



Monsieur Laurent DESMELIERS
Maire
Mairie de Trie-Château
1 place de l'église
60 590 Trie-Château

N/Réf.: PhB/CM/25-33 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté de PLU de Trie-Château
COPIE : Monsieur le préfet 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.

Modérer la prise en compte des « Zones à Dominante Humide », qui ne sont pas des « zones humides »

La CCI propose d'étendre la zone Ue (« zone urbaine à vocation économique (artisanat) ») sur la portion de parcelle D n°276 correspondant à une surface artificialisée. En effet, son classement actuel en secteur Nh (« secteur naturel à dominante humide ») interdit « toute construction ou aménagement » alors que la surface artificialisée fait partie du site d'anciennes forges où « l'état actuel du site reste inconnu » (des travaux de réhabilitation pourraient donc s'avérer nécessaires avant l'accueil de nouvelles activités).

De plus, « les zones à dominantes humides identifiées sur le SDAGE Seine-Normandie, qui ont servi à délimiter ce zonage Nh » (rapport de présentation - justifications des choix retenus) ne correspondent pas à des « zones humides » mais sont « à considérer comme une « enveloppe d'alerte » qui signale la présence potentielle d'une zone humide. Les délimitations précises et réglementaires des zones humides sont à réaliser selon les règles de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié » (DREAL des Hauts-de-France)¹.

La CCI propose donc de modérer la prise en compte des Zones à Dominante Humide, notamment en retirant l'interdiction prévue dans plusieurs zones - dont la zone Ui - de « toutes nouvelles constructions ou installations [...] y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de desserte » à moins de 15 m du secteur Nh. Des constructions existantes de la ZAC de la Croix Saint-Jacques se situent à moins de 15 m du secteur Nh. À noter : une carte des zones humides « effectives » pourrait être fournie par un futur SAGE.

¹ Le SDAGE en vigueur demande aux PLU d'intégrer les Zones à Dominante Humide dans le rapport de présentation mais demande surtout « de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique ».

Affiner le contrôle de la sous-destination de constructions « artisanat et commerce de détail » en ZAE²

Pour le PADD, « si la proximité immédiate de la ZAC de la Croix Saint-Jacques, avec ses nombreux magasins et services attire les habitants de Trie-Château comme ceux des alentours, il ne faut pas que cette attractivité se fasse au détriment des commerces et services de proximité présents dans le centre-bourg. Ainsi, le PLU s'attachera à préserver (et à dynamiser) le tissu commercial existant (principalement le long de la rue nationale) » notamment via le développement des voies douces. La CCI souscrit à cette analyse.

Au-delà de déstabiliser le tissu commercial des centres-villes, le développement des équipements commerciaux en ZAE périphériques a entraîné une production déséquilibrée et excessive de surfaces commerciales de détail. Actuellement, les mutations du secteur marchand affectent les équipements commerciaux (baisse du rendement en chiffre d'affaires au m² des hypermarchés³...) et des friches commerciales apparaissent. La reconversion des zones commerciales existantes devient ainsi un enjeu⁴.

De plus, l'essor des commerces de détail en ZAE peut nuire aux autres activités présentes (circulation des clients...) et s'effectuer au détriment de projets d'activités productives en consommant les dernières disponibilités foncières. La CCI propose donc de fixer un encadrement « garde-fou » de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en zones Ui et Ue afin de prévenir l'apparition de projets inadaptés, y compris en matière d'extensions⁵ (ex : quasi-doublement des dimensions d'un bâtiment commercial)⁶.

Remarques sur les dispositions réglementaires

Au niveau du règlement graphique :

- Envisager une réduction du linéaire de « sente à conserver » au niveau du sentier du parc (afin de faciliter la création éventuelle d'un accès à des locaux existants pouvant accueillir des activités) et du sentier « Les Côtes » (afin de tenir compte de sa fonction de desserte d'un site d'activités).
- Questionner l'identification parmi les « chemins à préserver » de la partie du « chemin Les Côtes » située en zone urbaine Uv. En effet, cette voie permet la desserte de plusieurs constructions et le règlement de la zone Uv autorise des activités (restaurants, bureaux...).
- Prendre en compte l'« établissement MAZEAU » (EIE, page 64) en reclassant l'emprise de zone A correspondant à cette « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement » dans une zone plus adaptée autorisant les ICPE au-delà de celles « liées directement à l'agriculture ou à l'élevage ».

Au niveau des « dispositions générales » et des règles dupliquées dans plusieurs zones :

- Page 17 : recentrer l'obligation pour toute nouvelle extension de « justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie » en la limitant aux extensions importantes (ex : projet dépassant un seuil d'emprise au sol) afin de pas freiner des projets d'extension modestes.
- Page 17 : nuancer l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (dérogations, infiltration organisée à l'échelle de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de l'opération...) en tenant compte des cas particuliers : sol pollué, sol imperméable, cavités souterraines... *Idem* en zones Ua, Ub, Ut...
- Annexe au règlement écrit, page 13 : amender l'interdiction de toute « nouvelle ouverture dans les murs protégés » en tolérant la création d'un « accès unique à un terrain », comme pour les haies à

² Zone d'activités économiques.

³ Cf « Pour un commerce durable et accessible - Préparer la transformation commerciale des territoires » (« Intercommunalités de France » / Lestoux & Associés, septembre 2023).

⁴ Cf appel à projets « Repenser la périphérie commerciale » lancé en 2017 par le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

⁵ Dans l'Oise, les « demandes d'autorisation d'exploitation commerciale » visent souvent l'extension d'ensembles commerciaux existants avec à la clé plusieurs centaines de mètres carrés de surfaces de vente supplémentaires.

⁶ Si le règlement « ne précise pas, comme il lui est loisible de le faire, si la notion d'extension d'une construction existante [...] comporte une limitation quant aux dimensions d'une telle extension, celle-ci doit [...] s'entendre d'un agrandissement de la construction existante présentant [...] des dimensions inférieures à celle-ci » (Conseil d'État, décision n°469300, 09/11/2023).

- préserver, afin de faciliter l'accès à des locaux pouvant accueillir des activités (ex : parcelle A n°73).
- Interroger l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les constructions et installations ne produisant pas d'eaux usées (ex : annexes dispensées d'une alimentation en eau potable *via* les dispositions générales du règlement...).
- Moduler l'obligation d'intégrer les panneaux solaires à la toiture en la limitant aux bâtiments neufs et/ou en la restreignant aux constructions à destination d'habitation (notamment en zone Ui). Le CSTB a publié un schéma permettant d'identifier la pose la plus adaptée (intégrée ou surimposée)⁷.
- Questionner l'obligation d'aménager les réseaux d'électricité et de télécommunications « *en souterrain* » (notamment en zones Ui et Ue mais également en zones Ua, Ut...), en particulier dans les emprises inondables ou polluées.
- À noter : il serait possible de vérifier l'articulation entre les articles 1 et 2 du règlement des zones (ex : sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » interdite mais destination « *activités de service de type artisanal* » autorisée par la suite en zone Ue).

En zone Ue (« *zone urbaine à vocation économique (artisanale)* ») :

- Proposer une autorisation - strictement limitée et encadrée - pour les logements destinés aux personnes « *dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis* » (exemple issu de la zone Uc). *Idem* en zone Ui.
- Remplacer le terme « *activités de services de type artisanal* », un guide ministériel⁸ précisant qu'un PLU ne peut prévoir « *une nouvelle division des destinations ou sous-destinations* » ou « *la création de catégories spécifiques* » par rapport à la liste issue de l'article R 151-28 du code de l'urbanisme. En alternative, une régulation des activités *via* la nomenclature des ICPE est possible : un PLU peut encadrer les ouvertures d'ICPE selon leur régime (ex : ICPE soumises à autorisation) voire plus précisément, selon leur « rubrique » (ex : rubrique n°1435 correspondant aux stations-service).
- Autoriser explicitement la sous-destination « industrie » (en citant les « conditions » associées). Outre les bâtiments des industries, cette sous-destination inclut les « *constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie* »⁹ (maçonnerie, toiture...).
- Distinguer les « *constructions à destination économique artisanal* » et les « *constructions à destination d'artisanat* » dans l'article 7 relatif au stationnement. La CCIO propose d'harmoniser les prescriptions *via* une reprise des règles prévues pour les constructions à destination d'artisanat.

En zone Ui (« *zone urbaine à vocation industrielle et commerciale* ») :

- Noter que l'interdiction de « *toute destination autre que celles mentionnées dans l'article Ui1* » ne s'appliquerait pas à de nouvelles destinations/sous-destinations de constructions qui seraient définies après l'approbation du PLU, *via* une évolution de l'article R 151-28 du code de l'urbanisme.
- Borner l'autorisation de la « *construction d'annexes et d'extensions pour les habitations existantes* » (ex : seuil de surface de plancher) afin d'éviter la transformation progressive de ces annexes et extensions en habitations indépendantes.
- Simplifier la limitation de la hauteur des constructions (« *un niveau, soit R + 1 et 16 m au faîtage* ») en prévoyant uniquement un *maximum* de 16 m. Le bâti d'activités peut en effet présenter des caractéristiques spécifiques (toit terrasse, ajout de mezzanine industrielle dans un local existant...).
- Exclure de l'interdiction des « *couleurs vives sur de grandes surfaces* » les peintures « anti-chaueur » claires permettant la réduction de la température au sein du bâtiment.
- Adapter l'obligation d'enterrer les citernes et installations similaires ou de les rendre « *non visibles depuis l'espace public ou les constructions voisines* » au paysage des ZAE (citerne souple, centrale d'enrobage provisoire, sphère de gaz...), par exemple en associant cette règle aux seules habitations.

⁷ Cf « Guide pour installer des systèmes photovoltaïques à l'attention des aménageurs, maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre, entreprises » (page 46), Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 24 janvier 2024.

⁸ Cf « Évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) », DGALN/DHUP, 8 juillet 2024.

⁹ Cf arrêté du 10 novembre 2016 modifié « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme [...] ».

- Reprendre les prescriptions en matière de stationnement définies pour les constructions à destination d'artisanat en zone Ue. Les normes strictes fixées en zone Ui s'ajoutent à la demande de réserver des espaces pour le stationnement des camions, des véhicules utilitaires et du personnel.

En zone Ua (« zone urbaine ancienne ») :

- Nuancer l'interdiction totale de la sous-destination « entrepôt » en autorisant des projets de petite taille (moins de 500 m²) répondant aux besoins de commerçants souhaitant éviter les ruptures de stock, valoriser un produit (vieillessement du vin...), créer un point de dépôt... *Idem* en zones Ub, Uv...
- Préciser la voie prise en compte en matière de « bande de 30 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie » lorsque le terrain est contigu de plusieurs voies.
- Demander aux modifications ou extensions des façades sur rue d'avoir simplement un aspect « similaire » au bâtiment objet de la demande afin d'adapter le bâti aux nouveaux enjeux techniques (distributeur automatique intégré en façade...), réglementaires (normes en matière d'accessibilité aux personnes handicapées...), environnementaux (végétalisation...), sanitaires (« perspiration »...)... Pour les mêmes raisons, il serait possible de nuancer la restitution à l'identique de la mise en œuvre initiale des matériaux demandée pour les restaurations de façades. *Idem* en zone Uv.
- Autoriser la conservation des matériaux présents pour les couvertures des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (résistance de la charpente supportant le poids de la toiture¹⁰...) en s'inspirant d'une modulation déjà prévue en zone UB (page 38). *Idem* en zone Uv.
- Nuancer l'obligation pour les « parcelles des nouvelles constructions » d'intégrer au moins 30 % d'espaces verts si ces constructions répondent à des besoins d'activités de proximité (ex : extension de local de traiteur liée aux bonnes pratiques d'hygiène) situées dans un environnement urbain dense.

En zone Ub (« zone urbaine à dominante pavillonnaire ») :

- Atténuer l'interdiction totale d'une grande partie des sous-destinations de constructions liées à des activités (« restauration », « bureau », « autres hébergements touristiques »...) afin de favoriser la mixité fonctionnelle. *Idem* en zone Uh.
- Concentrer l'encadrement de l'emprise au sol des constructions sur les constructions à destination d'habitation, afin de ne pas entraver des projets d'artisans résidant dans la zone. *Idem* en zone Uh.

En zone Uf (« zone urbaine du futur EHPAD ») :

- Remanier le tableau autorisant puis interdisant la sous-destination « logement » (page 98).
- Interroger la limitation de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » aux « activités de services de type artisanal ». Cette sous-destination inclut « les constructions où s'exerce une profession libérale [...] médecin... » (DGALN/DHUP, 8 juillet 2024).
- Préciser que la distance de 10 m demandée entre les constructions non contigües sur un même terrain concerne uniquement les constructions principales, afin de ne pas impacter les annexes.
- Décliner les prescriptions en matière de stationnement pour chacune des activités autorisées (activités de services, établissements de santé...) afin de remplacer le *ratio* généraliste prévu.

En zone Uv (« zone urbaine traditionnelle de Villers-sur-Trie ») :

- Envisager l'autorisation (encadrée) de nouvelles sous-destinations de constructions pour favoriser la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain : « hôtels », « autres hébergements touristiques » (chambres d'hôtes dépassant cinq chambres¹¹)...

¹⁰ Une couverture en « bac acier galvanisé » représente un poids propre (8 daN/m²) quasiment dix fois inférieur à celui d'une couverture en « tuiles plates grand moule » (75 daN/m²) selon le guide pratique « Initiation à la charpente - justification d'éléments simples aux Eurocodes » (institut technique FCBA (Forêt Cellulose Bois-construction Ameublement), 2013).

¹¹ Cf réponse ministérielle « destination des chambres d'hôtes au sens du code de l'urbanisme » du 30 juin 2020.

- Autoriser les « constructions » liées à l'activité de mini-golf afin de prolonger l'autorisation des « installations » liées à cette activité (page 70).
- Élargir la « bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie » constructible (s'ajoutant au retrait minimal de 5 m demandé) ou réserver cette prescription aux constructions à destination d'habitation, afin de faciliter l'implantation de bâtiments d'activités.

En zone Ut (« zone urbaine identifiant un écart bâti à vocations touristique et de loisirs ») :

- Clarifier le statut (autorisé sous conditions ou interdit) de la sous-destination « Artisanat (sous conditions de nuisances) et commerce de détail » (page 81).
- Questionner l'interdiction de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », celle-ci incluant « les salles de sport privées, les spas, etc... »¹².
- Autoriser explicitement les constructions des sous-destinations « entrepôt » et « bureau » lorsque celles-ci sont « liées et complémentaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU ».

En zone Uc (« zone urbaine du Château Marguerite ») :

- Envisager l'autorisation de la sous-destination « restauration » dans le sillage de l'autorisation des « hôtels », celles-ci pouvant se compléter (ex : activités de réception d'événements et de séminaires).
- Modérer la règle interdisant les constructions/installations/dépôts/aires de stationnement/voies de dessertes à « moins de 100 m de l'avenue des deux Vexin », l'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoyant un recul plus modeste de 75 m autour de l'axe des routes classées à grande circulation (et uniquement en dehors des espaces urbanisés des communes). À défaut, tolérer *a minima* les aires de stationnement et les voies de dessertes perméables dans cette marge.
- Définir la notion de « surface de restaurant » utilisée pour établir les obligations associées en matière de stationnement (statut des cuisines, des réserves, des bureaux...). En tant qu'ERP, un restaurant est associé à un « effectif maximal du public admis » calculé réglementairement¹³.

En secteur 1AUs (« destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de logements spécifiques ») :

- Admettre des sous-destinations correspondant à des activités (au-delà des « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ») afin de permettre une mixité fonctionnelle dans la zone.

En secteur NL (« secteur naturel à vocation de loisirs ») :

- Questionner le recul de 15 mètres imposé par rapport aux Espaces Boisés Classés dans le secteur NL consacré à une activité se déroulant dans les arbres. En outre, les constructions comme les « cabanes dans les arbres » sont « soumises au droit commun des constructions »¹⁴ en dehors de cas particuliers.
- Vérifier la pertinence en secteur NL de la prescription demandant une « surface libre de 200m², d'un seul tenant en rapport avec l'activité [...] pour la réalisation d'un assainissement autonome agréé ». Il existe à côté des « filières traditionnelles » des « filières agréées » de traitement des eaux usées (micro-stations...) pouvant mobiliser des superficies plus réduites.

¹² Cf « Évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) », DGALN/DHUP, 8 juillet 2024.

¹³ Cf article N2 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié « portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) ».

¹⁴ Cf « Régime juridique applicable aux cabanes dans les arbres, yourtes ou tipis », réponse du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée le 14 mai 2009.

Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU de Trie-Château arrêté le 10 mars 2025. Les orientations du projet de PLU sont globalement favorables au développement équilibré des activités. Le périmètre des zones Ue et Ui offre des disponibilités foncières permettant les projets d'activités (développement économique endogène, objectifs nationaux de réindustrialisation...). La CCI identifie cependant certains ajustements qui permettraient de répondre au mieux à des enjeux émergents.

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.