

**Madame Michèle BOURBIER**  
**Maire de Pierrefonds**  
Place de l'Hôtel de Ville  
60350 PIERREFONDS

**N/Réf. :** PhE/VS/17-42 ☎ 03 44 79 80 15  
**OBJET :** Avis sur le projet arrêté de PLU de la commune de Pierrefonds  
**COPIE :** Monsieur le Préfet de l'Oise  
**LETTRE RECOMMANDÉE A.R. N° 1A 130 658 1679 0**

Madame le Maire,

Ce courrier fait suite à l'envoi du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme reçu par la Chambre de Commerce et d'Industrie le 5 décembre 2016. Ce projet a fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments :

#### **Concernant la prise en compte des enjeux économiques**

La partie du Rapport de Présentation consacrée aux activités, limitée à une page (page 120), aurait pu être plus fournie (ex. carte des activités, créations d'entreprises récentes et perspectives...).

#### **Concernant le tourisme :**

L'orientation économique principale de la commune est le développement touristique. Le PLU vise à développer le tourisme mais aussi à diversifier et à équilibrer cette activité : développement d'autres formes de tourisme (tourisme vert, manifestations...), équilibrage de l'activité sur l'année, renforcement de l'équipement commercial et notamment de l'hébergement ou de la restauration... La CCI Oise approuve ces choix. Le PLU prévoit également la gestion des différentes problématiques issues du tourisme : développement des stationnements et des liaisons douces pour gérer les flux, diversification pour réduire la saisonnalité de l'activité, protection des milieux pour éviter les impacts de la sur-fréquentation...). La gestion des problématiques issues du tourisme favorise sa pérennisation.

Le PLU s'appuie sur le Schéma de Développement Touristique du Pays Compiégnois qui définit les orientations touristiques à l'échelle de ce territoire et notamment des objectifs d'équipement (2 campings, un centre de congrès, 1200 chambres d'hôtel à terme...). Le PLU prévoit un objectif de structuration et de renforcement commercial en lien avec l'activité touristique (hôtels, restauration) et l'OAP n°2 vise notamment à renforcer les commerces de proximité. L'implantation commerciale, artisanale et de services est autorisée<sup>1</sup>.

#### **Autres activités :**

Le PLU pourrait davantage aborder les autres activités que celles liées à l'activité touristique (activités économiques touristiques, activités d'hébergement et de restauration, commerces en lien avec le tourisme...).

<sup>1</sup> « Permettre les implantations commerciales en centres villages. / Assurer le maintien et le développement des activités de services et d'artisanat de manière diffuse dans le tissu urbain afin de préserver la mixité » (PADD).

... / ...  


Le tourisme étant une activité prépondérante sur le territoire, il conviendrait d'avoir un objectif de diversification des activités en dehors de la diversification des formes de tourisme. La diversité des activités permet de garantir une résilience économique en cas de déclin brutal de l'activité principale. À noter, l'objectif de développement démographique est limité, ce qui peut influencer négativement les activités économiques (absence d'augmentation de la clientèle pour les commerces).


La disparition des zones à urbaniser 1 AU (3 ha au POS) et 2AU (9 ha au POS) est une évolution notable. Au-delà de la justification de cette évolution par l'analyse des besoins en logements (Rapport de Présentation, pages 142 à 144), il aurait été souhaitable de justifier cette disparition du foncier urbanisable en prouvant que les besoins en foncier des activités sont nuls. L'objectif du PADD de se limiter à la densification et au comblement des dents creuses prend en compte les besoins en logements mais n'évoque pas les éventuels besoins des entreprises. La diminution de 10 ha de la zone urbaine U n'est pas expliquée.

À noter que le PLU évoque une menace pour la biodiversité qui est « *L'accroissement des espaces industrialisés qui entraînent la destruction des milieux* » (Rapport de Présentation, page 183). Le développement des espaces industrialisés est très réglementé et évalué d'un point de vue environnemental (études d'impact, régime des ICPE, CODERST...), de plus il n'est pas une menace à Pierrefonds puisque le PLU indique qu'il n'existe aucun site industriel sur la commune. Cette remarque est donc abusive et inappropriée, il convient de la supprimer.

#### Concernant les prescriptions réglementaires

Le Règlement du PLU encadrant les activités nécessite plusieurs remarques :

- L'interdiction en zone urbaine des activités industrielles et des entrepôts est regrettable car certaines activités productives peuvent s'intégrer, sans incompatibilité, à la trame urbaine.
- L'interdiction des terrains de camping est paradoxale car le PLU vise le développement touristique et le renforcement des capacités d'hébergement.
- La prescription imposant pour les activités un pré-traitement des eaux usées « *conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement* » n'est pas justifiée dans tous les cas car certaines activités ne produisent pas d'eaux usées différentes des eaux domestiques (restaurants, commerces...). Par ailleurs, la réglementation actuelle s'impose aux acteurs, sa citation dans le PLU n'a donc pas de valeur ajoutée.
- Une prescription prévoit que la réalisation des branchements privatifs en souterrain n'est pas exigée lors de l'aménagement ou de l'extension des constructions, sauf en cas de changement de destination. La règle pourrait dissuader les porteurs de projets souhaitant transformer par exemple une habitation en commerce (surcoûts...) et donc réduire la mixité fonctionnelle à long terme.
- L'interdiction des constructions légères devrait être précisée car cette restriction pourrait impacter les petites installations en lien avec le tourisme (point d'information, kiosque à journaux...).
- Les façades commerciales devront respecter les prescriptions de façade pesant sur les constructions d'habitation, ce qui est contraignant. La limitation des percements de façades commerciales selon la disposition des ouvertures des étages supérieurs est discutable : la création de percements larges permet une visibilité du commerce dans l'espace urbain qui peut être valorisante (commerces de qualité...). Toutefois, il est noté que cette prescription admet des exceptions.
- Le seuil maximal d'emprise au sol des constructions de 50% en zone UB et surtout de 30% en zone UC est trop restrictif, *idem* pour les limitations de hauteur (9 m en zone UB et 7 m en zone UC). Ces seuils bas pourraient bloquer certains projets d'activités notamment associés à des bâtiments d'habitation (annexes de bureau, petits locaux de services...).

 ... / ...

- Une harmonisation avec la zone UA (emprise au sol limitée à 70% et hauteur limitée à 12 m) peut être envisagée soit pour toutes les constructions, soit pour les constructions à usage d'activités.
- Les ICPE artisanales et commerciales sont autorisées sous conditions en zone urbaine. En zone UC, les établissements à usage d'activités artisanales et commerciales sont interdits (qu'ils soient ICPE ou non), ce choix est regrettable : cette zone d'enjeu architectural moindre que les zones UA et UB (zone pavillonnaire) devrait permettre plus aisément l'installation d'activités. À noter : l'article 2 du Règlement de zone UC contredit l'article 1.
  - L'interdiction des dépôts de véhicules en réparation en zone UC ne doit pas entraver une éventuelle activité de réparation automobile.

#### Concernant la prise en compte des contraintes environnementales

La CCI Oise souhaite que le titre de la partie 2.3 « *Le patrimoine naturel protégé* » du Rapport de Présentation soit remplacé par « *Le patrimoine naturel identifié* », en effet les dispositifs présentés dans le paragraphe ne sont pas tous des périmètres protégés. Ainsi, par exemple les inventaires de ZNIEFF et de ZICO correspondent à des périmètres d'inventaire sans vocation réglementaire.

Les Zones à Dominante Humide, qui ne sont pas des périmètres protégés, ne correspondent pas à des zonages écologiques mais à des zonages « hydrauliques ». Comme l'indique le Rapport de Présentation, les Zones à Dominante Humide (ZDH) sont des « zones humides potentielles » qui doivent être confirmées ou infirmées par des études. Les zones humides à prendre en compte sont les « zones humides avérées » définies par le SAGE (disponibles sur le site web du SMOA). Par conséquent, le paragraphe consacré aux ZDH du SDAGE devrait être remplacé par un paragraphe sur les zones humides avérées du SAGE. L'idée que « *les parcelles situées en Zone à Dominante Humide devront faire l'objet d'une étude approfondie si l'objectif du projet est de les rendre constructibles* » serait acceptable si elle s'appliquait uniquement aux zones humides avérées.

Les corridors écologiques à batraciens évoqués dans le paragraphe « *Corridors écologiques recensés* » (page 55) de cette partie ne sont pas confirmés mais « potentiels ». Les documents d'urbanisme devraient se référer uniquement à des données confirmées. De fait, l'évocation des « corridors écologiques potentiels » pour les batraciens n'est pas pertinente si ces corridors ne sont pas confirmés de manière incontestée. Les Zones à Dominante Humide et les corridors écologiques potentiels ne doivent donc pas être considérés comme des « *zones naturelles d'intérêt reconnu* » à préserver dans le PADD (Rapport de Présentation, pages 145 et 183 / PADD, page 13), elles ne peuvent pas justifier un classement de terrains en zone A ou en zone N (page 184). De même, dans l'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement, il n'est pas pertinent de citer les corridors potentiels et les Zones à Dominante Humide comme des enjeux et des « *espaces inscrits, protégés, réglementés* ». Enfin, l'objectif cité dans le Rapport de Présentation de *protéger « de nouveaux sites pouvant être menacés »* (page 182) est à détailler.

L'orientation du PADD « *assurer les continuités écologiques* » est problématique car les continuités écologiques n'ont pas été définies précisément dans le Diagnostic (hormis cinq corridors écologiques potentiels à batraciens et deux corridors grande faune ou « biocorridors »). Concrètement, deux types de corridors « à préserver » sont définis par le PADD : les « *biocorridors* » (correspondant en réalité aux tracés des corridors potentiels à batraciens) et les « *corridors connus par la population locale* » (qui ne sont pas définis ou justifiés dans le Rapport de Présentation). La CCI Oise s'inquiète des impacts de la prise en compte dans le PADD des corridors écologiques potentiels à batraciens et s'interroge fortement sur les « corridors connus par la population locale » dont la méthodologie de définition est inconnue. Dans le PADD, l'axe 1 comprenant l'objectif de préserver les zones humides doit préciser que les zones humides avérées sont les seules concernées (Rapport de Présentation, pages 151 et 183 / PADD, page 12).

... / ...

### **Concernant la Trame Verte et Bleue :**

Le PLU n'évoque par le projet de SRCE de Picardie (jamais approuvé) et n'utilise pas de données issues de ce document, ce qui est approprié. Néanmoins, le PADD (page 13) évoque un objectif de « *renforcer la Trame Verte et Bleue* » via l'action « *Concilier ouverture au public et biodiversité autour de l'étang, des rus et des zones boisées* » et l'action « *Préserver le périmètre de captage d'eau potable* ». Or, la définition de la Trame Verte et Bleue au niveau régional n'a toujours pas été effectuée car le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Picardie n'a pas été approuvé et ne le sera jamais (il n'est donc pas opposable). Si le PLU utilise le terme « *Trame Verte et Bleue* » de manière descriptive, il convient de remplacer ce terme par « *Trame Végétale et Hydrographique* » afin d'éviter tout risque de confusion avec les données de l'ex-projet de SRCE. Si le terme « *Trame Verte et Bleue* » est effectivement utilisé en lien avec l'ex-projet de SRCE, il sera nécessaire de supprimer les éléments évoquant cette trame.

Cette remarque concerne par exemple l'objectif d'OAP « *Mettre en valeur et renforcer la trame verte entre le bois, le centre bourg et l'espace agricole* » (Rapport de Présentation, page 158) et « *Créer un lien fédérateur au coeur de Pierrefonds, autour de la trame verte et bleue* » (page 159). Les OAP seront à modifier en conséquence (OAP, pages 9 et 10 et pages 18 et 19).

### **Concernant la prise en compte des contraintes architecturales et paysagères**

Dans la partie consacrée aux justifications du PADD (Rapport de Présentation, pages 146 et 147), l'exposé des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme à côté des sites classés ou inscrits et des monuments historiques est étonnant. En effet, la protection de ces éléments est définie par un PLU approuvé et il est indiqué dans le Rapport de Présentation que ces éléments ne bénéficient d'aucune protection actuellement (page 68). Le PADD ne peut pas être justifié par des prescriptions du Règlement du PLU, a fortiori lorsque le Règlement n'est pas encore approuvé. Plus globalement, le PLU ne peut pas s'auto-justifier comme cela semble être le cas.

La protection d'éléments remarquables par le PLU au titre de l'article L. 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme doit rester modérée (notamment pour les bâtiments) et éviter le classement d'éléments contigus afin de ne pas créer de « linéaires » d'éléments protégés défavorables aux projets d'activités. À noter la définition d'une protection pour un bâtiment accueillant une activité (pièce n°6, page 16).

Il conviendrait d'indiquer précisément l'origine et la méthodologie de définition des « *vues remarquables identifiées* » et de les appuyer par une justification (Rapport de Présentation, page 147). *Idem* pour les « *cônes de vue à préserver* » interdisant les constructions et les aménagements pouvant occulter la vue sur le château et les éléments remarquables.

### **Conclusion**

La CCI Oise émet un avis défavorable au projet actuel de PLU arrêté de Pierrefonds. Cet avis s'explique par la prise en compte des Zones à Dominante Humide comme des « *zones naturelles d'intérêt reconnu* » et comme des zones protégées, ce qui n'est pas le cas, ainsi que par la prise en compte des corridors écologiques potentiels sans confirmation de leur existence et par la définition de « *corridors connus par la population locale* ». Pour y remédier, le PLU devra impérativement s'appuyer sur les zones humides avérées définies dans le SAGE et non sur les ZDH. Le PLU doit également prouver la réalité des corridors écologiques potentiels avant de les prendre en compte (sinon, les supprimer du PADD) et expliquer la méthodologie de définition des corridors « *connus par la population locale* » en les rendant légitimes par l'utilisation de données fiables et objectives (sinon, les supprimer du PADD).

 ... / ...

Le PLU étant un document réglementaire encadrant les constructions et les occupations économiques du sol, aucune lacune ne peut être admise. Les autres remarques du présent avis doivent être prises en compte.

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*