



Arrondissement de Senlis
Canton de Chantilly

Boran sur Oise, le 14 Mars 2018

Chambre de Commerce et d'Industrie
Monsieur Le Président
Pont de Paris - CS 60250
60002 BEAUVAIS cedex

Objet : notification du projet de PLU arrêté - pour avis
Lettre recommandée avec AR 1A 149 375 7120 5

Monsieur Le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser pour avis, sur support numérique (lien de téléchargement en bas de page), le dossier du projet de PLU de la commune de Boran-sur-Oise et la délibération du conseil municipal n°2018-02 en date du 08 mars 2018 arrêtant ce projet.

Je vous rappelle que conformément au code de l'Urbanisme, articles L153-16 et suivants, vous disposez d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier pour émettre un avis. Sans réponse de votre part, votre avis sera réputé favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes sincères distinguées.



Le Maire,


Jean-Jacques DUMORTIER

Téléchargez le dossier « PLU Boran-sur-Oise » sur le lien permanent suivant :
<https://sites.google.com/site/pluboranppa/home/dossier-d-arret---consultation-ppa>

En provenance de :

~~Chambre de Commerce et d'Industrie
Yvelines le Président
Parc de Paris
CS 602 50
60002 Beaumont Cedex~~

SGR2 V22 - PIC 31A - 20168314T01 - 11/17

Présenté / Avisé le : 16/03/2018

Distribué le : 16/03/2018

Je suis désigné déclarer être

Le gestionnaire

Le mandataire

CNI/Permis de conduire

Autre :

Signature Facteur

Destinataire

Chambre de Commerce et d'Industrie
Yvelines le Président
Parc de Paris
CS 602 50
60002 Beaumont Cedex

Les avantages du service suivi :

- Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
 - 3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
 - Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
 - Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
 - Par téléphone :
 - Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) ;
 - du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
 - Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) ;
 - du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
- REPART LE 16/03/18
- Date 13/03/18
- Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de JAR : AR 1A 149 375 7120 5



Remvoyer à

FRAB

Notification payée PVU

Faire

1 Rue de la Comte

60820 Batain sur Oise



Numéro de l'envoi : 1A 149 375 7120 5

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION



Notification payée PVU

Expéditeur

Faire

1 Rue de la Comte

60820 Batain sur Oise

SGR2 V22 - PIC 6A - 20168314T01 - 11/17

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.

Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.

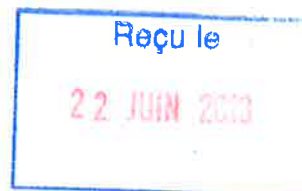
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr



PREUVE DE DÉPÔT À CONSERVER PAR LE CLIENT

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez www.laposte.fr/boutiquecourrier

BEAUVAIS, le 13 juin 2018



Monsieur Jean-Jacques DUMORTIER
Maire de Boran-sur-Oise
1 rue de la Comté
60820 BORAN-SUR-OISE

N/Réf. : PhE/VS/18-132 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté de PLU de Boran-sur-Oise
COPIE : Monsieur le Préfet de l'Oise
LETRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 155 208 5720 1

Monsieur le Maire,

La Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale de l'Oise compte 81 ressortissants sur le territoire de Boran-sur-Oise, le projet de PLU arrêté que vous nous avez transmis a donc fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments.

Un Diagnostic des activités satisfaisant

Le Diagnostic des activités est satisfaisant, celui-ci souligne les principaux enjeux économiques, les principales activités et l'offre commerciale du territoire. Le Diagnostic pourrait toutefois préciser les éventuels besoins ou projets des activités du territoire afin de préciser les enjeux économiques de Boran-sur-Oise à terme. En effet, le Rapport de Présentation - Justifications souligne que le périmètre de la zone UE est circonscrit aux sites de production existants, or les entreprises peuvent avoir de nouveaux besoins fonciers à satisfaire. De plus, le territoire compte un projet d'ISDI (cf infra). À noter : il existe un quai fluvial privé desservant le site « *L'Industrielle du Béton* » (Diagnostic, page 52).

Des évolutions acceptables des zones à vocation d'activités

Le projet de PLU comporte une zone UE (19, 5 ha) et un secteur Aeco (0,5 ha) destinés aux activités économiques. Une zone 2AUe de 1,4 ha est également définie dans le projet de PLU en continuité du site « *Sport France* » et remplace une zone 2NAe de 2,4 ha du POS. La CCIT Oise approuve la définition d'une zone 2AUe permettant l'accueil de nouvelles activités ou la relocalisation d'activités situées au bord de l'Oise dans la zone d'activités du rond-point des Vignes (correspondant notamment au site « *Sport France* »). Il conviendrait d'évoquer également l'intérêt de la zone 2AUe pour permettre éventuellement une extension du site d'activités contigu « *Sport France* ».

Le secteur 1AUG&O (« *zone d'urbanisation future à vocation résidentielle* ») correspond à un secteur d'anciens bâtiments industriels accueillant trois artisans (Diagnostic, page 28) que la commune souhaite voir muter. De manière générale, la CCIT Oise regrette la disparition de disponibilités foncières à vocation économique transformées en zones d'habitat. Toutefois, le POS classait déjà le site en secteur « *UEari* » destiné à une transformation de l'ancien bâti industriel *via* une opération de logements collectifs (Diagnostic, page 77). De plus, des disponibilités (zone 2AUe) sont définies pour accueillir les activités. Il conviendra toutefois d'autoriser les évolutions du bâti à usage d'activités actuelles en zone 1AU (cf infra). De plus, un classement en zone urbaine (comme au POS) reconnaîtrait la présence d'activités.



Le secteur 2AUe (1,4 ha) ne compense pas la disparition de la zone 2NAe du POS (2,4 ha) couplée à l'éventuelle mutation résidentielle du secteur 1AUG&O (2,9 ha). Il conviendrait de justifier la réduction des zones urbaines et à urbaniser à vocation économique par des arguments économiques (demande faible et absence d'urbanisation du secteur 2NAe...).

Des prescriptions à modérer pour les devantures commerciales de la place Bourgeois

La fiche des éléments de patrimoine identifiés (pièce 5.1) identifie l'ensemble de maisons de bourg et de commerces de la place Bourgeois comme un patrimoine remarquable. Les prescriptions associées à ce patrimoine sont notamment de restaurer les bâtiments par rapport aux caractéristiques anciennes générales de la place visibles sur les cartes postales anciennes ou encore de prendre en exemple les devantures en bois « type XIXème » en matière de devantures commerciales. Au-delà de la problématique de la compétence du PLU en matière d'enseignes¹, la création de devantures en bois « type XIXème » pourrait s'avérer coûteuse voire problématique. Par exemple, des chartes graphiques peuvent s'imposer aux commerces « franchisés », le décret n°2010-720 du 28 juin 2010 impose aux débits de tabac la fixation d'au moins une enseigne spécifique de couleur rouge (« carotte »)... Il convient donc de permettre une évolution des devantures commerciales répondant aux impératifs et aux objectifs des commerces actuels, sans volonté de retour à un état antérieur.

Un périmètre de secteur Nr à rediscuter au regard du contexte

Le PLU arrêté définit un secteur Nr (« zone naturelle – carrière ») de 8,7 ha. Le secteur Nr est présenté comme une ancienne carrière (compte-rendu). Toutefois, le périmètre du secteur Nr ne correspond pas au périmètre de l'arrêté préfectoral du 06 / 02 / 2007 renouvelant l'autorisation d'exploiter la carrière au titre des ICPE sur une surface d'environ 19,5 ha et valable jusqu'au 31 / 12 / 2025². Ainsi, des portions du périmètre bénéficiant toujours d'une autorisation d'exploiter se situent en zone N ou en secteur Ace n'autorisant pas les carrières. Or, le Conseil d'Etat indique que les dispositions de l'article L 514-6 du Code de l'Environnement sont destinées à « empêcher que l'exploitation d'une installation classée légalement autorisée, enregistrée ou déclarée soit rendue irrégulière par une modification ultérieure des règles d'urbanisme » (CE, 29 janvier 2018, n°405706) et qu'« il résulte de l'intention du législateur que lorsque, postérieurement à la délivrance d'une autorisation d'ouverture, les prescriptions du plan évoluent dans un sens défavorable au projet, elles ne sont pas opposables à l'arrêté autorisant l'exploitation de l'installation classée » (CE, 22 janvier 2016, n°367901). Le classement en zone N et en secteur Ace d'emprises bénéficiant toujours d'une autorisation d'exploiter une carrière au titre des ICPE pourrait donc s'avérer problématique. À noter : le PLU approuvé de Précý-sur-Oise comporte un secteur Nr (« zone correspondant à la carrière de Boran-sur-Oise ») autorisant l'exploitation de carrières, ce secteur Nr est toutefois séparé du secteur Nr de Boran-sur-Oise par une parcelle en zone N.

Par ailleurs, un projet d'Installation de Stockage de Déchets Inertes a récemment fait l'objet d'une procédure de consultation dans le cadre d'une demande d'enregistrement au titre des ICPE. Ce projet couvre un périmètre similaire à celui de l'autorisation d'exploiter la carrière du 06 / 02 / 2007³. Dans l'hypothèse où la demande d'enregistrement au titre des ICPE consacrée à la création d'une ISDI était validée avant l'approbation du PLU, cela pourrait également rendre problématique le classement en zone N et en secteur Ace d'emprises faisant partie du projet d'ISDI (cf supra).

ptu ... / ...

¹ L'encadrement des enseignes et des pré-enseignes n'est pas défini par le Code de l'Urbanisme mais par le Code de l'Environnement et le cas échéant par un Règlement Local de Publicité au niveau communal ou intercommunal.

² <http://documents.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/commun/V/c/27439d6e92f84a938f19de0d9c26fbac.pdf>.

³ http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/isdi_carriere_boran_2018_version_depot_cle517c63.pdf.

Remarques sur le PADD

L'axe 1 du PADD comporte un volet économique pertinent (il convient toutefois de noter que les activités compatibles avec l'environnement, la fonction résidentielle, les paysages bâtis anciens et contemporains de Boran-sur-Oise ne se limitent pas aux services, aux commerces ou à l'artisanat : bureaux, hôtellerie- restauration...). Au niveau de la traduction graphique du PADD, l'objectif « Accompagnement du développement économique des secteurs d'activités situés en dehors du village » pourrait également figurer au niveau du secteur Aeco.

En matière de prescriptions réglementaires

Remarques générales :

- Il conviendrait de ne pas prescrire la réalisation par les constructeurs d'une reconnaissance de la présence ou non de gypse dans les secteurs présentant un risque de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse. En effet, un Règlement de PLU ne peut pas prescrire de nouvelles procédures d'urbanisme⁴.
- Il convient d'autoriser dans toutes les zones les dépôts liés aux activités autorisées.
- La CCIT Oise recommande une limitation de hauteur des constructions à usage d'activités fixée à 15 mètres au faîtage dans l'ensemble des zones.
- La CCIT Oise demande une limitation d'emprise au sol fixée à au moins 60% ou 70% pour les constructions à usage d'activités dans chaque zone (a fortiori en zone UE).
- L'obligation de se référer aux orientations d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères en cas d'édification ou de modification d'une construction pourrait être modérée (comme en zone A), notamment en zone UE car les recommandations du cahier ne traitent pas des constructions à usage d'activités.
- Il conviendrait de prescrire le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement uniquement pour les constructions et installations le nécessitant.

En zone UA :

- L'interdiction des constructions à usage industriel est inadaptée. *Idem* en zones UB, UC et 1AU. En effet, certaines activités de catégorie industrielle peuvent s'intégrer dans le tissu urbain (« micro-brasseries »). Par ailleurs, des ressortissants de la catégorie « Industrie » de la CCIT Oise sont enregistrés en zone UA (rue Georges Marais...), 1AU (chemin des Rommes...), UC (clos du château...).
- La bande constructible définie (15 m de profondeur à partir de l'alignement des voies) est de taille réduite. Il conviendrait de prescrire cette bande constructible uniquement pour les constructions à usage d'habitation (*idem* en zones UB et UC).
- Il serait possible d'admettre une pente de toitures inférieure à 45° pour les constructions à usage d'activités. *Idem* en zones UB, UC et 1AU.
- Il convient de modérer le coefficient de biotope prescrit afin de ne pas impacter les activités souhaitant se développer en zone UA (surcoûts liés à la végétalisation des toitures...) et de préciser la notion de coefficient de biotope et ses modalités de calcul dans le Règlement. *Idem* en zones UB, UC et 1AU.

... / ...

⁴ « Un règlement ne peut donc ajouter des formalités à celles prévues par le code de l'urbanisme ou par une législation extérieure. Cette jurisprudence a une portée très large qui concerne à la fois les règles de compétence, de forme et de procédure » (« L'écriture du Règlement : problèmes généraux », Jean-François Inserguet, Gridauh, 22/08/2012).

En zone UB :

- Les constructions à usage d'entrepôt associées à des constructions à usage d'activités pourraient être admises comme en zone UA. *Idem* en zone 1AU.
- La règle imposant que les proportions des ouvertures doivent se rapprocher de la proportion d'une fois et demie plus haute que large pourrait ne pas s'appliquer aux constructions à usage d'activités (bâti fonctionnel...). *Idem* en zones UC et 1AU.

En zone UE :

- Le recul prescrit de 50 mètres par rapport à la RD 603 pour les nouvelles constructions principales est excessif.
- La prescription imposant - en limite de zones A ou N - la plantation d'une bande végétale d'au moins trois mètres de largeur et comportant notamment des arbres de haute tige pourrait être problématique pour les constructions ou les installations existantes situées à proximité immédiate des limites des zones A ou N.
- Afin de prévenir tout mitage des zones d'activités par des activités de commerce de détail, il serait judicieux de prévoir un encadrement restreignant les constructions à usage de commerce de détail admises en zone UE. *Idem* en zone UT.
- À noter : il serait pertinent de noter que les restrictions associées aux habitations sont cumulatives.

En zone A :

- L'autorisation du commerce de détail « à condition qu'il soit en lien avec les activités agricoles » constitue une restriction relativement floue, il conviendrait de préciser le « lien avec les activités agricoles » pour mieux encadrer l'autorisation.
- En secteur Aeco, il convient de ne pas limiter à 150 m² de surface de plancher les constructions et les usages du sol nouveaux afin de permettre par exemple l'extension aisée des bâtiments à usage d'activités existants.

En zone N :

- En secteur Nr, il serait cohérent d'autoriser les constructions nécessaires ou dépendantes de l'activité d'exploitation de carrière (l'exploitation étant autorisée).
- En secteur Nr, l'éloignement prescrit de 75 m par rapport à la RD 603 est excessif.

Au niveau du Règlement graphique :

- Des constructions situées au niveau du chemin de l'Abreuvoir sont classées en zone N. Or, deux ressortissants de la CCIT Oise sont enregistrés dans ce secteur. Le classement en zone N restreignant très fortement les possibilités de construction à usage d'activités, il conviendrait de reclasser les constructions situées au niveau du chemin de l'Abreuvoir dans un secteur plus adapté. *Idem* pour les constructions situées en secteur Nce au niveau de la route de l'écluse (un ressortissant de la catégorie « Industrie » enregistré au niveau de ces constructions).
- Il serait possible de classer en secteur Aeco l'activité de collecte et de valorisation de déchets verts (ressortissant de la CCIT Oise) actuellement classée en zone A.
- Au niveau du site « L'industrielle du béton », il est difficile de distinguer précisément la limite entre l'emprise du site d'activités (zone UE) et les emprises boisées contiguës (zone N). Afin d'éviter toute incertitude, il conviendrait de définir plus précisément les limites entre ces zones ou de réduire l'emprise de zone N afin de ne pas intégrer involontairement des emprises consacrées aux activités (dépôts...).

- La définition d'une zone UE dans le tissu urbain afin de préserver un site économique au sein de la trame bâtie est pertinente. Il serait possible de classer également en zone UE l'emprise située en arrière de ce site. En effet, cette emprise de jardins actuellement classée en zone UB et identifiée comme une parcelle présentant un potentiel de densification dans le Rapport de Présentation – Justifications (page 15). Or, la CCIT Oise observe que le développement de nouvelles habitations à proximité immédiate des sites d'activités engendre des problématiques nouvelles pour les activités (conflits de voisinage...). De plus, un agrandissement de la zone UE favoriserait le développement des activités. Par ailleurs, une parcelle située en zone UB fait partie de l'emprise du site économique.
- À noter : une portion du territoire communal correspond à une « zone blanche » sur le Règlement graphique (pièce 4.2) au niveau des berges de l'Oise.

Au niveau de l'OAP « rond-point des Vignes » :

- il conviendrait d'éviter l'évocation d'un « *bâti de hauteur faible* » afin de permettre la réalisation de bâtiments à usage d'activités jusqu'à 20 m au faitage.
- Le schéma des voiries / accès (OAP, page 9) divise l'emprise du périmètre d'OAP en parcelles de taille limitée. Or, il est préférable de disposer de parcelles de grande taille répondant plus aisément aux besoins fonciers des activités.
- La végétalisation des toitures et des façades ne doit pas constituer une obligation pour les constructions à usage d'activités.
- Le hameau d'activités (services / tertiaire) prévu par l'OAP est éloigné de l'accès au secteur d'OAP et la zone consacrée à l'accueil d'activités (artisanat / industrie) est contigu de constructions existantes en zone A. Une modification de la répartition prévue des types d'activités pourrait être envisagée.

Au niveau de l'OAP « Gare & Oise » :

- Il conviendrait de ne pas désigner l'ensemble des bâtiments existants comme « *Bâti existant à démolir* » afin de permettre un éventuel maintien de bâtiments existants associé à la pérennisation d'activités présentes s'intégrant dans un projet urbain.

Remarques complémentaires

Il conviendrait de confirmer tout corridor écologique potentiel avant de le prendre en compte dans un document de portée réglementaire (Évaluation Environnementale, page 76), a fortiori lorsque ce corridor franchit un espace situé entre une carrière et un site industriel ou un espace situé entre un site industriel comportant un quai et un cours d'eau. De plus, il serait pertinent de ne pas considérer tout espace boisé comme un corridor (PADD, page 24).

Les secteurs Ace et Nce occupent une part importante du territoire dans le Règlement graphique. Le Rapport de Présentation – Justifications (page 25) indique que ces secteurs correspondant à des corridors de continuité écologique sont destinés à maintenir des possibilités d'échanges entre les réservoirs de biodiversité et les espaces de nature ordinaire présents sur le territoire ou dans les communes voisines. Or, il semble que des portions de secteurs Ace ou Nce ne correspondent pas à des corridors référencés par l'Évaluation Environnementale (exemple : secteur Ace contigu du secteur Ngd au sud du territoire).

L'origine des données ayant conduit à la définition par le PLU des continuités écologiques et des éléments de trame verte et bleue sur le territoire est peu explicitée (Évaluation Environnementale, pages 74 à 76 / Rapport de Présentation – Justifications, page 6).

... / ...

Une cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle communale (Évaluation environnementale) évoque le « SRCE » parmi les sources utilisées. La CCIT Oise rappelle que le projet de SRCE de Picardie n'a jamais été approuvé et qu'il n'est donc pas opposable⁵. De plus, la méthodologie utilisée pour définir les données de ce document a fait l'objet de critiques et de débats scientifiques restés sans réponse à ce jour. En outre, le projet de SRCE a été critiqué pour son manque de prise en compte des activités économiques. La CCIT Oise s'oppose donc fermement à toute prise en compte des données du projet de SRCE de Picardie. Toutefois, il apparaît que le « SRCE » évoqué est peut-être le SRCE francilien.

L'Évaluation Environnementale (page 107) reprend une cartographie de l'aléa d'inondation issue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière Oise, section Brenouille –Boran-sur-Oise. Il apparaît toutefois que cette cartographie est issue d'un projet de PPRI n'étant pas encore approuvé : la CCIT Oise déconseille la reprise d'éléments issus de documents n'étant pas encore approuvés. À noter : le SRCAE et le SRE de Picardie ont été annulés (Évaluation Environnementale, page 127). De plus, le paragraphe consacré évoque le SRCAE et le SRE franciliens alors que la cartographie reproduite est issue du SRE de Picardie.

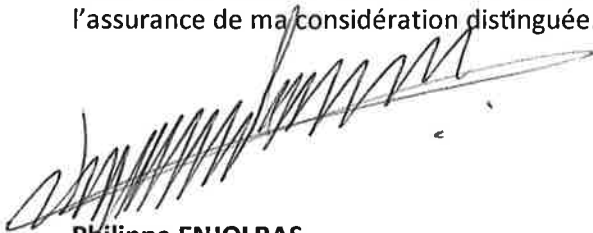
La délibération du Conseil Municipal du 12 / 04 / 2016 indique « *la Charte du Parc Naturel Régional Oise – Pays-de-France est en phase de renouvellement, et tant qu'elle ne sera pas approuvée, le futur PLU de Boran ne peut pas s'y référer* ». Pourtant, le PADD (« L'Ambition à 2033 ») indique que le développement de Boran-sur-Oise est « *organisé et attendu en cohérence avec les objectifs de développement fixés par la future Charte du Parc naturel régional Oise-Pays de France* ». Le projet de Charte est également pris en compte en page 13 du PADD et dans le Diagnostic (extrait du Plan de référence de la future Charte en page 9...).

Conclusion

La CCIT Oise émet un avis réservé sur le projet de PLU de Boran-sur-Oise tel qu'il est actuellement arrêté. En effet, des remarques de la CCIT Oise au cours de l'élaboration du PLU ont été prises en compte et les dispositions du PLU sont globalement favorables aux activités économiques. De plus, le projet communal vise le maintien de la vocation commerciale et de services du centre-bourg. Toutefois, le périmètre du secteur Nr ne paraît pas adapté au regard du contexte associé à la carrière de Boran-sur-Oise. De plus, certaines prescriptions pourraient impacter négativement les activités (prescriptions associées aux devantures commerciales de la place Bourgeois...).

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables aux activités sur le territoire de votre commune, 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, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe ENJOLRAS,
Président

⁵ L'Évaluation Environnementale (page 72) indique que le SRCE de Picardie a été approuvé à l'unanimité le 20 février 2015 par l'arrêté n°2014-45 du préfet de la région, puis annulé en 2017. Le projet de SRCE de Picardie n'a en réalité jamais été approuvé, le 20 janvier 2015 correspondant uniquement à l'arrêt du projet de SRCE picard.