

Département de l'Oise

COMMUNE de CREPY en VALOIS

PROJET de REVISION du

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA COMMUNE DE CREPY en VALOIS



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 04/09/2023 au 05/10/2023 en mairie de Crépy en Valois

Suivant arrêté du 7 juin 2023 de Madame la Maire de CREPY en VALOIS

Désignation N° E23000033/80 du TA d'Amiens du 29/03/2023

RAPPORT

De M. Jacques NICOLAS

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

1	GENERALITES – PRESENTATION DE LA PROCEDURE	3
1-1	CADRE GENERAL	3
1-2	OBJET DE L'ENQUETE	4
1-3	CADRE JURIDIQUE	4
1-4	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	5
1-4.1	LES ENJEUX DU PROJET	6
1-4.2	LE PARCOURS DE CONCERTATION	6
1-4.3	COMPOSITION DU DOSSIER	7
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE	7
2-1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	7
2-2	ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE	7
2-3	VISITE DES LIEUX ET REUNION AVEC LE PORTEUR DE PROJET	8
2-4	MESURES DE PUBLICITE	8
2-4-1	INFORMATION LEGALE	8
2-4-2	INFORMATION COMPLEMENTAIRE	8
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
3-1	MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET DU REGISTRE	9
3-2	DEROULEMENT DES PERMANENCES	9
3-3	REUNION PUBLIQUE	9
3-4	CLOTURE DE L'ENQUETE, TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES	9
3-5	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	10
4	ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DU PUBLIC	10
4-1	SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES	10
4-2	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
4-3	NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	10
5	ANNEXES	11
5-1	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA	11
5-2	REPONSES AUX OBSERVATIONS REPRISES AU PROCES-VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE PORTEUR DE PROJET ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11

1 Généralités – Présentation de la procédure

1-1 Cadre Général

Le PLU de la commune de Crépy-en-Valois a été approuvé par la délibération du 7 décembre 2007.

À la suite de cette approbation, 6 procédures de modifications ont été réalisées :

- Le 30 janvier 2009 afin d'appliquer la :
 - Suppression du périmètre d'attente d'un projet global
 - Intégration du projet d'aménagement global dans les orientations d'aménagement et de programmation
- Le 6 décembre 2011 afin :
 - D'harmoniser les règles instituées en faveur de la mixité sociale ;
 - De créer des emplacements réservés : sur le secteur « Campus » pour la réalisation d'un vaste espace vert, en entrée de ville et du parc d'activités pour la réalisation d'un nouveau giratoire ;
 - De modifier le règlement de la zone résidentielle UC dans le but d'y limiter davantage les possibilités de morcellement parcellaire et ceux des zones d'activités UI et 1AUx dans le but d'y assouplir les conditions d'installation.
- Le 24 septembre 2013 afin :
 - De réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les terrains situés rue Sadi Carnot et rue du Bois Tillet, dont une partie dans le cadre d'un Projet d'Aménagement Global ;
 - De modifier les limites entre les zones UIc et UB ;
 - De modifier le règlement par des ajustements ponctuels et des clarifications.
- Le 17 décembre 2014 afin :
 - De modifier le zonage afin de classer les abords de la rue des Remparts en zone Na et de supprimer le secteur Aux0 ;
 - De supprimer l'emplacement réservé n°4 destiné à la création d'une liaison douce ;
 - De classer deux éléments patrimoniaux au titre de la loi Paysage (l'ancienne porte de l'Hôtel de Ville et la trace médiévale de la Porte de Compiègne) ;
 - De réaliser des modifications réglementaires ponctuelles ;
 - D'ajouter en annexe du PLU le périmètre ICPE de la société Libeltex NTI à la demande de la Préfecture.
- Le 14 décembre 2016 afin :
 - De modifier la partie nord de l'OAP concernant le secteur Carnot-Tillet ;
 - De modifier le règlement en lien avec la modification de cette AOP ;
 - De mettre en annexe des servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral du 12 avril 2016 ;
 - De mettre en annexe le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, élaboré en janvier 2016.
- Le 12 décembre 2018 afin :
 - D'augmenter légèrement le taux d'emprise au sol des constructions à usage d'activité en zone UI ;
 - De protéger le commerce de centre-ville en évitant la transformation des commerces en logements ;

- De mettre en annexe du PLU de nouvelles servitudes d'utilité publique et le schéma d'assainissement.

1-2 Objet de l'enquête

Cette enquête a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CREPY en VALOIS.

1-3 Cadre juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- Document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- Outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « À changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- À réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- À réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000.

L'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a été consultée.

Elle a émis un avis N° 2023-7152 rendu le 3 août 2023 qui a été incorporé au dossier soumis à l'enquête.

Délibération de mise à l'enquête de Madame la Maire de CREPY en VALOIS en date du 11 mai 2023.

Décision N° E23000033/80 du 29 mars 2023 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant M. Jacques NICOLAS comme Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois.

Arrêté du 7 juin 2023 de Mme. la Maire de Crépy en Valois de mise à l'enquête publique

1-4 Nature et caractéristiques du projet

La commune a prescrit la mise en révision du PLU par délibération du 12 décembre 2018. Cette révision a pour but :

- De répondre aux dispositions législatives suivantes :
 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat de 2003 et par la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006 ;
 - Les dispositions des lois dites « Grenelle 1 » de 2009 et « Grenelle 2 » de 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ;
 - Les lois du 27 juillet 2010 dites de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
 - La loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au Droit de l'Union Européenne ;
 - La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
 - La loi du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt ;
 - La loi n° 2015-991 du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République.

- La commune souhaite également au travers du PLU :
 - 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 activités 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 secteur Pôle Gare ;
 - Etudier l'opportunité de mettre en place un périmètre de sites patrimoniaux remarquables (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.

1-4.1 Les enjeux du projet

- **Dynamiques urbaines**

Confirmer l'attractivité de la commune.

Préserver et diversifier les emplois sur la commune.

Conforter les pôles commerciaux existants et veiller à ne pas les multiplier.

Veiller à la complémentarité entre commerce de centre-ville et les autres pôles commerciaux.

Conforter la vocation de pôle de services et d'équipements.

Adapter la capacité des équipements à l'augmentation projetée de la population.

Fort enjeu de renouvellement urbain sur le secteur gare.

Veiller au maintien de la part de logements sociaux dans le parc.

- **Mobilités**

Favoriser l'utilisation des transports en commun et des modes de circulation doux.

Faire évoluer l'offre en stationnement aux abords de la gare (parking nord et sud) en lien avec le projet « cœur de ville ».

Favoriser l'intermodalité et l'accessibilité à la gare.

Modification de la circulation automobile en lien avec le projet « cœur de ville ».

Engager une réflexion d'échelle intercommunale sur les déplacements domicile-travail entre le secteur et Roissy-Charles de Gaulle.

Identifier et signaler les aires de stationnement vélos.

- **Patrimoine et paysages**

Conforter l'identité de chaque séquence urbaine.

Préserver le tissu ancien.

Préserver un cadre de vie verdoyant et le développer.

Etudier la possibilité d'ajouter des prescriptions dans le but de préserver le patrimoine bâti et paysager identifié

- **Risques et nuisances**

Anticiper la limite quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Prévoir une localisation adaptée pour agrandir la déchetterie.

Prendre en compte les risques industriels liés à la zone d'activités

Ceci a amené la révision du PLU objet de cette enquête.

1-4.2 Le parcours de Concertation

Une concertation a été mise en place dès le début de l'étude de la révision du PLU de la commune.

Une réunion publique portant sur le PADD a été organisée le 1 juin 2022 et une autre portant sur le règlement a été organisée le 20 mars 2023.

Une adresse électronique dédiée au PLU a été mise à la disposition du public.

Les mails envoyés sur cette adresse ont tous reçus une réponse de la part du service urbanisme de la commune.

Une exposition publique a été affichée à l'extérieur de la mairie en janvier 2022.

Cette concertation a fait l'objet d'un bilan qui a été mis dans le dossier soumis à l'enquête

1-4.3 Composition du dossier

Dossier d'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant :

0 - Actes administratifs :

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 06/12/2018
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 24/03/2021
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 01/02/2023
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 05/05/2023
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif désignant Monsieur Jacques NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur en date du 29 mars 2023.
- Arrêté de Madame la Maire de CREPY en VALOIS prescrivant l'enquête publique en date du 7 juin 2023.

1 – Rapport de présentation Tome 1 Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement (118 pages)

Rapport de présentation Tome 2 Justifications (125 pages)

Rapport de présentation Tome 3 Evaluation Environnementale (204 pages)

2 – Plan d'Aménagement et de Développement Durable -PADD (15 pages)

3 – Règlement écrit (100 pages)

4 - Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP (25 pages)

Règlement Graphique – Plan de zonage – Monuments historiques – Plan des prescriptions Linéaire de Protection commerciale -

5 - Servitudes - Servitudes de type AC 1 - Notice sanitaire - Rapports annuels divers - Etude de

zonage d'assainissement des eaux pluviales - Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

6 - Commission Générale - Arrêt du Projet du PLU (54 pages)

7 - Bilan de la concertation (23 pages)

8 - Avis des services (PPA)

2 Organisation de l'enquête

2-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision de la présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur titulaire en date du 29 mars 2023 sous la référence N° E23000033/80.

2-2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été rédigé et signé par la Maire de Crépy en Valois, Mme. Virginie DOUAT en date du 7 juin 2023.

Les dates et lieux des permanences ont été choisis d'un commun accord entre Mme. la Maire Virginie DOUAT, Mme Murielle WOLSKI adjointe en charge de l'Urbanisme, M. Emmanuel RICHARD responsable du service Urbanisme de la ville de Crépy en Valois et moi-même et ont été fixées comme suit.

- Lundi 4 septembre 2023 de 9 H 00 à 11 H 00
- Mardi 12 septembre 2023 de 9 H 00 à 11 H 00
- Samedi 16 septembre 2023 de 9 H 00 à 11 H 00
- Vendredi 22 septembre 2023 de 15 H 00 à 17 H 00
- Jeudi 5 octobre 2023 de 14 H 30 à 17 H 30

Les permanences se sont toutes tenues dans la grande salle de réunion de la mairie ou dans la salle des adjoints dans de bonnes conditions du respect des personnes et de la confidentialité des entretiens.

2-3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet

Un premier entretien avec Mme Murielle WOLSKI, adjointe en charge de l'urbanisme et M. Emmanuel RICHARD directeur du service Urbanisme à la mairie de Crépy en Valois a eu lieu le 5 juin 2023 de 14 H 30 à 16 H 30, suivi d'une visite des lieux.

2-4 Mesures de publicité

2-4-1 Information légale

La publicité destinée à informer le public de l'ouverture de cette enquête a été réalisée par voie de presse en date des 17 août et 5 septembre 2023 dans « Le Parisien » et en date du 17 août et 11 septembre 2023 dans « Le Courrier Picard »

Elle a également été faite par tous les moyens en usage et par voie d'affichage sur les panneaux officiels de la commune, aux lieux habituels accessibles au public selon les prescriptions réglementaires.

J'ai personnellement contrôlé la qualité de ces affichages.

2-4-2 Information complémentaire

Il a été procédé à un « boîtage » au début de l'enquête sur « Le vrai / Faux du PLU » dans toutes les boîtes aux lettres de la commune assurant ainsi une parfaite diffusion de l'information. Ce document donnait également les dates des permanences du Commissaire Enquêteur.

Une réunion publique portant sur le PLU en général et sur l'OAP N° 4 en particulier a été organisée le 1 septembre 2023 avec la présence de Mme WOLSKI maire adjointe en charge de l'urbanisme.

3 Déroulement de l'enquête

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et du registre

Cette enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du lundi 4 septembre au jeudi 5 octobre 2023.

J'ai ouvert le registre d'enquête publique constitué de feuillets non mobiles numérotés de 1 à 24 et paraphés.

Un deuxième registre rassemblant tous les courriers électroniques reçus sur l'adresse dédiée à cette enquête a été ouvert et paraphé dans les mêmes conditions.

Le dossier d'enquête est resté à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le public pouvait également déposer ses observations par courrier à mon attention aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Ce dossier était également disponible sur le site Internet de la communauté de commune. Il était possible à toutes personnes de déposer un avis également par voie électronique sur l'adresse électronique dédiée à cette enquête. Le service urbanisme était chargé de la diffusion de ces avis.

3-2 Déroulement des permanences

Les cinq permanences ont eu lieu dans la grande salle de la mairie ou dans la salle des adjoints, dans de bonnes conditions de respect de la confidentialité des entretiens.

Il n'y a eu aucun incident au cours de cette enquête.

Les permanences se sont tenues comme suit et comme prévu dans l'arrêté.

- Lundi 4 septembre 2023 de 9 H 00 à 11 H 00
- Mardi 12 septembre 2023 de 9 H 00 à 11 H 00
- Samedi 16 septembre 2023 de 9 H 00 à 11 H 00
- Vendredi 22 septembre 2023 de 15 H 00 à 17 H 00
- Jeudi 5 octobre 2023 de 14 H 30 à 17 H 30

3-3 Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunions publiques pendant l'enquête.

3-4 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

J'ai récupéré les registres d'enquête le jeudi 5 octobre 2023 à 17 H 30 à la fin de la dernière permanence et j'ai ainsi clos définitivement les registres ce même jour.

Compte tenu du fait que l'avis des Personnes Publiques Associées - PPA - n'a pas été mis dans le dossier en ligne dès le début de cette enquête et que les avis reçus sur l'adresse électronique dédiée à cette enquête n'ont pas été visibles dès le début de l'enquête, mais seulement après deux semaines d'enquête, je me suis posé la question de la nécessité d'une prolongation de cette enquête publique.

Cependant, compte tenu du nombre très important d'observations reçues pendant la durée légale - pratiquement un millier d'observations - je n'ai pas jugé utile de prolonger cette enquête.

3-5 Relation comptable des observations.

L'intérêt pour cette enquête au sein des habitants de la commune a été relativement important. En effet, j'ai reçu presque mille observations ce qui, rapporté à la population de Crépy en Valois, représente environ 7 % de la population de la commune.

Cependant, il convient de relativiser un peu ce chiffre car près de neuf cents de ces observations étaient constituées d'un courrier type envoyé par les utilisateurs de la maison médicale et elles concernaient l'OAP N° 4 et le devenir de cette maison médicale. Un certain nombre de ces courriers ont d'ailleurs été envoyés par des habitants des communes autour de Crépy.

D'autre part, plus d'une centaine de personnes ont émis un avis sur d'autres sujets que l'OAP N° 4, ce qui est une preuve d'une relativement bonne participation du public à cette enquête.

J'ai reçu précisément neuf cent quatre-vingt-seize observations, courriers ou courriels, dont soixante-douze sur le registre électronique. J'ai de plus reçu une pétition signée par cent quarante-quatre personnes concernant l'OAP N° 4.

4 Analyse des avis des PPA et du public

4-1 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées

Le service Urbanisme de la commune de Crépy en Valois a fait une synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et a répondu point par point à toutes les observations faites par ces PPA.

Cette synthèse avec les réponses de la commune se trouve en annexe 5-2

4-2 Analyse des observations du public

Le procès-verbal de synthèse des observations que j'ai transmis à M. le Directeur de l'Urbanisme de Crépy en Valois est joint en annexe 5-1.

4-3 Notification du procès-verbal de synthèse des observations.

Le 16 octobre 2023, j'ai donné à M. le Directeur du service Urbanisme de la commune de Crépy en Valois, mon procès-verbal de synthèse des observations (voir en annexe 5-1).

Le 30 octobre 2023, M. RICHARD, Directeur du service Urbanisme de Crépy en Valois m'a fait parvenir par mail son mémoire en réponse (voir en annexe 5-3)

Ce mémoire reprend point par point les observations et questions que j'ai transmis à l'issue de cette enquête publique.

Une réponse appropriée a été amenée à chacune des questions ou observations du public ou des Personnes Publiques Associées.

Ces réponses me permettent de me faire une opinion sur le bien-fondé de cette révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois.

J'ai ajouté à la fin de chacune de ces réponses mon commentaire sur la réponse en elle-même.

Cette enquête s'est d'ailleurs déroulée dans de très bonnes conditions. Le service Urbanisme de la commune de Crépy en Valois, ainsi que la maire adjointe en charge de l'urbanisme, ont tout fait pour que le public soit accueilli dans les meilleures conditions et qu'il puisse réellement s'exprimer.

5 Annexes

5-1 Procès-verbal de synthèse des observations du public

5-2 Procès-verbal de synthèse des observations des PPA

5-3 Réponses aux observations reprises au procès-verbal d'enquête publique par le porteur de projet et commentaires du Commissaire Enquêteur

Fait à Beauvais le 2 novembre 2023

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Nicolas', is written over a light blue rectangular background.