

**Service de l'aménagement, de l'urbanisme
et de l'énergie**

**Bureau planification et organisation
territoriale**

N° référence : 01_AE_Crépy-en-Valois_courrier_-
1+FL.odt

Vos références :

Affaire suivie par : ddt-saue-pot@oise.gouv.fr

Téléphone : 03 64 58 17 34

Pièces jointes : *Avis de l'État détaillé, avis de l'ABF,
dossier SUP & CA*

Beauvais, le **26 JUL. 2023**

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Crépy-en-Valois, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 mai 2023 et réceptionné par la DDT le 17 mai 2023.

Le SCoT du Pays de Valois identifie la ville de Crépy-en-Valois en tant que pôle urbain constituant le pôle principal d'attractivité et de rayonnement de la Communauté de Communes du Pays de Valois, justifiant ainsi un développement démographique annuel relativement important et ce, malgré une tendance démographique incertaine au regard des données de l'INSEE enregistrées lors des dernières périodes de références. À cet égard, vous prévoyez d'ouvrir environ 10 ha à l'urbanisation dans le cadre du zonage réglementaire de votre PLU. Je tiens à souligner les efforts importants consentis par la commune afin de réduire ces espaces à urbaniser (diminution de 20 ha par rapport à l'actuel PLU opposable) et qui permettent de l'inscrire dans une trajectoire cohérente avec les principes de sobriété et d'aménagement durable prévus par la loi « climat et résilience ».

Toutefois, des améliorations du document paraissent nécessaires et justifient un certain nombre de recommandations que je vous demande de bien vouloir prendre en compte avant l'approbation de votre document, notamment concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières méritent en effet quelques évolutions (voir l'avis détaillé ci-joint) et l'ajout d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation comme demandé par le Code de l'urbanisme. Enfin, au regard du patrimoine naturel et architectural identifié sur le territoire communal, l'intégration d'une OAP thématique « paysage, biodiversité et trame verte et bleue » serait la bienvenue.

Madame Virginie DOUAT
Maire de Crépy-en-Valois
Hôtel de Ville
2, avenue du Général Leclerc
60800 CRÉPY-EN-VALOIS

40, rue Jean Racine
BP 20317 - 60321 BEAUVAIS cedex
téléphone : 03 64 58 17 34
ddt-saue-pot@oise.gouv.fr
www.oise.gouv.fr

C'est la raison pour laquelle j'émetts un avis favorable sur votre document, assorti des recommandations décrites ci-dessus.

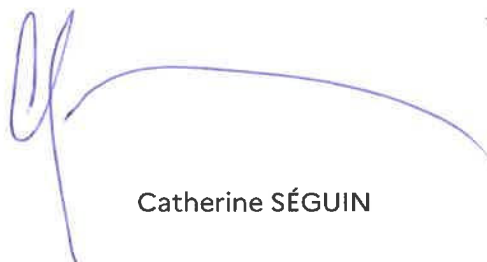
Vous trouverez également dans l'avis détaillé des remarques d'ordre réglementaire (*annexion des servitudes d'utilités publiques, thématiques à compléter, etc*), ainsi que des observations destinées à améliorer la qualité du document.

Je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

J'attire enfin votre attention sur les dispositions de la loi ALUR qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de documents intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives. Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un véritable outil stratégique de planification permettant de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles (habitat, mobilités, aménagement). Enfin, en favorisant la réflexion collective à une échelle plus adaptée aux enjeux actuels, l'outil « PLUi » facilite la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols, dont la modération a été affirmée dans la « loi climat et résilience ».

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

La préfète,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Catherine SÉGUIN

**Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU
de la commune de Crépy-en-Valois,
au regard des objectifs du développement durable**

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) Les enjeux concernant les risques et nuisances
- 2) Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 3) Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- 4) Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine
- 5) Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace
- 6) Les enjeux de neutralité carbone
- 7) Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Le présent avis est organisé comme suit :

Les réerves appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les recommandations correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les suggestions invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

En préambule, vous pouvez retrouver en ligne un « guide sur les dispositions d'un PLU » réalisé par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf

Pour information, le présent avis examine le projet du PLU de Crépy-en-Valois conformément au code de l'urbanisme applicable avant le 31 mars 2021. En effet, les dispositions des ordonnances du 17 juin de 2020, entrées en vigueur au 1er avril 2021, ont apporté des évolutions à la structure des SCoT et à la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Le PLU de Crépy-en-Valois ayant été prescrit avant le 1er avril 2021, il n'est pas tenu de s'y conformer.

Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Crépy-en-Valois et le contexte réglementaire

Le territoire est couvert par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé le 30 juin 2020, qui traduit à l'échelon régional les grandes orientations de la loi dite « Climat et Résilience », et notamment, l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

La commune de Crépy-en-Valois est couverte par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2022-2027, approuvé le 23 mars 2022. De plus, la commune se situe dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin de l'Automne approuvé le 10 mars 2016. À ce titre, le document arrêté intègre en annexes les zonages assainissement et pluvial réalisés à l'échelle du territoire communal.

La commune compte une population de 14 365 habitants (INSEE 2020). Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPVA), qui est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Valois, approuvé le 7 mars 2018. À ce titre, Crépy-en-Valois y est identifiée en tant que « pôle urbain constituant le pôle principal d'attractivité et de rayonnement du Pays de Valois ».

Actuellement, la commune de Crépy-en-Valois est régie, pour le traitement de ses demandes d'autorisation d'urbanisme, par un PLU approuvé le 7 décembre 2007.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation, dans le cadre de l'évaluation environnementale, précise que la commune devra procéder au plus tard six ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Selon les thématiques, le document d'urbanisme prévoit des périodicités de suivi de 3 à 6 ans, ainsi qu'à la révision du document.

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) de types AC1, I3, I4, I6 et T1, ainsi que par plusieurs contraintes administratives, telles que : le classement acoustique de ses voies routières et ferrées, l'identification de « secteurs d'information sur les sols » (SIS), ainsi que la présence d'un zonage archéologique.

Réerves :

L'annexe « Servitudes » ne permet pas de garantir l'opposabilité de l'ensemble des SUP s'appliquant sur le territoire communal. Pour ce faire, elle devra être complétée par l'intégralité des documents permettant l'identification desdites SUP (voir documents ci-joints : décrets, arrêtés, etc). Afin de garantir l'opposabilité des servitudes d'alignement, il revient à la commune de se rapprocher des services du Conseil départemental de l'Oise, en charge de la gestion des plans d'alignement sur les routes départementales. À l'exception du classement sonore des voies routières et ferroviaires, il en va de même des autres contraintes administratives s'appliquant sur la commune, telles que les SIS (partiellement renseignées) et du zonage archéologique.

Le document arrêté propose un plan d'identification des édifices classés et inscrits, au titre des monuments historiques, recensés sur la commune. Outre quelques imprécisions ne permettant pas d'identifier les différentes « maisons » (absence des indices 7 & 10 sur le plan ; liste des sites insuffisamment renseignée), il est signalé « l'oubli » du site inscrit (inscription au

titre des monuments historiques par arrêté du 8 mai 1933) correspondant à l'emplacement de l'ancienne maison du 13ème siècle, localisé au 9 rue Nationale. Bien que l'édifice ait été détruit pendant la seconde guerre mondiale, le périmètre d'inscription correspondant à ladite « maison » a été maintenu.

Recommandations :

La CCPVa remplit l'ensemble des critères rendant obligatoire la couverture de son périmètre par un programme local de l'Habitat (PLH). Le rapport de présentation devra faire état que des travaux d'élaboration d'un PLH sont en cours à l'échelle de l'intercommunalité.

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements.

Dans le cadre de la loi dite « Climat et Résilience » promulguée le 22 août 2021, la périodicité de réalisation du bilan du PLU au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme a été établie à 6 ans. Cependant, certains indicateurs de suivi restent imprécis quant à la périodicité retenue (« à la révision du PLU »). Dans l'objectif d'un meilleur suivi, ladite périodicité pourra être fixée à 3 ans (soit la moitié de la périodicité inscrite dans la loi) et ce, afin de rester en cohérence avec la date du bilan du PLU prévue par la loi. De plus, un indicateur correspondant à la production de logements devra être ajouté aux critères d'évaluation du document d'urbanisme.

Le rapport de présentation précise que le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pays de Valois est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de la CCPVa. Pour information, ce PCAET est arrêté depuis le 24 février 2022.

La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux classés et inscrits, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (voir avis ci-joint).

Suggestions :

Les grandes orientations du SDAGE sont bien intégrées au projet de PLU de Crépy-en-Valois. Néanmoins, il est fait mention de la version antérieure dudit document, c'est-à-dire du SDAGE du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » **2016-2021**, il conviendra d'actualiser ces données.

La version « recodifiée » du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.

1. Les enjeux concernant les risques et nuisances

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. Les études du BRGM laissent apparaître que la commune de Crépy-en-Valois, et notamment son enveloppe urbaine, est particulièrement exposée à plusieurs aléas de risques naturels, soit : des aléas forts à très forts de risque de coulées de boue (au Nord-Est et au Sud de l'enveloppe urbaine), des effets de nappes sub-affleurantes (au Nord de l'enveloppe urbaine, à proximité des cours d'eau), des aléas moyens de retrait-gonflement des argiles (au Nord, à l'Est et au Sud de l'enveloppe urbaine) et un grand nombre

de cavités souterraines et de mouvements de terrain (*répartis sur l'ensemble du territoire communal*).

Pour rappel, la commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophes naturelles entre 1988 et 2000 pour mouvements de terrain, inondations et coulées de boue.

Pour ce qui est des risques technologiques, le rapport de présentation reprend l'ensemble des données issues du site « Géorisques » qui identifie, sur la commune, les sites en activité ou anciens pollués ou potentiellement pollués, les activités polluantes, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). À ce titre, la commune accueille 2 sites classés SEVESO « seuil haut » localisés au sein de la zone industrielle, à l'Est de l'enveloppe urbaine.

Une activité d'exploitation de « carrière » est identifiée au Sud du territoire communal. La commune est inscrite dans le Schéma Départemental des Carrières de l'Oise, qui met en évidence la volonté d'étendre l'activité existante.

Recommandations :

En date du 14 mai 2023, la commune a fait l'objet de l'effondrement d'une partie de ses remparts localisés Place Saint-Arnoult, classés en zone naturelle, mais à proximité de la zone urbaine. Afin de déterminer les causes de cet effondrement et de cibler la zone de risque, la collectivité devra commander une étude visant à vérifier la solidité des remparts. Ensuite, il conviendra d'adapter la partie réglementaire de la zone urbaine (zone « UA ») en fonction de cette thématique de risque, avec éventuellement, la création d'un sous-secteur de la zone « UA » spécifique « risques » et d'un règlement écrit adapté (*interdiction de construction nouvelle, ainsi que de la reconstruction post-sinistre*) ou un étalement de la zone « UAj » qui n'autorise pas les constructions. Les projets d'aménagements à proximité de la zone des remparts pourront également être autorisés sous réserve d'une vérification de l'existence du phénomène de glissement de terrain et, en cas de risque avéré, d'une démonstration de la faisabilité du projet. Le règlement pourra ainsi adopter la rédaction suivante : « *le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol, notamment par la réalisation d'études et sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux de confortement pour la réalisation des opérations envisagées* ».

La commune et l'enveloppe urbaine sont potentiellement soumises à des aléas de remontées de nappes, avec risques d'inondations des caves et sous-sols. À ce titre, la partie réglementaire des zones urbaines et à urbaniser concernées devra proscrire lesdites caves et sous-sols, ainsi que les piscines enterrées.

Nous invitons la commune à produire les études hydrauliques complémentaires (*à sa charge*), afin de justifier la prise en compte du risque de ruissellement et de coulées de boue au sein des zones « U » et « AU » soumises à des aléas de risques forts à très forts. Ces études permettront de limiter l'exposition des populations à un potentiel danger.

Suggestions :

La commune est concernée par des aléas forts de retrait-gonflement des argiles. Pour rappel, en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyens et forts, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

Le règlement de la zone naturelle autorise les « carrières » pour l'activité d'extraction de matériaux des sols. Cependant, afin de limiter ladite activité à quelques secteurs

préalablement identifiés, la partie réglementaire pourra intégrer un zonage naturel spécifique à vocation de « carrières » avec un règlement adapté.

2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

D'après le diagnostic territorial et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2009 et 2020 s'élève à 39,4 ha sur la commune de Crépy-en-Valois. Le comparatif avec le portail de l'artificialisation des sols laisse apparaître une consommation effective de 47 ha pour la période de 2011 à 2021.

Le projet communal prévoit une enveloppe de 10,2 ha de surfaces agricoles et naturels pour la période de 2021 à 2035, soit une baisse significative du rythme de consommation d'ENAF.

Le zonage réglementaire prévoit aussi 1,9 ha de consommation d'espaces naturels identifiée en tant que « STECAL » correspondant à la zone « Nst » à vocation d'accueil des « gens du voyage », ce qui entre dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Oise 2019 / 2025.

Recommandations :

Le document nécessite quelques clarifications quant au bilan foncier proposé dans le rapport de présentation. En effet, il est établi sur la période de 2009 à 2020, alors qu'il s'avère désormais nécessaire de se référer à la période de prise en compte inscrite dans la loi « climat et résilience », soit de 2011 à 2021. Comme précisé précédemment, sur la commune de Crépy-en-Valois, le portail de l'artificialisation fait état d'une consommation d'espace s'élevant à 47 ha sur ladite période de référence. Il conviendra de se référer à la bonne temporalité inscrite dans la loi.

Le projet communal prévoit l'inscription de 2 secteurs « 2AU » (*zones à urbaniser à long terme*) localisées au Nord et à l'Ouest, à la périphérie de la trame urbaine existante, pour une superficie totale de 7,7 ha. Le rapport de présentation précise bien que leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une procédure de modification du PLU. Toutefois, leur inscription manque de justification quant au choix du zonage « 2AU » (*absence des réseaux, maîtrise foncière, urbanisation conditionnée à des notions de calendrier, etc*). La partie sur les justifications du rapport de présentation nécessitera d'être complétée en conséquence. Pour rappel, l'ouverture à urbanisation d'une zone « 2AU » dans le cadre de la procédure de modification de droit commun ne peut se faire que dans un délai de 6 ans après l'approbation du PLU. Au-delà de 6 ans, il conviendra de prévoir la révision générale du document d'urbanisme en la motivant et la conditionnant à un bilan du PLU pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation desdits secteurs.

Concernant les objectifs de consommation d'espaces NAF, le document présente quelques divergences entre le rapport de présentation et le PADD, soit respectivement 9,5 ha et 10,2 ha de consommation d'espaces. Il convient de préciser ces données et s'accorder sur un seul et même calcul. Pour information, la vérification de la consommation d'espaces naturels et agricoles réalisée par nos services fait état d'un total d'environ 18 ha (*UC : 0,19 ha ; UE : 4,1 ha ; UI : 6,21 ha ; UIC : 1,8 ha ; 2AU : 6,27 ha*), ces calculs intègrent l'intégralité des secteurs agricoles et naturels appelés à changer de destination, y compris ceux inscrits au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Suggestions :

Zones de non traitement : S'agissant des zones ouvertes à l'urbanisation en proximité de zones agricoles, le porteur de projet devra être encouragé à prévoir des mesures de protection telles que l'implantation de haies brise vent, zones tampons végétalisées. Il conviendra de porter une attention particulière à la partie réglementaire, ainsi que sur l'OAP des zones à vocation d'habitat affectées au renouvellement urbain et jouxtant des terres agricoles cultivées déclarées à la PAC en particulier.

Cette demande entre dans le cadre des efforts effectués pour prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers (*dans l'Oise : la « charte de bon voisinage » en novembre 2017, avec un complément en décembre 2019 qui établit les engagements réciproques de chacun, disponible à l'adresse suivante :*

<https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2/Charte-de-bon-voisinage> ;

à l'échelle nationale : des mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles sont mises en œuvre depuis le 1er janvier 2020).

3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La commune de Crépy-en-Valois a opté pour un assainissement collectif sur la majorité de son territoire, seuls quelques écarts bâtis dépendent d'un assainissement individuel. La commune est raccordée à sa propre station d'épuration (STEP), d'une capacité de 22 250 équivalents / habitants, elle est déclarée conforme en équipement et performances à la Directive Eaux Résiduaire Urbaines (DERU) de 2021. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est assuré en régie par la CCPVa. La commune dispose d'un zonage assainissement et d'un zonage pluvial, tous deux approuvés le 5 juillet 2017. Ces derniers sont bien annexés au document d'urbanisme et intègrent l'ensemble des aménagements et équipements de régulation des eaux usées et pluviales recensés sur le territoire communal.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune de Crépy-en-Valois fait preuve d'exemplarité depuis plusieurs années, notamment par la mise en place de techniques alternatives favorisant l'absorption des eaux de ruissellement sur place, avec une limitation stricte de l'imperméabilisation des espaces publics. Ces enjeux sont bien repris dans le projet de PLU.

En matière d'eau destinée à la consommation humaine, la commune de Crépy-en-Valois est alimentée par les 4 forages d'Auger-Saint-Vincent. Le territoire communal n'est impacté par aucun périmètre de protection sanitaire.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau et principalement, le ru des Taillandiers, qui appartiennent aux ramifications des affluents de l'Automne, localisés au Nord de l'enveloppe urbaine, ainsi que par la présence de zones humides et à dominante humide (ZH & ZDH) identifiées à proximité desdits cours d'eau. Ces dernières, identifiées par le SAGE du bassin de l'Automne, font l'objet d'un zonage naturel spécifique « Nh ».

Recommandation :

Le rapport de présentation précise que la STEP de Crépy-en-Valois dispose d'une capacité de 18 000 équivalents / habitants. Cependant, d'après les éléments disponibles sur le portail de

l'assainissement collectif du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires :

<https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-036017602000>

ladite STEP dispose d'une capacité nominale de 22 250 équivalents / habitants. Le rapport de présentation et l'annexe sanitaire devront être mis à jour en conséquence.

4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine

La commune de Crépy-en-Valois n'est pas concernée par la présence d'un site « Natura 2000 ». Néanmoins, plusieurs inventaires environnementaux (ZICO, ZNIEFF, ENS) sont identifiés sur le territoire communal, principalement localisés à proximité des cours d'eau de la Vallée de l'Automne (*au Nord de l'enveloppe urbaine*) et au sein du massif forestier de Retz (*à la lisière Est de la commune*). Plusieurs corridors écologiques potentiels assurent la liaison entre ces différents ensembles.

Avec un classement en zone naturelle, le projet de PLU relève et prend en compte les différents inventaires environnementaux répertoriés sur le territoire communal (ZICO, ZNIEFF, ENS). Il en va de même des secteurs reconnus pour leur caractère humide, ainsi que des boisements identifiés sur la commune. Éventuellement, ces boisements ont reçu une protection supplémentaire, au titre des « espaces boisés classés » (EBC) ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La procédure de révision de PLU de Crépy-en-Valois intègre une évaluation environnementale qui fait l'objet d'un avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en parallèle du présent avis.

Les protections particulières au titre des articles du code de l'urbanisme sont abordées de façon précise dans le document. La partie réglementaire identifie les éléments de petit patrimoine bâti à préserver au titre des articles L.151-19 (*bâtiments patrimoniaux, murs, etc*) et L.151-23 (*éléments plantés, haies, etc*) du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU identifie plusieurs secteurs naturels spécifiques. Le secteur « Nst », destiné à l'accueil des « gens du voyage », fera l'objet de l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (*STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée*).

Recommandations :

La partie réglementaire identifie la grande majorité des boisements présents sur la commune en tant qu'EBC (*article L.113-1 code de l'urbanisme*). Pour rappel, les surfaces boisées supérieures à 4 ha sont automatiquement protégées par le code forestier, la « double protection » au titre des EBC se révèle donc inutile.

La partie réglementaire des zones « A » et « N » autorise les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes avant l'approbation du PLU. Le règlement écrit desdites zones devra prévoir :

- pour les extensions : des limites d'emprise au sol et une réglementation de la hauteur ;
- pour les annexes : un rayon d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation, des limites d'emprise au sol et une réglementation de la hauteur.

Pour rappel, les zones « A » et « N » feront l'objet de l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (*extensions et annexes sur les habitations existantes en zones A et N*).

Au regard du patrimoine naturel et architectural identifié sur le territoire communal, le document d'urbanisme pourrait intégrer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « paysage, biodiversité et trame verte et bleue ».

La loi n° 2023-54 de 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée précise : « *les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels, permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent, ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune* » (article L.372-1 du code de l'environnement). Il est nécessaire que cette disposition soit prise en compte dans la partie réglementaire du PLU.

Suggestion :

Pour information, à partir du 1er janvier 2024, tous les ménages devront pouvoir trier leurs déchets biodégradables (*déchets dégradables naturellement par des micro-organismes vivants*) et les séparer du verre, des emballages ou du reste de la poubelle indifférenciée (article L.541-21-1 du code de l'environnement). La mise en œuvre de cette disposition, introduite par la loi du 10 février 2020 contre le gaspillage et pour l'économie circulaire, repose sur les collectivités territoriales (*communautés de communes ou communes*), qui devront proposer les solutions permettant d'effectuer ce tri à la source. Il serait donc souhaitable de réfléchir, dès maintenant, à un emplacement dédié à ce tri et envisager la mise en place d'un compost collectif.

5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

La commune de Crépy-en-Valois comptabilise en 2020, 14 365 habitants (*données INSEE : 2020*), pour un taux d'occupation de 2,22 habitants par logement. Pour rappel, la commune a connu une croissance annuelle « nulle » sur la période entre 1999 et 2020, avec des variations très irrégulières sur ladite période.

L'analyse démographique réalisée par les services de l'État, sur la base des données de l'INSEE les plus récentes, fait état d'une baisse importante de la population sur la commune et notamment, sur la dernière période de référence entre 2014 et 2020, avec une perte de 603 habitants (*dont près de 70 % sur la dernière année*) la commune affiche une croissance annuelle négative de -0,7 % sur ladite période. Sans négliger les probables premiers effets de la période « COVID » sur l'année 2020, il convient néanmoins de relever un solde naturel nul et un solde migratoire négatif à -0,7 % entre 2014 et 2019 qui contribuent largement à ce constat. Pour rappel, la commune se situant légèrement sous le seuil de 15 000 habitants, elle n'est actuellement pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, qui impose un taux de « logement locatif social » (LLS) à 25 % du parc de logements (*en 2020, le taux de LLS sur la commune s'élevait à 18,5 %*). Enfin, afin d'accompagner le vieillissement de la population, mais aussi de permettre son renouvellement, il est nécessaire de répondre à un besoin en logements adaptés pour les personnes âgées et à mobilité réduite et de proposer une offre de logements de « petite taille » (*en 2020, le taux de logements de type T1 sur la commune s'élevait à 5,4 % des résidences principales*).

Le projet communal définit (*calcul refait sur la base des données INSEE 2020*) un taux annuel

de croissance de 1,6 %, avec un gain de population estimé à 3 356 habitants à l'horizon 2035 et la réalisation d'environ 1 150 logements supplémentaires. Le taux d'occupation retenu s'élève à 2,3 personnes par logement, un taux compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Valois (2,32 personnes par logement à l'horizon 2035). Il définit néanmoins un type de développement « audacieux », nettement supérieur à la tendance observée sur la commune (taux annuel de croissance à « zéro » entre 1999 et 2020), mais justifié par le statut de « pôle principal » de la commune de Crépy-en-Valois au sein de la CCPVa. À ce titre, le projet communal est compatible avec le SCoT opposable.

Le développement démographique sera majoritairement absorbé par l'enveloppe urbaine déjà constituée, soit le comblement des « dents creuses » et le renouvellement urbain, dont notamment, les friches ferroviaires et industrielles. À ce titre, la trame bâtie existante semble offrir un potentiel de 813 logements, répartis entre les « dents creuses » et la division parcellaire (71 logements), le renouvellement urbain (soit un total de 532 logements répartis sur les 6 secteurs soumis à OAP au sein de la zone urbaine et principalement le « quartier gare ») et les opérations déjà réalisées sur la période entre 2020 et 2022 (210 logements). Le complément sera apporté par 3 zones à urbaniser (zones « 1AU » et « 2AU ») à court et longs termes (soit un total de 331 logements), identifiés comme de l'extension urbaine.

La création de 331 logements dans le cadre de l'inscription des zones « 1AU » et « 2AU » nécessitera la mobilisation d'environ 9,3 ha, pour une densité moyenne de 35 logements à l'hectare, respectant ainsi l'objectif minimal inscrit dans le SCoT.

Recommandations :

Le rapport de présentation reprend des données de l'INSEE qui ne sont aujourd'hui plus à jour (les données de l'INSEE 2020 sont désormais disponibles). Il convient d'actualiser les chiffres présents dans le rapport de présentation et le PADD. Par ailleurs, le diagnostic démographique précise « une croissance démographique retrouvée sur la commune depuis 2011 ». Or, ladite analyse ne tient pas compte des dernières statistiques de l'INSEE, qui recensent une population totale à 14 365 habitants en 2020, soit une perte de 866 habitants par rapport aux données de 2016.

Au regard de la perte exceptionnelle de population ayant eu lieu au moment de la crise COVID, il paraît en effet utile de mentionner dans le projet de PLU sa traduction démographique incluant une perte de 423 habitants entre 2019 et 2020, soit -2,9 % sur un an. Cet ajout ne remet pas en question le projet de développement démographique inscrit dans le PLU arrêté et de sa compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Valois.

Au-delà de cet épisode démographique exceptionnel, on note que le projet communal prévoit une croissance de population notable au regard des relevés enregistrés antérieurement sur la commune. L'ouverture éventuelle à l'urbanisation des zones 2AU dans la période de 6 ans devra s'appuyer sur un besoin effectif (épuisement du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante ; arrivée importante de populations nouvelles nécessitant de libérer du foncier ; évolution de nombre de ménages, etc). Pour rappel, la loi « climat et résilience » a réduit de 9 à 6 ans l'ouverture à l'urbanisation des zones « 2AU », via la procédure de « modification de droit commun ».

Suggestion :

Le règlement écrit de la zone « 2AU » interdit les constructions à usage d'activités, mais autorise les constructions destinées à l'activité ferroviaire. La rédaction du règlement ne semble pas adaptée, au regard de la situation géographique desdites zones « 2AU », par rapport aux installations ferroviaires identifiées sur le territoire communal.

Le rapport de présentation propose un diagnostic de l'activité économique sur la commune de Crépy-en-Valois. La commune est identifiée au SCoT du Pays de Valois en tant que pôle économique structurant à renforcer. Elle est principalement concernée par la présence d'une zone industrielle localisée à l'Est de l'enveloppe urbaine et bordée par la RD 1324 et la voie ferrée. Le projet communal n'envisage pas d'extension de ladite zone.

Recommandation :

En matière d'équipements publics le zonage réglementaire prévoit un emplacement réservé (ER10) d'une superficie de 4,4 ha, pour la construction d'équipements publics et l'aménagement d'un parc paysager au sein de la zone « UE » (zone urbaine à vocation d'équipements). Au regard de la superficie du secteur et de la consommation d'espace engendrée, le rapport de présentation devra clarifier et justifier les équipements attendus sur ledit secteur.

Le PLU arrêté comporte 7 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Ces dernières abordent globalement l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du code de l'urbanisme (*paysage, mobilités, contraintes, etc*) :

- les OAP n° 1 à 6 correspondent aux secteurs inscrits dans le cadre du renouvellement urbain, elles couvrent une superficie totale de 35,52 ha et devraient permettre l'accueil d'environ 540 logements, soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare (*sous réserve de précisions concernant l'aménagement du « quartier gare » et de son pourcentage de surfaces dédiées à l'accueil de logements*) ;
- l'OAP n° 7 correspond à la zone « 1AU », localisée avenue des Érables, au Sud de l'enveloppe urbaine. Elle couvre une superficie de 1,9 ha et devrait permettre l'accueil de 65 logements, soit une densité de 35 logements à l'hectare.

Recommandations :

L'OAP n° 1 ne met pas en évidence la prise en compte des risques, notamment de pollution du sol, aux regards des anciennes utilisations du site. L'OAP devra prescrire les études complémentaires à mener avant l'aménagement du site, afin de vérifier le niveau de pollution s'il existe.

L'OAP n° 1, étant à vocation mixte (*logements, activités, équipements*), devra préciser la superficie totale des secteurs destinés à recevoir des opérations de logements et ce, afin de permettre la vérification de la densité de logements qui s'applique dans le cadre de l'OAP.

L'OAP n° 4 intègre une maison bourgeoise existante à conserver, il conviendra de la faire apparaître sur les éléments cartographiques de l'OAP et d'en préciser la destination. De plus, elle présente une incohérence avec le rapport de présentation qui indique l'accueil de 30 logements sur le site, alors que l'OAP n'en retient que 15.

L'OAP n° 7 présente une incohérence avec le rapport de présentation qui précise une superficie totale de 1,9 ha et non de 1,71 ha comme indiqué dans l'OAP. Pour rappel, ladite OAP concerne une zone « 1AU », elle doit donc couvrir l'intégralité du secteur.

Pour faire suite à l'analyse démographique réalisée précédemment par les services de l'État, les OAP se révèlent être de véritables outils de projet dans le PLU, afin de mieux se projeter sur le devenir des sites stratégiques d'un territoire. Elles sont donc l'occasion de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces. Des précisions sont nécessaires quant à l'implantation et

le type de logement au sein de l'OAP, en effet, le règlement écrit n'est pas assez précis concernant les conditions de construction et la typologie des constructions.

D'après l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est nécessaire. Or, ce dernier ne figure pas dans le projet communal, il convient alors d'en réaliser un, au regard des nombreux projets d'aménagements prévus.

Suggestion :

L'OAP n° 3 pourra intégrer une meilleure prise en compte des contraintes de nuisances sonores, avec la réalisation d'un merlon ou d'obstacles « brise-sons », au droit des voies ferrées.

6. Les enjeux de neutralité carbone

Le projet communal prend en compte les mobilités et déplacements dans les projets d'aménagement et notamment, les problématiques de stationnement et du développement des transports en commun.

Réserve :

À l'exception de la desserte en eau potable, de l'assainissement et du réseau viaire, le rapport de présentation ne propose aucun état des lieux des réseaux. Il en va de même de la thématique de production énergétique et du recours aux énergies renouvelables. À ce titre, le rapport de présentation devra présenter un diagnostic complet de l'ensemble des réseaux sur la commune. **Le PADD devra intégrer une orientation générale en matières de réseaux et de production énergétique.**

Suggestion :

Au regard du statut de la commune de Crépy-en-Valois au sein de la CCPVa, ainsi que de sa desserte par les réseaux routiers et ferroviaires, le document d'urbanisme pourrait intégrer une OAP thématique « déplacements et mobilités ».

7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Recommandations :

Le règlement graphique présente plusieurs manques quant aux indices de repérage des éléments spécifiques inscrits aux différents plans (OAP, emplacements réservés, monuments historiques). Les plans devront être mis à jour en conséquence.

La pièce OAP est numérotée « 4 » et ce, comme le règlement graphique. S'agissant de deux éléments indépendant dans la constitution du PLU, il conviendra de revoir ladite numérotation afin de permettre la différenciation des deux pièces. Pour rappel, dans un PLU seules la partie réglementaire (règlements écrit et graphique), ainsi que le cahier de servitudes, sont opposables aux tiers, ce qui n'est pas le cas des OAP.

Suggestion :

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les erreurs de forme encore présentes dans le document.