

**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 4/09/2023 au 5/10/2023 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**

**CONCLUSIONS et AVIS**

**De M. Jacques NICOLAS**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

L'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois prescrite par arrêté du 7 juin 2023 de Madame la Maire s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du 4 septembre au 5 octobre 2023 inclus, sans incident.

L'information du public a été faite dans les règles et même au-delà puisqu'un boîtage complet de la commune a été réalisé au début de l'enquête.

Le public a eu le temps nécessaire pour prendre connaissance du dossier soumis à enquête, se renseigner et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le fait que les avis des Personnes Publiques Associées et que les avis émis par le public sur l'adresse électronique dédiée n'aient pas été mis en ligne dès le début de l'enquête n'ont pas, à mon sens, empêchés la bonne information du public.

La preuve en est le nombre très important d'observations faites.

Je certifie que l'enquête publique qui m'a été confiée, a été mise en place et s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le strict respect des dispositions légales et réglementaires.

Après avoir effectué une analyse des informations contenues dans le dossier d'enquête, procédé à la visite des lieux concernés, noté ses particularités, analysé les neuf cent quatre-vingt-seize observations recueillies auprès du public pendant la durée de l'enquête public, après avoir analysé les réponses apportées par l'autorité organisatrice aux remarques et demandes des personnes publiques associées et aux observations du public, après échanges avec le représentant de l'autorité organisatrice,

Je constate que :

Le dossier respecte la réglementation.

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, lisible et conforme aux dispositions réglementaires.

L'autorité environnementale a été sollicitée. Par avis délibéré N° 2023-7152 du 3 août 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Hauts de France, l'autorité environnementale a émis un avis circonstancié sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois. Cet avis a été joint au dossier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

La MRAE indique que le dossier montre que la révision du PLU a été réalisée dans un objectif de meilleure prise en compte de l'environnement et du développement durable, même si le détail des réflexions n'est pas présenté.

La MRAE souhaite que l'évaluation environnementale soit complétée et précisée sur différents points.

La participation du public a été bonne avec près de mille observations déposées.

Aucun avis ne s'est avéré défavorable à la totalité de la révision du PLU.

Cependant, l'OAP N° 4 a cristallisé les avis défavorables sur la mise en place de cette OAP.

Le service Urbanisme de la commune a répondu favorablement à pratiquement la totalité des observations et demandes faites.

Seules les demandes faites par Mrs. Mathieu, Théo, Lagorce, Podevin, n'ont pas été acceptées.

Mais, la réponse apportée par le service Urbanisme de la commune sur les observations de ces personnes, m'apparaît très logique et respectueuse de l'esprit de cette révision du PLU.

Les demandes faites par M. Rader, la Ste TWE, Mrs. Lorain, Traisnel, Toussaint, la Ste Immaldi et Cie et Aldi Marché, ont été partiellement acceptées.

Là aussi, dans sa réponse le service urbanisme de la commune confirme son idée générale de cette révision.

Concernant les Personnes Publiques Associées, une synthèse complète des avis avec la réponse de la commune a été faite au tout début de l'enquête publique.

Globalement, il a été donné satisfaction à presque toutes les demandes des PPA, **sauf** les observations faites par :

La SNCF concernant l'Emplacement Réservé N° 5 sur la parcelle AH 691 qui est en réalité une parcelle privée.

La DDT de l'Oise concernant la gestion des déchets, en effet les déchets sont gérés par la Communauté de Communes, de même que les déplacements et mobilités.

L'UDAP Oise sur l'OAP N° 2 : l'espace de stationnement mentionné est un parking privé donc la création d'un nouvel accès ne semble pas justifiée. Réponse cohérente avec l'esprit du PLU.

La CCI de l'Oise de :

- Reconsidérer l'interdiction totale des constructions nouvelles destinées à l'industrie et à la fonction « d'entrepôt » en zone UB ; La commune souhaite conserver l'interdiction totale des entrepôts et des industries sur cette zone, car les constructions à destination d'entrepôt et à destination d'industrie ne sont pas adaptées à la typologie de la zone.
- Supprimer l'ER N° 13 : Cet ER est pleinement justifié, selon la commune.
- Transformer le secteur UIc en UI pour prendre en compte l'évolution des pratiques, Cette modification ne sera pas prise en compte car cela va à l'encontre de l'objectif de classement du sous-secteur UIc qui vise à préserver les petits commerces.
- Valoriser les activités de carrière dans le PADD car cela aurait un impact sur l'économie générale du PADD.
- Ne pas imposer à toutes toitures-terrasses non accessibles de plus de 40 m<sup>2</sup> d'être végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm car cette règle permet de favoriser la nature en ville.
- D'autoriser exceptionnellement un accroissement de la quantité d'eaux pluviales rejetée en cas d'agrandissement des zones imperméabilisées sur un terrain d'assiette peu favorable à l'infiltration.
- Interdire dans le sous-secteur UIc les constructions destinées au commerce de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Permettre un dépassement de la limite de hauteur des clôtures en limite séparative pour les activités aux besoins de sécurité renforcés (réglementation spécifique, prévention des risques). La Commune refuse de modifier ce point-là car il aurait un impact paysager sur la zone.

- Tolérer des citernes à gaz liquéfié / mazout et des installations similaires visibles depuis la voie publique si celles-ci ont fait l'objet d'un travail d'insertion paysagère.
- Supprimer ou revoir le périmètre de l'emplacement réservé 8 qui impacte un bâtiment d'activité.

La Communauté de communes le Pays de Valois de :

- Intégrer des outils de maîtrise publique permettant de renforcer le projet de développement économique sur le territoire de Crépy en Valois (périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement). La commune ne souhaite pas mettre en place un PAPAG, elle précise que cet outil n'est pas adapté compte tenu de l'avancement du projet.
- De proposer dans le règlement un bonus de constructibilité.

La Chambre d'Agriculture de :

- Réaliser une enquête auprès des exploitants pour identifier leur exploitation, ceci ne sera pas fait car non obligatoire.

Département de l'Oise de :

- Indiquer des éléments relatifs à la circulation sur ces routes, cela n'a pas été fait car ils n'apportent rien au projet de PLU.
- Supprimer tout espace boisé classé qui se trouverait le long des Routes départementales 25, 116 et 332 sur une largeur de 10m, non fait car l'entretien aux abords des routes départementales est permis avec l'application d'espaces boisés classés.

Les obligations légales ont été respectées pour l'enquête publique et ont permis un bon déroulement de l'enquête.

Les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés.

Toutes les remarques et demandes des Personnes Publiques Associées ont reçu des réponses circonstanciées.

J'ai apporté mon commentaire sur chacune de ces réponses - public et PPA – sur la réponse à ma synthèse des observations (voir annexe 5-3 du rapport du Commissaire Enquêteur).

Toutes les réponses, même négatives, aux observations faites, aussi bien par le public que par les PPA, me conviennent et respectent à mon sens la philosophie générale de cette révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois.

J'observe pour le projet de révision du PLU de Crépy en Valois :

### **Comme inconvénients :**

Aucun inconvénient pour ce projet de révision du PLU de Crépy en Valois

### **Comme avantages :**

- Ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- L'ensemble de cette révision ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle ne réduit pas l'emprise de la zone agricole ou de la

zone naturelle délimitée au plan. Elle n'engendre pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

- La révision proposée n'a pas d'incidences sur l'environnement.
- La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois cherche avant tout à préserver le côté « Ville à la campagne » que les crépinois apprécient tant.

La proximité de la région parisienne, où un certain nombre d'habitants de la commune travaille, peut faire craindre le progressif englobement de la commune par cette région tentaculaire.

Cette révision du PLU cherche avant toute chose à l'empêcher.

- Afin de respecter les directives du SCOT du Pays de Valois concernant l'augmentation de 0.8% par an du nombre d'habitants de la commune, celle-ci a cherché par cette révision de son PLU à maîtriser cette nécessaire légère augmentation de sa population.
- Le projet d'aménagement du quartier « Gare » - OAP 1 A - permet de requalifier tout un quartier actuellement un peu négligé. Il permet d'améliorer la qualité des transports vers la région parisienne, forte pourvoyeuse d'emplois pour les crépinois et les habitants des communes alentour. Il permet de faire émerger un nouveau quartier autour de la gare.
- Il privilégie la densification du territoire et la maîtrise du développement urbain.
- Il promeut l'activité économique et commerciale.
- Il assure un habitat mixte et un cadre de vie qualitatif.
- Il permet l'implantation d'équipements publics et notamment culturels.
- Il permet de prendre en compte les lois SRU, ALUR, GRENELLE ainsi que les objectifs du SCOT du Pays de Valois.
- Il préserve les espaces naturels et agricoles.
- Il permet de développer les services.

D'une manière générale, la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois est à mon sens bien pensée, équilibrée, soucieuse de prévoir l'avenir de la commune sur les 10 à 15 à venir, en maîtrisant la nécessaire légère augmentation de la population, en préservant le côté « Ville à la campagne » de Crépy en Valois et en permettant aux habitants de la commune de profiter d'une bonne qualité de vie.

Après 6 modifications faites depuis la mise en place du précédent PLU, il devenait nécessaire de procéder à une révision complète du Plan Local d'Urbanisme.

La forte demande de création de nouveaux logements pour répondre aux besoins des habitants et des personnes extérieures, nécessitait de mettre en place cette révision.

Concernant le Quartier Gare, les territoires industriels et ferroviaires obsolètes du cœur de ville, au contact de la gare, nécessitait une reconquête urbaine et une densification sur une quinzaine d'hectares, donc la création d'un nouveau quartier qui comportera :

- De l'habitat (collectifs, individuels)
- Des équipements publics de proximité et d'échelle intercommunale (Centre culturel...)
- Des activités tertiaires (commerces de proximité, bureaux, Fab Lab, espace de co-working et de formations initiales et continue, hôtellerie, ...)

L'OAP N° 1 prévoit bien cette modification importante de ce Quartier Gare. Elle répond bien aux objectifs définis dans le PADD de façon tout à fait satisfaisante à mon sens.

Au vu de tout ce qui précède, je ne vois donc aucunes raisons de m'opposer à cette révision et en conséquence, je donne

## UN AVIS FAVORABLE

à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy en Valois.

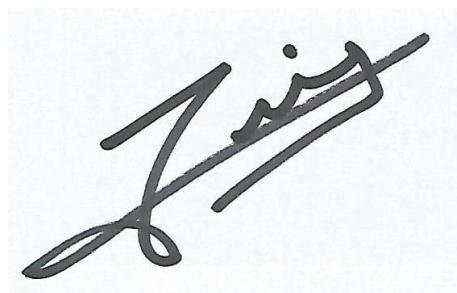
Cet avis est cependant assorti des **réserves suivantes** :

- L'OAP N° 4 devra être revue telle qu'il est indiqué dans l'annexe sur l'OAP 4 jointe à la réponse de la commune à la synthèse des observations faites. Ceci afin de rassurer pleinement les nombreux utilisateurs de la Maison de Santé.
- Veiller à préserver l'activité des entreprises existantes, et en particulier celle de la Ste TWE, dans la mesure où cela ne nuit pas fortement à l'esprit général de cette révision du PLU.

Fait à Beauvais le 3 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.