

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 23 JANVIER 2024

Séance du Conseil municipal
du 23 janvier 2024 à 20h30,
réuni en l'Hôtel de Ville,
sous la présidence de
Madame Virginie DOUAT, Maire
Date de convocation : 17 janvier 2024

Conseillers en exercice :	33
Conseillers présents :	23
Nombre de pouvoirs :	6
Nombre de votants :	29

Conseillers municipaux présents :

Virginie DOUAT, Murielle WOLSKI, Michel SPEMENT, Françoise NIVESSE, Catherine LECOMTE, Vincent CORNILLE, Cécilia RUGALA, Sylvain DUBOIS, Gérard BELLEMERE, Bernard HERBETTE, Daniel DECLEIR, Lysiane MOINAT, Rachel DELBOUYS, Anke MEUNIER, Juliette CELESTIN, Isabelle DELEPINE, Marie-José FERREIRA, Olivier GRARD, Hilal CHETATI, Francis LEFEVRE, Josy CARREL-TORLET, Jean-Louis CLOUET, Thierry GALIN.

Absents ayant donné pouvoirs :

Claude LEGOUY, pouvoir à Michel SPEMENT,
Julien PICHELIN, pouvoir à Catherine LECOMTE,
Claude DALLE, pouvoir à Sylvain DUBOIS,
Pascal FAYOLLE, pouvoir à Daniel DECLEIR,
Ghislaine LEROY, pouvoir à Cécilia RUGALA,
Arnaud FOUBERT, pouvoir à Josy CARREL-TORLET,

ORDRE DU JOUR

- 1) Adoption du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2023
- 2) Adoption du Plan local d'urbanisme
- 3) Création de la ZAD du quartier Gare

DECISIONS DU MAIRE

QUESTIONS DIVERSES

Est désigné(e) secrétaire de séance : Michel SPEMENT

Madame le Maire fait observer une minute de silence en hommage à Monsieur Marcel COLINDRE, ancien conseiller municipal décédé le 14 janvier 2024, qui a été Adjoint aux Maires Michel DUPUY et Pierre PRADDAUDE.

DELIBERATIONS

DEL2024-01-01 – Adoption du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2023

Rapporteur : Virginie DOUAT, Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'ordonnance 2021-1310, et le décret 2021-1311, tous deux du 7 octobre 2021 entrant en vigueur le 1^{er} juillet 2022, portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Considérant la nécessité de faire adopter le procès-verbal de la séance précédente,

Considérant que le projet de procès-verbal de la séance du 12 décembre 2023 a été transmis à l'ensemble du Conseil municipal le 15 janvier 2024,

Le rapporteur propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- Adopter le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 12 décembre 2023, annexé à la présente délibération.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité des suffrages exprimés la proposition du rapporteur.

1 abstention : Anke MEUNIER

DEL2024-01-02 – Révision du Plan Local d'Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Murielle WOLSKI

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT),

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L151-1 et suivants et L153-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal DEL 2018-12-05 du 12 décembre 2018, prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme (PLU),

Vu les délibérations du Conseil municipal DEL2021-03-20 du 30 mars 2021 et DEL2023-02-09 du 7 février 2023 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil municipal DEL2023-05-02 du 11 mai 2023 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU),

Vu la consultation pour avis pendant trois mois des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de PLU arrêté (articles L153-16 et 17 du Code de l'urbanisme),

Vu les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu l'avis n°2023-7152 de l'Autorité environnementale, la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), en date du 3 août 2023,

Vu l'arrêté du Maire n°A2023-19-URBA en date du 7 juin 2023 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté,

Vu la désignation n°E23000033/80 du Tribunal Administratif du 29 mars 2023 de Monsieur Jacques NICOLAS comme Commissaire enquêteur,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 septembre 2023 au 5 octobre 2023 en Mairie de Crépy-en-Valois,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 3 novembre 2023 donnant un avis favorable sous réserve :

- de revoir l'OAP n° 4 afin de rassurer pleinement les nombreux utilisateurs de la Maison de Santé.
- de veiller à préserver l'activité des entreprises existantes, et en particulier celle de la Société TWE, dans la mesure où cela ne nuit pas fortement à l'esprit général de cette révision du PLU.

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public et le rapport du Commissaire enquêteur justifient des modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant que les modifications apportées au projet de PLU sont insérées dans le document final soumis à approbation,

Considérant que les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

1. Modification du rapport de présentation

- Mise à jour des informations relatives au Programme Local d'Habitat (PLH),
- Prise en compte du PCAET de la CCPV approuvé en février 2022,
- Mise à jour de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Ajout d'un complément relatif aux données INSEE dans le diagnostic territorial pour justifier l'évolution des données INSEE,
- Complément sur le diagnostic relatif aux réseaux de la commune,
- Complément du diagnostic agricole,
- Ajout d'un diagnostic numérique.

2. Modification du règlement écrit

- Inscription de règles en matière de hauteur et de recul pour les constructions annexes en zone A et N,
- Modification du règlement de la zone Nh pour proscrire les caves, sous-sols et piscines enterrés dans les secteurs concernés par l'aléa remontées de nappes,
- Modification des règles en matière de clôtures dans la zone A et N,
- Modification des destinations et sous-destinations autorisées en zone A pour autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole agréé et pour autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- Compléments du règlement (article 3.2.3) concernant les règles relatives à la fibre,
- Correction du règlement pour autoriser les commerces de plus de 300 m² en zone UJc.

3. Modification du zonage

- Mise à jour d'un Espace Boisé Classé en cohérence avec la servitude T1 relative aux abords de la voie ferrée,
- Mise à jour du linéaire commercial,
- Création d'un sous-secteur Nc pour la carrière de silices en zone N,
- Suppression de deux emplacements réservés,
- Agrandissement de l'emplacement réservé destiné à la préservation des zones humides,
- Suppression d'un élément de patrimoine paysager à préserver sur une parcelle agricole cultivée,
- Création de sous-secteur UBj pour rendre inconstructible les fonds de parcelles de deux secteurs d'habitations en zone UB,
- Classement de trois arbres remarquables supplémentaires,
- Reclassement de deux parcelles en zone UC et UI suite à un avis émis lors de l'enquête publique,
- Reclassement de l'avenue Levallois Perret en zone UC suite à un avis émis lors de l'enquête publique.

4. Modification des OAP

- **OAP 1** : Modification de la programmation interne de l'OAP et diminution du nombre de logements (-30),
- **OAP 2** : Augmentation du nombre de logements de l'OAP (+5),
- **OAP 3** : Augmentation du nombre de logements de l'OAP (+10) et prise en compte des enjeux liés aux nuisances sonores,
- **OAP 4** : Modification de la superficie de l'OAP, compléments sur la nature de la programmation de l'OAP et augmentation du nombre de logements de l'OAP (+20),
- **OAP 5** : Augmentation du nombre de logements de l'OAP (+15),
- **OAP 6** : Diminution du nombre de logements de l'OAP (-15),
- **OAP 7** : Diminution du nombre de logements de l'OAP (-5) et stationnement en souterrain,
- Intégration d'un échancier prévisionnel conformément à l'article L.151-6-1 du CU.

5. Modification des annexes

- Intégration des décrets et annexes relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique,
- Mise à jour de la carte des SUP avec la correction des servitudes AC1 relatives à la protection des monuments historiques,
- Mise à jour de la notice sanitaire.

Considérant que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de révision du PLU arrêté,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme,

Le rapporteur propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver la Révision du Plan Local d'Urbanisme, ci-annexée, modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions de l'enquête publique,
- Préciser que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie, que mention de cet affichage sera publiée dans deux journaux supports d'annonces légales, que le Plan Local d'Urbanisme sera consultable en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site Internet de la Commune.
- Dire que ladite délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités susvisées, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Avant de procéder à la lecture de la délibération, Madame Murielle WOLSKI remercie les services municipaux qui se sont impliqués dans cette révision du PLU, notamment les services Urbanisme, Environnement et Communication.

Elle expose, à l'aide d'une présentation à l'écran déjà utilisée lors de la Commission générale, une synthèse du Plan Local d'Urbanisme et des évolutions depuis le projet arrêté en mai 2023 et l'enquête publique.

Monsieur Francis LEFEVRE demande quelles sont les évolutions depuis la commission générale, car il a l'impression que ce n'est pas le même support.

Madame Josy CARREL-TORLET approuve cette remarque, en pointant quelques différences de chiffres. Elle pense qu'une coquille s'est glissée dans la présentation puisqu'il était mentionné 9.200 m² maximum pour les locaux d'activité de l'OAP n° 1.

Madame Murielle WOLSKI confirme et donne le chiffre exact de 19.500m², avec un développement phasé.

Madame Josy CARREL-TORLET exprime le souhait que la présentation, plus pédagogique que la délibération, soit jointe au prochain compte-rendu.

Madame Murielle WOLSKI lui répond que cela sera fait.

Concernant l'OAP n°1, Madame Josy CARREL-TORLET demande le nombre de places disponibles sur le parking sud avec l'extension.

Madame Murielle WOLSKI répond que le nombre de places est de 260 au nord et 450 au sud. Elle ajoute que dans le cas où l'hôtel se situerait au nord, il occuperait 17 places de parking (correspondant à 20mx20m). Le stationnement de l'hôtel serait semi-enterré.

Madame Josy CARREL-TORLET fait remarquer que sont communiqués aujourd'hui des éléments qu'elle n'avait pas eu lors des précédentes réunions. Elle comprend que les 420 places ne prennent en compte les places sur le terrain de l'hôpital et demande, puisque les chiffres sont précis, de combien de chambres disposera l'hôtel.

Madame Murielle WOLSKI répond que l'hôtel prévu dans une étude effectuée par le cabinet ORVAT prévoyait 70 à 80 chambres.

Madame Anke MEUNIER pense qu'il n'y aura pas assez de places de parking.

Monsieur Michel SPEMENT reprecise qu'il y aura un parking en sous-sol et que l'hôtel prend la surface de 17 places.

Madame Anke MEUNIER souhaite connaitre le nombre de niveaux de parking.

Madame Murielle WOLSKI explique que, pour l'équipement hôtelier, 2 scénarios possibles ont été travaillés avec la CCPV : Nord et Sud. La configuration d'un équipement de stationnement public avec 450 places signifie le maintien des places de stationnement au Nord. Cela ne vient pas diminuer le nombre de places de stationnement.

Madame Josy CARREL-TORLET demande si l'hôtel sera considéré comme un équipement, n'ayant de ce fait pas de contrainte de hauteur maximale.

Madame Murielle WOLSKI rappelle que c'est une Zone UB, et que l'OAP prévoit des constructions limitées en hauteur à R+2 + combles. L'absence de contrainte de règle de hauteur ne s'applique que pour les équipements publics.

Concernant l'OAP n°4 et la Maison médicale, Monsieur Francis LEFEVRE demande si l'alignement de tilleuls est conservé.

Madame Murielle WOLSKI répond par l'affirmative, elle précise qu'ils sont matérialisés sur le schéma et mentionnés à l'écrit dans l'OAP. Elle ajoute qu'on retrouve la demande de tels alignements d'arbres dans l'OAP n°1.

Monsieur Francis LEFEVRE souhaite des précisions sur les arbres remarquables dans le nouveau PLU.

Madame Murielle WOLSKI souligne que 3 nouveaux arbres remarquables ont été ajoutés car la commune est riche d'un patrimoine et d'une histoire, mais aussi d'un patrimoine végétal.

Monsieur Francis LEFEVRE demande ce que ça implique pour les propriétaires ou les promoteurs comme contraintes.

Madame Murielle WOLSKI précise que les arbres remarquables ne peuvent pas être supprimés, et que les interventions doivent faire l'objet d'une demande préalable au même titre qu'une intervention sur une maison, sauf s'il y a un caractère de danger.

Concernant l'OAP n°7, Madame Josy CARREL-TORLET demande si ce sont des terres agricoles.

Madame Murielle WOLSKI confirme, et précise qu'elles ne sont pas cultivées.

Madame Josy CARREL-TORLET fait remarquer que la délibération ne mentionne pas le nombre de logements dans les OAP. Elle souhaite connaître le nombre total de logements prévus.

Madame Murielle WOLSKI donne le chiffre de 597 logements pour les 7 OAP, et de 1.142 logements en totalité. Elle précise que c'est un maximum autorisé, et rappelle que le programme est phasé sur 5, 10 et 15 ans. La délibération sera complétée sur ce point, concernant les OAP.

Monsieur Jean-Louis CLOUET pose la question de l'évolution du nombre d'habitants.

Madame Murielle WOLSKI explique que ce PLU s'appuie sur la ligne de conduite établie par le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de la CCPV qui fixe l'évolution de la population à 0,8 %. Elle précise que le SCOT sera revu à partir de 2024, le travail de révision devant s'étaler sur 2 ans. Si nécessaire, l'évolution de la population du PLU sera alors revue, pour rester compatible avec le SCOT. Le volume total maximum de logements autorisé par le PLU est de 1.142, soit un ajout de 2.000 habitants.

Madame Anke MEUNIER souligne que rien n'est fait pour la circulation qui est problématique, les routes ne sont pas abordées dans le PLU.

Madame Murielle WOLSKI répond que le PLU prévoit la prolongation du boulevard Victor Hugo qui va permettre une fluidification du trafic. Elle souligne que les OAP contiennent des prescriptions concernant les voies à créer. Elles devront être suffisamment dimensionnées pour avoir à la fois une cohabitation des poids-lourds, voitures et vélos. Elle ajoute que le sujet de la mobilité se traite conjointement avec la CCPV.

Madame Anke MEUNIER fait part des problèmes de circulation dans Crépy et estime qu'on ne peut faire cohabiter les vélos et les poids-lourds sur les mêmes voies.

Madame Murielle WOLSKI approuve et explique que dans le vieux Crépy la dimension des voies historiques ne permet pas de développer un cheminement particulier. Concernant les voies qui seront développées, la prolongation du boulevard Victor Hugo tiendra compte de cette mobilité douce.

Madame Anke MEUNIER demande comment sera gérée la rue Hyppolite Clair pour faire passer plus de 3.000 camions avec des vélos.

Monsieur Michel SPEMENT annonce que la chaussée de cette voie doit être refaite par le Département avec l'aménagement d'une voie poids-lourds, d'une voie voitures et d'une voie vélos.

Madame Anke MEUNIER suggère que l'on interdise, alors, le stationnement.

Madame le Maire intervient pour préciser que le Département travaillera ce point. Elle ajoute que, dans certaines rues, on ne peut aménager de voies douces, mais que dès que cela est possible, les aménagements seront prévus en prenant l'exemple de la rue Gustave Eiffel qui a été aménagée avec la CCPV.

Madame Anke MEUNIER demande quelles seront les mesures prises pour lutter contre les camions.

Madame Murielle WOLSKI explique que le PLU est la colonne vertébrale du développement de la ville, mais qu'elle ne peut décider à la place du Département s'agissant du trafic poids-lourds.

Madame Josy CARREL-TORLET intervient pour exposer le sens de son vote sur cette délibération, en expliquant qu'elle a assisté à toutes les réunions, commissions et conseils, en exprimant à maintes reprises ses remarques et interrogations sur le PLU. Pour autant elle constate que suite au Conseil municipal du mois de mai, et à l'enquête publique, rien n'a été réellement modifié contrairement à ce qui est dit. Au-delà des sujets plus techniques sur lesquels on a pu échanger ensemble, il y a pour elle, un véritable mépris de la concertation pour laquelle la population et les associations se sont mobilisées, sans compter. Les remarques des personnes publiques que l'on a pu lire et dont certaines semblaient assez justifiées, n'ont pas été prises en compte.

Ce qui paraît le plus frappant dans ce PLU, c'est le nombre de constructions à venir et donc le nombre d'habitants supplémentaires dans 10 ou 15 ans. Effectivement, aujourd'hui la population baisse à Crépy-en-Valois depuis 2014 pour des raisons d'ailleurs connues de tous : composition des ménages. Elle explique qu'on attire les habitants avec des projets, avec des services et des équipements. Aujourd'hui, hormis le centre culturel qui va être créé avec la CCPV, il y a un manque cruel d'équipements qui à son sens qui ne sont pas prévus dans ce PLU.

Pour autant, elle remercie tous les services ainsi que Madame WOLSKI pour le travail accompli.

Madame le Maire demande que lui soient précisés les services manquants.

Madame Josy CARREL-TORLET indique qu'il s'agit de groupes scolaires notamment. Elle note que certains quartiers se densifient, dans lesquels aucun service et équipement public n'existe.

Concernant le potentiel manque de groupes scolaires, Madame le Maire rappelle les fermetures de classes, et indique que cette année 2 fermetures de classes seront sauvées pour la rentrée 2024, mais qu'elle a une prévision de fermeture de 3 à 5 classes pour 2025. Il faut être conscient de la baisse de la natalité, les familles qui s'installeront prochainement n'ont pas forcément d'enfants. Pour étayer son propos, elle rappelle que dans les 3 immeubles construits à côté du cinéma, seulement 3 enfants sont rentrés à l'école Malraux.

Madame Josy CARREL-TORLET précise que sur les 365 logements construits, 42% sont des F2, que l'on ne peut donc pas attirer beaucoup d'enfants.

Madame le Maire acquiesce et explique que c'est pourquoi elle souhaite des constructions de T3 et T4 pour accueillir des familles.

Madame Murielle WOLSKI souligne que dans le PLU de 2007, il n'y avait pas de jauge en matière de typologie de logements, ni de dispositions permettant de limiter les petits logements. Pour rebondir sur ce qu'a dit précédemment Madame le Maire, elle explique qu'il serait déraisonnable de construire une école alors que des classes se vident par ailleurs.

Madame Josy CARREL-TORLET explique que les groupes scolaires sont très concentrés dans certains quartiers, mais dans certaines zones en forte densification de logements, les parents vont devoir emmener leurs enfants à l'école.

Madame le Maire réplique que la ville a la chance d'avoir 3 bus scolaires gratuits avec 3 chauffeurs à la disposition des familles pour transporter les enfants.

Madame Murielle WOLSKI revient sur l'évolution de la population en précisant que le PLU de 2007 prévoyait 17.000 habitants à l'horizon de 2015. Le PLU de 2024 prévoit à 15 ans une population de 17.000 habitants. Ce qui signifie qu'il avait été misé à l'époque sur un développement bien plus important et bien plus rapide de la population.

La position actuelle est bien plus maîtrisée et raisonnée. La construction se fera par phases, en tenant compte de la qualité de vie pour conserver le caractère provincial de notre commune. Elle reconnaît qu'il y avait des défauts dans les programmes précédents, c'est pourquoi des outils juridiques ont été mis en place pour contraindre les promoteurs à développer de l'habitat individuel.

Madame le Maire souhaite revenir sur ce qu'a dit Madame Josy CARREL-TORLET, à savoir qu'il y a, pour elle, un « véritable mépris de la concertation ». Cela revient à mépriser le travail effectué. Entre la première proposition et celle qui est exposée aujourd'hui, un travail important a été effectué pour reprendre et interpréter toutes les réflexions et remarques de plus de 1.000 personnes pendant l'enquête publique, et ce pour le bien être des Crépynois et de la Ville. Plus de la moitié des remarques ont été prises en compte.

Monsieur Francis LEFEVRE souligne qu'il a beaucoup de mal à se retrouver dans tous les documents et fait remarquer une coquille dans le règlement en page 26 : une phrase non terminée.

Madame le Maire remercie Monsieur Francis LEFEVRE pour sa vigilance.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve à la majorité des suffrages exprimés la proposition du rapporteur.

4 voix contre : Anke MEUNIER, Arnaud FOUBERT pouvoir à Josy CARREL-TORLET, Francis LEFEVRE, Josy CARREL-TORLET.

DEL2024-01-03 – Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le quartier Gare de Crépy-en-Valois

Rapporteur : Murielle WOLSKI

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.212-1, L.213-3, L.221-1, L.221-2, L.300-1, L.324-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 25 février 2021 portant adhésion de la Communauté de Communes du Pays du Valois (CCPV) à l'EPFLO,

Vu la Convention de Portage Foncier n° CA EPFLO 2022 22/06-08/C252 entre l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise et Aisne (EPFLO), la CCPV et la commune de Crépy-en-Valois, signée en date du 6 février 2023, laquelle prévoit une veille foncière sur le périmètre du secteur gare de Crépy-en-Valois.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crépy-en-Valois, et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Gare,

Considérant que la Communauté de Communes du Pays du Valois porte conjointement avec la commune de Crépy-en-Valois un projet de renouvellement d'ampleur sur le secteur gare,

Considérant la situation privilégiée de ce secteur à proximité immédiate de la gare reliant la Gare du Nord de Paris,

Considérant, les différents objectifs inscrits dans le SCoT de la Communauté de Communes du Pays du Valois,

Considérant la maîtrise foncière préalable des emprises nécessaires à la bonne réalisation de ce projet ambitieux,

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Crépy-en-Valois a souhaité définir une stratégie foncière sur ce quartier Gare en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain. Ce quartier mixte est donc classé en zone UB et UI sur le plan de zonage, une OAP reprenant l'ensemble des éléments du plan guide a également été créée afin de maîtriser les projets souhaités conjointement par la commune et la CCPV.

Le SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) a identifié le quartier Gare de Crépy-en-Valois comme un secteur à privilégier pour permettre une opération de renouvellement urbain et le développement d'activités tertiaires.

Ainsi, la CCPV et la commune de Crépy-en-Valois ont élaboré à travers la réalisation de ce plan guide, une stratégie d'aménagement d'ensemble répondant aux principales problématiques et aux besoins du territoire, en termes d'équipements publics, de logement, bureaux, formation, enseignement supérieur, commerce et hôtellerie.

L'outil ZAD a pour but essentiellement de maintenir les dérives spéculatives susceptibles de s'instaurer sur le périmètre du projet, dont la réalisation s'étalera sur une quinzaine d'années et se fera par tranches.

La délégation à l'EPFLO du droit de préemption sur le périmètre couvert par la ZAD constitue une opportunité de maîtrise foncière. L'EPFLO intervient conformément aux dispositions de l'article L.324-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, toute décision de préemption en cas d'opportunité foncière dans le périmètre de la ZAD donnera lieu à une convention de portage foncier, donc à une délibération autorisant préalablement un portage EPFLO incluant les conditions d'intervention au bénéfice de la collectivité.

Le rapporteur propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- Donner un avis favorable à la création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « Quartier Gare »,
- Approuver le périmètre de la ZAD « Quartier Gare » tel que délimité dans la notice annexée,
- Autoriser la Communauté de Communes du Pays du Valois à créer la ZAD « Quartier Gare »,
- Déléguer à l'Etablissement public foncier local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) son droit de préemption sur le périmètre couvert par la ZAD,
- Autoriser le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Madame Josy CARREL-TORLET fait remarquer que le plan guide en annexe 4 est illisible.

Le plan guide est projeté à l'écran.

Madame Murielle WOLSKI explique qu'il s'agit du plan guide élaboré conjointement avec la SAO, la CCPV, la Mairie et la Fabrique Urbaine (cabinet d'urbanisme), sur lequel on retrouve les éléments structurants du projet.

Monsieur Francis LEFEVRE demande si le droit de préemption sera donné à l'EPFLO par l'intermédiaire de la CCPV, et si le périmètre intègre les terrains de la SNCF.

Madame Murielle WOLSKI explique que dans les éléments fournis, les chiffres de la superficie ont pu évoluer selon qu'ils intégraient ou non la parcelle de la SNCF. Mais cette parcelle fait bien partie du périmètre de développement du pôle Gare Sud, notamment pour la zone tampon prévue : écran végétal de 5 mètres de large le long des voies ferrées.

Madame Josy CARREL-TORLET souhaite connaître le nombre de maisons individuelles qui seront construites.

Madame Murielle WOLSKI annonce les chiffres de 12 sur le triangle du pôle Gare Sud, et 135 du côté est dans le but de poursuivre le caractère pavillonnaire de ce secteur.

Monsieur Francis LEFEVRE rappelle que lorsque le cinéma a été construit, les terrains de l'emprise SNCF appartenaient à 2 propriétaires différents, le service des Domaines a effectué des 2 évaluations très différentes. Il demande ce qui est prévu.

Madame Murielle WOLSKI fait savoir que le service des Domaines sera consulté par l'EPFLO, sachant que ces parcelles sont à dépolluer. L'estimation sera faite en fonction de l'état actuel, l'état à venir et les ventes réalisées dans le périmètre.

Monsieur Francis LEFEVRE note que Crépy-en-Valois reste cher et s'étonne que la commune ait pu être contre ce projet de ZAD.

Madame le Maire indique que sa position a évolué car c'est un outil très protecteur pour la commune.

Madame Murielle WOLSKI complète le propos de Madame le Maire en attirant l'attention sur la distinction entre la ZAC (zone d'aménagement concerté) qui a pu être évoquée par la CCPV, et la ZAD qui était souhaitée par la commune.

Monsieur Francis LEFEVRE note que la commune de Vauciennes n'a pas réussi à se mettre d'accord avec la CCPV.

Madame Josy CARREL-TORLET demande si la commune a contacté les propriétaires.

Madame Murielle WOLSKI explique qu'ils ont été approchés par l'EPFLO. L'objectif de la ZAD est de maîtriser les coûts.

Monsieur Francis LEFEVRE demande si une expropriation est envisagée.

Madame le Maire répond par la négative.

Monsieur Francis LEFEVRE estime qu'avec une telle délibération on ne laisse pas faire la loi du marché et « qu'on coupe les pattes aux propriétaires ».

Madame le Maire explique que l'objectif est de maîtriser le projet, pour le réaliser en gardant l'image traditionnelle de Crépy-en-Valois.

Pour revenir à une intervention précédente, Madame Josy CARREL-TORLET remarque que si la commune de Vauciennes fait sa zone logistique, 200 camions supplémentaires vont traverser Crépy-en-Valois.

Madame Murielle WOLSKI rappelle que le Conseil municipal délibère sur l'évolution de sa ville, de son territoire, pas sur celui des autres communes.

Monsieur Francis LEFEVRE insiste pour que tout se fasse bien en accord avec la CCPV, et que ce soit verrouillé afin qu'il n'y ait pas de problème avec les prochaines élections et de possibles changements.

Madame Virginie DOUAT rappelle qu'elle a initié un travail approfondi avec la CCPV, depuis septembre. Même si une motion a circulé, celle-ci a été retirée. Elle tient à remercier Monsieur Didier DOUCET, Président de la CCPV.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve à la majorité des suffrages exprimés la proposition du rapporteur.

1 abstention : Ghislaine LEROY

4 voix contre : Anke MEUNIER, Arnaud FOUBERT pouvoir à Josy CARREL-TORLET, Francis LEFEVRE, Josy CARREL-TORLET.

DECISIONS DU MAIRE PRISES DEPUIS LE CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2023

119/2023 – FORMATION PROFESSIONNELLE

Trois conventions sont signées avec l'organisme DEKRA à LESQUIN (59810), pour un montant de 6.300 €/TTC, portant sur :

- Deux formations « Habilitation électrique NF C18-510 – B0 - BS/BE Manoeuvre » d'une durée de 14 heures chacune, dispensées au profit de 17 agents de la Commune, les 30 novembre et 1^{er} décembre 2023, et les 14 et 15 décembre 2023,
- Une formation « Habilitation électrique NF C18-510 – BT » d'une durée de 21 heures dispensée au profit de 9 agents de la Commune, du 6 au 8 décembre 2023.

120/2023 – PRET BANCAIRE

Un emprunt de 1.200.000 € est contracté auprès de LA BANQUE POSTALE à PARIS (75006), aux conditions suivantes :

- Nature du Prêt : prêt à taux fixe score Gissler 1A
- Taux : 3,92 %
- Durée : 15 ans et un mois
- Date prévisionnelle de versement des fonds : le 22/12/2023
- Périodicité : trimestrielle
- Commission d'engagement : 0,10% du montant du prêt
- Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
- Mode d'amortissement : constant
- Remboursement anticipé : possible à une date d'échéance d'intérêts moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle. Préavis : 50 jours calendaires.

121/2023 – AVENANT AU MARCHÉ 19S13 - LOT 4a et 4b - ASSURANCES

Un avenant est conclu avec la Compagnie AXA afin de prendre en compte l'allongement de la couverture de tous les agents y compris ceux en arrêt maladie, à compter du 1^{er} janvier 2024 et une évolution contractuelle sur les modalités de traitement des réclamations. Le taux de cotisation annuelle applicable à la masse salariale (base CNRACL) assurée est porté :

- de 3,50 % à 3,61 % pour la Ville (lot 4a)
- de 5,43 % à 5,59% pour le CCAS (lot 4b)

122/2023 – CONTRAT DE LICENCE POUR L'APPLICATION MOBILE

Un contrat est signé avec la Société SAS LUMIPLAN VILLE à SAINT-HERBLAIN (44800), pour une période de 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2024, renouvelable par tacite reconduction deux fois une année, sauf dénonciation moyennant un préavis de 3 mois avant la date anniversaire de la signature du contrat. Le montant de la licence est fixé à 3.480 €/TTC par an révisable annuellement au 1^{er} janvier (indice SYNTEC).

123/2023 – CONTRAT DE MISE A DISPOSITION D'UNE FREQUENCE RADIOTELEPHONIQUE

Le contrat est renouvelé avec la Société DESMAREZ SAS à LACROIX-SAINT-OUEN (60610), pour une période d'un an, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, renouvelable par tacite

reconduction trois fois maximum, soit jusqu'au 31 décembre 2027, pour un montant annuel de 1.332 €/TTC, révisable annuellement au 1^{er} janvier (indice Syntec).

124/2023 – LOGICIELS DE GESTION DE LA POLICE MUNICIPALE

Les contrats pour les logiciels LOGIPOLweb (gestion du service) et LOGIPOLve (verbalisation électronique) sont signés avec la société AGELID à ERNEMONT-LA-VILLETTE (76220) à effet au 1^{er} janvier 2024 pour une durée d'un an, renouvelable par reconduction tacite par périodes d'un an sans que la durée contractuelle totale puisse excéder cinq ans (soit jusqu'au 31 décembre 2028).

La redevance annuelle est de 921,60 €/TTC pour le logiciel LOGIPOLweb et de 1.458 €/TTC pour le logiciel LOGIPOLve, ces forfaits annuels sont révisés chaque année, au 1^{er} janvier (indice Syntec).

Les coûts d'acquisition des matériels, de leur installation et de la formation initiale qui s'est déroulée en 2023, se portent à 4.870,80 €/TTC.

01/2024 – MARCHÉ 23FCS16 – MAINTENANCE DES ASCENSEURS

Un marché public de services pour la maintenance de 7 EPMP ou ascenseurs est conclu avec la société A2A ALTERNATIVE ASCENSEUR à BEZANNE (51). La durée initiale du marché débutera à sa date de notification et prendra fin au 31 décembre 2024, reconductible tacitement au 1^{er} janvier pour une période d'une année, dans la limite de 5 reconductions. Le montant forfaitaire annuel s'élève à 6.528 €/TTC révisable annuellement au 1^{er} janvier (indice INSEE BT48 « Index du bâtiment Ascenseurs-Base 2010 »). La première année, un montant de 720 €/TTC est prévu pour la migration des systèmes de téléalarme.

02/2024 – MISSION D'ACCOMPAGNEMENT

Une convention est signée avec la société DMH à PARIS (75003) pour une prestation consistant en l'audit des services en lien, avec les événements et manifestations pour l'élaboration d'un diagnostic et d'un plan d'actions d'organisation d'une durée de 6 jours entre le 15 et 31 janvier 2024 pour un montant de 3.600 €/TTC.

Madame Josy CARREL-TORLET souhaite des explications sur les décisions n°120/2023 et n°02/2024.

Madame le Maire précise que la décision n°120 correspond à l'emprunt annuel pour 2023 : un Prêt bancaire contracté auprès de la Banque Postale. 6 établissements ont été consultés, 5 offres reçues. Les dernières discussions se sont déroulées avec La Banque Postale et le Crédit Mutuel.

Pour rappel, le montant de l'emprunt d'équilibre inscrit au budget primitif 2023 était de 2,3 M€. 1,2 M€ ont finalement été empruntés, au vu des recettes de subventions qui ont pu être intégrées au budget et de la réalisation effective du programme d'investissement.

Pour la décision n°02/2024, la mission est en cours. Il s'agit d'avoir un avis extérieur et des préconisations pour aplanir certaines difficultés rencontrées.

QUESTIONS DIVERSES :

Réponse, lue par Madame le Maire, à la question orale transmise par Anke Meunier par mail le 11 mai 2023,

*« Madame MEUNIER, Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux,
La ville a la chance d'avoir en son sein deux parcs. Et à chacun, ses usages.
Véritable parc urbain, le Parc Ste Agathe, a fait l'objet de nombreux investissements pour permettre :*

- la mise à disposition d'une aire de jeux à destination de nos enfants,*
- l'aménagement d'allées et la pose de bancs favorisant des arrêts à l'ombre, au calme, le temps d'une lecture, d'un repos, d'une conversation,*

La configuration de ce parc permet donc l'accueil des personnes à mobilité réduite (PMR). C'est un point qui compte. D'ailleurs, pour aller plus avant, l'installation d'une borne sonore pour déficients visuels est prévue prochainement.

Cette configuration géographique permet la tenue de nombreuses animations, appréciées des Crépynois et, plus largement, des habitants du Valois :

- *Chasse aux œufs de Pâques,*
- *Floralys & Terroirs,*
- *American cars,*
- *Rencontre olympiade des écoles primaires,*
- *Challenge ultimate,*
- *Feux de la Saint-Jean,*
- *Crépy plage,*
- *Fête médiévale des cochons de Crépy,*
- *Forum des facteurs d'arcs et de flèches (pour lequel une rencontre avait été proposée aux riverains de l'Avenue du Parc afin d'aborder les contours de cet évènement) ...*

Des manifestations qui contribuent à la richesse de la vie crépynoise, à sa dynamique.

En 2023, ces manifestations, organisées sur 5 mois, d'avril à août, ont entraîné, au total, une fermeture du parc, au public, de 11 jours : le temps de l'installation, désinstallation et, pour celles qui accueillent du public scolaire, le temps de l'animation.

Pour permettre un déploiement de ces manifestations sans perdre de vue la qualité de vie qui nous est chère, la ville travaille à l'écriture d'une charte d'utilisation du Parc Sainte-Agathe, opposable à l'ensemble des organisateurs (dont la Ville fait partie) de manifestations dans ce lieu.

Une première réunion a eu lieu à ce sujet, une 2ème va se tenir courant janvier. La charte en question a vocation à rappeler les règles de vie en commun et de respect des lieux, et ce pour l'ensemble des parcs et vastes espaces verts, comme le Parc de Gèresme et le lieu baptisé « la cuve », qui accueille aussi des manifestations.

Ce document sera soumis aux membres de la commission développement et aménagement durables.

Par ailleurs, le rôle dévolu au parc de Gèresme diffère, puisqu'il s'est vu décerné le label « Refuge de la biodiversité » par la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO). Sa géologie aussi se distingue.

Et à l'avenir, il faudra compter aussi sur un parc supplémentaire au sud de la voie ferrée. D'ailleurs, avec lui, l'accès à la verdure sera mieux équilibré. De part et d'autre de la voie ferrée, la ville sera dotée de poumons verts. »

Madame Anke MEUNIER souligne que 4 ou 5 arbres ont été abattus sans aucune replantation malgré les promesses faites.

Madame Murielle WOLSKI précise que ces abattages ont été effectués pour des raisons de sécurité et que les plantations de remplacement sont effectuées dans des périodes adaptées, et avec des essences appropriées.

Pour Madame Anke MEUNIER, le décompte aujourd'hui montre 20 arbres abattus pour 1 seul replanté.

Madame le Maire répond que, sous le contrôle du Directeur des services techniques très vigilant en la matière, des arbres sont replantés par ailleurs, systématiquement.

Madame Anke MEUNIER ajoute que les aires de jeux du Parc sont en plein cagnard. Elle exprime la crainte des riverains sur le nombre de manifestations ainsi que le nombre de produits déversés. Elle rappelle que les feux de la Saint-Jean ont laissé des tâches noires sur la pelouse. Elle estime qu'en 2024, il n'y a pas lieu de continuer.

Madame le Maire explique avoir reçu le collectif et travaillé avec lui. Elle invite Madame Anke MEUNIER à participer aux réunions.

Madame le Maire termine la séance en précisant les dates des séances à venir du Conseil municipal :

- 20 février 2024 pour le débat d'orientations budgétaires,
- 26 mars 2024 pour le vote des budgets.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 22h34.

Approuvé par le Conseil municipal lors de la séance du 20 février 2024.

Murielle WOLSKI
Secrétaire de séance

Virginie DOUAT,
Maire de Crépy-en-Valois

