

Compiègne, le 26 juin 2023

Unité
Départementale de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

L'Architecte des
Bâtiments de France

**Direction départementale des territoires
Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie
40 rue Jean Racine
BP 317
60021 BEAUVAIS CEDEX**

Affaire suivie par :
E mail :
Nos Réf. :
Objet :

Joël Semblat / Aurélia Dioré
sdap.oise@culture.gouv.fr
JS/AD
PLU arrêté de Crépy-en-Valois / Révision du PLU

Palais National
Pl. Du Gal. De Gaulle

60200 COMPIEGNE

03 44 38 69 40

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Comme suite à votre saisine du 23 mai 2023 pour sollicitation, j'ai l'honneur de vous faire part des remarques de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Crépy-en-Valois arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 mai 2023.

La commune de Crépy-en-Valois a décidé de réviser son PLU notamment pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, patrimonial et paysager, et parmi celles-ci :

- Développer l'urbanisation future de manière raisonnée en privilégiant l'organisation de la densification du territoire et la maîtrise de l'étalement urbain ;
- Conserver, développer, protéger, valoriser la biodiversité et les espaces naturels et boisés ;
- Prendre en compte le projet urbain Pôle Gare Sud.

Pour rappel, l'UDAP de l'Oise a émis une contribution à la collecte des informations en date du 14 octobre 2019 en vue du Porter à Connaissance de l'Etat.

Les documents de révision du PLU de Crépy-en-Valois arrêté appellent les observations suivantes :

Rapport de présentation et Projet d'aménagement et de développement durable

La commune présente un patrimoine important (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux. L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est mis en œuvre eu égard aux éléments patrimoniaux et aux enjeux environnementaux de paysages et d'architecture, recensés respectivement dans le dossier aux pages 86 à 90 et page 117 du rapport de présentation (Tome 1 Diagnostic et état initial de l'environnement) et en pages 38, 88 et 89 du rapport de présentation (Tome 2 Justifications) consacrés aux patrimoines bâti et paysager. De même, 14 cônes de vue, dont 10 en entrées de ville, sont répertoriés en pages 91 et 92 du rapport (Tome 2) et listés en annexe 2 (page 98 du règlement écrit).

Le PADD met en avant la nécessité de préserver le tissu ancien caractérisant le patrimoine bâti et paysager identifié en notant la richesse des patrimoines d'époques variées des origines médiévales à l'empreinte industrielle et ouvrière.

Il sensibilise à la préservation des perspectives sur les sites et les monuments historiques, ainsi que le bâti remarquable : le clocher Saint-Thomas, les remparts de la ville avec la volonté de favoriser un aménagement paysager et la mise en valeur du bas des remparts côté Saint-Arnould, le site dit du fond marin, le cours Foch.

Considérant la densité et la disposition géographique du centre ancien et des abords que constitue son riche patrimoine protégé, il est rappelé l'opportunité « de mettre en place un Site patrimonial remarquable » avec coordination avec l'UDAP. A ce jour, la démarche d'élaboration d'un SPR n'est pas entreprise.

Le PADD identifie l'ensemble des espaces naturels et agricoles, afin de définir la Trame Verte et Bleue du Pays de Valois au sein du futur PLU.

Règlement graphique (Plan 1)

Zonage : zones d'extensions urbaines

Le PLU prévoit la création de trois secteurs en zones d'extensions urbaines futures dont deux situées dans des zones pouvant être impactantes recoupant les servitudes attachées à la forte densité des monuments historiques sur Crépy-en-Valois.

En conséquence afin de ne pas altérer les vues sur les édifices protégés et l'environnement du Pays de Valois, l'Architecte des Bâtiments de France émet les observations suivantes :

- **Avenue des Érables au Sud en zone 1AU à vocation d'habitat : (Cf. OAP 7)**
- **Le Clos d'Orléans au Nord et le Vieux chemin de Duvy à l'Ouest en zone 2AU à vocation d'habitat :**
 - Les extensions urbaines devront éviter d'impacter au maximum le caractère naturel, les sols et le paysage dans lesquels s'inscrivent des périmètres de 500 mètres de monuments protégés.
 - Des franges paysagères devront être prévues dans la continuité et en cohérence avec les espaces boisés classés situés à proximité, et en liaison avec les parcelles mitoyennes déjà aménagées.
 - La conception de clôtures basses et végétalisées permettra de structurer et de protéger les espaces extérieurs d'habitat de manière qualitative et intégrée.
 - Les sols et toutes les zones de stationnement devront favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
 - L'aménagement de ces zones mettra en œuvre des techniques et des matériaux vertueux du point de vue écologique et durable, y compris des dispositifs autonomes de production d'électricité, voire de recyclage de l'eau.

Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU arrêté prévoit de nombreux logements à créer dans la trame urbaine avec la création de sept orientations d'aménagement et de programmation sectorielles majoritairement à vocation d'habitat.

L'ensemble des OAP prennent bien en compte :

- La préservation de l'environnement paysager : les jardins familiaux, la végétalisation des fonds de parcelles, les espaces verts, les arbres et les alignements, les continuités vertes et la mise en place d'écrans végétaux.
- La réalisation des voies de circulation secondaires et des stationnements qui intègrent des matériaux adaptés à la limitation de l'imperméabilisation de ces surfaces, des aménagements pour l'infiltration des eaux pluviales en développant des îlots de fraîcheur.

• OAP 1 – Quartier gare :

- Cette OAP constituée de friches ferroviaires et industrielles privilégiera en priorité le recyclage du foncier urbain et la reconversion des bâtiments existants dans un cadre de développement durable.
- Cette opération en renouvellement urbain doit tendre vers l'autosuffisance en termes de gestion des eaux et de production électrique en recherchant des solutions en énergie renouvelable qui privilégiera l'exploitation du réseau de chaleur existant, compris biomasse. Elle introduira des panneaux solaires et photovoltaïque en toitures. L'implantation, le dimensionnement, les

traitements de surface et de teintes, seront soigneusement définis et intégrés au parti architectural des constructions, afin d'empêcher tout impact visuel (brillance, éblouissement, contrastes inadéquats, durabilité des installations). Pertinente au droit de toits terrasses ou à faible pente sur les immeubles de hauteur, elle n'est pas justifiée sur les gabarits de logements individuels en milieu urbain contraint.

- **OAP 2 – Avenue Pasteur :**

- Le cœur d'îlot comporte un aménagement qualitatif avec un espace central fédérateur et de desserte, accompagné d'un espace végétalisé.

- Elle présente sur l'Avenue Pasteur un seul accès principal qui risque de créer un rond-point avec une distribution en raquette. Cette parcelle doit être complétée par la recherche d'une desserte complémentaire vers l'espace de stationnement et la parcelle au Nord avec pignon sur l'OAP qui pourrait être intégrée au projet afin de réaliser un accès piéton ou une voie carrossable reconnectant l'îlot au quartier.

- **OAP 3 – Avenue Levallois-Perret :**

- La maison en R + 1 + combles avec son muret et sa grille au 16 Avenue Levallois-Perret est identifiée comme bâtiment remarquable par le PLU, afin de la conserver et la valoriser.

- **OAP 4 – Avenue de Senlis :**

- Concernant la trame viaire, l'aménagement de l'opération favorise la connexion Nord-Sud avec des principes de liaisons douces.

- L'espace d'implantation constructible au Nord devra proposer une volumétrie de bâti en R + C permettant la transition vers le parc Sainte-Agathe.

- L'ancienne maison de maître dans le parc sera mise en valeur par l'opération urbaine projetée.

- **OAP 5 – Avenue Sadi Carnot / Rue du Bois de Tillet :**

- Un corps de ferme sur la rue du Bois Tillet est identifié par le PLU comme bâtiment remarquable.

- **OAP 6 – Rue de Soissons :** il n'y a pas de remarque particulière.

- **OAP 7 – Avenue des Erables :** cette opération correspond à la zone d'extension 1AU.

- Ce secteur est hors du périmètre des servitudes monuments historiques. Il constitue néanmoins un site à enjeu paysager avec la présence de la lisière forestière.

- Les accès à ce site permettent une bonne connexion à ce nouvel îlot en définissant un accès principal à l'angle Nord-Ouest. La trame viaire est aussi connectée sur les deux impasses à l'Est du site par la rue Antoine Laurens et la rue Pierre Lefèvre.

- La mise en valeur d'une bande d'espace vert de 20 mètres de largeur est prévue au Sud de la parcelle pour faire la transition avec le bois.

- Une attention particulière sera portée sur le développement urbain, l'intégration architecturale et paysagère afin de respecter la cohérence avec le bâti voisin et on veillera à ne pas altérer les perspectives monumentales lointaines sur les édifices protégés.

- D'une manière générale, les bâtiments à construire et les gabarits des futurs logements devront faire l'objet d'une attention particulière tant dans le respect de la topographie, la forme urbaine, les volumétries, les hauteurs des constructions et les matériaux utilisés dans un souci de durabilité, de pérennité et de recyclabilité.

Règlement écrit et graphique

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme sera mentionné au règlement écrit dans les principes généraux à l'article 2.2.1 « Aspect extérieur des constructions », pour l'ensemble des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles.

Des prescriptions particulières concernant les éléments de patrimoine bâti identifié à protéger et des éléments de patrimoine paysager identifié à protéger sont inscrites dans le règlement écrit.

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers sont reportés sur le règlement graphique :

- Plan 2 : les 13 monuments historiques de Crépy-en-Valois et leurs périmètres de protection ;
- Plan 3 : plan des prescriptions :
 - bâtiments remarquables, murs remarquables, ensemble urbain remarquable ;
 - arbres remarquables, alignement d'arbres, espaces verts paysagers ;

Pour les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local identifié à protéger, il conviendra néanmoins de compléter le dossier avec une annexe au règlement du PLU détaillant l'ensemble des éléments patrimoniaux identitaires avec adresses, photos, intérêt historique et patrimonial, ainsi que des petits plans de situation afin de garantir au mieux l'intégrité architecturale et patrimoniale de la ville.

Les cônes de vue cités ci-dessus, identifiés et inventoriés en annexe 2 du règlement, sont également reportés sur le règlement graphique.

Le règlement graphique – Plan 4 : linéaire de protection commerciale – doit permettre d'accompagner les projets de réhabilitation des commerces et d'extension commerciale du Vieux Crépy jusqu'à la Porte de Paris, de les intégrer dans le contexte bâti du centre urbain historique et son extension, sur l'emprise des anciens remparts et dans le tissu urbain mixte.

L'article L.621-31 du Code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des Périmètres Délimités des Abords (PDA) sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de PLU. L'étude d'élaboration d'un PDA sur le territoire de commune, qui se justifie par le caractère patrimonial et paysager exceptionnel du site, permettrait de mettre en place un périmètre de protection des monuments historiques plus cohérent, en fonction notamment de la covisibilité des édifices protégés avec le tissu urbain environnant.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la commune, sous réserve de la prise en compte de quelques recommandations afin de préserver l'identité remarquable de Crépy-en-Valois associant différentes époques, des caractéristiques patrimoniales diversifiées et un environnement paysager et boisé précieux.

**L'Architecte des Bâtiments de France
Adjointe au Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise**

Aurélia DIORE

