

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil municipal
du 1^{er} avril 2025 à 20h30,
réuni en l'Hôtel de Ville,
sous la présidence de
Madame Virginie DOUAT, Maire
Date de convocation : 25 mars 2025

Conseillers en exercice : 33
Conseiller présents : 21
Nombre de pouvoirs : 7
Nombre de votants : 28

Etaient présents :

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

Absents ayant donné pouvoirs :

Julien PICHELIN, pouvoir à Sylvain DUBOIS, Catherine LECOMTE, pouvoir à Michel SPEMENT, Claude DALLE, pouvoir à Claude LEGOUY, Pascal FAYOLLE, pouvoir à Francis LEFEVRE, Ghislaine LEROY, pouvoir à Cécilia RUGALA, Isabelle DELEPINE, pouvoir à Lysiane MOINAT, Arnaud FOUBERT, pouvoir à Josy CARREL-TORLET.

Est désigné secrétaire de séance : Michel SPEMENT

**DEL 2025-04-18
POLE GARE
ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'ELABORATION
DE DEUX ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**

Rapporteur : Virginie DOUAT, Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 à L.311-8,

Conjointement avec la Communauté de communes du Pays de Valois (CCPV), la Commune a mené à partir de 2019 une étude de définition d'un projet de restructuration urbaine autour de la gare, sur un périmètre d'une quarantaine d'hectares, via l'ADTO-SAO, en tant que mandataire délégué.

Réalisée par le cabinet d'urbanisme « La Fabrique Urbaine », l'étude a été validée par le Conseil municipal lors de sa séance du 11 mai 2023.

Ainsi, la commune de Crépy-en-Valois et la CCPV 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.

Il s'agit, autour du futur Pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare, de réaliser un programme de constructions mêlant du logement, des bâtiments d'activités et dédiés à la formation, des équipements publics et des services aux habitants et aux entreprises, l'ensemble réalisé avec une préoccupation de haute qualité architecturale et environnementale.

Ce projet a pour objectif de donner au quartier gare une image conforme à l'ambition du territoire afin d'attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, ainsi que des logements et des équipements de grande qualité, devant répondre aux besoins de la population du territoire.

Le programme validé de cette opération est le suivant :

- La réalisation d'une offre foncière dédiée à l'activité économique et à la formation à proximité immédiate de la gare, mais aussi en continuité du boulevard Victor Hugo prolongé, le long de la voie ferrée, sous la forme de bâtiments d'activité dédiés aux PME/PMI dans le secteur Est,
- La réalisation d'une offre foncière dédiée à l'habitat, située à proximité immédiate de la gare et en couture urbaine avec la zone d'activité du secteur Est,
- Un équipement public destiné aux activités culturelles du territoire,
- Un parc public d'environ 1 à 1,5 hectare,
- Un parking public à proximité immédiate des voies ferrées et de l'équipement culturel,
- Un hôtel,
- Un bouclage de voiries permettant de désenclaver la partie Sud de la gare et de faciliter l'accès à la zone d'activité depuis le boulevard Victor Hugo.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) adopté par le Conseil municipal le 23 janvier 2024, a inscrit ce programme dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) et prévoit sa réalisation par phases successives, et en deux opérations distinctes.

La Commune et la CCPV ont également délibéré, les 23 janvier et 7 mars 2024, pour la création d'une la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le Quartier gare de Crépy-en-Valois, laquelle a été créée par arrêté préfectoral en date du 23 juillet 2024, l'Etablissement public foncier local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) étant désigné comme titulaire du droit de préemption urbain sur le périmètre.

Le plan guide de l'étude urbaine, repris dans le PLU, distingue deux secteurs distincts avec une programmation et une temporalité différente :

- Un secteur à l'Ouest du Pont Saint-Ladre, qui accueillera les fonctions de PEM, les équipements publics, les activités tertiaires et la majorité du logement de l'opération (notamment pour étudiants et jeunes travailleurs, et résidence Seniors),
- Un secteur à l'Est du Pont, qui, dans la continuité du Boulevard Victor Hugo et jusqu'à la rue de Soissons, accueillera majoritairement des activités économiques – PME/PMI et ETI (entreprises de taille intermédiaire) – et des entreprises ou administrations stratégiques de rayonnement régional ou métropolitain à forte valeur ajoutée ne créant pas de nuisances pour l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit, ainsi qu'une programmation de logements en couture avec le quartier existant rue des Tournelles.

Pour réaliser ces opérations, qui peuvent encore évoluer en fonction des besoins, du contexte économique ou encore juridique, il est important que les deux collectivités s'associent autour d'un outil d'aménagement commun qu'est la Zone d'aménagement concerté (ZAC).

Le projet étant d'ores et déjà travaillé sur la base de deux secteurs, il semble pertinent de travailler sur deux opérations de ZAC distinctes.

La procédure de ZAC présente plusieurs avantages significatifs pour le projet :

- Maîtrise du projet : la ZAC permet à la collectivité de contrôler ce programme de restructuration urbaine d'ampleur pour le territoire, y compris le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements, les types d'activités qui y seront développées, etc., jusqu'à la nature des matériaux, par l'établissement d'un cahier des charges décliné à l'échelle de chaque lot cédé.
- Flexibilité : la ZAC offre une certaine souplesse, facilitant ainsi l'adaptation des projets.
- Cohérence et planification : la ZAC favorise une approche intégrée et cohérente du projet, en permettant de planifier les infrastructures et les équipements de manière coordonnée.

- Partenariats public-privé : Elle encourage la collaboration avec des partenaires privés pour le financement des équipements publics, par le biais de la participation au financement des équipements publics rendus nécessaire par les projets.

Par conséquent, il est proposé d'approuver l'engagement d'une procédure d'élaboration de deux Zones d'aménagement concerté (ZAC) en vue de la réalisation du projet de restructuration urbaine du secteur gare de Crépy-en-Valois.

Ce projet concerne aussi bien les compétences de la Ville que celles de la Communauté de communes. La procédure de ZAC nécessitant cependant d'être pilotée par une seule personne morale, il est proposé de désigner la Communauté de Communes pour porter la procédure de ZAC.

La gouvernance des deux ZAC fera l'objet d'un accord entre les deux collectivités, afin que chacune y soit représentée, en fonction de ses compétences respectives.

Le rapporteur propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver l'engagement d'une procédure d'élaboration de deux Zones d'aménagement concerté (ZAC) en vue de la réalisation du projet « Pôle Gare » pour la restructuration urbaine du secteur gare de Crépy-en-Valois,
- Décider que à la Communauté de Communes du Pays de Valois assurera le portage de la procédure des deux ZAC,
- Préciser qu'une convention viendra préciser les règles de gouvernance du projet et le rôle de chacune des deux collectivités en fonction de leurs compétences respectives, qui travailleront en concertation.

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

4 abstentions :

Murielle WOLSKI, Vincent CORNILLE, Marie-José FERREIRA, Olivier GRARD.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour copie certifiée conforme,
A Crépy-en-Valois, le 1^{er} avril 2025.

Publié sur le site internet
de la commune
le : 07 AVR. 2025

Michel SPEMENT
Secrétaire de séance

Virginie DOUAT,
Maire de Crépy-en-Valois



INFORMATIONS – VOIES ET DELAIS DE RECOURS

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, régulièrement affichée et transmise au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département, et de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyen accessible par le biais du site : www.telerecours.fr.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Communauté de Communes du Pays de Valois.

Accusé de réception en préfecture
dans le délai légal
Date de télétransmission : 07/04/2025
Date de réception préfecture : 07/04/2025

Accusé de réception en préfecture
060-216001750-20250401-DEL2025-04-18-DE
Date de télétransmission : 07/04/2025
Date de réception préfecture : 07/04/2025