

Madame Sophie MERCIER
Présidente
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
PLAINE D'ESTREES
1 rue de la Plaine
60 190 ESTRÉES SAINT DENIS

N/Réf.: PhB/CM/25-71 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET: Observations sur le projet de modification n°1 du PLU de Canly
COPIE: Monsieur le Préfet de l'Oise (copie électronique)

Madame la Présidente,

La CCI de l'Oise soutient le développement des territoires. 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 projet de modification n°1 du PLU de Canly que vous nous avez transmis a fait l'objet d'une analyse.

Le projet de modification du PLU est surtout destiné à ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AUh par reclassement en secteur 1AUh, en lien avec un projet à vocation d'habitat (55 lots à bâtir). Toutefois, le secteur amené à évoluer jouxte une zone d'activités (zone UE « à vocation d'activités économiques »). Or, la CCI observe que le développement d'habitations à proximité des sites d'activités génère fréquemment des problématiques impactant les entreprises : conflits de voisinage, stationnement gênant de riverains...

Nous préconisons donc de maintenir une « zone tampon » aux abords des sites d'activités *via* les dispositions des documents d'urbanisme. À Canly, cette zone tampon pourrait se traduire par exemple par :

- Un repositionnement le long de la ruelle de Pont-Sainte-Maxence du « *principe de mail piéton* » prévu par les OAP ;
- Une implantation de tout ou partie des « places visiteurs » attendues par les OAP (une pour deux logements) au nord du secteur 1AUh, en conservant le principe d'absence d'accès depuis la ruelle ;
- Une recommandation en faveur de l'implantation au nord du secteur 1AUh des « *ouvrages de gestion des eaux pluviales* » demandés par les OAP ;
- Une réduction, à proximité de la zone UE, de la densité de logements et de la limite de hauteur des constructions prévues par les OAP ;
- Un rehaussement de la limite de hauteur des « *clôtures sur rue* » (ex : deux mètres de hauteur) afin de réduire la visibilité de la zone d'activités depuis les futures habitations et inversement ;
- Une autorisation des « *constructions et installations à usage d'artisanat* » en secteur 1AUh, afin de ne pas interdire des projets modestes et ponctuels de locaux d'activités à proximité de la zone UE.



CCI Oise

18 rue d'Allonne | CS 60250 | 60002 BEAUVAIS CEDEX | T. 03 44 79 80 81

Siège : CCI Hauts-de-France | 299 boulevard de Leeds | CS 90028 | 59031 LILLE CEDEX | T. 03 20 63 79 79
SIREN : 130 022 718 | NAF : 9411 Z

Par ailleurs, les OAP incluent un principe de liaison piétonne connectant la ruelle de Pont-Sainte-Maxence au rond-point de la rue du Jeu d'Arc. Au-delà, elles prévoient un « *cheminement doux* » assurant la liaison « *en direction de l'école* » via le chemin rural du Fossé. Face au risque d'utilisation de ces voiries par des véhicules motorisés, la CCI propose d'ajouter dans les OAP un principe de « *placette de retournement* » à l'extrémité de la ruelle de Pont-Ste-Maxence.

De plus, diverses attentes formulées par les OAP modifiées concernent les chantiers de construction (« *précautions d'usage relatives à la bonne tenue du chantier* », principes en matière d'éclairage du chantier...) : cela interroge car le champ d'application d'un PLU correspond « *strictement au domaine de l'urbanisme* »¹. De plus, divers encadrements peuvent déjà s'imposer aux acteurs du BTP : tri « 8 flux » des déchets de chantier, « Plan de Respect de l'Environnement »...

Au-delà des risques d'incompatibilités entre les demandes du PLU et celles d'autres réglementations (droit du travail...), la précision des attentes laisse une marge de manœuvre réduite : arbre « *maintenu durant l'abattage par un engin* »... Certaines de ces demandes pourraient perturber les chantiers (ex : « *mise en labour* » des zones pouvant accueillir la nidification de l'alouette des champs) et alimenter une « *inflation normative* » participant à l'augmentation globale des coûts de la construction déplorée par les élus locaux².

Certaines des mesures « *en phase chantier* » inscrites dans les OAP modifiées pourraient être paradoxales :

- L'interdiction d'un démarrage « *entre fin août et fin février* » des « *travaux de suppression des végétations ligneuses* » mais également des « *travaux lourds générateurs de bruit* » afin de ne pas perturber la faune (cette période d'interdiction du démarrage des travaux couvre la moitié de l'année). Dans le même temps, un énoncé des OAP demande de réaliser les abattages d'arbres « *entre fin août et début novembre en tenant compte des contraintes liées à l'avifaune* » ;
- L'intégration de deux interventions d'écologue lors des opérations de défrichage et d'abattage d'arbres (identification des « *arbres à cavités favorables aux chiroptères* » avant l'abattage, recherche de chiroptères dans les arbres après l'abattage). En effet, les OAP définissent finement les modalités d'intervention de l'écologue et d'abattage des arbres mais ajoutent que « *même dans le cas où aucun individu n'aurait été détecté, le principe de précaution sera appliqué* ».

En résumé, la CCI de l'Oise invite à prévoir des dispositions prévenant l'apparition de problèmes impactant les entreprises et les zones d'activités à la suite de la création d'habitations à proximité d'une zone UE. Par ailleurs, des demandes inscrites dans les OAP en matière de chantiers ne semblent pas pertinentes dans le cadre d'un PLU, certaines de ces demandes (contrôles par un écologue...) semblent en outre difficiles à satisfaire pour beaucoup d'entreprises du bâtiment - 94 % d'entre elles étant de taille artisanale³.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe BERNARD,
Président

¹ Cf « *guide sur les dispositions opposables du PLU* » (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, 2020).

² Cf « *L'essentiel sur... le rapport d'information « Élus locaux : comment faire face aux surcoûts de la construction publique »* - Fabien Genet, Anne-Catherine Loisier, Cédric Chevalier, Patricia Schillinger » (Sénat, novembre 2025).

³ Cf « *Le bâtiment en chiffres 2024* » (Fédération Française du Bâtiment, juin 2025).