



Madame Virginie DOUAT
MAIRE DE CREPY EN VALOIS
HOTEL DE VILLE
2 Avenue du Général Leclerc
BP 30337
60803 CREPY EN VALOIS

N/Réf. : PhB/CM/23-49 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté du PLU révisé de Crépy en Valois
COPIE : Madame la Préfète de l'Oise (copie électronique)

Madame 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.

Des activités impactées par les objectifs de renouvellement urbain du PLU

Le PLU arrêté vise la mutation d'emprises occupées par des activités en zones d'habitat. Le règlement (classement en zone interdisant les constructions pour l'industrie...) et les OAP (création de logements prévue à la place d'activités ou à proximité immédiate...) nuiront au développement et à terme au maintien de plusieurs sociétés sur leur site actuel : « *Ruhl* », « *TWE* », des garages automobiles, un concessionnaire de matériel agricole, les activités situées dans l'OAP « *avenue Pasteur* »¹, une entreprise du BTP...

Au-delà des règles d'urbanisme limitant les constructions à usage d'activités, le renouvellement urbain visé risque de favoriser des phénomènes remettant en question l'implantation actuelle des entreprises :

- Une évolution des valeurs foncières défavorisant les activités (industrie...) au profit de l'habitat et pouvant générer des phénomènes de rétention foncière liés à la spéculation ;
- Une complexification des procédures (ex : nouvelle autorisation ICPE à obtenir en cas de « *modification substantielle* » des activités...) liée à la prise en compte de nouveaux riverains ;
- Une opposition systématique de riverains aux évolutions des activités, y compris neutres (changements d'horaires...) ou bénéfiques, par crainte infondée de nouveaux risques ;
- Une cohabitation difficile entre transport de marchandises et logements : interdiction des poids lourds sur des voies desservant les entreprises pour assurer la tranquillité des habitants...

¹ Le rapport de présentation évoque la volonté de remplacer les locaux commerciaux et d'activités présents par des logements « *afin de ne pas créer de poche commerciale isolée* ».

Illustration : la menace que font peser les dispositions prévues par le PLU arrêté sur le site « TWE »

Les dispositions prévues risquent d'impacter l'entreprise « TWE » (activité de fabrication de textiles non-tissés). Le PLU arrêté classe en effet en zone UB (« *tissu urbain mixte* ») des parcelles proches du site industriel « TWE », dont les parcelles AO 236 et AO 43 classées en zone UI (zone vouée aux activités industrielles et artisanales) par le PLU actuel. Dans le PLU arrêté comme dans le PLU en vigueur, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone UI mais autorisées en zone UB.

L'OAP « *avenue Sadi-Carnot / rue du Bois de Tillet* » confirme la vocation d'habitat des parcelles proches du site « TWE ». Cette OAP et le règlement du PLU arrêté ne prévoient pas de dispositions (recul minimal...) restreignant l'implantation d'habitations autour des sites d'activités. Or, l'édification de logements à proximité des sites d'activités génère de plus en plus souvent des problématiques impactant les entreprises : stationnement des riverains, conflits de voisinage, risques d'intrusion accrus...

De plus, « TWE » exerce des activités pouvant générer des nuisances et surtout des phénomènes dangereux (détaillés dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter au titre des ICPE du 17/03/2014 destiné à les prévenir et à les maîtriser). Une explosion résultant d'une fuite de gaz et un incendie pourraient notamment se produire au niveau des bâtiments les plus proches des parcelles AO 236 et AO 43.

Le « *porter à connaissance* » annexé à l'arrêté signale que certains des phénomènes dangereux identifiés peuvent avoir des effets au-delà des « *limites de propriété* » et recommande « *d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles* ». Pour ce faire, la CCI propose de maintenir les parcelles AO 236 et AO 43 en zone UI ou dans une autre zone du PLU où la création de logements n'est pas admise.

D'autres pistes peuvent être envisagées pour maintenir une « zone tampon » autour du site :

- Délimiter une emprise inconstructible entre le site et les futures habitations, notamment sur les parcelles AO 236 et AO 43, *via* le zonage (ex : EBC « à créer ») ou l'OAP (ex : « *bande végétalisée* ») ;
- Interdire les constructions des sous-destinations « *hôtels* » et « *hébergement* » (EHPAD, résidence universitaire...) autour du site, en complément des restrictions définies en matière d'habitations.
- Envisager des dispositifs (« *échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* » établi par l'OAP, « *PAPAG* »...) qui permettraient de différer l'urbanisation des terrains les plus proches du site.

L'OAP définit également un « *principe de voie à créer* » (« *nouvel axe de desserte est-ouest* ») dont le tracé serait proche du site « TWE » et en particulier de bâtiments associés à des phénomènes dangereux. La CCI propose de modifier ce tracé (tracé plus éloigné du site, voies de desserte perpendiculaires à l'axe Sadi Carnot / Bois de Tillet...) afin de ne pas exposer des personnes supplémentaires aux risques et d'éviter toute accentuation des risques causée par un facteur extérieur (vandalisme, incendie de véhicules sur une voie...).

Intégrer les activités présentes dans le renouvellement urbain

Compte tenu de la présence de plusieurs activités manufacturières en zone UB (marbrerie funéraire, fabrication d'armatures pour la construction...), la CCI propose d'y reconsidérer l'interdiction totale des constructions nouvelles destinées à l'industrie et à la « *fonction d'entrepôt* ». Il serait notamment pertinent d'autoriser ce type de constructions sur les unités foncières en accueillant déjà.

Il conviendrait également de nuancer la vocation résidentielle de certaines OAP, notamment les OAP impactant des sites activités, pour permettre un maintien des entreprises (intégration dans les projets de renouvellement urbain...). Afin de ne pas déstabiliser une activité existante, il conviendrait par ailleurs de supprimer l'Emplacement Réserve défini sur la parcelle AM 204 qui impacte des emprises bâties (surface destinée à la vente...) et non bâties d'un commerce de plantes, d'animaux et de décorations.

Permettre la réimplantation des activités impactées dans l'emprise du secteur UIc défini par le PLU arrêté

Une délocalisation - souhaitée ou rendue nécessaire - n'est pas anodine pour une entreprise en raison :

- Des coûts directs (acquisition du nouveau site, travaux, déplacement des machines...) et indirects (remise en question *a posteriori* de la pertinence d'investissements effectués sur le site d'origine...);
- Des perturbations engendrées (arrêt temporaire de l'activité, départ de l'aire de chalandise ou de la zone d'emploi voire de l'écosystème économique de l'entreprise, moindre visibilité...);
- Des risques de stagnation de l'entreprise liés à l'anticipation de la délocalisation (arrêt des investissements sur le site initial, vieillissement des locaux et des équipements...);
- Des impacts possibles sur la vie des entreprises, par exemple au niveau de la transmission-reprise.

Pour réduire ces impacts, il convient de proposer aux activités des disponibilités foncières et immobilières :

- Proches (main d'œuvre locale à conserver, EIT, ressources naturelles du territoire...);
- Pertinentes (taille, accessibilité routière et ferroviaire, équipements, prix ou loyer raisonnables...);
- Pérennes : absence d'incertitudes réglementaires (PPR en cours d'élaboration...), maîtrise foncière...

À défaut, des entreprises pourraient périlcliter ou quitter le territoire (ressources fiscales, emplois...). Or, le diagnostic signale déjà un taux de chômage fort et une vocation industrielle à maintenir à Crépy-en-Valois.

Paradoxalement, le PADD prévoit un arrêt brutal de la consommation d'espace par les activités (seulement 1,2 ha entre 2021 et 2035, correspondant à un projet de gare routière). Ainsi, le PLU arrêté n'offre pas de zone 1AU vouée aux activités - le PLU actuel en compte plus de 70 ha - alors qu'il identifie seulement 1,4 ha de potentiel foncier pour les activités. À l'échelle de l'EPCI, les disponibilités foncières peuvent également être remises en cause : la révision du PLU de Lagny-le-Sec (2022) a ainsi supprimé 30 ha de zone « 2AUe ».

Les disponibilités foncières à vocation d'activités se raréfiant (objectif « *Zéro Artificialisation Nette* »...), la CCI préconise d'autoriser les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts dans les emprises du secteur UIc « dédié à l'hébergement hôtelier et au commerce » du PLU arrêté. D'autres évolutions permettraient de répondre à cette problématique : augmentation de la limite d'emprise au sol des constructions en zone UI, développement de la mixité fonctionnelle dans les zones à dominante d'habitat...

Recentrer la stratégie commerciale sur le centre-ville

Le PLU arrêté définit un « *linéaire de protection commerciale* » où il impose que les locaux commerciaux ou artisanaux de rez-de-chaussée existants soient conservés. Ce linéaire intègre des polarités marchandes mais également des espaces commerciaux plus isolés (rue de la cloche...) voire des rues où les locaux sont disséminés et rares (rue Bergeron...). Il serait donc opportun de reconsidérer certaines portions du linéaire.

De manière générale, la « protection » des locaux commerciaux *via* un PLU est à utiliser avec prudence car :

- Empêcher le changement de destination d'un local commercial n'empêche pas la disparition ou le départ des activités commerciales elles-mêmes (liquidation judiciaire, absence de repreneur...);
- La protection d'un local commercial ne résout pas les problèmes intrinsèques que peut présenter ce local (isolement, vétusté, besoin de mise aux normes d'accessibilité...);
- La protection de locaux commerciaux vacants peut avoir un effet contre-productif en y empêchant l'installation d'autres activités, *a fortiori* dans un contexte commercial défavorable (loyers élevés...).

La protection doit donc être justifiée (répondre à des problématiques spécifiques comme la transformation de commerces dynamiques en habitations liée à un manque de logements...) et ciblée (ne pas protéger un *maximum* de locaux, notamment les locaux diffus, mais préserver un réseau de locaux cohérent : rue commerçante...). Elle doit s'insérer dans une stratégie commerciale plus globale dépassant le PLU : amélioration du stationnement², animation, maîtrise du développement commercial périphérique...

Pour accompagner le linéaire, la CCI propose de recentrer l'objectif graphique du PADD « conforter les commerces de proximité et polarités commerciales » sur le centre-ville et éventuellement les pôles secondaires. Transformer le secteur UIc en zone UI démontrerait également que le PLU prend en compte l'évolution des pratiques (vente en ligne, commerce de flux...) qui déstabilise les zones commerciales périphériques et invite à y développer de nouvelles activités : réindustrialisation, économie circulaire...

Reclasser des activités que le PLU arrêté place en zone N ou en zone A (carrières, ICPE...)

Le code de l'urbanisme énumère les constructions, installations et aménagements pouvant être autorisés par un PLU en zone N (art R 151-25) et en zone A (art R 151-23). Cette liste ne cite pas les carrières, les activités économiques hors exploitation agricole ou forestière...

Les carrières n'étant pas à classer en zone « N » ou en zone « A »³, la CCI propose de délimiter les carrières autorisées via un secteur particulier de zone N (ex : secteur Nc) cartographiant les « *secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées* » (cf article R 151-34 du code de l'urbanisme). Un secteur Nc ne serait pas un « STECAL »⁴.

En secteur Nc, il conviendrait d'autoriser explicitement les ICPE « liées » à l'exploitation des carrières (au-delà de l'exploitation des carrières elle-même et des installations « nécessaires » à leur fonctionnement) et notamment les ICPE des rubriques n°2515, n°2517 et n°2910 de la « nomenclature ICPE ». Ces rubriques correspondent à des installations classées déjà présentes : « *sablerie* » du lieu-dit « *La Pierre aux Corbeaux* »... À noter : le dossier pourrait développer l'inventaire des ICPE présentes (diagnostic, page 97).

² Le diagnostic signale la mise en place de zones bleues, y compris au niveau du « linéaire de protection commerciale » prévu.

³ Cf réponse ministérielle « Zone de classement des carrières et gravières dans un PLU » (JO Sénat du 11/09/2014).

⁴ Cf « Agriculture et documents d'urbanisme - quelles attentes dans l'Oise ? », DDT de l'Oise, février 2019 (page 49).

La CCI propose également de reclasser une ICPE autorisée - « centre VHU » agréé de la route de Pierrefonds - dans une zone admettant les activités correspondantes et par conséquent les ICPE (à minima pour les rubriques citées dans les arrêtés préfectoraux autorisant l'ICPE⁵). Une décision du Conseil d'Etat du 22/02/2016 indique que si, après la délivrance d'un arrêté autorisant l'exploitation d'une ICPE, les règles du PLU évoluent dans un sens défavorable, elles ne sont pas opposables à cet arrêté.

Souligner l'importance des enjeux associés aux activités extractives du territoire

Le PADD souhaite « *limiter à l'existant les activités liées à l'exploitation des carrières de sable industriel [...]* ». Le PADD devrait valoriser les activités de carrières, la commune faisant partie d'une « *zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières de silice* » destinée à faciliter l'exploitation de substances « *d'intérêt économique national ou régional insuffisamment accessibles* ». Les sables siliceux sont utilisés pour produire des verres techniques (fibre optique, panneaux solaires...), des composants électroniques...

Autres remarques sur les dispositions du PLU arrêté

Au niveau du règlement graphique :

- Reclasser en secteur Nc (cf supra) la parcelle AS 191 qui fait partie du périmètre défini dans l'arrêté préfectoral du 29/07/2022 autorisant la poursuite de l'exploitation d'une carrière de sables siliceux.

Remarques générales sur le règlement écrit :

- Nuancer les obligations prévues en matière de plantation des aires de stationnement en surface (un arbre pour 50 m²), notamment pour les aires de stationnement de poids lourds.
- Préciser les « *dispositions particulières* » qui « *pourront être [...] exigées pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement proche* » en matière de hauteur.
- Ne pas imposer à toute toiture-terrasse non accessible de plus de 40 m² d'être « végétalisée avec une épaisseur de substrat végétal d'au moins 25 cm ». Le PLU pourrait s'inspirer des dérogations prévues par l'article L 171-4 du code de la construction et de l'habitation (article qui impose déjà une végétalisation ou une intégration de procédés de production d'EnR lors de la construction, de la rénovation lourde ou de l'extension de bâtiments / parties de bâtiments à usage d'activités).
- Supprimer la prescription de l'article 3.2.5 du règlement fixant des obligations similaires à celles issues de l'article L 171-4 du code de la construction et de l'habitation (objectif d'éviter l'apparition au fil du temps de divergences entre les règles du PLU et des règles nationales mouvantes).
- Autoriser exceptionnellement un accroissement de la quantité d'eaux pluviales rejetée en cas d'agrandissement des zones imperméabilisées sur un terrain d'assiette peu favorable à l'infiltration.

En zone UI :

- Encadrer les « *constructions destinées aux activités ludiques et sportives* » pour éviter les projets inadaptés impactant d'autres activités (circulation des clients, mitage de la zone industrielle...).
- Rappeler l'interdiction également en secteur UIc des constructions destinées au commerce de plus de 600 m² de surface de vente (cf rapport de présentation - tome 2, page 71).

⁵ Rubriques n°1432 (stockage en réservoir de liquides inflammables), n°2712, n°2713, n°2716, n°2718, n°2925 et n°2930 - cf arrêté préfectoral du 19/04/2012.

- Permettre un dépassement de la limite de hauteur des clôtures en limite séparative pour les activités aux besoins de sécurité renforcés (réglementation spécifique, prévention des risques...)
- Tolérer des citernes à gaz liquéfié / mazout et des installations similaires visibles depuis la voie publique si celles-ci ont fait l'objet d'un travail d'insertion paysagère : végétalisation...
- Intégrer la superficie « *traitée [...] en espace vert commun et planté [...]* » dans le calcul des espaces de pleine terre demandés par le PLU.

En zone N :

- Ne pas citer « *l'arrêté préfectoral du 22 avril 2003 [...]* » dans l'énoncé autorisant un centre d'enfouissement des déchets, l'installation étant encadrée par des documents plus récents.
- Retirer l'évocation d'une réutilisation du territoire exploité par les carrières « *pour la remise en culture ou le reboisement* ». Ce sont les arrêtés d'autorisation au titre des ICPE qui fixent les modalités de remise en état. En l'occurrence, l'arrêté du 29/07/2022 prévoit la reconstitution d'espaces agricoles et boisés mais également de « *pelouses* » sur l'emprise de la carrière.
- Autoriser les bâtiments et les installations de plus de trois mètres de hauteur, notamment en secteur Nc (« *sablerie* », infrastructures liées aux carrières...).

En zone UA :

- Ne pas interdire totalement les constructions destinées à « *l'artisanat, quand celui-ci n'est pas lié à un commerce* », a fortiori dans le linéaire de protection commerciale imposant la conservation des locaux artisanaux. Les « *activités relevant du secteur des métiers et de l'artisanat* » sont multiples (cf article R 111-1 du code de l'artisanat) : artisanat de l'alimentation mais également artisanat du bâtiment (plomberie, installation de systèmes d'alarme...), artisanat de fabrication (sellerie, impression de livres, réalisation de vitraux...) et artisanat de service (garagiste, taxi...).
- Autoriser les ICPE au-delà des ICPE « *correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone* » : cette condition apparaît superflue car il n'y a pas de lien entre le degré de nuisances d'une ICPE et le type de biens ou de services qu'elle fournit.
- Reconsidérer l'obligation pour les constructions à moins de 25 m de l'alignement de s'implanter « *d'une limite latérale à l'autre* » afin de permettre le maintien d'un accès au terrain, par exemple pour le stationnement de la clientèle d'un commerce dans une construction située à l'alignement.
- Autoriser explicitement une extension de construction existante à atteindre la hauteur de la construction agrandie (*idem* en zone UB).
- Autoriser des ouvertures de baies plus larges que hautes pour les vitrines commerciales (*idem* en zone UB).
- Exclure les surfaces existantes lors du calcul des besoins en stationnement d'une opération d'extension, afin de ne pas imposer rétroactivement les normes du PLU révisé à un bâtiment qui respectait les normes en vigueur à l'époque de sa construction.
- Tolérer plusieurs accès pour véhicules ou pour piétons par propriété, notamment pour un commerce situé à l'angle de deux rues.

En zone UC :

- Modérer l'interdiction très large des constructions destinées aux activités afin de favoriser la mixité fonctionnelle : il serait possible de s'inspirer des règles prévues en zone 1AU à vocation d'habitat.

Remarques complémentaires :

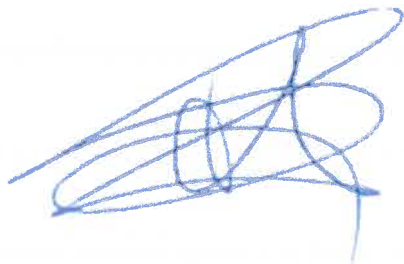
L'emplacement réservé n°8 destiné à la « *prolongation du boulevard Victor Hugo* » impacte un bâtiment d'activités. Certes, cet emplacement réservé ne couvre pas une part importante du site « *Ruhl* » mais il pourrait avoir un impact fort car il traverse l'ensemble du bâtiment de l'entreprise dans sa partie sud. La CCI propose donc de supprimer ou de revoir le périmètre de cette servitude.

Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis réservé sur le PLU arrêté de Crépy-en-Valois. Le projet de révision comprend des éléments positifs (volonté de développer les infrastructures routières qui faciliterait la circulation des poids lourds...) mais également des **orientations impactant le tissu économique. Le renouvellement urbain prévu autour de sites d'activités voire sur leur emprise déstabilisera les entreprises concernées (notamment les industries), a fortiori en l'absence de disponibilités foncières permettant leur réimplantation.**

Il est nécessaire de répondre à cette problématique : à défaut de réponse satisfaisante sur ce point, l'avis deviendrait *de facto* défavorable. Toutefois, la CCI a conscience des difficultés rencontrées pour élaborer les documents d'urbanisme dans un contexte de multiplication des objectifs et des contraintes : elle émet donc une série de propositions destinées à concilier les différents enjeux du territoire.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, appearing to be the name 'Philippe Bernard'.

Philippe BERNARD,
Président

