



**Madame Emmanuelle LAMARQUE**  
**MAIRE DE CHAUMONT EN VEXIN**  
45 Rue de l'Hôtel de Ville  
60240 CHAUMONT EN VEXIN

**N/Réf. :** PhB/CM/23-64 ☎ 03 44 79 80 15  
**OBJET :** Avis sur le projet arrêté de PLU révisé de Chaumont en Vexin  
**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.

**Ne pas réduire les possibilités d'évolution ou de développement à terme du site industriel « Aérolub »...**

Le PLU arrêté le 23/05/2023 définit un secteur à urbaniser 1AUh « *destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément* » à proximité de la ZAE du Moulin d'Angean. Or, cette zone d'activités accueille notamment une activité « *de fabrication et de conditionnement de produits aérosols* » bénéficiant d'une autorisation au titre des ICPE (arrêté préfectoral du 21/07/2010). Cette autorisation définit les risques et les nuisances associées à la société « Aérolub » afin de les prévenir et de les maîtriser.

Selon l'arrêté du 21/07/2010, les activités de la société peuvent générer des « *phénomènes dangereux [...] dont les zones d'effets potentiels [...] doivent être prises en compte pour la maîtrise de l'urbanisation* ». Ces phénomènes sont : l'incendie, la vaporisation violente d'un gaz qui était maintenu dans un réservoir hermétique ou « *BLEVE* »<sup>1</sup>, l'explosion d'un nuage de gaz issu d'une fuite... Ces phénomènes ont des effets thermiques et des effets de « surpression » (onde de choc, bris de vitre, projection d'éclats...).

Plus globalement, la création de logements autour d'un site d'activités peut nuire à l'entreprise. En effet, des conflits de voisinage de plus en plus fréquents impactent - directement ou indirectement - les acteurs économiques (ex : opposition à toute évolution du fonctionnement d'une entreprise par crainte de nuisances supplémentaires, multiplication des règles s'imposant à l'activité afin de rassurer les riverains...).

.../...

---

<sup>1</sup> « BLEVE » : « *vaporisation violente à caractère explosif consécutive à la rupture d'un réservoir contenant un liquide à une température significativement supérieure à sa température d'ébullition à la pression atmosphérique* » (source : INERIS).

### ... En remodelant certaines dispositions prévues au niveau du secteur 1AUh

Dans son avis du 28/10/2020 sur un premier PLU arrêté, la CCI avait demandé notamment le maintien d'une zone tampon entre la zone d'activités économiques (ZAE) accueillant le site « Aérolob » et les espaces à vocation d'habitat. Certaines propositions de la CCI semblent avoir inspiré le nouveau PLU arrêté : une portion de secteur 1AUh proche de la ZAE est « vouée à recevoir des équipements d'intérêt général », l'aménagement d'une partie du secteur est planifiée « dans un second temps »...

Afin de prolonger cette prise en compte, la CCI propose de reclasser tout ou partie du secteur 1AUh en secteur 2AUh. Nous proposons également de reclasser l'emprise « vouée à recevoir des équipements d'intérêt général » définie par l'OAP en secteur 1AUh ou 2AUh (« secteur destiné aux équipements publics ») ou d'y définir un Emplacement Réservé dont la destination ne correspondrait pas à un projet « sensible » (Établissement Recevant du Public...)<sup>2</sup>.

Dans un souci de cohérence, il convient également dans l'OAP associée au secteur 1AUh d'effacer le principe de « voies en attente [...] vers le nord dans l'hypothèse d'une nouvelle extension urbaine à étudier dans un prochain PLU », afin de maintenir sur le long terme la « zone tampon ». En complément, la CCI demande la suppression du figuré graphique « Extension possible de l'urbanisation à confirmer à plus long terme (révision PLU) » présent en page 12 du PADD.

### Réinterroger l'obligation pour un périmètre de protection de faire partie du terrain de l'activité

En zone UE, le règlement impose à un périmètre de protection nouveau - induit par un nouveau bâtiment d'activités ou par une nouvelle installation - d'être « compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation ». Cette règle suscite plusieurs interrogations, par exemple :

- Un terrain déjà couvert par un périmètre de protection pourrait-il être couvert par un nouveau périmètre issu d'une autre activité (notamment un périmètre lié à des risques moindres) ? Dans l'affirmative, *quid* de la maîtrise foncière de ce terrain ?
- Quel serait l'impact de la règle en cas d'évolutions réglementaires ou de modifications de l'activité (réduction des capacités...) modifiant le périmètre de protection ?
- Cette règle peut-elle être définie dans un PLU, *a fortiori* en l'absence de « PPRT » ou lorsque le PPRT ne juge pas utile de créer des secteurs de délaissement ou des secteurs d'expropriation ?

Ces interrogations sont d'autant plus importantes que la zone UE compte déjà une ICPE associée à des phénomènes dangereux dont les zones d'effets dépassent les « limites de propriété » en couvrant par exemple des portions de la rue Paul Journée. Par ailleurs, l'obligation définie par le PLU pourrait favoriser l'apparition d'emprises inoccupées alors que la densification des zones d'activités existantes est un moyen de lutter contre l'artificialisation des sols.

Le PLU arrêté en 2023 dispense de cette obligation les emprises de périmètre de protection en zones A ou N, contrairement au premier PLU arrêté : cette évolution pertinente doit être saluée. La CCI recommande de supprimer totalement l'obligation. À défaut, la CCI suggère de reformuler l'obligation en précisant qu'elle s'appliquerait uniquement en cas d'ouverture d'une nouvelle installation classée soumise à autorisation.

.../...

---

<sup>2</sup> À défaut, définir explicitement dans l'OAP les équipements d'intérêt général prévus sur cette emprise en excluant les Établissements Recevant du Public.

## Une protection des locaux commerciaux adaptée et associée à d'autres règles favorables au commerce

En zone UA, le règlement interdit le changement de destination (hormis pour les destinations « commerciales, artisanales, de bureaux, de services ou d'équipements ») des locaux en rez-de-chaussée d'immeuble « accueillant un commerce de proximité au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé ». L'interdiction s'applique « sur la totalité de la rue de la République et de la rue de l'Hôtel de Ville, sur la partie est de la rue Pierre Budin et de la rue Emile Deschamps, la partie sud de la rue Roger Blondeau ».

Cette règle s'applique uniquement à certaines portions de la zone UA, comme l'avait demandé la CCIO (il serait utile de délimiter graphiquement l'emprise concernée). De plus, certains arbitrages réglementaires favorisent le développement commercial en centre-ville (normes de stationnement plus souples en zone UA qu'en zone UE pour les projets de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente...). Enfin, le PADD évoque des projets de requalification, d'amélioration des circulations et de création d'espace de travail partagé en centre-bourg.

## Des disponibilités foncières à vocation économique adaptées

Le PLU arrêté définit une zone 2AUe de 13,5 ha vouée aux activités mais ne comporte pas de zone 1AUe immédiatement constructible, contrairement au PLU en vigueur (zone 1AUe de 27,5 ha). Toutefois, quelques emprises en zone UE sont des disponibilités foncières immédiatement constructibles. Par ailleurs, le PLU arrêté définit des zones spécifiques (zone 1AUL, secteurs 1AUga...) permettant d'accueillir des projets touristiques, golifiques, équestres... Ce choix est pertinent, la CCVT étant labellisée « Terre de Jeux 2024 ».

## Autres remarques sur les dispositions du PLU arrêté

Au niveau des OAP :

- Reconsidérer le principe de l'OAP « secteur 1AUga » demandant au pétitionnaire de fournir « un cahier des charges qui définit des modèles architecturaux [...] la commune participera à la définition de ces modèles » et imposant ces modèles *via* le cahier des charges de l'opération. À noter : ce type de documents ne figure pas dans la liste des pièces complémentaires pouvant être réclamées lors d'une demande de permis de construire (cf article R 431-4 du code de l'urbanisme).
- Interroger le principe de l'OAP « secteur 1AUga » demandant la rédaction d'un règlement de co-propriété « définissant les conditions d'occupation de ces logements » et imposant aux futurs résidents de signer ce règlement de co-propriété. Le champ d'application d'un PLU correspond « strictement » au domaine de l'urbanisme<sup>3</sup>. En l'occurrence, les OAP d'un PLU s'imposent à des « travaux ou opérations » (cf article L 152-1 du code de l'urbanisme) : plantations, affouillements...

Remarques générales sur le règlement écrit :

- Redéfinir les constructions « sur sous-sol » présentées comme des constructions « situées en dessous du terrain naturel avant travaux » (relief accidenté, terrassements anciens...).

.../...

---

<sup>3</sup> Cf « guide sur les dispositions opposables du PLU » (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, mars 2020), page 27.

- Préciser l'interdiction floue des installations « *dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit [...]* » (des normes aux critères objectifs et précis encadrent déjà les activités : ICPE, RSD, code de la santé publique...). L'enjeu est de permettre aux porteurs de projets (ex : artisan du bâtiment, ébéniste...) de savoir s'ils peuvent s'implanter.
- Envisager des dérogations en matière d'obligation de branchement « *en souterrain* » aux réseaux publics (zones sensibles aux remontées de nappes...).
- Préciser la notion de « *surface de restaurant* » (surface de plancher - hors locaux accessoires, « *surface à restauration assise* » et « *surface à restauration debout* » du restaurant en tant qu'ERP...).
- La CCI conseille d'autoriser les clôtures jusqu'à au moins 2 m de hauteur (sécurisation des locaux...).

En zone UE :

- Prévoir un encadrement des constructions de la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » afin d'éviter l'apparition de projets inadaptés impactant les autres activités présentes : circulation des clients encombrant les voies, création d'un Établissement Recevant du Public (« *magasin de vente* ») à côté d'activités associées à des risques, mitage, consommation de terrains constructibles au détriment d'autres activités dans un contexte de raréfaction des disponibilités foncières à vocation économique... L'enjeu est également d'éviter un accroissement incontrôlé des surfaces commerciales.

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

- Soit en interdisant les constructions de la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* » ou en limitant leur taille (surface de plancher, emprise au sol...). 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).

- Préciser que les installations à usage d'activités devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnant « *existants à la date d'approbation du PLU* ». Il serait en effet inopportun d'imposer par exemple à une activité déjà présente de s'adapter à la création de nouveaux logements à proximité.
- Rehausser jusqu'à 15 m la limitation de la hauteur au « *chéneau de l'acrotère* » des bâtiments, notamment pour les extensions de bâtiments existants, les activités pouvant nécessiter une hauteur sous plafond importante : pont roulant, tour de séchage par atomisation...
- Définir les « *entrepôts autres que ceux destinés à du stockage* » qui sont soumis à des normes de stationnement renforcées et déterminer les règles prévues pour les entrepôts destinés à du stockage.
- Compléter l'assouplissement prévu en matière de stationnement « *dans le cadre de la réalisation d'une aire de stationnement mutualisée [...]* sous maîtrise de la collectivité publique » en s'inspirant des dérogations définies en zone UB (aménagement sur un autre terrain, concession en parc public...).
- Ne pas imposer systématiquement la dissimulation des dépôts par des « *haies vives* » ou des « *arbres à croissance rapide* », les débris végétaux (feuilles...) pouvant se mélanger aux matériaux stockés.

.../...

En zone UA :

- Admettre la construction d'entrepôts modestes (moins de 500 m<sup>2</sup>...) pour satisfaire les besoins de stockage d'artisans (tensions d'approvisionnement...) et pour offrir une alternative au stockage extérieur (les dépôts de matériaux étant également proscrits). *Idem* en zones UB et UC.
- Reconsidérer la limitation à 50 m<sup>2</sup> cumulés d'emprise au sol par unité foncière des annexes isolées lorsque l'unité foncière accueille des activités (annexe abritant un équipement...). *Idem* en zone UB.
- Limiter aux seules constructions à destination d'habitation (comme en zone UB) l'obligation pour les constructions de s'implanter dans une « bande constructible » de 30 m ou 25 m, afin de faciliter le développement d'activités situées dans un tissu urbain dense et contraint.

En zone UC :

- Admettre des constructions à usage d'activités (usage artisanal, d'entrepôt, industriel...) sur les unités foncières en accueillant déjà, afin de ne pas entraver l'évolution d'activités présentes : « pompes funèbres » (rue d'Enencourt)... L'encadrement spécifique du bâti agricole pourrait être un modèle.

En secteur UL :

- Autoriser les constructions et installations « liées » (pas uniquement « liées et nécessaires ») à l'activité équestre et à l'activité golfique. *Idem* en secteur 1AUL.
- Préciser l'énoncé autorisant des « constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif [...] ainsi que des activités commerciales », le commerce ne faisant pas partie des vocations de la zone.

## Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis favorable, accompagné d'une alerte, sur le projet de PLU révisé de Chaumont-en-Vexin arrêté le 23/05/2023. Ce nouveau PLU arrêté contient des dispositions favorables au développement équilibré des activités (zone 2AUe, réponses proposées à la problématique d'accès au site « Valéo » de Reilly...). De plus, le nouveau projet de PLU intègre plusieurs préconisations de la CCIO. Enfin, le document d'urbanisme envisagé facilite le développement touristique du territoire.

Toutefois, certains choix en matière d'urbanisme pourraient impacter une activité de fabrication et de conditionnement d'aérosols, malgré les mesures déjà prévues par la commune (reclassement en zone N d'emprises couvertes par les périmètres de dangers...). Il est absolument nécessaire pour le PLU de traiter cette problématique afin de répondre pleinement aux objectifs nationaux de réindustrialisation. La CCI émet donc des propositions destinées à concilier développement de la ville et préservation des activités.

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 BERNARD,**  
*Président*

