CCI OISE

BEAUVAIS, le 9 septembre 2020

Monsieur Eric WARLOUZET
Maire des Ageux
36 route des Flandres
60700 LES AGEUX

N/Réf.: PhE/SC/20-104 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté de PLU des Ageux
COPIE : Madame la Préfète de l'Oise

LETTRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 177 072 3002 9

Monsieur le Maire,

Le projet de PLU arrêté qui nous a été transmis a fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments. À la suite des modifications liées à la crise sanitaire (article 7 de l'ordonnance n°2020-306), veuillez trouver ci-joint l'avis de la CCI de l'Oise sur ce projet.

Un diagnostic des activités à l'approche pertinente mais pouvant être approfondi (ICPE...)

Le diagnostic des activités (Diagnostic, pages 62 et 63) est court mais intéressant. En effet, ce diagnostic s'intéresse aux perspectives économiques du territoire : démographie des entreprises, projets (accueil d'un équipement hôtelier prévu par la C.C.P.O.H au nord du territoire...). De plus, le diagnostic prend en compte le contexte intercommunal et les orientations communautaires.

Une description des activités présentes est également effectuée (Diagnostic, page 98), toutefois les données de cet inventaire pourraient être vérifiées[1]. De plus, le Diagnostic omet certains enjeux : ICPE en fonctionnement ou en projet sur le territoire[2], éventuelles problématiques impactant les activités ou entravant leur développement, estimation des besoins en matériaux de construction....

Le PLU présente le « *déplacement du Leclerc* »[3] ayant eu lieu comme « *particulièrement intéressant* » pour le territoire, notamment *via* la création d'emplois et la diversification de la structure commerciale. La CCI signale que l'impact « *net* » d'un nouvel équipement commercial peut être négatif à moyen/long terme sur un territoire, la déstabilisation des commerces existants par la nouvelle concurrence pouvant entraîner au fur et à mesure des destructions d'emplois voire un appauvrissement du tissu commercial (vacance...).

Ajouter un PADD dans le dossier de PLU arrêté

La CCI ne peut s'exprimer sur le PADD arrêté car celui-ci ne figure pas dans le dossier transmis. Toutefois, la partie « *Justifications* » du dossier présente un axe du PADD (« *Le maintien d'une économie de proximité* ») dont les orientations apparaissent adaptées : maintenir la vocation économique des principales zones d'activités, favoriser le développement des entreprises, des services et des commerces de proximité dans le tissu urbain, permettre le développement hôtelier.

.../...

[1] L'activité « *L.M.I.F* » ne figure pas parmi les ressortissants de la CCI de l'Oise enregistrés aux Ageux en 2020.
[2] Un projet d'ICPE pour l'exploitation d'une station de transit et d'installations de broyage, concassage et criblage de matériaux inertes a fait l'objet d'une enquête publique en 2019 : https://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Les-installations-classees/Procedure-d-enregistrement-ou-d-autorisation-temporaire-consultation-du-public/Societe-POISSON-TERRASSEMENT-Les-Ageux.
[3] Le transfert de l'équipement s'est accompagné d'une extension de la surface de vente (*cf* avis CDAC du 16/01/2013).

18 rue d'Allonne - CS 60250 - 60002 Beauvais Cedex
T. 03 44 79 80 81 - F. 03 44 48 47 19 www.oise.cci.fr

De plus, les principes du PADD cités dans les pièces n°1-1 et n°3 du dossier apparaissent pertinents (favoriser la mixité des fonctions du tissu urbain, garder une vitrine économique sur la RD 1017, conforter le tissu économique existant). À noter : il conviendrait d'associer les zones d'activités à un figuré spécifique et à des orientations *ad hoc* dans la cartographie du PADD (Diagnostic, page 125).

Encourager la mixité des fonctions sans imposer la présence d'activités de manière prescriptive

Les OAP (reprenant les principes du PADD) évoquent l'objectif de « *garantir la mixité fonctionnelle avec des surfaces dédiées aux activités économiques, aux équipements, aux commerces et services de proximité* ». Le document ajoute « *Afin de conforter le dynamisme du coeur de village* [...] *Les projets à l'intérieur du coeur de village devront ainsi accueillir à la fois* [...] *des activités économiques* ».

Concrètement, l'OAP associée à l'ancien site « *Leclerc* » prévoit un quartier mixte comprenant une zone d'habitat mais également une « *zone de commerce* », une « *zone d'activité* » (principalement des bureaux)... Par ailleurs, l'OAP prévoit de reconstituer une « *véritable rue de centre-bourg* » au nord-ouest du site avec la possibilité d'y accueillir des locaux de commerce ou de services.

Le PLU fait partie des outils permettant de soutenir le développement des activités notamment en s'articulant à d'autres leviers (organisation de la circulation et du stationnement, fiscalité, animation des artères commerciales du centre-ville...) dans le cadre de stratégies globales. *A contrario*, le PLU ne peut pas imposer la création d'une activité ou interdire sa disparition (liquidation judiciaire...).

Ainsi, si certaines caractéristiques réduisent l'attractivité d'un secteur (montant élevé des loyers notamment...), une règle imposant la présence de locaux à vocation économique ou commerciale dans les projets urbains situés dans ce secteur peut avoir un effet contre-productif en favorisant l'apparition ou la pérennisation de locaux vacants.

Aux Ageux, l'avis de la CCI sur le PLU arrêté en 2013 notait que la proximité d'un grand équipement commercial est un facteur limitant et « *ne permet l'existence de commerces que dans le cadre d'activités de niche répondant à un besoin réel non encore satisfait, et de métiers artisanaux de bouche à la condition que ceux-ci apportent une importante plus-value, en terme de service, de choix et de qualité* ». L'agrandissement de l'équipement commercial depuis 2013 renforce cette limite.

Profiter de la révision du PLU pour aborder des problématiques économiques générales et locales

Le PLU peut favoriser le développement des activités notamment en traitant les problématiques impactant leur fonctionnement ou limitant leur développement. Aux Ageux, le Diagnostic signale plusieurs problématiques pouvant impacter les activités notamment commerciales : stationnement sauvage, « *voitures-ventouses* » à proximité de la gare, « *stationnement linéaire et anarchique de poids-lourds dû à un restaurant étape sur la RD 1017* » au nord du village...

Certes, le PLU souhaite améliorer la desserte des commerces par les circulations douces mais peu de dispositions sont définies pour traiter des difficultés identifiées par le Diagnostic (ex : Emplacement Réservé destiné à la réalisation de stationnement...). Par ailleurs, un principe d'aménagement fixé par le PLU pourrait avoir des répercussions négatives[4].

L'OAP associée à l'ancien site « *Leclerc* » limite les constructions à vocation de service à 100 m² par activité et à 850 m² au total pour l'ensemble du secteur d'OAP. Cette restriction serait plus pertinente si elle concernait les constructions commerciales afin de répondre à la problématique de développement déséquilibré et excessif des surfaces à vocation de commerce de détail observée à l'échelle nationale et particulièrement visible dans l'Oise[5].

À noter : le classement de l'ancien site « *Leclerc* » en secteur à vocation mixte au lieu d'un maintien en zone à vocation commerciale comme dans le POS (« *Justifications* », page 42) démontre une approche pertinente de la commune souhaitant faire muter un ancien espace commercial monofonctionnel dans une logique de renouvellement urbain. Des démarches similaires émergent ailleurs en France (appel à projets « *Repenser la périphérie commerciale* »...).

.../...

[4] Il est indiqué pour l'ensemble des sites d'OAP « *les stationnements en surface seront limités* » : cela pourrait accentuer les problématiques de stationnement. À noter : la réalisation d'une place de stationnement en « parking en élévation » ou en « parking souterrain » est plus coûteuse que la réalisation d'une place en surface.

[5] Le taux d'équipement commercial est d'une grande surface pour 2300 ménages dans l'Oise selon l'institut AID, ce qui est supérieur à la moyenne nationale. Par ailleurs, 163 897m² de nouvelles surfaces de vente de plus de 400m² ont été autorisées entre 2009 et 2014 dans l'Oise.

Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU

Recommandations générales :

- La CCI préconise une limitation d'emprise au sol d'au moins 60% ou 70% pour les constructions à usage d'activités dans l'ensemble des zones U et AU ainsi qu'une limitation de la hauteur des constructions d'au moins 15 mètres dans les zones U et AU à vocation d'activités.
- La CCI conseille d'autoriser les clôtures jusqu'à deux mètres de hauteur afin de faciliter la sécurisation des locaux d'activités.
- Dans les zones d'activités, la CCI recommande vivement de prévoir une limitation des constructions à usage de commerce de détail afin d'éviter l'apparition de projets commerciaux inadaptés impactant d'autres activités (circulation des clients, impact sur des installations proches6...) mais également pour éviter le développement de nouvelles surfaces commerciales dans un contexte de surproduction de surfaces de vente (cf supra).

En zone UA :

- Nuancer l'interdiction totale des « constructions à usage industriel et d'entrepôt ». En effet, la sous-destination « Industrie » comprend les « constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie » (entreprises du BTP...)7. Idem en zone UB.
- Autoriser les dépôts de « matériaux » s'ils sont liés et nécessaires aux activités présentes. Idem en zone UB.
- Reconsidérer la règle demandant en priorité l'enterrement des citernes et des installations similaires (risque de déplacement de citernes enterrées en cas de remontée de nappe...). Idem en zones UB et UC.
- Préciser que l'obligation de plantation d'un arbre pour quatre places en aire de stationnement admettra l'implantation des arbres hors de l'aire de stationnement afin de permettre l'installation d'ombrières photovoltaïques. Idem en zones UB, UC, UI...
- Modérer la prescription demandant la réalisation d'une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux. Idem en zone UB.
- Ne pas imposer le branchement sur le réseau public d'eau potable et sur le réseau public d'assainissement pour une construction ou une installation à usage d'activités n'ayant pas de besoins (hangar à usage exclusif de stockage...). Idem en zones UB, UC, UI...
- Nuancer la prescription « les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées », l'efficacité des ouvrages industriels de traitement des eaux de ruissellement (déshuileurs, décanteurs-déshuileurs...) étant contestée8. Idem en zones UB, UC, UI...

En zone UC :

- Admettre a minima les changements de destination à vocation d'activités afin de répondre à l'objectif du PADD « favoriser la mixité du tissu urbain » et pour prendre en compte la présence d'activités déjà implantées en zone UC (restaurant...).
- Compléter la prescription imposant le maintien d'au moins 50% de la surface de terrain en espace vert de pleine terre pour prendre en compte d'autres techniques limitant l'artificialisation : parkings perméables, toitures végétalisées9...

En zone UI :

- Détailler l'interdiction des dépôts de « déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures,...) » en veillant à l'application de cette interdiction surtout pour les déchets ultimes. En effet, une activité peut utiliser des matériaux perçus comme des déchets dans le cadre de l'économie circulaire valorisant ces matériaux en tant que matières premières10.

.../...

[6] À ce titre, voir l'exemple des craintes liées à l'impact d'un projet commercial sur un silo agricole existant à Galluis (78).

[7] *Cf* **arrêté du 10/11/2016 fixant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être encadrées par un PLU.**

[8] *Cf« Traitement des eaux de ruissellement routières, opportunité des ouvrages industriels : débourbeurs, déshuileurs et décanteurs déshuileurs* » (note du Service d'Etudes Techniques des Routes et Autoroutes - CETE de l'Est, février 2008).

[9] Un « *Coefficient de Biotope par Surface* » minimal permet de prendre en compte - avec une modulation selon le type de surface - les espaces qui ont un intérêt écologique sans être de pleine terre.

[10] À titre d'exemple, le projet d'ICPE ayant fait l'objet d'une enquête publique en 2019 prévoit le transit et la transformation de « *déchets* » inertes issus du démontage de bâtiments (gravats...) en matériaux recyclés utilisables dans le domaine du bâtiment et des travaux publics. Ce projet était envisagé en zone UI.

- Adapter l'énoncé autorisant les constructions à vocation d'activités à condition « qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité [...] ». En effet, la zone UI est une zone accueillant notamment des constructions « « *qui peuvent être « nuisantes » »* (Justifications, page 37). De plus, le terme « *incommodité* » est flou alors qu'il existe un « *objectif à valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme* »[11].
- Modérer ou justifier la prescription imposant un recul des constructions d'au moins 25 mètres par rapport aux limites des emprises ferroviaires.
- Autoriser une hauteur maximale de 15 mètres (hauteur déjà autorisée en secteur UIa) ou une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit. En effet, les entreprises recherchent parfois une hauteur sous plafond d'au moins 12 mètres ou 15 mètres.

En secteur Ai :

- Autoriser l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le cadre de « l'évolution des activités ». En effet, le secteur Ai compte plusieurs activités12. Il conviendrait également d'autoriser - de manière encadrée - les constructions et les installations à vocation d'activités afin de permettre un développement éventuel de ces entreprises.
- Autoriser les dépôts de matériaux liés aux activités présentes (comme en zone UI).
- Clarifier l'énoncé demandant aux aménagements et extensions de constructions de ne pas augmenter « de manière significative » les besoins en voiries et réseaux afin de définir précisément les aménagements admis (objectif de clarté et d'intelligibilité de la norme).

Au niveau du Règlement graphique :

- Envisager la suppression du secteur UCc, un « secteur à vocation commerciale » monofonctionnel de seulement 0,1 ha couvrant une seule activité selon le PLU (la CCI n'y enregistre pas de ressortissant). Pour rappel, définir un secteur de PLU particulier pour une activité ne garantit pas le maintien de cette activité.

Remarques complémentaires

La partie « *Justifications* » (page 16) identifie deux parcelles divisibles à proximité immédiate d'un site d'activités (scierie) classé en zone UI. La CCI recommande d'éviter l'édification de logements à proximité des zones d'activités car la proximité des logements et des activités génère de plus en plus fréquemment des conflits de voisinage impactant les entreprises (plaintes pour nuisances, critiques de riverains par rapport à un risque supposé, risque accru d'intrusions sur les sites d'activités...).

Il conviendrait de préciser l'origine et les caractéristiques des cartographies de l'aléa inondation reproduites en page 25 du Diagnostic. La mention « *PPRI* » ne précise pas que le PPRI en révision n'a pas été approuvé. Plus globalement, le Diagnostic reproduit des cartographies du PPRI en vigueur et du projet de PPRI révisé sans distinguer explicitement les deux documents (Diagnostic, page 103).

L'élargissement de la RD200 fait l'objet d'un Emplacement Réservé mais reste peu abordé par le PLU arrêté hormis en matière d'impacts (« *Justifications* », page 80). Ce projet routier pourrait pourtant avoir un impact économique (ex : accessibilité améliorée, augmentation des flux sur la RD 1017...).

Le bilan du Diagnostic note « *La commune semble plus propice aux activités tertiaires* ». Pourtant, les ressortissants de la catégorie « Industrie » et de la catégorie « BTP » regroupent l'essentiel des effectifs déclarés par les ressortissants de la CCI de l'Oise aux Ageux (« Industrie » : 20 salariés, « BTP » : 45 salariés, « Commerce » : 5 salariés, « Services » : aucun salarié).

La base de données « BASIAS » n'identifie pas les sols pollués mais inventorie les sites d'activités industrielles ou de services susceptibles d'être pollués (« *Justifications* », page 82). Comme le note le site « Géorisques », « ***l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit*** ».

.../...

[11] *Cf* décision du Conseil d'Etat **n°360085 et décision du T.A de Lille n°0901120.**

[12] Rue de la Grande Fossé, la CCI enregistre quatre ressortissants de la catégorie« BTP » (dallage, entreprise générale du bâtiment, électricité générale...) et un ressortissant de la catégorie « Services » (activités de peinture, réparation, carrosserie). Rue du Four à Chaux, la CCI identifie un ressortissant industriel déclarant un effectif de cinq salariés.

Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis favorable assorti de réserves sur le projet de PLU arrêté par la commune des Ageux. En effet, le projet de PLU révisé contient des orientations et des dispositions favorables aux activités. Toutefois, l'implantation d'une activité dans un local ne peut pas être prescrite par un PLU : un document d'urbanisme doit surtout participer à la création et au maintien d'un contexte favorable au développement des activités *via* la mise en valeur des atouts du territoire (flux liés à la RD 1017...) et le traitement de ses fragilités (proximité d'un grand équipement commercial...). De plus, le PLU omet certains points importants (ICPE et projets d'ICPE, présence d'activités en secteur Ai et en zone UC...). Enfin, le dossier de PLU arrêté transmis à la CCI de l'Oise ne contenait pas de PADD.

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables sur votre territoire, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre à la CCI de l'Oise un exemplaire du 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