

BEAUVAIS, le 28 septembre 2017

Monsieur Christophe TABARY
Maire d'Aux Marais
Rue du 15 janvier 1954
60000 AUX MARAIS

N/Réf. : PhE/MD/17-163 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté de PLU d'Aux Marais
COPIE : Monsieur le Préfet de l'Oise
LETRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 130 658 1742 1

Monsieur le Maire,

Ce courrier fait suite à l'envoi du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme d'Aux Marais reçu par la Chambre de Commerce et d'Industrie le 30 juin 2017. Ce projet a fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments :

PROJET ARRÊTÉ DE PLU DE LA COMMUNE D'AUX MARAIS **AVIS DE LA CCI DE L'OISE**

VU :

- Les articles L 710-1 et L 711-2 du Code de commerce ;
- Les articles L 132-7 et L 132-11 du Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal d'Aux Marais le 25 avril 2017.

CONSIDERANT :

- que la CCI Oise comptabilise 11 ressortissants pour la commune d'Aux Marais ;
- que le Plan Local d'Urbanisme peut influencer l'exercice des activités.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise signale :

Concernant la prise en compte des enjeux économiques

Concernant la prise en compte des activités

Le Diagnostic socio-économique évoque la présence d'un petit tissu industriel et artisanal à l'échelle locale et note un enjeu « *valoriser l'identité économique du territoire* ». Le Diagnostic des secteurs d'activités indique que l'activité dominante en matière d'emploi est l'industrie. Le Diagnostic des zones d'activités signale la présence d'un pôle artisanal avec une scierie employant 13 personnes. De fait, le Diagnostic relatif aux activités est court mais semble suffisant. Il conviendrait de mentionner les problématiques, les besoins et les projets éventuellement signalés par les entreprises.



Le Diagnostic géologique signale l'exploitation de plusieurs couches géologiques à proximité du territoire. La présence d'anciennes carrières sur le territoire prouve l'existence de ressources. À noter : des données du Schéma Départemental des Carrières de l'Oise (qu'il serait pertinent d'aborder dans le PLU) signalent la présence de plusieurs ressources géologiques : craie, argiles panachées, alluvions, sables du Weldien.

À noter : l'enjeu « *Prendre en compte les activités pouvant générer des nuisances sur le territoire et encadrer leur gestion* » (Rapport de Présentation, page 83) devrait être reformulé. En effet, il convient en premier lieu d'éviter l'exposition de nouvelles personnes aux nuisances des activités en maîtrisant l'urbanisation autour des activités.

Au niveau du PADD, il est mentionné l'objectif « *Encourager l'implantation de petites activités économiques* » : il convient cependant de ne pas limiter les possibilités d'implantation économique aux « petites » activités. Selon le Rapport de Présentation (page 163), l'objectif du PADD est de permettre l'accueil de petites activités économiques (artisanat, petite industrie...) et de commerces / services de proximité répondant aux premiers besoins des habitants et compatibles avec la vie d'un village (absence de nuisances, de dangers...). Les activités n'ont pas uniquement vocation à répondre aux « *premiers besoins des habitants* », l'activité d'une entreprise n'étant pas forcément tournée vers la satisfaction des besoins immédiats de la population (industrie, services aux entreprises...). Il convient de permettre l'accueil des activités liées ou non aux besoins de la population afin de ne pas limiter les perspectives de développement des activités à la seule économie résidentielle. Cependant, le PADD ne prévoyant pas l'exclusion *a priori* des activités industrielles et ne permettant pas un développement excessif des activités commerciales, la CCI Oise approuve les orientations du PADD.

Au niveau de la traduction cartographique du PADD, l'axe 3 « *Conforter l'activité agricole et artisanale d'Aux Marais et valoriser son potentiel touristique* » devrait être corrigé : la scierie située sur le territoire fait en effet partie de la catégorie « *Industrie* » dans le fichier consulaire de la CCI Oise. Par ailleurs, d'autres activités (non localisés en page 23 du PADD) ne correspondent pas à une activité agricole ou artisanale (restaurant et café).

Au niveau réglementaire, il est indiqué que le PLU reconnaît la vocation économique du site de la scierie et permet son développement en définissant une zone UI élargie (3 ha 20) intégrant des parcelles voisines desservies par les réseaux. La CCI Oise approuve cette orientation. Un secteur « NL » est par ailleurs défini pour autoriser les constructions légères dans le cadre d'activités de loisirs.

En matière de prescriptions réglementaires

De manière générale :

- Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions (prescriptions sur les modifications ou les extensions des constructions existantes...) ne devront pas entraver des projets innovants et / ou fonctionnels liés à des activités.
- Il conviendrait de prescrire le raccordement au réseau collectif d'assainissement uniquement pour les constructions et installations le nécessitant.
- La limitation de hauteur des clôtures (2 mètres) pourrait admettre une dérogation afin de répondre à des impératifs éventuels liés à la sécurisation des sites d'activités.
- La CCI Oise recommande une limitation d'emprise au sol de 60% à 70% pour les constructions à usage d'activités dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser.

En zone UA :

- L'interdiction totale des constructions à usage industriel est regrettable. En effet, certaines industries peuvent s'intégrer en zone urbaine (production d'aliments...).

... / ...

- L'interdiction des bureaux et des entrepôts de plus de 150 m² (sauf changement de destination) ne semble pas pertinente.
- Il convient d'étendre à l'ensemble des constructions à usage d'activités la dérogation accordée aux bâtiments agricoles en matière de limitation de hauteur.
- La prescription « *En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges* » pourrait exclure les vitrines commerciales.

En zone UD :

- L'interdiction des constructions à usage d'artisanat de plus de 100 m² est peu pertinente.
- L'interdiction des entrepôts et des constructions à usage industriel, peu pertinente, devrait être assouplie pour favoriser la mixité fonctionnelle de la zone.
- La limite de hauteur des constructions est faible (9 m). *Idem* en zones UH et 1AUh.
- L'interdiction des murs pleins en clôture (sauf clôture sur rue) peut être problématique pour la sécurisation de lieux d'activités. *Idem* en zones UH et 1AUh.

En zone UH :

- Les occupations et utilisations du sol interdites entraveraient tout projet d'activité. Il convient de permettre a minima les changements de destination des constructions existantes vers un usage d'activités.

En zone UI :

- Il convient d'autoriser les constructions à usage d'entrepôt.
- La hauteur maximale autorisée des constructions (12 m au faitage) pourrait être portée à 15 mètres comme pour les constructions à usage agricole en zone A.
- La règle imposant une place de stationnement pour 50 m² de surface de construction créée pourrait être modulée selon l'activité accueillie dans la construction.

En zone 1AUh :

- L'interdiction de l'ensemble des constructions à usage d'activités (industrie, entrepôt, artisanat, commerce, services...) contredit les objectifs de mixité fonctionnelle et pourrait entraver les projets d'activités de résidents de la zone 1AUh. Il est impératif de réduire les restrictions aux activités en zone 1AUh afin d'accorder les mêmes possibilités qu'en zone UA ou UD.
- L'interdiction totale des ICPE n'est pas pertinente. En effet, l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme indique que « *ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » doit être conforme au Règlement du PLU. Or, le Gridauh¹ précise qu'un Règlement de PLU ne peut pas interdire toutes les ICPE (les catégories d'ICPE interdites ou encadrées doivent être définies par le Règlement). De plus, les ICPE ne concernent pas uniquement des installations industrielles ou agricoles mais peuvent également concerner des activités de commerce ou de services (boulangerie, laverie...). Enfin, pour les ICPE soumises à déclaration, la jurisprudence indique que l'interdiction par un document d'urbanisme ne peut pas fonder un refus de délivrance de récépissé de déclaration au titre des ICPE². À noter : l'interdiction par le PLU d'une ICPE soumise à déclaration prévue dans une construction existante semble difficilement applicable puisque la déclaration au titre des ICPE peut désormais être effectuée en ligne.

... / ...

¹ « L'écriture des articles 1 et 2 des Règlements de zone - Fiche 3 : le PLU et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement », Jean-François Inserguet, Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (Gridauh), 24/09/2012.

² Cour Administrative d'Appel de Nancy, 13 février 2014, 13NC01753.

En secteur NL :

- La limitation de l'emprise des constructions à 25 m² est faible.

Au niveau du Règlement graphique, un « *secteur de diversité commerciale à protéger* » est défini (sans traduction dans la sous-section « *Mixité fonctionnelle et sociale* » du Règlement écrit). Cet outil est justifié par la volonté pertinente de la commune de préserver les commerces de proximité existants (Rapport de Présentation). De manière générale, il est recommandé d'intégrer ce type d'outils dans une stratégie plus globale de soutien aux commerces et services de proximité (à défaut, un « *secteur de diversité commerciale à protéger* » n'aurait pas d'effet positif sur le commerce). À noter : au niveau d'Aux Marais, la définition du « *secteur de diversité commerciale à protéger* » correspond à des figurés ponctuels identifiant deux activités (café et restaurant) mentionnées dans le PADD. Cependant, l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme indique « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale [...]* » sans évoquer la délimitation d'activités ponctuelles précises.

Concernant la prise en compte des contraintes environnementales et paysagères

Concernant les continuités écologiques

La partie « *Les corridors* » du Rapport de Présentation identifie uniquement les corridors inter ou intra-forestiers et le corridor à batraciens présentés par un outil de la DDT Oise. Il est également signalé que la vallée de l'Avelon constitue un milieu favorable aux déplacements. Cependant, la justification des orientations du PADD (Rapport de Présentation, page 160) indique « *Au centre du territoire, un couloir humide et boisé traverse le village, il constitue une continuité écologique avec les espaces naturels du sud et de l'est de la commune* ». Ce corridor écologique n'est pas évoqué dans la partie du Diagnostic dédiée aux corridors. Par ailleurs, l'évaluation environnementale (page 36) indique que la protection stricte des espaces naturels reconnus pour leur intérêt environnemental a notamment pour but de « *maintenir ouvert les principaux couloirs migratoires, même de portée locale* ». Il convient de ne pas envisager toute entité naturelle du territoire comme un corridor écologique.

À noter : réglementairement, les PLU ne doivent pas être compatibles avec les SRCE mais uniquement les prendre en compte (Rapport de Présentation, page 10).

Concernant l'enjeu des zones humides

Le PADD (page 10) évoque « *les zones humides et zones à dominante humide : prairie alluviale de l'Avelon, îlot du château bleu* » comme des invariants. Or, il convient de prendre en compte uniquement les zones humides effectives. La description des types de zones humides située en page 129 du Rapport de Présentation ne mentionne par ailleurs pas de zones humides potentielles.

Le paragraphe « *Les zones humides et zones à dominante humide* » indique que « *Le SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands définit la réglementation à adopter dans les documents d'urbanisme en fonction de l'état de la zone humide : zone humide potentielle ou effective* » (Rapport de Présentation, page 128). Il convient de noter que la « *police de l'eau* » s'applique uniquement sur les zones humides effectives³. Par ailleurs, la disposition D6.85 du SDAGE (page 168) a pour objet d'inciter notamment les SAGE et les collectivités territoriales ou leurs groupements à cartographier les zones humides à une échelle fine et à caractériser ces zones humides effectives.

... / ...

³ « *La Police de l'eau ne pouvant s'appliquer que sur les zones humides avérées et non pas sur les zones à dominante humide, il est alors attendu que soient délimitées de manière plus précise les zones humides* » (« *Prise en compte des zones humides dans les documents de planification et les actes d'urbanisme en région Picardie* », DREAL Picardie, 2013, page 10).

Par conséquent, la CCI Oise déconseille vivement la prise en compte des zones humides potentielles dans les PLU : seules les zones humides définies selon les dispositions du Code de l'Environnement devraient être prises en compte (SDAGE 2016-2021, page 168).

Le PLU évoque la protection d'« espaces humides », de « prairies humides »... Ces termes ambigus ne doivent pas entraîner une protection d'espaces considérés comme « humides » sans faire partie de zones humides avérées. À noter : le Rapport de Présentation (page 128) indique « *Dans le cadre des dispositions 46 et 78 (du SDAGE), il faut noter qu'en cas de projet impactant les zones humides, des mesures compensatoires devront être prises à hauteur de 150% de la surface perdue* ». Or, le coefficient de compensation n'est pas de 150% dans tous les cas⁴. De plus, il est indiqué « *Les critères pédologiques suffisent à identifier une zone humide* » (Rapport de Présentation, page 128). Or, une jurisprudence récente indique que les critères botaniques et pédologiques sont cumulatifs pour la détermination d'une zone humide.

Les dispositions du SDAGE définies comme à prendre en compte dans le PLU semblent parfois éloignées de l'urbanisme du territoire, par exemple avec une disposition relative au trait de côte (Diagnostic, pages 101 à 103). À noter : la disposition « *Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires* » n'est qu'une des huit dispositions de l'orientation 24 du SDAGE « *Eviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques* ». La prise en compte de cette seule disposition n°102 peut induire en erreur : le SDAGE n'interdit pas la création de nouvelles carrières mais les encadre afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts des activités extractives. Plus globalement, il convient de ne pas appréhender les activités extractives ou les projets économiques comme des sources de risques (évaluation environnementale, pages 27 et 43...).

Concernant les zones humides et les carrières, la CCI demande la révision du paragraphe suivant du Rapport de Présentation du PLU : « *L'activité d'exploitation des carrières, en particulier dans la vallée élargie du Thérain, dégrade les milieux de zones humides et modifie l'hydrologie des vallées. De plus, la multiplication des surfaces en eau libre rend la nappe phréatique vulnérable aux pollutions. Le comblement ou l'assèchement des zones humides pour les besoins de l'urbanisation ou l'agriculture sont aussi des causes de la perte de ces surfaces. Enfin, de nombreuses peupleraies sont présentes dans la vallée du Thérain, essence non adaptée aux milieux hydromorphes, leur enracinement faible les rend vulnérables aux coups de vent et ils déstabilisent les berges. Plantés en peuplements monospécifiques, ils modifient mais aussi appauvrissent écologiquement le milieu* ». Ce paragraphe comporte en effet plusieurs erreurs d'appréciation qui tendent à relever d'une méconnaissance des réalités actuelles de l'exploitation des carrières. Tout d'abord, les activités extractives sont actuellement encadrées de manière stricte (Autorisation Environnementale Unique⁵...), cet encadrement définit des modalités adaptées d'exploitation, de réaménagement et de remise en état pour chaque carrière. Dans la vallée du Thérain, les réaménagements de carrières favorisent l'apparition d'espèces anciennes ou nouvelles au bénéfice de la biodiversité. Ce point est étayé par des suivis menés par des écologues. Par ailleurs, les carrières peuvent contribuer à réaménager en zones humides des parcelles autrefois asséchées pour les besoins de l'agriculture (c'est le cas en vallée du Thérain). Ainsi la notion évoquée de « *dégradation des milieux humides* » par les carrières traduit une vision très partielle de l'exploitation des carrières contemporaines qu'il convient *a minima* de supprimer pour mieux tenir compte des réalités actuelles.

... / ...

⁴ « *Les mesures compensatoires doivent permettre de retrouver des fonctionnalités au moins équivalentes à celles perdues, en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée. Dans les autres cas, la surface de compensation est a minima de 150% par rapport à la surface impactée* » (SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, page 167).

⁵ Remplace l'« autorisation d'exploiter au titre des ICPE » pour l'exploitation des carrières depuis mars 2017.

Remarques annexes

Le SRCAE de Picardie a été annulé en 2016 (Evaluation environnementale, page 30). De fait, la prise en compte du Schéma Régional Eolien n'est pas pertinente.

L'évaluation environnementale (page 31) évoque « l'absence d'un développement de zones d'activités ». Il conviendrait plutôt d'évoquer une absence d'extension (le développement d'une zone peut être une requalification, une densification...).

Les ICPE ne sont pas uniquement des installations industrielles ou agricoles mais parfois des services ou des commerces (Rapport de Présentation, page 105).

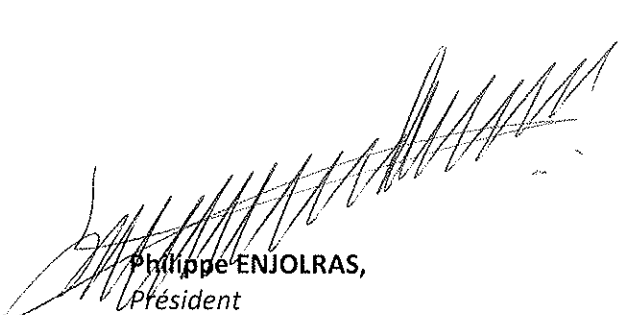
Au niveau du Règlement graphique, l'existence d'un figuré « *Eléments naturels à créer (arbres, haie)* » ne semble pas pertinente.

Conclusion

La CCI Oise émet un avis réservé sur le PLU d'Aux Marais tel qu'il est actuellement arrêté. Il est nécessaire de prendre en compte les remarques émises et surtout de ne pas interdire totalement les ICPE en zone 1AUh. À défaut de prise en compte des remarques émises, l'avis deviendrait défavorable.

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables aux activités sur le territoire de votre commune, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre à la CCI Oise un exemplaire du projet de PLU approuvé.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe ENJOLRAS,
Président