



Monsieur Benoît BIBERON
MAIRE DE NOAILLES
1 Rue de Paris
60430 NOAILLES

N/Réf. : PhB/VS/CM - N°23-06 ☎ 03 44 79 80 15
Objet : Avis sur le projet de PLU de Noailles
Copie : Madame la Préfète de l'Oise (copie électronique)

Monsieur le Maire,

La CCI de l'Oise soutient le développement économique des territoires depuis 1889. Elle appuie les projets d'activités, d'infrastructures ou de planification et propose son expertise en tant que Personne Publique Associée. À ce titre, le PLU arrêté qui nous a été transmis a fait l'objet d'une analyse dont voici les éléments.

Affiner le classement d'une partie de la zone UE dans la zone d'activités économiques (ZAE) de Longvillers

Le règlement écrit attribue une vocation économique à la zone UE. Celui-ci précise que la zone UE accueille actuellement « *à la fois équipements publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, brigade de gendarmerie, caserne des pompiers, centre de tri postal...) ainsi que quelques activités artisanales* ». La CCI propose la création d'un secteur intermédiaire « UEp » identifiant les équipements publics au sein de la ZAE.

L'objectif de cette précision est d'indiquer dans le PLU que la ZAE de Longvillers n'accueille pas seulement des activités économiques et présente un profil mixte (centre technique municipal, casernes, salle polyvalente...). En effet, le classement en zone à vocation d'activités de sites n'ayant pas un usage économique fausse l'identification des surfaces réellement consacrées aux entreprises et à leur expansion.

Afin d'éviter à terme une prédominance des équipements sur les activités au sein de la ZAE, dans le but de préserver la vocation économique prévue de la zone UE en prévenant son mitage, la CCI suggère d'y interdire - comme en zone UC - les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » hormis en secteur UEp (à défaut, s'inspirer de l'encadrement des constructions agricoles prévu en zone UA).

Reconsidérer le classement d'un site d'activités en zone 2AU réduisant son attractivité

La CCI déconseille de manière générale le classement en zone à urbaniser de sites d'activités existants, même vacants, *a fortiori* si ce classement contredit les caractéristiques du site (« parcelles suffisamment desservies et équipées pour être aménagées », parcelles « déjà partiellement urbanisées »¹...). Des alternatives existent pour contrôler les évolutions : OAP, « périmètre d'attente de projet d'aménagement global »... L'enjeu est de ne pas entraver l'implantation de nouvelles activités dans des bâtiments existants.

Le classement en zone 2AU du « site de l'actuelle coopérative agricole qui sera à terme délocalisée » pourrait favoriser l'apparition d'une friche. Ce classement, en plus de défavoriser des évolutions de l'activité en place (améliorations...), impose en effet une procédure d'évolution du PLU pour tout projet d'aménagement. La perspective de contraintes et de délais supplémentaires liés aux procédures réduit l'attractivité du site pour les porteurs de projets par rapport à un terrain (bâti ou non bâti) en zone U.

Prolonger la stratégie commerciale en évitant un développement commercial préjudiciable en zone UE

Grâce à sa localisation en tissu urbain mixte, l'artère commerciale constituée autour de la RD 1001 propose aux habitants des commerces proches, accessibles à pied... Le PLU souhaite y renforcer l'offre de locaux commerciaux (secteur mixte UCa...). Plus globalement, le PLU identifie l'enjeu de « maintenir et encourager le développement d'activités commerciales/service dans le centre-bourg [...] ». De manière pertinente, le PLU ne répond pas à cet enjeu avec des contraintes mais avec des projets (sécurisation des carrefours...).

Le levier du stationnement public (nouveau parc, dépose-minute, « zone bleue »...) pourrait être davantage évoqué dans la stratégie en faveur du commerce de centre-bourg. Par ailleurs, le PADD évoque un projet de « barreau routier » et l'enjeu de « faire évoluer le plan de circulation » après la création de cette voie : il sera d'autant plus important de maintenir la vitalité et l'attractivité de l'artère commerciale qui perdra en visibilité liée aux flux de transit (le pôle d'équipements publics déjà situé dans la ZAE pouvant accentuer ce risque²).

Le PLU pourrait également restreindre les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » en zone UE. En effet, l'Oise a subi une croissance excessive des surfaces commerciales de détail : l'enjeu actuel est de maîtriser le développement de ces surfaces en ZAE pour éviter l'apparition de locaux vacants, le délitement des pôles commerciaux animant les centres-villes et désormais la déstabilisation des zones commerciales accentuée par les nouvelles pratiques (commerce en ligne, commerce de flux...).

.../...

¹ Cf « La modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme », ministère du logement et de l'habitat durable, février 2017.

² Le rapport de présentation note que le projet de barreau routier a notamment pour objectif de « faciliter l'accès à la RD1001 aux services d'utilité public installés sur la zone d'activité des Vignes de Longvillers (centre de secours, gendarmerie, poste...) ».

Autres propositions d'évolutions au niveau réglementaire

Dispositions générales :

- Questionner l'obligation pour toute extension de « justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle » en zones urbaines, notamment pour ne pas freiner l'évolution et le développement des locaux professionnels dans une zone déjà urbanisée.
- Envisager une dispense de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les annexes déjà « dispensées d'une alimentation en eau potable ».
- En zone UC (« vocation commerciale »), la CCI propose de remplacer cette zone par une zone UE. À défaut :
- Admettre des sous-destinations de constructions sans liens avec l'activité commerciale, la restauration ou les services (ex : « hôtels » - y compris en secteur UCa...) pour éviter une mono-activité fragilisante.
- Définir les « établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage » (notion floue). Plusieurs normes aux critères objectifs et précis encadrent déjà les activités : ICPE, RSD, code de la santé publique...
- Clarifier l'énoncé du paragraphe 7, par exemple en distinguant la réalisation d'au moins une place de stationnement (pour 25 m² de surface de vente) et la réalisation d'au moins une place de stationnement utilisable pour les livraisons et d'au moins une place de stationnement PMR (à l'échelle d'un projet...).

En secteur Uca (« destiné à recevoir une nouvelle offre en logements et une offre commerciale en RDC ») :

- Repenser les obligations en matière de stationnement : des prescriptions par surface de vente moins strictes en secteur UCa qu'en zone UC inciteraient les commerces de proximité à s'implanter dans le tissu urbain.
- En zone UE (« site économique d'intérêt intercommunal ») :
- Accentuer l'encadrement de la sous-destination de constructions « Artisanat et commerce de détail » pour éviter les projets commerciaux nuisibles à la ZAE (consommation des disponibilités foncières au détriment d'autres activités, flux de clients encombrant les voies, multiplication des dispositifs publicitaires, mitage...).

Pour éviter les dérives, un PLU peut maîtriser le développement des équipements commerciaux :

- Soit en interdisant les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » ou en régulant leur taille (ex : surface de plancher limitée à 1000 m²). Le terme « artisanat » correspond ici à l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services : boulangerie, cordonnerie, salon de coiffure...
- Soit en limitant les surfaces commerciales à celles constituant une fonction complémentaire dans une construction à destination d'autres activités (ex : magasin d'usine). Les « locaux accessoires » d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal, un PLU peut préciser la définition de ces locaux (ex : seuil ou pourcentage de surface de plancher).

- Permettre - comme en zone UA - un dépassement de la limite de hauteur de clôture sur rue pour les activités « soumises à une réglementation particulière ».
- Assouplir l'obligation de remplacement de toute place de stationnement supprimée, notamment si cette disparition est déjà compensée par une mutualisation du stationnement ou par un changement de destination réduisant les besoins. Idem en zones UA, UB....
- Préciser la distinction faite par le paragraphe 7 entre « construction à usage d'activités commerciales » et « constructions à usage [...] de commerces ».

En zone UA (« *noyau ancien traditionnel* ») :

- Admettre les entrepôts, ces constructions offrant une alternative au stockage extérieur pour les matériaux sensibles (aliments, objets de valeur...) ou peu esthétiques. Un entrepôt modeste (moins de 500 m²) peut répondre aux besoins d'une PME et l'aider à affronter des ruptures d'approvisionnement.
- Ne pas imposer aux modifications et aux extensions des constructions existantes d'avoir un aspect « identique » au bâtiment objet de la demande (aspect « similaire » évoqué en page 37). Idem en zone UB.
- Autoriser les panneaux translucides en toiture pour les bâtiments à usage d'activité n'étant pas « existants ».
- Préciser les règles en matière de stationnement pour les « magasins de vente » correspondant à un type d'Établissement Recevant du Public qui comprend une « surface de vente ». Idem en zone UB.
- Moduler les règles en matière de stationnement s'appliquant à la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en les déclinant selon les sous-destinations (bureau, entrepôt...). Idem en zone UB.

En zone UD :

- Utiliser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » prévue par le code de l'urbanisme car un PLU doit « se baser que sur les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 », même s'il peut en « préciser la définition donnée par le lexique national [...] »³. De la même manière, utiliser les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ». Idem en zone 1AUh.
- Expliciter l'interdiction des constructions « dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances [...] » et des activités « incompatibles avec l'habitat ou sources de nuisances pour le voisinage » afin de permettre aux porteurs de projets de savoir s'ils peuvent s'implanter. Idem en zone UB.

En zone 1AUh :

- Nuancer l'interdiction totale des ICPE, celles-ci pouvant correspondre à des installations de chauffage d'immeubles, à des équipements publics (blanchisserie de centre hospitalier...) ou encore à des services.

.../...

³ Cf « *guide sur les dispositions opposables du PLU* » (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, mars 2020), page 99.

En secteur Ac (« futur site d'implantation de la coopérative agricole [...] activité agricole commerciale ») :

- Autoriser les sous-destinations correspondant à la nature de l'activité et à la destination des constructions prévues. En effet, selon la jurisprudence, les ouvrages des coopératives agricoles correspondent à diverses sous-destinations (« industrie », « entrepôt », « commerce de gros »...)4. Les constructions des coopératives ne sont pas considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole5.

En secteur NL (« pour l'accueil d'une aire naturelle de camping ») :

- Admettre la sous-destination « autres hébergements touristiques » incluant les constructions destinées à accueillir des touristes « dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs »6.

Remarques complémentaires / perspectives

Autoriser des modifications légères de la composition architecturale des éléments bâtis protégés faciliterait l'évolution des devantures commerciales (nouveau commerce...) et l'adaptation des bâtiments (normes7...). Les enseignes, pré-enseignes et publicités sont déjà encadrées par le code de l'environnement au niveau national et le cas échéant par les Règlements Locaux de Publicité au niveau (inter)communal.

Ne pas mélanger les notions de zones humides et de Zones à Dominante Humide (PADD, page 13, rapport de présentation - P2, page 83...). Une Zone à Dominante Humide est une zone humide hypothétique, à confirmer.

Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Noailles qui comporte des orientations favorables au développement équilibré des activités : identification de projets routiers améliorant notamment l'accès à une ZAE, valorisation de l'artère commerciale de la RD 1001, prise en compte de projets d'activités... Cependant, certains points problématiques doivent être signalés : risque de développement commercial périphérique impactant l'artère commerciale, dispositions du règlement à reconsidérer...

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 BERNARD,
Président

4 Cf décisions « Conseil d'Etat, 2 / 6 SSR, du 26 février 1988, 73148 » et « Conseil d'Etat, 6 / 2 SSR, du 13 juin 1994, 122308 122682 ».

5 Cf circulaire DGPAAT/SDPM/C2013-3031 du 19 mars 2013.

6 Cf arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

7 Le compte rendu n°2 de réunion consacrée au PLU évoque « un problème récurrent pour les commerces en centre-ville, celui de l'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) [...] » en raisons des coûts et des difficultés techniques dans le bâti ancien.

NOAILLES, le 05 octobre 2022

Benoît Biberon
Maire de NOAILLES
A
Chambre de commerce et d'industrie de l'Oise
18 rue d'Allonne
CS 60250
60002 BEAUVAIS CEDEX

L/AR 1A19359979202

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme / Consultation sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil Municipal de Noailles a arrêté, par délibération en date du 26 juillet 2022, son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de votre association à la révision du PLU, je vous transmets, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exemplaire du projet de PLU afin que vous me fassiez connaître votre avis.

Je vous rappelle que ce dernier devra m'être transmis dans les trois mois suivant la transmission du dossier, passé ce délai, il sera considéré comme favorable.

J'atteste par la présente que les fichiers gravés sur le support numérique joint au présent courrier correspondent aux pièces du dossier tel qu'arrêté par le Conseil Municipal par délibération en date du 26 juillet 2022.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Benoît BIBERON
Maire de NOAILLES