

**Monsieur Alain GIAROLI**  
**Commissaire-enquêteur**  
**Mairie de Hermes**  
17 Rue du 11 novembre  
60370 HERMES

**N/Réf.:** PhE/CM/19-100 ☎ 03 44 79 80 15  
**OBJET :** Avis de la CCI de l'Oise sur le projet arrêté de PLU de Hermes  
**COPIE :** Monsieur le Préfet de l'Oise

**LETTRE RECOMMANDÉE A.R N°2C 137 621 6201 5**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise n'ayant pas pu émettre un avis sur le projet arrêté de PLU de Hermes au cours de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées, veuillez trouver ci-joint les remarques de la CCI de l'Oise sur le projet de PLU soumis à enquête publique.

#### **Un Diagnostic des activités satisfaisant mais pouvant être amélioré**

Le Diagnostic des activités est satisfaisant. Ce diagnostic identifie un pôle commercial et de services, signale un potentiel événementiel au niveau du château de la Trye (activité événementielle existante : mariages, séminaires...) et présente les deux principales activités industrielles du territoire ainsi que la zone d'activités du Moulin de l'Isle.

Toutefois, ce Diagnostic pourrait présenter les activités de manière plus détaillée (cartographie des activités et des commerces / services...). En effet, au-delà des deux grandes industries évoquées, des activités non négligeables sont situées dans le bourg (rue de Noailles : production de matières pour la broserie, rue du 11 novembre : fabrication de produits adhésifs...).

Le Diagnostic pourrait également mentionner les projets et les besoins des entreprises<sup>1</sup>, ou l'absence de projets connus. Il pourrait également détailler les caractéristiques de la zone d'activités du Moulin de l'Isle : accès, équipements (gaz...), perspectives<sup>2</sup>... Les données du Schéma Départemental des Carrières pourraient également être citées.

#### **Éviter la création de surfaces à vocation de commerce de détail sur une dent creuse en zone UE**

La zone UE définie par le PLU correspond à l'emprise d'un supermarché mais intègre également une « dent creuse agricole » d'herbages de 5 500 m<sup>2</sup> (Rapport de Présentation, page 175). Le Rapport de Présentation précise que « *Le périmètre de la zone UE intègre la façade de la parcelle voisine n°4, en vue de rendre possible l'accueil d'une extension du supermarché ou d'une autre activité* »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> À noter : le Rapport de Présentation indique qu'un questionnaire a été envoyé aux exploitants agricoles notamment pour mieux connaître leurs activités et pour inventorier leurs besoins mais aucun questionnaire aux entreprises n'est évoqué.

<sup>2</sup> Le PADD évoque l'objectif de « *valoriser l'image de cette zone d'activités (traitement qualitatif des abords...)* ». Le Rapport de Présentation note également que la mise en place de l'assainissement collectif est projetée dans cette zone.

<sup>3</sup> Un compte-rendu de réunion d'élaboration du PLU évoque l'exemple d'une activité de « *jardinierie* ».

Toutefois, la CCI de l'Oise constate à l'échelle départementale une multiplication des friches commerciales notamment dans les centres-villes. Ces friches traduisent un développement déséquilibré et excessif des surfaces à vocation de commerce de détail notamment alimentaire. À l'échelle de Hermes, le Diagnostic ne signale d'ailleurs pas de carences au niveau commercial.

Une orientation du PADD visant à « *favoriser le maintien et le développement des commerces et services afin de conforter la vitalité du centre-bourg* », il convient donc d'éviter l'apparition de nouvelles surfaces à vocation de commerce de détail qui pourraient déstabiliser le tissu commercial existant dans le centre-bourg.

D'autre part, le renforcement des objectifs de baisse de la consommation d'espaces agricoles et naturels entraîne une raréfaction des disponibilités foncières à vocation d'activités à l'échelle de l'Oise. À Hermes, le Rapport de Présentation indique que la superficie de la zone UI a diminué de 3,10 ha par rapport au POS mais un compte-rendu de réunion d'élaboration du PLU (02/06/2017) indiquait que des besoins locaux (développement d'activités existantes, accueil d'artisans...) ont été signalés.

Au regard de ces éléments, le PLU devrait vouer la « dent creuse agricole » de 5500 m<sup>2</sup> classée en zone UE à l'implantation d'activités productives (ex : activités artisanales ou industrielles du bourg souhaitant se relocaliser en zone à vocation économique...) et s'opposer au développement de nouvelles surfaces à vocation de commerce de détail sur cette dent creuse. À défaut, un reclassement de la « dent creuse agricole » en zone A pourra être envisagé<sup>4</sup> afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et d'éviter l'étalement urbain.

### **Supprimer une orientation du PADD pour ne pas impacter une entreprise**

Le PADD comporte une orientation « *Entrevoir une reconversion urbaine d'un espace situé entre le coeur de bourg et le quartier de la gare, en faveur d'équipements publics, dans l'hypothèse où une partie de l'activité économique ne pourrait pas y être pérennisée* »<sup>5</sup>. L'orientation est associée à un figuré graphique couvrant des bâtiments d'activités et notamment le site de l'entreprise « PATI ».

À court terme, l'orientation n'est pas problématique car le Règlement de la zone UR (zone urbaine de renouvellement) intégrant le site « PATI » est similaire au Règlement des zones UE et UI. À moyen terme, cette orientation est néfaste car la volonté énoncée par la commune (via le PADD) de reconvertir l'espace pourrait dissuader l'entreprise d'investir sur son site d'activités actuel.

En effet, les projets économiques nécessitant une vision à long terme, l'absence de visibilité pour les entreprises conduit celles-ci à rester « *dans l'expectative* » (limitation des investissements matériels sur le site d'activités dans une logique d'anticipation de la délocalisation...). Cette situation risque d'entraîner une stagnation de l'activité de l'entreprise en l'absence de projets de développement.

De plus, la délocalisation d'une activité industrielle (déplacement du matériel, des machines, des stocks...) peut déstabiliser l'entreprise à travers les dépenses et les perturbations liées à la délocalisation (acquisition d'un nouveau site, travaux et construction de bâtiments, perturbation temporaire du fonctionnement de l'activité, modifications de l'aire de chalandise ou de la visibilité...).

La délocalisation d'une entreprise remet également *a posteriori* la pertinence des investissements matériels qui ont été réalisés sur son site actuel. De plus, certains éléments ne peuvent pas être déplacés (équipements trop anciens...). Le site de Hermes est l'unique site de l'entreprise « PATI » : l'activité et le matériel ne peuvent donc pas être répartis dans d'autres sites.

<sup>4</sup> À noter : le projet de PLU de Berthecourt soumis à enquête publique en mai et juin 2019 classe en zone A le terrain jouxtant cette « dent creuse agricole ».

<sup>5</sup> À noter : l'énoncé « *dans l'hypothèse où une partie de l'activité économique ne pourrait pas y être pérennisée* » est particulièrement flou.

Compte-tenu de ces problématiques, la perspective d'un déménagement inéluctable à terme peut également impacter la transmission de l'entreprise en dissuadant d'éventuels candidats à la reprise. Pourtant, la partie « *Justifications des règles adoptées au PLU* » (Rapport de Présentation) indique que la commune souhaite ne pas impacter les activités présentes en zone UR.

L'orientation problématique pourrait être supprimée sans remettre en cause le contenu du PADD, d'autres parties du PADD évoquant déjà la volonté de « *combler le retard en équipements publics* » ou de « *permettre la reconversion de bâtiments anciens et la recomposition urbaine d'espaces en mutation* » et identifiant le quartier de la gare comme un espace où « *se concentrent à l'avenir les enjeux de renouvellement urbain et de renforcement du degré d'équipements publics* ».

De plus, la partie « Choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable » du Rapport de Présentation (page 128) ne justifie pas et ne précise pas l'orientation problématique. Pourtant, une éventuelle délocalisation de l'entreprise « PATI » vers une autre commune contredirait l'orientation du PADD visant à soutenir le tissu économique<sup>6</sup>.

Comme l'indique le Règlement, « *la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé* ». Le DPU permettrait à la commune d'acquérir au fur et à mesure les emprises en zone UR destinées à accueillir des équipements publics.

#### **Ne pas limiter le développement industriel ou artisanal à la zone d'activités du Moulin de l'Isle**

Le PADD compte une orientation « *Privilégier l'accueil de nouvelles activités industrielles et artisanales dans la zone d'activités « du Moulin de l'Isle », plutôt que dans le centre-bourg (contraintes de circulation...)* ». À noter : l'orientation n'évoque paradoxalement pas l'accueil d'activités industrielles et artisanales dans les autres zones UI ou dans la zone UE.

La CCI s'interroge quant à l'impact de cette orientation sur les activités industrielles et artisanales existantes en centre-bourg qui pourraient envisager une extension ou une diversification. Par ailleurs, l'évaluation environnementale du PLU indique que celui-ci «  *vise à conforter la vocation économique des sites d'activités, y compris au sein du bourg* » (Rapport de Présentation, page 215).

#### **Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU**

Remarques générales :

- La CCI de l'Oise recommande dans l'ensemble des zones U et AU (*a fortiori* dans les zones à vocation d'activités) une limitation d'emprise au sol d'au moins 60% ou 70% et une limitation de hauteur d'au moins 15 mètres pour les constructions à usage d'activités.
- Permettre la réalisation des places de stationnement destinées aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations « *dans l'environnement immédiat* » du terrain d'assiette de l'opération (*cf* article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).
- Il serait possible de ne pas prescrire la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle mais à l'échelle de « *l'unité foncière* » ou du « *terrain d'assiette de l'opération* ».
- La prescription demandant dans certains secteurs au niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction d'être surélevé d'au moins 0,5 m par rapport au terrain naturel pourrait être réduite pour les constructions à usage d'activités (bâtiments accueillant des véhicules...).

.../...

<sup>6</sup> À noter : le Rapport de Présentation du PLU signale que le taux de chômage à Hermes était de 19,6% en 2015 et que le nombre d'emplois a diminué entre 2010 et 2015 (- 114 emplois).

En zone UA :

- Clarifier l'interdiction des « constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit [...] », le flou de cette règle pouvant engendrer un risque de contentieux. Idem en zones UB et UD.
- Ne pas imposer aux modifications ou extensions des constructions existantes d'avoir un aspect identique au bâtiment objet de la demande (aspect « similaire »...) afin de permettre une amélioration de la fonctionnalité des bâtiments. Idem en zone UB et en zone N.
- Reconsidérer la règle imposant aux eaux pluviales des chaussées et parkings d'être traitées par déboureur séparateur d'hydrocarbures, l'efficacité des déboueurs étant discutée<sup>7</sup>. Idem en zones UB et UD.
- Il serait pertinent de ne pas imposer un retrait par rapport à l'alignement d'au moins cinq mètres lors de l'extension, de la réfection, de l'adaptation ou du changement de destination d'une construction à usage d'activités existante qui n'est pas implantée à l'alignement.

En zone UB :

- Modérer la prescription demandant qu'au moins 50% des espaces libres après implantation des constructions soient des espaces non imperméabilisés de pleine terre, afin de permettre la réalisation aisée d'aires de stockage ou de manœuvres. Idem en zone UD.

En zone UI :

- De manière générale, la CCI de l'Oise recommande de définir un encadrement des constructions à destination de commerce de détail dans les zones à vocation d'activités afin de définir des « garde-fous » réglementaires évitant l'apparition de projets commerciaux inadaptés impactant les autres activités (circulation des clients dans la zone d'activités, conséquences sur des installations existantes<sup>8</sup>...).

En zone N :

- En secteur Nh, il serait possible de noter que la reconstruction à l'identique et la réfection des constructions de la station d'épuration au lieu-dit « Les Prés Sellier » sont autorisées.

### Remarques complémentaires

La reproduction dans le PADD d'un extrait du PPRI de la vallée du Thérain aval approuvé en octobre 2005 pourrait être problématique dans l'hypothèse d'une modification ou d'une révision de ce PPRI.

Il conviendrait de confirmer les corridors écologiques potentiels avant de les classer systématiquement en zone A ou en zone N pour les préserver (Rapport de Présentation, page 205).

Il conviendrait de ne pas prendre en considération les orientations de documents ayant été annulés (Rapport de Présentation, page 214)<sup>9</sup>.

.../...



<sup>7</sup>Cf « Traitement des eaux de ruissellement routières, opportunité des ouvrages industriels : déboueurs, déshuileurs et décanteurs - déshuileurs » (note du Service d'Études Techniques des Routes et Autoroutes - CETE de l'Est, février 2008).

<sup>8</sup> À ce titre, voir l'exemple des craintes liées à l'impact d'un projet commercial sur un silo agricole existant à Galluis (78).

<sup>9</sup> À noter : le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 a récemment fait l'objet d'une décision d'annulation par le tribunal administratif de Paris (Rapport de Présentation, page 32).

## Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis réservé sur le projet de PLU de Hermes soumis à enquête publique. En effet, il convient de supprimer une orientation du PADD risquant d'avoir un impact à terme sur une entreprise. De plus, il convient d'éviter la création de nouvelles surfaces à vocation de commerce de détail en zone UE. *A contrario*, le projet de PLU prévoit des dispositions destinées à permettre le développement d'activités (secteur Nt...) et à favoriser la mixité fonctionnelle (Règlement écrit). De plus, le projet de PLU tient compte de remarques émises par la CCI au cours de l'élaboration du PLU (zone UR permettant le développement des activités présentes...).

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables sur votre territoire, nous souhaiterions recevoir un exemplaire du PLU approuvé.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.



**Philippe ENJOLRAS,**  
Président