

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

**Suivant arrêté de Mme. la Maire de CREPY en VALOIS  
du 7 juin 2023**

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES  
OBSERVATIONS RECUEILLIES**

**Établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de  
l'Environnement sur huit feuillets recto et adressé à Madame la  
Maire de la commune de Crépy en Valois.**

Madame,

Enquête Publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Crépy en Valois.  
Procès-verbal de synthèse des observations recueillies - Dossier N° E 23000033/80

1  
06/11/2023

Je vous invite à me communiquer dans le délai de 15 jours votre mémoire en réponse aux observations suivantes formulées par courrier et sur le registre d'enquête déposé en mairie de Crépy en Valois ainsi que sur l'adresse électronique mis à disposition du public.

J'ai reçu 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

Il est à noter que l'OAP N° 4 a recueilli énormément d'observations allant toutes dans le même sens. Une lettre type a été signée par plusieurs centaines de personnes, ce qui contribue à donner l'impression que la révision de ce Plan Local d'Urbanisme a passionné les foules.

Plusieurs observations ont été faites à la fois par courrier déposé en mairie et par courrier électronique déposé sur l'adresse électronique dédiée à cette enquête.

Vous trouverez ci-dessous la synthèse des différentes questions et observations formulées. Afin de ne pas surcharger cette synthèse des observations, je n'ai pas indiqué le nom de toutes les personnes qui ont émis une observation, mais j'ai bien pris en compte la totalité des observations faites, que ce soit directement sur le registre papier ou par courrier ou par message électronique.

Pour des questions de commodité, je les ai classées en partie par OAP. J'ai regroupé ensuite toutes les observations plus générales ou abordant plusieurs sujets.

#### **OAP N°1**

Le projet de parking en silo avec une seule entrée et une seule sortie est rejeté par beaucoup de personnes qui craignent de gros problèmes de circulation à l'entrée et à la sortie du parking aux heures de pointe.

Ces personnes demandent qu'il soit créé de préférence un parking souterrain plus esthétique, avec plusieurs entrées et sorties. Ce parking devra être gratuit.

Ces personnes pensent que le nombre de place de parking créé sera insuffisant. Certaines sont carrément contre l'OAP 1A en raison de leur crainte de la réduction du nombre de places de parking.

Certaines personnes souhaitent qu'il ne soit construit que des commerces et des bureaux autour de la gare, plutôt que des logements.

D'autres personnes pensent que l'espace dédié aux activités tertiaires est trop important et qu'il faut prévoir l'hôtel au sud plutôt qu'au nord de la voie ferrée.

Les habitants des communes environnantes et les crépinois qui prennent le train pour travailler en région parisienne sont inquiètes sur le devenir des parkings autour de la gare.

Ces parkings doivent être en nombre suffisants, gratuits, accessibles par plusieurs entrées et sorties et situés de part et d'autre de la voie ferrée, de préférence en sous-sol et végétalisés s'ils sont en surface.

**L'OAP1 sera modifiée, les éléments suivants seront rajoutés :**

- Le parking public côté sud, prendra la forme d'un niveau semi-enterré avec 2 niveaux supplémentaires maximum ;
- Les stationnements actuellement présents côté Nord sur les terrains appartenant à la SNCF seront conservés ;
- L'hôtel se situera dans la partie Sud, à proximité du futur parking public sous-terrain.

**Le stationnement envisagé sera gratuit, afin d'éviter le stationnement « sauvage » au niveau des rues adjacentes.**

**Les stationnements existants, situés au Nord, seront conservés, additionnés au parking souterrain. L'ensemble sera suffisant pour répondre aux besoins.**

**Nouveau quartier en collaboration avec la CCPV, il comprendra quatre items inamovibles :**

- 1/ des activités tertiaires : services aux personnes âgées, hôtel, bureaux,...
- 2/ un parc
- 3/ un centre culturel intercommunal ;
- 4 / des logements individuels et collectifs.

En termes de logements, il a été décidé de réduire le volume à 150 logements au lieu des 180 prévus. Les 30 logements retirés seront répartis entre les différentes OAP, afin de ne pas déstabiliser l'économie générale du document.

Les stationnements liés aux logements (hors PMR, places visiteurs) devront être réalisés en sous-sol, seules les places visiteurs et PMR pourront déroger à la règle.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune répond sur cette OAP 1 A de façon satisfaisante aux inquiétudes des habitants.

**Concernant l'OAP 1B** certaines personnes pensent qu'il ne faut pas y mettre des habitations afin de ne pas bloquer l'évolution des entreprises et limiter le nombre de nouveaux logements.

Le PLU, et notamment le PADD, a pour obligation de prendre en compte les objectifs démographiques du SCOT. D'autre part, la loi ALUR oblige les villes à se développer en priorité sur elle-même, en évitant l'étalement urbain. Conformément à la réglementation, quelques logements sur l'OAP1B sont programmés dans l'OAP 1B (majoritairement des logements individuels).

M. Mathieu souhaite que le prolongement du Boulevard Victor Hugo prenne en compte l'importance des circulations douces. L'ER N°8 ne doit pas permettre la démolition de la belle maison existante.

Le prolongement du boulevard Victor Hugo (ER 8) prendra en compte les besoins en termes de circulation douce (piétons, cycles).

Il est rappelé que la maison située sur l'ER 6, destiné à un aménagement d'un carrefour poids lourds, n'a pas été répertorié par l'ABF sur le plan 4.3 comme un élément à protéger. La réalisation de l'ER 6 doit être réalisée à des fins de sécurisation des circulations routières qui sont particulièrement denses à cet endroit. Actuellement une grande partie ces parcelles a été identifiée comme polluées.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune réaffirme ici sa volonté d'aménagement de l'OAP 1B, donne satisfaction à la demande de M.Mathieu concernant les besoins en termes de circulation douce, mais maintient son souhait de constructions de logements sur cette OAP pour respecter les objectifs démographiques du SCOT. Elle indique également que la maison située sur l'emplacement réservé N°6 n'a pas été répertoriée par l'ABF.

#### **OAP N° 3**

M. André RADER, propriétaire de la parcelle AW 163 est contre cette OAP, car il a des locataires et il a des projets de construction de logements neufs sur sa parcelle.

Dans le cadre du respect de l'équilibre de l'économie générale du PLU, le nombre de logements sur l'OAP3 passera de 30 à 40 logements.

Le nombre de logements doit aussi prendre en compte les capacités du réseau d'eau potable.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune donne en partie satisfaction à M. RADER en augmentant le nombre de logements possibles sur cette OAP.

#### OAP N° 4

Cette OAP a concentré l'essentiel des observations.

885 courriers demandant tous la suppression de l'OAP N° 4 et demandant que cette zone ne soit pas classée dans le PADD comme zone de mutation à vocation d'habitat, ni dans les secteurs de renouvellement à aménager en priorité, afin de la préserver de l'appétit des promoteurs.

La pétition signée par 144 personnes redit exactement la même chose.

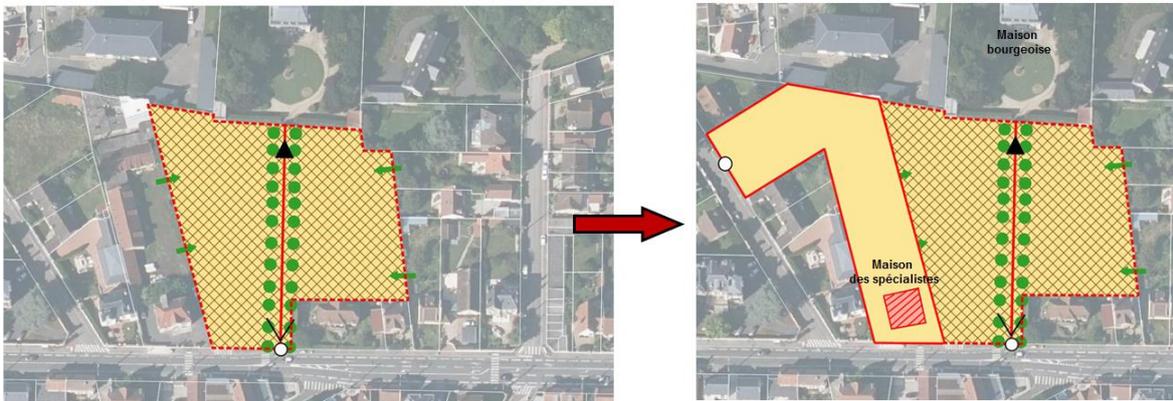
La présidente de l'association citoyenne pour des centres de santé dans le Pays de Valois, est venue à toutes les permanences pour m'apporter les courriers types signés et pour apporter des compléments d'information sur le sujet.

Le Médecin Directeur du Centre de Santé du Valois et le Président de l'Association de Gestion du Centre m'ont remis un courrier détaillé et très explicite allant dans le même sens.

M. Jauneau gérant de la SCI du Valois, propriétaire du site, m'a également remis un long courrier de six pages, très complet et précis demandant l'abandon de cette OAP N° 4.

L'OAP4 sera conservée mais modifiée afin de la rendre plus explicite et prendra en compte par la même occasion le centre équestre situé dans le prolongement de l'actuel site du centre de santé.

(voir en annexe)



#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune a bien pris en compte les fortes inquiétudes de la population concernant cette OAP et le devenir de la Maison Médicale objet d'un très grand nombre d'observations de la part des habitants. Elle maintient quand même cette OAP, mais la clarifie et indique bien que l'OAP N° 4 ne sera mis en application que dans le cas où la Maison Médicale cesserait son activité ou la déplacerait. La nouvelle OAP n'empêche en aucun cas le bon fonctionnement actuel et à venir de la Maison de Santé. Je peux donc dire que la commune a répondu de façon satisfaisante aux légitimes interrogations des habitants.

#### OAP N° 5

La société TWE alerte la commune sur le projet de classement en zone UB des parcelles jouxtant l'entreprise. En effet, les activités autorisées sur le site de cette entreprise sont associées à des phénomènes dangereux. Par ailleurs cette entreprise est présente depuis 1987 et emploie 34 salariés et bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter au titre des ICPE délivré le 17 mars 2014.

TWE demande donc le classement des parcelles AO 236 et AO 43 en zone UI fin que les constructions d'habitations n'y soient pas permises.

La voie prévue dans cette OAP passerait juste à côté de l'entreprise.

La société TWE demande une modification du tracé de la nouvelle voirie afin de l'éloigner de leur site, ou, si non, de préciser dans l'OAP que les opérations d'urbanisme pourront prévoir un maillage viaire différent de celui fixé par le schéma d'aménagement et pourront intégrer

des constructions à usage d'activités sans voir leur compatibilité avec les orientations d'aménagement remis en question.

L'Association Crépy environnement propose, elle, la construction d'un mur coupe-feu le long de l'entreprise. Ce mur ne devant pas être à la charge de l'entreprise.

M. DELTOUR Gérant de Baobab Jardinerie de Crépy, informe que si le projet de création de voie urbaine reliant les OAP 5A et OAP 5B était maintenu en l'état, elle le contraindrait à fermer son entreprise et à licencier tous ses salariés.

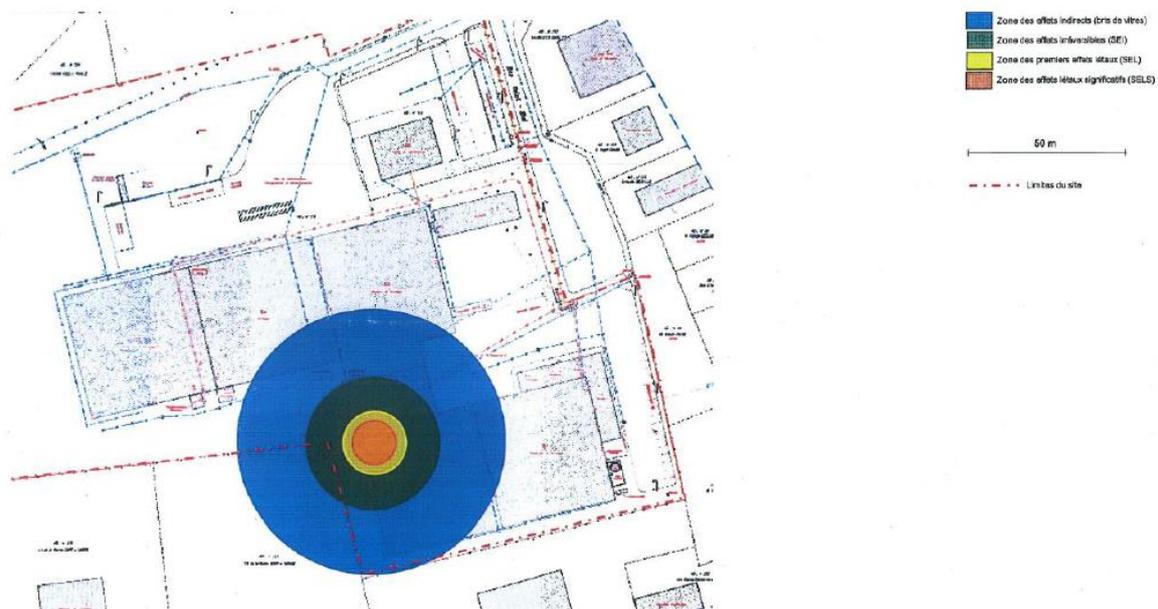
Il demande une réponse rapide sur ce sujet.

Cette nouvelle voie est importante pour le maillage routier du quartier. Il est à noter qu'en matière de développement urbain, le maillage est primordial. Le principe des voies en impasse doit être écarté.

Elle doit donc être maintenue. Le tracé sur l'OAP correspond à un principe de voie, la localisation exacte n'est pas fixée. Ne connaissant pas encore le tracé exact de cette voie et ne voulant pas entraver les activités existantes, l'ER13 sera supprimé.

Dans le cadre du développement du futur quartier, l'OAP5B prend en compte le plan du risque technique ICPE de l'entreprise TWE fourni par la Préfecture.

LIBELTEX NT1 : Rue St Eloi, 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Risques technologiques : Périmètre des effets thermiques et de surpression (source : Préfecture juin 2013)



#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune ne répond qu'en partie à la demande de la Société TWE. En effet, si le tracé de la voie n'est effectivement pas défini précisément à ce stade, il n'a pas été répondu à la demande de l'entreprise TWE de classer en zone UI les parcelles AO 236 et AO43.

#### **OAP N° 6**

L'Association Crépy environnement souhaiterait qu'y soit créé des jardins potagers, compte tenu de la présence de cavités sous ces parcelles.

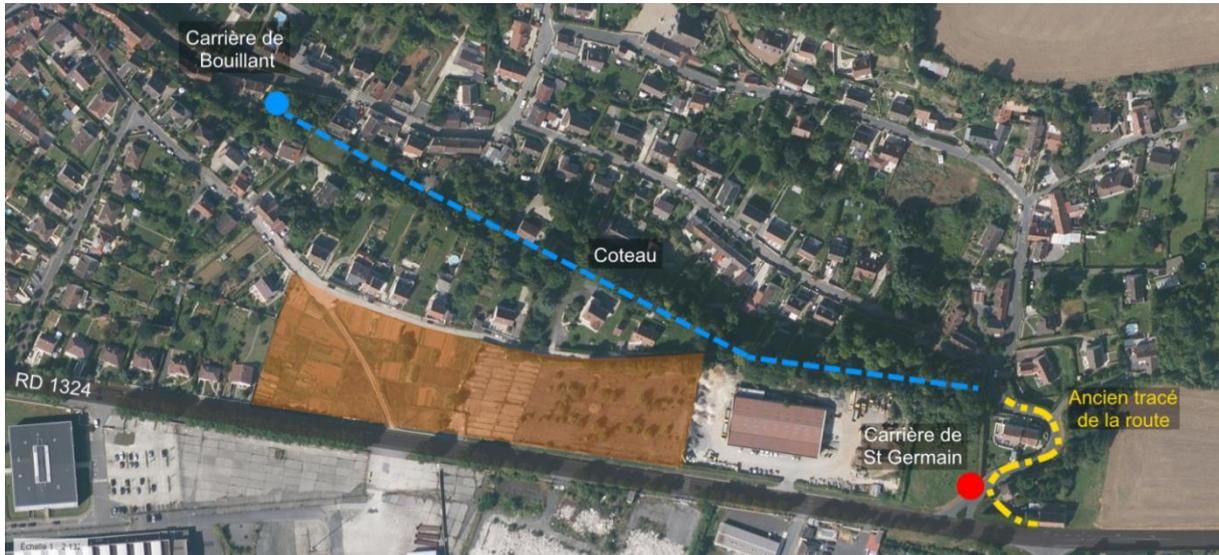
M. T. THEO souhaite que cette OAP soit supprimée du fait de la présence de cavités.

M. LORAIN regrette que cette OAP fasse disparaître une zone de jardin sans compensation.

L'OAP6 sera modifiée.

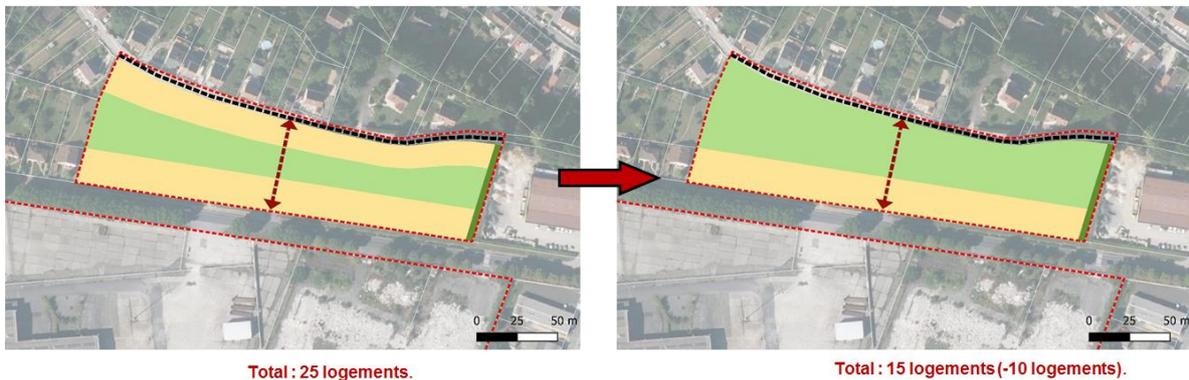
L'alignement des constructions côté NORD, en double rideau sera supprimé. Le développement de l'habitat se fera uniquement le long de la route de Soissons. L'arrière des habitations sera constitué de jardins privatifs et/ou familiaux.

L'étude d'INERIS a montré que les carrières ne se situaient pas sur les parcelles de l'OAP6.



Par mesure de précaution, concernant ce secteur, il sera rajouté dans le règlement :

« Dans les secteurs exposés au risque de présence d'anciennes carrières souterraines, identifiées au plan de zonage, les aménagements et les constructions sont autorisés à condition que toutes les précautions soient prises pour la prévention des risques liés à l'éventuelle présence d'anciennes carrières. »



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



[Commentaires du Commissaire Enquêteur](#)  
Dont acte

**OAP N° 7**

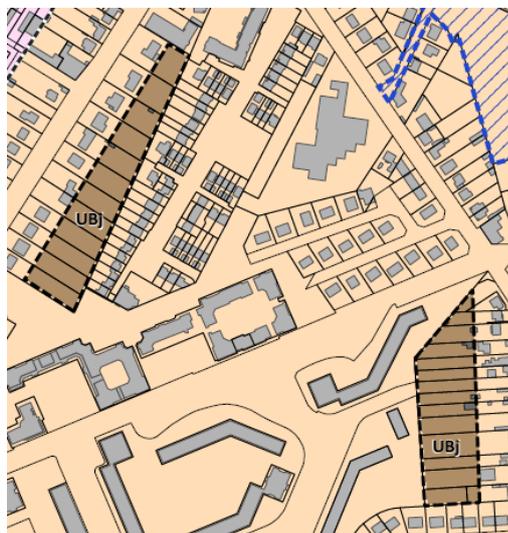
Il est proposé la création de places de parking en souterrain, afin qu'il y ait de belles parcelles.

**Le stationnement en souterrain sera encouragé.**

[Commentaires du Commissaire Enquêteur](#)  
Dont acte

**OBSERVATIONS TOUCHANT TOUTES LES ZONES**

L'Association Crépy Environnement et Qualité de la Vie souhaite que l'ambiance urbaine de la commune, celle d'une ville à la campagne, soit préservée et que les grandes parcelles jardins soient conservées, notamment le long de l'Avenue Levallois Perret. Il faudrait classer les fonds de parcelles de cette avenue afin de conserver et protéger le paysage urbain composé de grandes propriétés, offrant une ambiance aérée.



Afin de prendre en compte les observations concernant les corridors écologiques, un secteur UBj (jardin) complètera le zonage de la zone UB pour rendre inconstructibles les fonds de parcelles des habitations situées sur la rive droite de l'avenue Levallois Perret, en direction du centre-ville.

Certaines parcelles situées rue des Brayes seront également classées en secteur UBj dans le cadre du respect des corridors écologiques.

**Plusieurs personnes** dénoncent le manque de places de parking créées.

**M. Jacques TRAISNEL dénonce :**

- Le manque de places de parking
- La procédure de consultation et d'information insuffisamment faite
- L'évolution de la population actuelle
- L'OAP N° 7 dont le propriétaire n'aurait pas payé la taxe d'équipement
- La desserte routière de cette OAP qui se raccorde en deux endroits avec le lotissement voisin, alors que ce lotissement n'a jamais été prévu pour cela. Il pense qu'il faudrait créer une sortie qui donne directement sur la rue des Erables.

En ce qui concerne la procédure de consultation et d'information, 2 réunions publiques ont été organisées :

- Une pour le PADD
- Une avant l'arrêt du projet.

Un registre a été mis à disposition pour la population tout au long de la procédure de la révision.

Le PADD a été distribué dans toutes les boites aux lettres, ainsi qu'une plaquette intitulée « LE VRAI/FAUX DU PLU ».

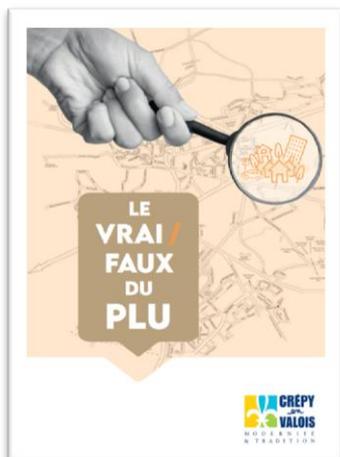
Une adresse mail a été mise à disposition de la population : [revisionplu@crepyenvalois.fr](mailto:revisionplu@crepyenvalois.fr)

Les annonces de procédures ont fait l'objet de différents affichages (panneaux lumineux, affichage extérieur,...), d'une publication dans la presse locale et dans le Crépymag-info, journal communal et sur le site internet de la ville.

Le bilan de la concertation est disponible dans le dossier de PLU sur le site internet de la ville.

En ce qui concerne le non-paiement de la taxe d'équipement par le propriétaire du terrain situé dans l'OAP7 : La TLE, la Taxe Locale d'Équipement a été remplacée par la Taxe d'Aménagement en 2012. Cette taxe est appliquée à la création de surface et notamment la surface de plancher réalisée, or le terrain de l'OAP7 n'a jamais fait l'objet de projet de construction.

L'OAP7 prévoit un raccordement au lotissement du « Clos des Charmes », ceci afin de favoriser le maillage des rues, et un débouché directement rue des Erables.



Le Vrai / Faux du PLU : plaquette de 8 pages distribuée dans toutes les boites aux lettres de la ville.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

L'information du public tout au long de l'élaboration de cette révision du PLU de la commune a été particulièrement bien faite et très complète.

En ce qui concerne les autres points évoqués par M. Traisnel, j'enregistre la réponse de la commune.

#### **M. Jacques TRAISNEL propose de**

- Sur l'OAP 1A, interdire l'installation d'un hôtel sur le parking Nord et donc ne pas supprimer de places de parking, l'hôtel peut être mis au début de l'OAP 1B.
- Ne pas supprimer le petit parking devant la gare
- Revoir de façon plus précise le nombre de places de parking sur l'ensemble du secteur sud
- Verrouiller le foncier sur la partie sud
- Garder en zone d'activité le secteur de l'OAP 1B et y interdire toute habitation supplémentaire
- Que la ville de Crépy en Valois et la CCPV travaillent vraiment ensemble.

Bien marquer l'entrée de la gare est prévu, en réalisant une esplanade piétonne. La gare est une porte d'entrée importante sur la commune. Il est à noter que le PEM (Pôle d'Echange Multimodal) prévoit 6 places de type dépose minute et des accès bus.

La vingtaine de stationnements, actuellement en zone bleue, située devant la gare sera effectivement supprimée.

Le volume de stationnement nécessaire au bon fonctionnement de la gare a été réalisé dans le cadre de l'étude du PEM, les stationnements supprimés seront compensés par le stationnement prévu par l'OAP1.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune réaffirme là qu'il y aura toujours autant de places de parking. Dont acte.

### **AUTRES OBSERVATIONS**

#### **M. DEMAISON**

souhaite que les arbres situés sur sa propriété de la rue Sainte Agathe soient classés en « arbres remarquables » comme cela lui avait été indiqué par courrier de Mme WOLSKI du 30 septembre 2021.

Avis favorable – ces arbres seront répertoriés au plan 4.3.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

#### **M. Joël CLAVERIE**

demande que sa propriété soit classée en zone UCb1 à la place de UCb2.

Les secteurs UCb1 et UCb2 ont été supprimés, il n'est prévu qu'une zone UC.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

#### **M. Anthyme PINILO**

demande que soit corrigé deux erreurs manifestes concernant son terrain du 69 bis rue Marie ROTSEN - parcelle BC 221 :

- La division de terrain réalisée en bordure de rue (BC 222 et BC 223) ne figure pas sur les plans.

- L'ER N° 10 empiète plus largement que prévu sur son terrain.

Il s'agit en effet d'une erreur matérielle qui sera corrigée (ER 10).

Commentaires du Commissaire Enquêteur  
Dont acte

**La Société VALOIS PROMOTION PATRIMOINE – M. Cédric LAGORCE**

Demande que ses parcelles AE 183-564-565-566-567 soient toujours classées en UB, contrairement à ce qu'il est prévu dans le PLU qui les classe en zone N.

Demande également la suppression de la trame de protection d'espaces verts sur ces terrains.

D'après lui, la zone N ne peut pas concerner des parcelles situées en zone urbanisée ni des parcelles déjà bâties et clos de murs.

Ce secteur a fait l'objet d'une attention toute particulière lors de l'étude de la révision du PLU, en collaboration avec la DDT et l'ABF.

Il a été décidé de conserver en l'état cette propriété, habitation et parc, toute densification possible a été écartée pour préserver la qualité exceptionnelle de cette propriété.

Il est à noter qu'une partie du Vieux Crépy est classée, dans le cadre de la préservation patrimoniale, en zone N depuis 2007. Ce zonage a toujours été approuvé par les services de l'Etat.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune réaffirme à son souhait de classer en zone N les parcelles de la Ste Valois Promotion Patrimoine et ne donne pas satisfaction à M. Lagorce. Elle justifie son choix en s'appuyant sur son travail avec la DDT et l'ABF.

**Charlotte et Olivier GRARD**

Reprennent les observations formulées par la Chambre d'Agriculture de l'Oise :

Article 1.2 – Article 2.2.1 – Dispositions applicables à la zone UI – Eléments du patrimoine à préserver.

De plus concernant l'espace réservé ER 02 ils informent qu'il s'agit du point bas d'un bassin versant d'environ 150 ha et qu'il convient donc de le réorienter au sud du cimetière.

Ils demandent que les parcelles AL 110 à AL 112 soient retirées de l'OAP 6 afin de les conserver en jardins ouvriers.

Sont contre l'OAP N° 4. **NON, ils souhaitent que l'OAP4 prenne en compte le centre équestre.**

Voir remarques précédentes sur l'OAP6.

L'ER 2 sera modifié.

Commentaires du Commissaire Enquêteur  
Dont acte

**Mme Céline LEJEUNE**

Regrette l'absence de prévision d'installations sanitaires ou toilettes publiques sur la commune.

Le PLU n'a pas vocation à prévoir ce type d'équipement, pour information on en compte actuellement 8 sur la commune (parc Saint Agathe, Parc de Géresme, Gare, etc...).

## Commentaires du Commissaire Enquêteur

Vu

**M. Patrick IDEC** demande quels sont les projets de construction sur la partie sud de l'OAP 1A, souhaite que les vis-à-vis entre les constructions et les jardins soient correctement traités.

Tous les projets de construction devront respecter le code civil, relatif aux vues sur les fonds voisins.

D'autre part, le règlement du PLU a pris en compte les enjeux en matière environnementale. Dans cet esprit, le coefficient de pleine terre en zone UB sera augmenté, on passera de 15 à 25%, et ce taux ne prendra pas en compte les parkings drainants et « Evergreen », ni les toitures terrasses, ni les murs végétalisés.

## Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

### **Mme Anke Sandra MEUNIER**

Demande que le hêtre pourpre centenaire situé au 4 rue Sainte Agathe soit protégé, la classification de la zone en Nh n'est pas assez protectrice.

Par ailleurs, elle fait remarquer que la station d'épuration est à 90 % de sa capacité, que la circulation dans Crépy est difficile et que la ville ne peut donc pas accueillir 17 735 habitants en 2035, qu'il faut de ce fait réduire le nombre de nouveaux logements, notamment dans les OAP 1B, OAP 4, OAP 6, OAP 7. Cette observation est la même que celle de M. Patrick CARREL, Mme Madeleine FONTAINE, M. Jean PIAZZA.

Avis favorable – le Hêtre sera répertorié au plan 4.3.

Les objectifs démographiques pour les 15 prochaines années sont imposés par le SCOT. Le PLU respecte donc les orientations définies au niveau intercommunal et la réglementation nationale qui impose un développement intra-urbain afin d'éviter ainsi l'étalement périphérique.

## Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

**L'ADU représenté par M. Lionel TOUSSAINT** fait remarquer que :

- Les documents en ligne sont incomplets et pas faciles d'accès et peu compréhensifs par la population
- Il y a des différences entre Geoportail et la numérotation des OAP
- L'absence de l'association du SDIS dans la révision
- L'avis des PPA n'est pas mis en ligne
- L'absence des « porter à connaissance »
- L'exposition en mairie est insuffisante
- L'absence des avis de la MRAE, des Bâtiment de France, de l'Autorité de Régulation des Transports, des associations de protection de l'environnement agréés, des communes limitrophes, des associations de Personnes à Mobilités Réduites, d'études d'impact sur les déplacements.

Tous les documents composant le PLU ont été mis en ligne. Il est à noter qu'un document de 8 pages intitulé « LE VRAI/FAUX DU PLU » a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, disponible aussi sur le site internet de la ville.

Quel que soit le PLU, les OAP ne figurent pas sur le site Géoportail.

Le SDIS ne fait pas partie des PPA. Par contre, il est systématiquement consulté lors des dépôts des permis ou dans la conception d'un aménagement.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

L'information du public tout au long de l'élaboration de cette révision du PLU de la commune a été particulièrement bien faite et très complète.

Le SDIS ne fait effectivement pas partie des PPA

**RTE**

Demande à reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4 et à intégrer dans le règlement les dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Toutes les demandes seront prises en compte.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

**M. Jean Louis PARMENTIER Président de la CLE du SAGE de l'Automne**

Indique qu'une étude doit prochainement démarrer pour évaluer les quantités d'eau raisonnablement prélevable. En attendant il suggère que le PLU évoque des mesures d'économie et de compensation.

La compétence eau a été transférée à la CCPV en janvier 2023. Et l'assainissement le sera au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

**Le Collectif des riverains et usagers du Parc Sainte Agathe**

Le parc Sainte Agathe est de plus en plus souvent le lieu d'activités festives, bruyantes et polluantes qui mettent la faune et la flore en péril. Les riverains subissent le stationnement anarchique dans les rues avoisinantes. Ils refusent de voir ce parc devenir un parc d'attractions. Il doit rester un lieu où chaque crépynois(e) peut se promener en toute quiétude et cela tout au long de l'année.

Une pétition signée par 145 personnes au mois de mai 2023, appuie cette revendication.

En collaboration les riverains, une charte d'utilisation est actuellement en cours de rédaction.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

**M. Alain LUQUET**

S'interroge sur le risque de non-respect des traces historiques observées dans la zone 2 AU. Il souhaiterait qu'avant tout projet de construction dans cette zone il soit procédé à un inventaire des éventuels vestiges.

Il fait remarquer que l'épandage de pesticide trop proche des habitations est dangereux.

La zone 2AU est une zone d'urbanisation à long terme. Il est à noter que chaque projet doit faire l'objet d'une consultation au titre de l'archéologie préventive.

## Commentaires du Commissaire Enquêteur

Vu

### **Mme Adeline ANGRAND**

Exploitant agricole dont le corps de ferme est situé au 50 rue d'Hazemont, indique que leur bâtiment situé en AK 152 qui jouxte la parcelle ZC48 doit rester accessible de chaque côté et donc il ne peut être envisagé une construction sur la partie gauche de la parcelle ZC48.

La parcelle ZC 48 se situe en zone 2AU, c'est-à-dire dans une zone à urbaniser à long terme. Cette dernière ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Elle fera à ce moment l'objet d'une OAP.

## Commentaires du Commissaire Enquêteur

Vu

### **SCI Les Jacinthes**

La famille PACE, propriétaire de cette SCI demande que soit ajoutée à l'OAP N°3 la possibilité de construction de logements collectifs ainsi qu'une révision du nombre de logements maximum sur la parcelle. Elle demande des précisions concernant la nouvelle voie entre l'Avenue Levallois Perret et la rue des Jacinthes.

Elle souhaiterait également avoir des précisions quant au permis de construire accordé à la société Nexity sur la parcelle AV 245.

Voir remarques sur l'OAP3.

Le permis de construire de la société NEXITY (PC 060 176 18 T 0009) rue Levallois Perret comprenant 28 logements a été déposé le 31/08/2018 et accordé le 25/01/2019, est consultable au service urbanisme de la ville.

Ce projet se situe en zone UAc du PLU de 2007 et respecte donc le règlement de la zone UA. Conformément à la réglementation en vigueur, le sursis à statuer ne pouvait être appliqué qu'à partir du 20 mars 2021 (date de la délibération en Conseil Municipal sur le débat du PADD).

Dans le projet de révision du PLU arrêté, la rue Levallois Perret sera classée en zone UB, respectant ainsi les caractéristiques du paysage de faubourg du quartier.

Le principe de voie a été justifié page 12, dans le volet 4 du dossier de PLU : Orientations d'Aménagement et de programmation :

#### **« Accès et desserte**

*Le site est accessible le long de la rue des Jacinthes et de l'Avenue Levallois-Perret.*

*Le tracé de l'actuelle rue des Jacinthes sera revu en vue d'améliorer le raccordement du secteur au rond-point existant sur le carrefour entre l'avenue Levallois Perret et la rue Marie Rotsen. En effet, le niveau de trafic sur ce carrefour va s'accroître avec le développement du Quartier gare. Ainsi, l'aménagement du secteur OAP veillera à améliorer et à sécuriser l'accroche viaire à ce carrefour.*

*Par ailleurs, il est prévu la réalisation d'une nouvelle voie entre l'avenue Levallois Perret et la rue des Jacinthes. Cette voie servira à mailler le quartier et à desservir les maisons aujourd'hui situées en deuxième rang. »*

## Commentaires du Commissaire Enquêteur

La commune explique l'accord de permis de construire accordé à la Ste Nexity et affirme que c'est pour éviter que ce genre de cas ne se reproduise qu'elle cherche à encadrer toutes nouvelles constructions en mettant en place des OAP.

Sa réponse me satisfait pleinement, parce que cela limite les constructions anarchiques qui défigurent les villes et créent plus de problèmes qu'elles n'en résolvent.

### La société SIBELCO

Demande qu'un secteur Nc et Ac (parcelle AS191) soient créés, secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol.

Souhaite que soit adapté le règlement à l'activité carrière, notamment la hauteur des bâtiments.

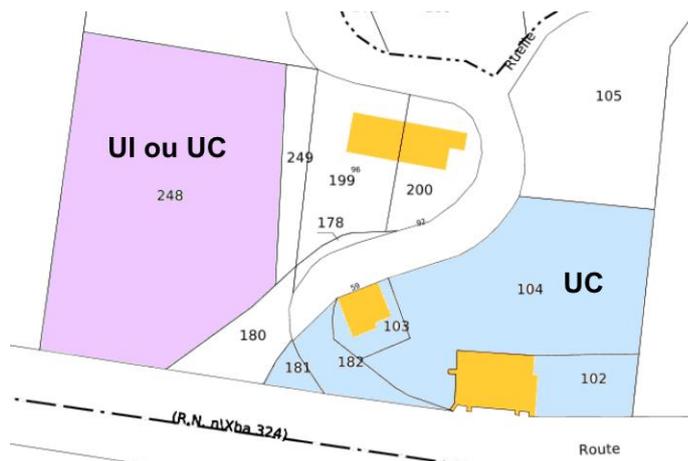
Avis favorable.

### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

### Mme Mireille SCART, indivision SCART et GFA Saint Germain

Sont contre le classement en zone N des parcelles AP 102, 103, 104, 181, 182, et AP 248. Elles devraient être classées en zone UC ou UI pour la parcelle AP 248.



Avis favorable pour les parcelles AP 102, 103, 104, 181 et 182

Avis favorable pour un classement en zone UI de la parcelle AP 248 sous réserve que le projet ne pose pas de problème de sécurité routière, présence à proximité immédiate de la descente de la route de Bouillant. Une étude de sol devra être réalisée, emplacement de l'ancienne carrière de St Germain.

### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

### Sociétés IMMALDI et Cie et Aldi Marché

Par l'intermédiaire de leur conseil, ces sociétés veulent que les surfaces commerciales ne soient pas limitées en zone Uic.

Il y a eu une confusion entre la zone UI et le secteur Uic.

Le règlement de la zone UI sera corrigé : *En UI les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> sont interdits, sauf en Uic.*

### Commentaires du Commissaire Enquêteur

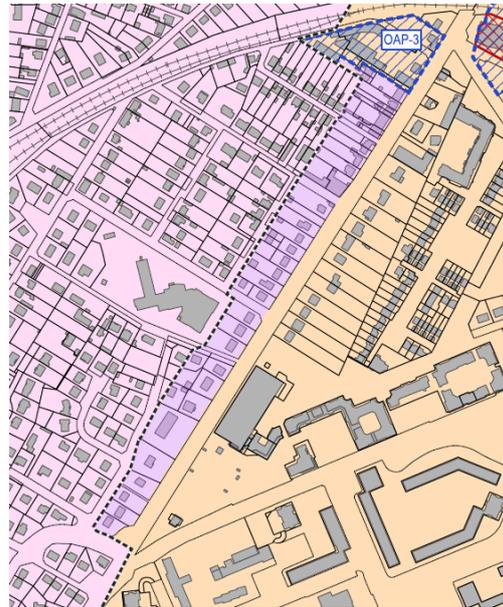
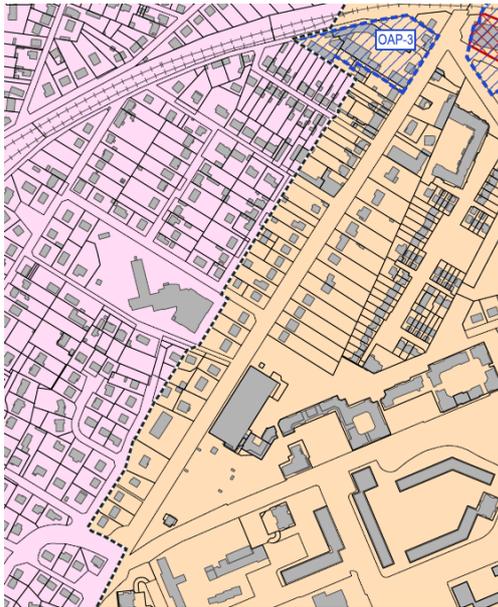
Vu

### Mme Caroline LANOIZELET et M. et Mme BACHEIKH

Demandent que toute l'Avenue Levallois Perret soit classée en zone UC afin de préserver l'habitat individuel et d'éviter le développement de bâtiments collectifs le long de cette voie.

Avis favorable.

En effet, la rive gauche de l'avenue fait partie du quartier des fleurs qui est entièrement classé en zone UC. C'est cohérent.



Avenue Levallois-Perret – rive gauche : changement de zonage.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Voici typiquement l'exemple de ce que l'enquête publique apporte pour améliorer un projet.

#### **Mme JOVICIC**

Suggère différents aménagements sans précisions exactes. Aimerais que soit créé une « polyhandicrèche »

Le PLU ne peut pas répondre à cette question. Néanmoins, cette proposition pourra être évoquée et discutée en interne.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Vu

#### **Mme PODEVIN – Restaurant le Pot d'Étain**

Demande que cet ancien commerce ne soit pas classé dans le linéaire à conserver.

Avis défavorable. Le maintien des possibilités de commerces est essentiel pour une ville dont la démographie est vouée à progresser.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je comprends le raisonnement de la commune sur ce sujet et je l'approuve.

#### **Mme Isabelle COMART**

Demande une réponse écrite, claire et nette sur la non-constructibilité de sa parcelle ZC 26 - Le Clos d'Orléans.

La parcelle ZC 26 a été classée en zone 2AU. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU. Pour le moment, cette zone est inconstructible.

#### Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte

### **M. OLIVERES**

Souhaite connaître les projets sur la parcelle du 6 ou 8 rue Saint Laurent car cette parcelle semble à l'abandon.

Cette parcelle fait partie de l'ancien centre équestre, elle sera rajoutée à l'OAP4.

[Commentaires du Commissaire Enquêteur](#)

Dont acte

### **M. Jacques LORAIN**

Souhaite que les parcelles concernées par l'Emplacement Réservé N° 4 soient maintenues en zone de jardin, même si elles sont en zone humide.

Les parcelles classées en zone Nh ont vocation à être restaurées afin de prendre en considération tous les enjeux environnementaux. Par ailleurs l'ER sera agrandi pour prendre en considération toute la protection de la zone humide vers la station d'épuration.

[Commentaires du Commissaire Enquêteur](#)

Dont acte

### **M. Éric DANCOISNE**

Souhaite qu'il soit proscrit toutes constructions moches aux entrées de ville.

Voudrait qu'il soit évité la disparition de terres agricoles et jardins familiaux (OAP 6)

Souhaite la remise en état naturel de la friche râperie qui est un site mémoriel.

Regrette la disparition du mensuel municipal en version papier. Il aurait permis une meilleure information des habitants de Crépy concernant la révision du PLU. Il pense que deux réunions publiques n'ont pas suffi à renseigner correctement le public.

- Les entrées de ville de la commune sont toutes protégées par des cônes de vue (voir plan 4.3). Il est à noter que les entrées de ville sont dans l'ensemble assez bien préservées.
- Ce site a été classé en zone N afin de supprimer, à long terme, ce point noir paysagé.
- Le Crépymag, suite à une période d'étude, passera prochainement à une publication papier de façon bimestrielle.

[Commentaires du Commissaire Enquêteur](#)

Dont acte

### **Observations de la commune concernant l'enquête publique**

- Oubli d'un espace boisé classé sur le plan de zonage en zone UE,  
Cet espace boisé classé a été indiqué dans le PADD, mais a été oublié sur le plan de zonage.
- Revoir les capacités de logements dans les différentes OAP pour donner suite à la modification annoncée des OAP N° 4

## Nouvelles répartition du nombre de logements par OAP

OAP	Dossier d'arrêt	Dossier d'approbation propositions	Variation	
1	1A	182	152	- 30
	1B	135	135	0
2		20	25	+5
3		30	40	+10
4		15	35	+20
5	5A	25	35	+10
	5B	60	60	0
	5C	40	40	0
6		25	15	-10
7		65	60	-5
<b>Total</b>		<b>597</b>	<b>597</b>	<b>0</b>

- Modifier la bande de constructibilité en zone UB, la passer de 30 à 25 m, comme en zone UC. Retirer la phrase suivante : « Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lotissements et opérations groupées »
- Rajouter un ER (ER 17) sur la parcelle AL 323 pour des raisons de sécurité (trottoir) : **Remplacera l'ER 12**
- Afin de protéger le commerce de centre-ville et les commerces en zone Ulc, les commerces autorisés en zone UI auront une surface de vente n'excédant pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, **Sauf en Ulc.**
- Rue Levallois Perret et rue des Brayes, afin de bien marquer l'importance du principe de « corridors », les fonds de jardin feront l'objet d'un sous-secteur UBj interdisant toute construction.
- Dans le cadre de la protection de la zone humide, il est proposé d'agrandir l'emplacement réservé le long du ru (ER 01).
- Il sera rajouté dans l'OAP7 que les stationnements seront en sous-sol. **Ils seront fortement recommandés**

### [Commentaires du Commissaire Enquêteur](#) Dont acte

#### **AVIS DES PPA**

Une synthèse des avis des PPA avec la réponse circonstanciée aux remarques et observations des PPA a déjà été faite par le service Urbanisme de la commune.

Il n'y a donc pas lieu de la reprendre ici.

### [Commentaires du Commissaire Enquêteur](#)

[La commune a répondu favorablement à presque toutes les observations et remarques faites par les Personnes Publique Associées.](#)

Cependant, il n'a pas été donné satisfaction aux remarques faites par :

- La SNCF concernant l'Emplacement Réserve 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.

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 Ulc 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 Ulc 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 toute toiture-terrasse non accessible 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 Ulc les constructions destinées au commerce de plus de 600m<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.

Fait à Beauvais le 2 novembre 2023

Le commissaire enquêteur  
Jacques NICOLAS