter l'exercice, ni même le développement du Centre de santé.



Pour que cette ligne directrice soit claire pour tous, la Ville va demander, au commissaire-enquêteur, d'ajouter une mention, dans l'édition finale du PLU. Les bâtiments actuels du Centre de santé pourront ainsi s'étendre, si besoin. Quel est alors l'intérêt de « l'orientation d'aménagement et de programmation » ? La ville subit les assauts répétés des promoteurs. Aussi, en cas de revente, dans 5, 10 ou 15 ans, la densification serait alors limitée, à 15 maisons. Par mesure de précaution. Pour éviter de voir pousser un collectif à cet endroit.



L'objet du PLU est de voir à court, moyen et long termes.

4. LE PLU FAIT UNE CROIX SUR LA MAISON INDIVIDUELLE.

FAUX. Certes, la loi Elan (pour évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de 2018, la loi Zan (pour zéro artificialisation nette) de 2021 poussent les villes à se densifier. Ministre du logement de 2020 à 2022, Emmanuelle Wargon a parlé de « non-sens écologique, économique et social » au sujet de la maison individuelle.



« Le modèle du pavillon avec jardin n'est pas soutenable, disait-elle en 2021, au *Figaro*, et nous mène à une impasse ». Avec ce contexte, miser sur le seul pavillon n'est pas possible. Ce ne serait pas autorisé. Aussi, selon les zones appelées à muter, habitats collectifs et individuels sont prévus. Un exemple : rue de Soissons, en face de la CCPV, il ne pourra y avoir que des maisons individuelles. Rue du Bois de Tillet, face à l'opération de Cogedim, la mixité sera de mise. Le pôle gare sud comprendra du collectif et de l'individuel... **Aujourd'hui, le paysage urbain est quasi à égalité à Crépy-en-Valois :**

51 % de maisons individuelles ;
49 % de logements collectifs.

5. LE PLU RÉDUIT LE STATIONNEMENT.



FAUX. Les travaux de la SNCF pour la mise en place de trois ascenseurs pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ont perturbé le fonctionnement habituel du stationnement. Mais, l'objectif est de retrouver peu ou prou le même nombre de places, mais implantées différemment. Au sud de la voie ferrée, un parking est prévu. Deux options : une version aérienne, avec un « parking silo », tout en hauteur, de deux à trois étages ; une version souterraine. Un « hic » : le coût. À 17 000 euros par place souterraine, l'investissement est colossal, sans compter le coût de dépollution. Le sens de l'histoire est de réduire la place accordée à la voiture, pour privilégier les modes doux de déplacement, et les transports en commun, compétence aujourd'hui transférée à la Communauté de Communes du Pays de Valois.

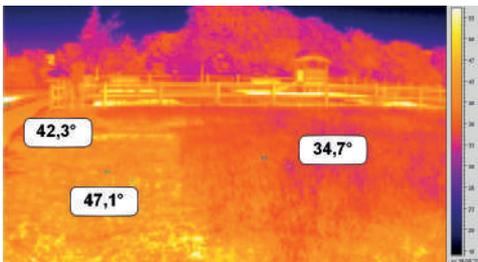
6.

LE PLU TOURNE LE DOS À L'ENVIRONNEMENT.

FAUX. Le document reprend à son compte une idée qui figurait déjà dans l'édition de 2007 du PLU, à savoir un parc urbain de plus d'un hectare, au sud de la voie ferrée. Quand les idées sont bonnes, qu'elles vont dans l'intérêt général, d'où qu'elles viennent, il faut les reprendre. Histoire d'équilibrer l'accès à la verdure et à la fraîcheur, les parcs Sainte-Agathe et Géresme se trouvant au nord. Une étude américaine publiée en juin dernier (dans *Science advances*), confirme que « vivre près d'espaces verts ferait gagner en espérance de vie ».



Avec le réchauffement climatique, l'arbre est un précieux allié. Des relevés réalisés en 2022, en pleine canicule, par le service développement durable, avec une caméra thermique, font état de différences qui peuvent atteindre les 20 degrés. Avec ou sans arbre, ça change tout. L'arche des platanes, située avenue Kennedy, offre une température de 26,5° quand, avenue Victor Hugo, le sol affiche 53,7° au soleil.



Par ailleurs, l'édition 2023 du PLU introduit une notion, celle du coefficient de pleine terre. Un terrain ne peut pas être totalement imperméabilisé. 30 % doivent rester « de pleine terre » dans la zone pavillonnaire. Cette mesure s'applique aux nouvelles constructions. On ne peut rien imposer aux anciennes. Mais, pour gérer les eaux pluviales et ne pas surcharger la station d'épuration, l'infiltration à la parcelle est essentielle. Supprimer la pelouse pour y développer une allée bitumée est à proscrire. Par ailleurs, le nombre d'arbres dits de haute tige est fixé à un par 100 m². Autre illustration, un catalogue des essences locales à adopter pour les haies a été défini.

7. ON POURRA CONSTRUIRE RUE DE SOISSONS, FACE À L'ENTREPRISE RUHL.

VRAI. De mémoire de Crépynois, ces parcelles sont concernées par des cavités. Une étude de l'Ineris (l'Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques) en 2016 les a clairement identifiées, localisées. Suite aux réactions lors des réunions, la Ville va imposer une étude de sols avant toute construction. Et elle a revu sa copie. La densification sur cette zone va être réduite, passant de 25 à 15 maisons individuelles. Et les fonds de parcelles seront préservés de toute construction.



8. LE PLU VIENT SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.

VRAI. Si la compétence économique est passée aux mains de la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV), le PLU définit les zones propres à accueillir des activités économiques. Ainsi, 12 000 m² sont fléchés au sud de la gare (pour du tertiaire et de la formation). Première étape du projet urbain. Le second volet vise à accueillir des entreprises artisanales, tertiaires et industrielles à l'est du Pont Saint-Ladre. Et la diversité des activités permet de proposer une palette de métiers, de compétences recherchées, et d'amortir le choc –si besoin-, en cas de défaillance d'un secteur. Ou comment de pas revivre le scénario de la fin de Poclair.





Hotêl de Ville

2 avenue du général Leclerc
60800 Crépy-en-Valois
Tél. : 03 44 59 44 44

www.crepyenvalois.fr

Murielle Wolski, Adjointe au Maire en charge du Développement et de l'aménagement durables, de la Formation et du Développement commercial et l'équipe du service Urbanisme se tiennent à votre disposition.



revisionplu@crepyenvalois.fr

