

BEAUVAIS, le 1^{er} octobre 2018

Madame Sophie MERCIER
Maire de Rémy
126 rue de l'Eglise
60190 REMY

N/Réf. : PhE/VS/18-175 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté de PLU de Rémy
COPIE : Monsieur le Préfet de l'Oise
LETTRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 155 208 5740 9

Madame le Maire,

La Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale de l'Oise compte 34 ressortissants sur le territoire de Rémy, le projet de PLU arrêté que vous nous avez transmis a donc fait l'objet d'une analyse détaillée dont voici les principaux éléments.

Un Diagnostic des activités pouvant être renforcé

Le Diagnostic des activités cite les principaux enjeux du territoire : activités commerciales de la rue de Noyon, activités industrielles et d'entrepôt, tissu de « *plusieurs artisans du bâtiment* »... Toutefois, ce diagnostic est court (une page) alors qu'une cartographie du SCOT identifie la commune comme un « *secteur de développement économique majeur* » (Rapport de Présentation, page 35). À noter : l'activité industrielle « *Alpla France* » a été remplacée par l'activité logistique « *PKM Logistique* ».

Il conviendrait de renforcer le Diagnostic des activités, par exemple :

- en identifiant les problématiques et les besoins des entreprises du territoire comme cela a été fait pour les exploitations agricoles *via* un questionnaire ;
- en présentant les activités extractives du territoire. Le PLU pourrait par ailleurs prendre en compte les données du Schéma Départemental des Carrières (potentiel¹, zonage²...) ;
- en présentant mieux les « *artisans du bâtiment* », des entreprises du BTP dans le tissu urbain (rue de Noyon, rue de la Patinerie, rue de l'église...) comptent en effet plusieurs salariés.

Un abandon de zones à urbaniser économiques pouvant avoir un impact sur les activités

Les orientations économiques du PADD sont pertinentes, ces orientations visent notamment à soutenir le développement économique et l'emploi en compatibilité avec le SCOT. Toutefois, en matière de renouvellement et de développement urbains, le PADD a un objectif « *Renoncer aux zones d'urbanisation future « superflues » (zones qui étaient surconsommatrices d'espace dans le précédent PLU), au profit d'un reclassement en zone agricole* ».

... / ...

¹<http://www.oise.gouv.fr/content/download/22408/155270/file/04%20SCHEMA%20DES%20CARRRIERES%2060%20Carte%20g%C3%A9ologiq%20ue.pdf>

²<http://www.oise.gouv.fr/content/download/22409/155274/file/05%20SCHEMA%20DES%20CARRRIERES%2060-%20carte%203%20zonages.pdf>



Ainsi, le PLU arrêté supprime plusieurs zones d'urbanisation future à vocation économique définies par le PLU de 2008 mais jugées « *superflues* » :

- une zone 2AUi (zone d'extension future à vocation d'activités industrielles) située entre le site « *PKM logistique* » (site d'activités « Les Bouts des Murailles ») et le bourg.
- une zone 1AUe (zone d'extension future à vocation artisanale) située au nord du site d'activités « Le Four à Chaux » (ancienne usine « *Rieter* »)³.
- une zone 1AUi (zone d'extension future à vocation d'industrie) située à l'est du site d'activités « Le Four à Chaux ».

Le PLU arrêté désigne ces zones à urbaniser comme « *superflues* » et « *surconsommatrices d'espace* » mais leur suppression n'est pas expliquée par des arguments économiques comme l'absence de besoins ou de projets (Rapport de Présentation, page 171 et 172). L'évaluation environnementale (Rapport de Présentation, page 218) justifie l'abandon de ces zones par le fait qu'elles représentaient un « *développement trop conséquent, et proche de zones résidentielles* ».

La cartographie du SCOT reprise dans le PADD intègre les trois sites d'activités du territoire (« *ZI ouest de Rémy* », « *site Alpla France* » et « *ZI Est de Rémy* ») dans un figuré unique « *développement des zones d'activités dans les pôles* ». Or, la suppression de zones à urbaniser à vocation économique autour des sites d'activités pourrait entraver le développement des activités s'y trouvant. Afin de compenser l'impact de cette suppression, il serait possible par exemple d'étendre le périmètre de la zone UI correspondant au site « *PKM Logistique* »⁴ (tout en maintenant une zone-tampon entre la zone à vocation d'activités et les espaces résidentiels) afin de permettre à l'activité s'y trouvant de pouvoir envisager d'éventuelles extensions à terme.

Maintenir une zone-tampon entre les zones destinées aux activités et destinées à la population

Le PLU a un objectif « *veiller à la cohabitation des espaces résidentiels et des activités économiques, dans le respect des objectifs de mixité fonctionnelle* » (Rapport de Présentation, page 223). La CCIT Oise recommande le maintien de zones-tampons entre les sites d'activités et les zones d'habitat afin de prévenir les conflits de voisinage. En l'occurrence, la suppression de la zone 2AUi en continuité du site d'activités « Le Bout des Murailles » favorise le maintien d'une zone-tampon entre les espaces à vocation d'activités et les espaces d'habitat (une zone 2AUh à vocation principale d'habitat a également été réduite et s'éloigne du site d'activités). À noter : afin de ne pas entraver le développement dans son site de l'activité « *PKM Logistique* », il serait toutefois possible de compenser la suppression de la zone 2AUi par une extension du périmètre de la zone UI.

Au niveau du site d'activités « Le Four à Chaux », l'OAP associée à la zone 1AUu (zone à urbaniser à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif)⁵ contiguë du site d'activités prévoit un « *potentiel d'accueil pour des services à la population (bureau, commerce, artisanat...)* » en face de l'ancienne usine « *Rieter* ». La CCIT Oise signale que cette emprise de « *potentiel d'accueil pour des services à la population* » définie par l'OAP serait inadaptée. D'une part, cette emprise est éloignée du bourg et pourrait entrer en contradiction avec l'objectif du PADD de conforter les commerces et services de centre-bourg. D'autre part, l'accueil de services à la population en face du site d'activités « Le Four à Chaux » générerait des problématiques nouvelles diminuant l'attractivité de ce site pour les entreprises (circulation des usagers des services gênant le trafic de véhicules utilitaires...). La CCIT Oise demande donc la suppression du principe de « *potentiel d'accueil pour des services à la population (bureau, commerce, artisanat...)* » dans l'OAP associée au secteur 1AUu.

... / ...

³ À noter : la zone UI associée au site d'activités « Le Four à Chaux » a également été réduite.

⁴ Selon les annexes du PLU arrêté, la rue de Noyon entre Rémy et le site « *PKM Logistique* » dispose des réseaux d'eau potable et d'électricité (transformateur privé « *Alpla* »).

⁵ Projet de salle de sports et de salle polyvalente déjà initié à la suite d'une Déclaration d'Utilité Publique.

La redéfinition d'une zone 2AUi (prévue par le PLU de 2008 et par le SCOT) réduisant son potentiel

Selon le SCOT, l'enveloppe foncière maximale potentiellement mobilisable à Rémy représente 10 ha pour le développement économique. Le PADD indique que le projet arrêté de PLU utilise quasiment la totalité de cette enveloppe (9,70 ha de zones à urbaniser consacrées au développement économique). Concrètement, le PLU arrêté définit une zone 2AUi en continuité de la zone d'activités de la Briqueterie, cette extension est représentée dans le SCOT et existait déjà dans le PLU de 2008.

Le maintien de cette zone 2AUi est pertinent, le PLU souligne en effet que la zone d'activités de la Briqueterie se développe et que l'attractivité économique de la commune est favorisée par la proximité d'un échangeur de l'autoroute A1. Toutefois, le périmètre de la zone 2AUi du PLU de 2008 a été modifié « en fonction du profil du terrain ».

Suite à la modification du périmètre de la zone 2AUi dans le PLU arrêté, cette zone est moins profonde mais la longueur de la zone augmente le long de l'autoroute A1 « jusqu'à la parcelle n°15 incluse ». Le Rapport de Présentation justifie cette modification par le passage d'une ligne électrique haute tension entravant l'urbanisation du terrain⁶, le PLU arrêté appuyant la limite de la zone 2AUi sur le tracé de la ligne électrique. Toutefois, l'augmentation de la longueur de la zone 2AUi longeant l'autoroute A1 augmente l'emprise de cette zone soumise aux règles d'inconstructibilité autour de l'axe de l'autoroute. Ainsi, la zone 2AUi compte une bande inconstructible de 65 m environ. Il conviendrait de noter dans le Règlement et dans l'OAP de la zone 2AUi que l'interdiction des constructions dans une bande de 100 mètres autour de l'axe de l'autoroute pourra être modulée par le PLU dans le cadre d'une étude justifiant cette modulation (article L 111-8 du Code de l'Urbanisme).

En matière de prescriptions réglementaires

Remarques générales :

- Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, la CCIT recommande une limitation de la hauteur au faîtage des constructions à usage d'activités d'au moins 15 m, afin d'autoriser une densification des sites d'activités sans imperméabilisation supplémentaire des sols.

En zone UC (zone urbaine centrale) :

- Supprimer l'interdiction des constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt. *Idem* en zones UD, UH, UR et 1AUh. En effet, cette interdiction est inadaptée car les activités industrielles ou d'entrepôt ne sont pas nécessairement incompatibles avec le voisinage (production d'aliments, industries légères comme l'assemblage de matériel électronique, petit entrepôt utile à une activité artisanale située en zone urbaine...).
- Clarifier l'interdiction des « constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit [...] », cette interdiction constitue en effet un encadrement flou (notion de « vie de quartier »...) donc potentiellement restrictif et générateur de contentieux. *Idem* en zones UD, UH, UR et 1AUh.
- Ne pas demander aux modifications ou extensions de constructions existantes d'avoir un aspect « identique » au bâtiment objet de la demande en dimensions, en architecture et en nature des matériaux (aspect « compatible »...). *Idem* en zones UD, UH et UR.
- Permettre un dépassement de la limitation de hauteur des clôtures sur rue pour favoriser la sécurisation des sites d'activités. *Idem* en zones UD, UH, UR et 1AUh.

... / ...

⁶ À noter : l'emprise de zone 2AUi du PLU de 2008 reclassée en zone agricole n'est pas entièrement une emprise impactée par le passage d'une ligne électrique.

- Permettre aux surfaces imperméabilisées d'atteindre jusqu'à 70% des espaces restés libres après implantation des constructions afin de favoriser la densification des sites d'activités. *Idem* en zones UD, UH, UR et 1AUh.

En zone UH :

- Définir une limitation d'emprise au sol de 70% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activités, comme en zones UA et UB. *Idem* en zones UR et 1AUh.

En zone UI (zone urbaine à vocation d'activités industrielles) :

- Définir un encadrement des constructions à usage de commerce de détail afin d'éviter l'apparition de projets commerciaux inadaptés générant des problématiques pour les autres activités de la zone (circulation des clients perturbant le passage des véhicules utilitaires...) et remettant en question la vocation industrielle de la zone UI. À noter : le Règlement ne définit pas de normes de stationnement pour les constructions à usage de commerce en zone UI.
- Préciser l'encadrement des extensions des habitations existantes (autorisées jusqu'à 20% de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU) en précisant que ces extensions ne devront pas conduire à l'apparition de nouveaux logements dans la zone UI.

En zone 1AUh :

- L'interdiction des constructions et installations à usage de commerce ou d'artisanat est restrictive. Plus globalement, la volonté du PLU d'affirmer « *la vocation résidentielle de l'espace concerné, en interdisant les constructions à usage d'activités* » (Rapport de Présentation) apparaît en contradiction avec les objectifs de renforcement de la mixité fonctionnelle évoqués dans d'autres parties du PLU.

En secteur Nc (secteur naturel faisant l'objet d'une autorisation d'extraction de matériaux) :

- La prescription imposant aux grillages d'être doublés par des éléments végétaux pourrait exclure les clôtures nécessaires aux activités extractives (autorisation d'exploiter de la carrière définie pour une durée limitée à 10 ans selon le PLU...).

En secteur Nt (secteur naturel à vocation d'activités de traitement de matériaux) :

- Autoriser les « *installations nécessaires à l'activité de traitement de matériaux* » sans limiter ces installations à celles nécessaires à l'activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU afin de ne pas entraver toute évolution possible de l'activité.

Au niveau du Règlement graphique :

- La CCIT Oise signale qu'un « *immeuble protégé* » (415 rue de Noyon) correspond à une activité commerciale (pharmacie). Il convient de veiller à l'absence d'impact de la protection du bâtiment (interdiction des enduits et de l'isolation par l'extérieur, travaux autorisés limités aux restaurations...) sur l'activité. À défaut, il convient de ne pas classer les immeubles abritant une activité en « *immeubles protégés* ».
- L'emplacement réservé n°12 du PLU arrêté impacte une portion du secteur Nc. Le Rapport de Présentation indique « *Cet ER vise à aménager et à sécuriser une voie qui est de plus en plus fréquentée, et qui est empruntée comme voie de contournement de Rémy. Il s'agira ainsi d'adapter la voie à un flux croissant de circulation, et d'aménager en parallèle une voie douce* ».

... / ...

Or, l'arrêté préfectoral de 2012 autorisant l'exploitation de la carrière au titre des I.C.P.E prescrit notamment le maintien d'un éloignement suffisant (10 m au moins) du périmètre autorisé de la carrière exploitée (bords supérieurs de la fouille) afin que la stabilité des terrains voisins ne soit pas compromise. Il convient de s'assurer de la compatibilité entre l'objectif d'élargissement de l'emprise du chemin de La Neuville-Roy à Compiègne par le PLU et les prescriptions définies par l'arrêté autorisant l'exploitation de la carrière.

- Au niveau du hameau de la Patinerie, le PLU classe en zone A un bâtiment utilisé en partie par une activité artisanale (ressortissant de la CCIT Oise de la catégorie « BTP »). Or, le Règlement de la zone A est restrictif. Il convient de prévoir une évolution du Règlement graphique et / ou écrit au niveau de ce bâtiment afin de reconnaître l'affectation du bâtiment à un usage d'activité économique et d'autoriser les travaux permettant le développement de cette activité.
- Le PLU arrêté classe les habitations de l'« impasse du stade » en zone UI alors que celles-ci étaient classées en zone UM (zone urbaine mixte) dans le PLU de 2008. Le Rapport de Présentation (page 140) précise que ce classement en zone UI de ces habitations est destiné à y éviter l'accueil de nouvelles constructions notamment du fait de la proximité immédiate d'activités industrielles. La CCIT Oise valide l'objectif d'éviter un développement résidentiel à proximité d'activités industrielles, il conviendrait toutefois de classer ces habitations dans une autre zone que la zone UI. En effet, le classement en zone à vocation d'activités de constructions et d'emprises n'ayant pas une vocation économique fausse l'identification des espaces effectivement disponibles pour le développement des entreprises à l'échelle communale, intercommunale, départementale...

Remarques complémentaires


Le Rapport de Présentation signale l'identification d'un corridor écologique potentiel « *intra ou inter forestier* » au nord de Rémy. Il convient de confirmer tout corridor écologique potentiel avant de le prendre en compte. Or, le corridor potentiel mentionné dans le Diagnostic est pris en compte et présenté comme une sensibilité environnementale au même titre que les ZNIEFF ou les zones humides avérées (Rapport de Présentation, page 56).

Conclusion

La CCIT Oise émet un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU de Rémy tel qu'il est actuellement arrêté. En effet, les prescriptions du Règlement écrit et les orientations économiques du PLU sont globalement favorables au développement économique mais les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels conduisent le PLU à supprimer ou à réduire des zones à urbaniser à vocation économique de manière drastique, cette diminution importante pouvant impacter le potentiel de développement des activités.

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

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


Philippe ENJOLRAS,
Président