



# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



Rendu exécutoire  
le



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :  
Septembre 2018

10

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **28 septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 Septembre 2018**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : [Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr](mailto:Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr)

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



Rendu exécutoire  
le



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :  
Septembre 2018

**10a**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **28 septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 septembre 2018**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : [Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr](mailto:Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr)

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE :**

**AU PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE D'ESTRÉES-SAINT-DENIS**

Enquête publique du mardi 22 mai au vendredi 22 juin 2018 (inclus)

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

Frédérique FAGES  
Commissaire Enquêteur

5 septembre 2018

RAPPORT COMPRENANT :

1.	RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE....	3
1.1.	Procédure administrative :.....	3
1.2.	Information du public sur le projet de révision du PLU .....	5
1.3.	Information du public sur la mise à enquête du projet de révision du PLU .....	6
1.4.	Permanences annoncées du Commissaire enquêteur en mairie de Estrées-Saint-Denis : .....	6
1.5.	Observations générales sur le déroulement de l'enquête :.....	6
2.	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET EXAMEN DU PROJET' : .....	8
2.1.	Objet de l'enquête publique : .....	8
2.2.	Cadre juridique de l'enquête publique : .....	11
2.3.	Constitution des dossiers d'enquête publique : .....	11
3.	OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ÉLÉMENTS DE RÉPONSE.....	14
3.1.	Bilan des observations : .....	14
3.2.	Réponses apportées :.....	14
3.3.	Contribution des personnes publiques associées (PPA).....	42
4.	REMARQUES ET DEMANDES FORMULÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	53
5.	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ESTRÉES-SAINT-DENIS.....	65
5.1.	Avis du commissaire-enquêteur.....	65
5.2.	Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Estrées-Saint-Denis.....	79
6.	ANNEXES AU RAPPORT.....	90

# **1. RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

## **1.1. PROCÉDURE ADMINISTRATIVE :**

- Par délibération du Conseil municipal de Estrées-Saint-Denis en date du 26 juin 2014 et complétée le 12 mars 2015, il a été prescrit la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et fixées les modalités de concertation avec la population (habitants, associations locales et autres personnes concernées).
- Le Conseil Municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de la séance de Conseil Municipal du 28 janvier 2016.
- Par délibération du Conseil municipal de Estrées-Saint-Denis en date du 28 septembre 2017, il a été tiré le bilan de la concertation qui s'est déroulée d'avril 2015 à septembre 2017.
- Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2017.
- Le courrier du Maire de la commune de Estrées-Saint-Denis, sollicitant le Président du Tribunal Administratif d'Amiens pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de suivre l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Estrées-Saint-Denis, a été enregistré en date du 21 mars 2018.
- Par courriers en date du 29 mars 2018, le Président du Tribunal Administratif d'Amiens m'a désignée en qualité de Commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Estrées-Saint-Denis.
- Courant avril, j'ai contacté la mairie de Estrées-Saint-Denis pour, d'une part, organiser une rencontre avec Mr le Maire afin de me présenter le projet de révision du PLU, et d'autre part, pour valider l'organisation de l'enquête et des permanences afin de procéder à l'établissement de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Il a pu donc être planifié une réunion le 19 avril 2018 dans les locaux de la Mairie de Estrées-Saint-Denis pour que me soit présenté le projet de révision du PLU. Étaient présents Monsieur Charles POUPLIN, maire de la commune, Madame Sabine SILVAIN secrétaire de mairie, Monsieur Nicolas THIMONIER du Cabinet d'urbanisme ARVAL chargé du dossier de révision du PLU de la commune de Estrées-Saint-Denis ainsi que cinq adjoints au maire, deux conseillères municipales, un représentant de l'ADTO, de la CCPE, de la chambre d'agriculture, et moi-même. La feuille de présence faisant figurer le nom de l'ensemble des personnes présentes à cette réunion est jointe en annexe.

Cette réunion a été l'occasion de m'apporter quelques précisions relatives aux objectifs, au contexte, aux diverses problématiques touchant le territoire de la commune (volonté de compatibilité avec la loi Grenelle II et avec le SCoT de la Plaine d'Estrées, nécessité de gestion des 3 cas de mutations possibles de bâtis agricoles, artisanaux ou industriels, nécessité de gestion des eaux de ruissellement, volonté de maintien d'espaces de verdure) qui ont abouti aux éléments constituant le projet de révision du PLU.

Nous avons pu également définir les dates de l'enquête publique, ainsi que les dates et horaires des permanences à réaliser. Celle-ci a été fixée à 32 jours consécutifs à compter du 22 mai 2018.

- Par arrêté municipal du 24 avril 2018, Monsieur le Maire de la commune de Estrées-Saint-Denis a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune du 22 mai au 22 juin 2018 inclus, avec trois permanences du Commissaire enquêteur en mairie de Estrées-Saint-Denis, le mardi 22 mai, le samedi 9 juin et le vendredi 22 juin 2018.
- Les pièces du dossier de PLU ainsi que le registre d'enquête publique, dont les pages destinées à recevoir les observations du public ont été au préalable cotées et paraphées par mes soins, étaient consultables dans la commune à compter de l'ouverture de l'enquête publique, soit le 22 mai 2018.
- J'ai déclaré clos les registres d'enquête publique le vendredi 22 juin 2018.
- J'ai communiqué à Monsieur le Maire de la commune de Estrées-Saint-Denis, en date du 7 juillet 2018, le procès-verbal de synthèse des observations du public (conformément à l'art. R 123-18 du Code de l'environnement) et mes propres observations concernant certains points sur la révision du PLU soulevés durant l'enquête ou faisant suite à la lecture du dossier. Ainsi, des éléments de réponse pourront être proposés par la municipalité à la lecture de ces observations. Cet envoi était également accompagné du registre d'enquête (scan des observations inscrites) afin que Monsieur le Maire, notamment, puisse être en mesure de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse.  
  
Il a été par ailleurs convenu que, étant donné la période estivale en cours et l'objectif d'un traitement du rapport d'enquête en septembre en Conseil municipal, le rapport d'enquête publique sera remis en août suite au retour de la mairie sur les observations présentées dans le PV de synthèse.
- La municipalité de Estrées-Saint-Denis m'a adressé par mail, en date du 20 juillet 2018, les réponses de la commune en retour au procès-verbal de synthèse ainsi qu'aux questions du commissaire-enquêteur, afin que je puisse les prendre compte dans l'établissement de mon rapport d'enquête et la présentation de mon avis concernant ce projet.
- Nous avons décidé, avec Monsieur le Maire, Comme convenu, Etant donné la période de congés estivale et de l'objectif d'un traitement du rapport d'enquête en septembre en Conseil municipal, nous avons convenu, avec Monsieur le Maire, que le rapport d'enquête pourra être remis en août suite au retour des commentaires sur les observations figurant dans le PV de synthèse.
- Lors de la rédaction du rapport d'enquête, j'ai adressé des demandes d'informations complémentaires au regard des éléments fournis.
- Ces informations complémentaires m'ont été transmises le 05 septembre 2018.

## **1.2. INFORMATION DU PUBLIC SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU**

La commune a tenu informé, à plusieurs reprises, la population de Estrées-Saint-Denis de l'avancement sur l'élaboration du PLU par le biais de :

- d'articles en ligne sur le site Internet de la commune informant du lancement de l'élaboration de la révision du PLU en avril 2015,
- les publications sur l'avancement de la révision du PLU, du PADD, du diagnostic et la concertation avec la population (possibilité de prendre connaissance et de consigner ses observations) dans le bulletin d'information municipal (avril 2015) et dans un article de concertation de type « 4 pages » exposant la procédure de révision du PLU et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, informant de la tenue d'une réunion publique en date du vendredi 4 mars 2016 (février 2016),
- Courant 2015, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie,
- une annonce légale publiée par Le Parisien en date du 18 mars 2015 annonçant la prescription de la révision du PLU et les modalités de concertation avec l'accès du public au dossier accompagné d'un registre où renseigner leurs observations, la prévision d'informations transmises via le bulletin municipal et le site internet ainsi que des permanences d'élus et une exposition publique à prévoir,
- une exposition publique tenue dans les locaux de la mairie en avril 2015,
- la réalisation d'une réunion publique le vendredi 04 mars 2016 sur la présentation de l'avancement de la révision du PLU, du PADD et du diagnostic,
- documents de porter à connaissance (PAC) du PLU en cours de révision sur le site Internet de la DDT 60, partie « Connaissance du Territoire », à compter d'août 2016.

Aussi, par le biais de réunion publique, de PAC en ligne sur le site Internet de la DDT 60 et sur celui de la commune, d'une annonce légale dans un journal, d'une exposition publique et des bulletins municipaux, le public a été informé de l'élaboration du projet de révision du PLU en précisant qu'elle doit faire l'objet d'une concertation avec la population pendant toute la durée de l'étude. Il a été précisé également, notamment par le biais des publications, que le public pourra prendre connaissance des documents d'étude et consigner ses observations sur un registre prévu à cet effet, disponible en mairie.

La concertation du public s'est déroulée de mars 2015 à septembre 2017 avec notamment la mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études en avril 2015. Le registre a été mis à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie. L'annonce a été par ailleurs faite dans bulletin municipal d'avril 2015. Une observation a été formulée dans ce registre, d'autres ont été adressées par courrier en mairie. Certaines suggestions ayant une incidence sur le PLU en cours de révision, elles ont pu être ajustées au projet.

Le bilan de la concertation a été présenté par le Maire à l'occasion d'un conseil municipal qui s'est déroulé en date du 28 septembre 2017 et qui a délibéré sur la clôture de la consultation.

### **1.3. INFORMATION DU PUBLIC SUR LA MISE À ENQUÊTE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU**

FORMALITÉS DE PUBLICITÉ (article 7 de l'arrêté municipal du 24 avril 2018)

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 24 avril 2018 de prescription de l'enquête, un avis au public de l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux 15 jours francs avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

- Parutions dans Le Parisien (24/05/18) et le Courrier Picard (24/05/18) de l'avis d'enquête
- Deuxième parution dans Le Parisien (03/05/18) et le Courrier Picard (03/05/18) de l'avis d'enquête

Par ailleurs, l'affichage de l'avis au public et de l'arrêté municipal de prescription de l'enquête a été mis en place dans la mairie de Estrées-Saint-Denis. L'affichage de l'avis au public a également été mis en place à l'extérieur de Estrées-Saint-Denis aux emplacements prévus à cet effet quinze jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a pu vérifier la présence de cet affichage à la Mairie, lors du passage pour ses permanences.

La commune a également informé la population de Estrées-Saint-Denis sur son site Internet et via l'avis du public distribué dans toutes les boîtes aux lettres, en plus de l'affichage public, avant le démarrage de l'enquête :

- des dates prévues pour l'enquête publique portant sur la révision du PLU et celles prévues pour les permanences avec le commissaire-enquêteur,
- sur les raisons de l'enquête publique et les moyens mis à la disposition du public pour prendre connaissance du projet (consultation du dossier en version papier à la mairie et en version informatique depuis la borne d'information de la mairie et sur le site internet de la mairie) et pour donner son avis (registre à disposition en mairie, courrier, adresse mail dédiée à l'enquête).

### **1.4. PERMANENCES ANNONCÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EN MAIRIE DE ESTRÉES-SAINT-DENIS :**

Le mardi 22 mai 2018 de 09h30 à 11h30 (première permanence et ouverture de l'enquête),

Le samedi 09 juin 2018 de 9h00 à 11h00 (deuxième permanence),

Le vendredi 22 juin 2018 de 17h00 à 19h00 (troisième permanence et clôture de l'enquête).

### **1.5. OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

L'enquête publique a permis aux habitants, exploitants ou propriétaires intéressés par l'incidence du projet de révision du PLU sur la ville ou leurs terrains, de prendre connaissance des dispositions envisagées (documents principalement utilisés : plan de zonage, règlement de zone).



Toutefois, comme Monsieur le Maire avait, à l'occasion d'une réunion publique sur le sujet du projet d'aménagement de la zone 1AUh, informé directement ce public sur l'enquête à venir sans spécifier que cette enquête ne concernait pas la zone 1AU, ayant déjà fait l'objet d'une enquête publique, beaucoup de personnes se sont déplacées ou ont adressé des mails ou courriers pour me présenter leurs observations centrées sur le projet de la zone 1AUh.

D'autres personnes se sont déplacées soit juste par curiosité, soit pour vérifier l'incidence des nouvelles orientations liées à la révision du PLU sur leurs parcelles ou sur le territoire communal dans son ensemble, soit pour remettre des observations faisant suite à la prise de connaissance des pièces du dossier de PLU soumis à enquête. Les personnes ayant des remarques, des questions ou des exigences ont renseigné le registre. Les observations du public ont également été transmises via des documents, courriels ou courriers au commissaire-enquêteur.

L'enquête s'est déroulée dans le calme et le respect de chacun de pouvoir consulter les éléments du dossier d'enquête et s'entretenir avec le commissaire-enquêteur. Une zone d'attente permettait aux nombreuses personnes venues lors des permanences de pouvoir patienter tranquillement.

Une salle était mise systématiquement à notre disposition pour pouvoir échanger en toute tranquillité.

## **2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET EXAMEN DU PROJET :**

### **2.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

En 2005, la commune de Estrées-Saint-Denis s'est dotée d'un PLU (Plan local d'urbanisme) qui a ensuite fait l'objet de modification, dont la dernière a été rendu exécutoire en 2014.

Cette même année, la commune de Estrées-Saint-Denis avait décidé de procéder à la révision de son PLU en raison de la nécessité de répondre aux exigences de la loi Grenelle II (depuis juillet 2013). Le nouveau PLU devra respecter les principes inscrits au code de l'urbanisme, à savoir :

- équilibre en respectant les objectifs du développement durable,
- diversité des fonctions urbaines et mixités sociales,
- utilisation économe et équilibrée des espaces.

Par ailleurs, le PLU a dû se mettre en conformité avec le nouveau SCoT de la Plaine d'Estrées dont l'objectif est de planifier l'aménagement et le développement du territoire de manière harmonieuse pour les 10 à 15 ans à venir en tenant compte de la proximité de l'agglomération de Compiègne. Le projet de SCoT a été approuvé en 2013.

Cette révision a donc nécessité d'apporter des compléments à l'analyse du territoire, d'ajuster le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de rectifier le volet réglementaire du PLU.

Un PLU s'appuie sur un diagnostic territorial qui met en évidence les principales occupations du sol au travers des entités paysagères et de la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, les principales contraintes et les potentialités de développement (sociales, économiques et environnementales). L'objectif est de définir un projet d'aménagement de la commune à longs termes (sur le 10 à 20 prochaines années) afin de favoriser un développement harmonieux et durable de l'ensemble du territoire.

Les caractéristiques les plus importantes du projet de PLU découlent des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce n°2 du dossier de PLU. Ils sont également explicités dans le chapitre 2 du Rapport de présentation. La délimitation et la réglementation des zones correspondent à la traduction des orientations d'aménagement communales.

Les orientations du PADD de la commune de Estrées-Saint-Denis dans cette révision du PLU, principaux objectifs retenus pour la commune, se sont déclinées en 4 grandes orientations :

#### **ORIENTATION N° 1 : PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**

- 1 **Un paysage et une architecture locale à valoriser** => Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation de la qualité du patrimoine bâti.
- 2 **Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal** => Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation de la qualité du patrimoine bâti.

## **ORIENTATION N° 2 : POPULATION ET LOGEMENT**

- 1 Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour continuer à maîtriser l'évolution de la population =>** Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé dans le respect des orientations du SCOT et dans un souci de répondre aux besoins identifiés notamment pour les ménages en première accession.
- 2 Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins=>** A l'horizon 2030, permettre la réalisation d'environ 350 logements en tenant compte des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée (environ une soixantaine) et des opérations réalisées entre 2012 et 2015 (80 logements), maintenir une offre en logements diversifiée.

## **ORIENTATION N° 3 : ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS**

- 1 Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs =>** Conforter et préserver le potentiel d'extension des polarités existantes et permettre le développement d'un nouvel équipement périscolaire.
- 2 Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune =>** Permettre une extension très limitée de la zone d'activités, favoriser le maintien de la mixité des fonctions urbaines en favorisant la création d'activité et de commerces et services compatibles avec les secteurs habités dans la trame urbaine et offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement.

## **ORIENTATION N° 4 : DÉPLACEMENTS, CIRCULATIONS, RÉSEAUX**

- 1 Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux =>** Prendre en compte les nouveaux secteurs à aménager dans le traitement de la D1017 et la sécurisation des intersections avec celle-ci, compléter la trame des liaisons douces et améliorer la desserte numérique.

Les dispositions réglementaires définies par la révision du Plan Local d'Urbanisme se sont justifiées par :

- 1 la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- 2 l'intégration des évolutions législatives et réglementaires.

### Les grands principes de délimitation de zones au niveau du PLU :

Le document graphique correspond à la traduction spatialisée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le Plan Local d'Urbanisme de Estrées-Saint-Denis délimite le territoire en zones urbaines (UC, UF, UE, UR), zones à urbaniser (1AU, 2AU), zone agricole (A), et zone naturelle et forestière (N).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

Les documents graphiques présentent également :

- la localisation des espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1er janvier 2016) du Code de l'Urbanisme et les éléments de patrimoine ou de paysage ou de bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5 (article L.151-19 ou article L.151-23 au 1er janvier 2016) du Code de l'Urbanisme,

- la localisation des éléments bâtis (bâtiments agricoles) pouvant faire l'objet de changement de destination,
- la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER),
- la localisation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet de révision du PLU s'est donc attaché à se mettre en conformité avec les exigences des nouvelles réglementations concernant les documents d'urbanisme et notamment par l'organisation du contenu (PADD, sections du règlement, règles sur les distances par rapport aux structures environnantes (limites de propriété, constructions, etc.), sur le nombre de places de parking, etc.). Il concerne également la mise en compatibilité avec le SCoT et notamment l'évolution démographique à maîtriser.

Les principales modifications par rapport au PLU actuel liées à cette révision du PLU ne sont pas explicitement précisées dans le dossier présenté en enquête publique mais, suite à la réunion préparatoire à l'enquête, il s'agit de :

- rendre l'espace initialement prévue en zones 1AU et 2AU en frange ouest du territoire communal à une vocation naturelle (zone agricole) : réduction des superficies allouées aux zones 1AU et 2AU.
- optimiser le foncier et anticiper les mutations sur 3 secteurs potentiels :
  - o Etablissement CABARET MATERIAUX : arrêt de l'activité avec possible reconversion, situé au centre bourg entre l'avenue de Flandres et la rue Guynemer. Ce secteur est inscrit en zone UC du PLU et fait l'objet d'une OAP (équipement municipal, logements, en acceptant un usage commercial et / ou de services).
  - o Semencier UNEAL (BELOY / AGORA) : délocalisation possible de son activité, situé à proximité de la gare et de la zone d'activité. Ce secteur situé à l'angle de l'avenue du Maréchal Foch et de l'avenue de Flandres est inscrit en zone UR du PLU, pour une zone urbaine de reconversion. Il s'agit d'une zone équipée comportant une servitude visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 12 m<sup>2</sup>, pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
  - o Corps de ferme situé dans la ville : possibilité de délocalisation à prévoir. Le corps de ferme est placé, pour partie, en secteur UCf qui correspond aux corps de ferme en activité pour lesquels les dispositions réglementaires sont adaptées aux besoins et au bon fonctionnement de l'activité agricole. L'arrière de ce corps de ferme, même s'il comporte du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination est placée en zone A afin d'éviter une transformation trop importante en habitation.
- Secteur 1AUp : équipements sportifs et de loisir existants situés à l'ouest du bourg autour du stade des Charmilles, entre la rue de la Plaine et la rue du Jeu d'Arc, ce secteur est voué à recevoir de nouvelles constructions et installations à des fins d'équipements publics (sports, loisirs, culture,...). Une aire de parking est intégrée à l'OAP en raison des difficultés actuelle de stationnement pour accéder au parc sportif.
- Conservation d'îlots de verdure dans la ville qui a le double avantage de maintenir un sol perméable permettant une meilleure régulation des eaux de ruissellement :

Création des secteurs UCj et UFj qui correspondent au fond des terrains construits ou constructibles des zones UC et UF, sur lequel il convient de préserver l'usage principal en jardins, plus particulièrement pour leur intérêt paysager et environnemental (espace de biodiversité et emprise faiblement imperméabilisée contribuant à la régulation des ruissellements).

Création d'un ER n°6 (emplacement réservé) au niveau du Parc attenant à la CCPE (communauté de commune de la Plaine d'Estrées) qui comprend l'extension des bâtiments de la CCPE, emprise vouée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et aménagement des espaces publics pouvant comprendre du stationnement. Ce projet intéresserait 1/3 de la superficie de l'ER et les 2/3 restant seraient conservés en parc pour la commune.

- Extension du secteur à vocation économique : la zone UE correspond à la zone d'activités économiques existante au nord-est et au nord-ouest de la commune à laquelle sont ajoutés les bâtiments du site Belloy au lieu-dit "Le Chemin Blanc" et l'emprise du domaine ferroviaire. Il est créé un secteur UEa correspondant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions et des installations nécessitant des hauteurs élevées par rapport à la hauteur maximale par ailleurs autorisée dans la zone UE.

## **2.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

Le champ d'application, la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative à l'élaboration de PLU (ouverture, désignation et qualité du commissaire-enquêteur, durée, type d'enquête, composition du dossier, organisation, publicité, contributions du public, clôture, etc.) sont régis aux articles R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement. Ledit code a intégré les dispositions du décret n° 2010-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et applicable depuis juin 2012 et du décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

Comme le précisent les dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice (dans le cas présent Mr le Maire de la commune de Estrées-Saint-Denis) son rapport et ses conclusions motivées, dont une copie est adressée simultanément en Préfecture et au Tribunal administratif, dans un délai légalement défini par l'article L. 123-15, correspondant à trente jours à compter de la fin de l'enquête.

## **2.3. CONSTITUTION DES DOSSIERS D'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

Le dossier d'enquête publique se compose des éléments suivants :

I- Le **registre d'enquête**.

II- Un **dossier** présentant les éléments du PLU incluant :

0 Un regroupement des **Pièces administratives** comprenant :

- la délibération lançant la consultation de bureaux d'études afin de réaliser la révision du PLU (délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2014)
  - la délibération prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation avec la population (délibération du Conseil municipal en date du 12 mars 2015)
  - la délibération prenant acte du débat portant sur les orientations générales du PADD (délibération du Conseil municipal en date du 28 janvier 2016)
  - la décision de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) après examen au cas par cas sur la révision du PLU d'Estrées-Saint-Denis du 22 novembre 2016 de soumettre à évaluation environnementale stratégique la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis
  - la décision de la MRAe après examen au cas par cas sur la révision du PLU d'Estrées-Saint-Denis du 27 juillet 2017 de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis, suite à la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France le 27 juin 2017
  - la délibération tirant le bilan de la concertation avec la population (délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2017)
  - la délibération arrêtant le projet de révision PLU (délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2017)
  - l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune du 24 avril 2018
  - l'avis au public de mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune
- 1 Le **rapport de présentation** relatif à la présentation de la commune via le diagnostic réalisé sur les plans économiques, social et environnemental, et le bilan des enjeux, relatif à la justification des choix retenus pour le PADD et des justifications des dispositions réglementaires et du découpage en zone, et l'évaluation des incidences sur l'environnement du PLU et des mesures prises, et enfin les indicateurs pour le suivi d'application du PLU
  - 2 Un document présentant le **PADD** (projet d'aménagement et de développement durable) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 30 ans),
    - 2a Orientations générales d'aménagement proposées
    - 2b Traduction graphique des orientations d'aménagement proposées
  - 3 Un document présentant les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sur la commune de Estrées-Saint-Denis,
  - 4 Le **règlement** du PLU comportant les pièces suivantes :
    - 4a- Règlement écrit présentant les dispositions prises pour chaque zone
    - 4b- Règlement graphique - Plan de découpage en zone « Le secteur aggloméré » (1/2000)
    - 4c- Règlement graphique - Plan de découpage en zone « Ensemble du territoire » (1/5000)
    - 4d- Liste des emplacements réservés avec leur destination et leur emprise

5 Annexe « **Sanitaire** » comprenant les pièces :

5a- Notice sanitaire relative au réseau d'eau potable (description et analyse du réseau actuel), au réseau d'assainissement (portant sur la gestion des eaux usées et pluviales) et la collecte et le traitement des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchetterie, centre de valorisation) et la défense incendie (disponibilité de la défense incendie, description des hydrants) avec le Règlement départemental de la défense extérieur contre l'incendie (SDIS 60) joint

5b- Plans des réseaux comprenant logiquement les réseaux d'eau potable et d'assainissement (plans nonlégendés), et un plan de la SAUR sur les réseaux d'eaux usées et pluviales au 1/2500

6 Annexe des **Servitudes d'utilité publique** comprenant les pièces :

6a- Cahier des servitudes comprenant le tableau des servitudes présentent sur le territoire (protection des eaux potables et minérales, alignement, canalisation de transport et de distribution de gaz, canalisations électriques et voies ferrées)

6b- Plan des servitudes

7 Annexe **Informations jugées utiles** comprenant les pièces :

7a- Cahier des informations jugées utiles comprenant un PAC (porter à connaissance) sur les risques naturels et technologiques et un courrier du CG60 (mobilité, développement durable et environnement, l'aménagement numérique, immobilier et logistique, logement)

8 Annexe **Nuisances acoustiques** :

8a- Notice nuisance acoustique

9a- Pan des nuisances acoustiques (1/5000)

9 **Avis de personnes publiques consultées et réponses apportées** :

9a- Avis de personnes publiques consultées

9a- Réponses apportées aux avis de personnes publiques consultées

### **3. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ÉLÉMENTS DE RÉPONSE**

#### **3.1. BILAN DES OBSERVATIONS :**

Au total, dans le cadre de l'enquête sur le projet de révision du PLU, il y a eu 17 personnes, intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe) ou en tant que représentant d'organismes, formant ainsi 13 Observateurs qui se sont déplacés pour consulter et / ou porter des remarques sur le cahier d'enquête ou qui ont adressés des mails ou des courriers au commissaire enquêteur.

L'ensemble des observations inscrites dans le registre d'enquête a été présenté sous la forme d'un **procès-verbal de synthèse des observations du public**.

Par ailleurs, il y a eu 16 personnes, intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe), représentant ainsi 9 Observateurs qui se sont déplacés ou ont adressés un mail ou un courrier au commissaire-enquêteur concernant le projet d'aménagement de la zone 1AUh. Durant ces échanges, des plans de projets d'aménagement du secteur 1AUh m'a été présenté, or, ces documents ne figuraient pas dans le dossier de révision du PLU. Après questionnement du Maire, le projet d'aménagement de la zone 1AUh avait déjà été présenté lors de l'élaboration du PLU arrêté, et a déjà fait l'objet d'une enquête publique. Ces observations sont donc hors cadre de la présente enquête relative à la révision du PLU mais, au vu du nombre (28), elles ont également été reprises dans le PV de synthèse ci-après et attendaient un retour de la municipalité.

Le tableau présenté dans la partie 3.2 ci-après reprend le PV de synthèse complété des commentaires de la commune, représentée par Madame le Maire, ainsi que la position du commissaire-enquêteur.

#### **3.2. RÉPONSES APPORTÉES :**

Compte tenu du caractère décisionnel à apporter aux diverses questions et observations portées sur le registre du PLU, et compte tenu également des demandes d'explication quant aux choix présentés par la commune dans son PLU, il a été nécessaire que la commune, représentée par Monsieur le Maire, puisse apporter ses réponses et commentaires. À l'occasion de la communication du procès-verbal de synthèse des observations du public, j'ai demandé à Monsieur le Maire de m'adresser un mémoire en réponse sur ces observations, me faisant part de ses commentaires et avis, accompagnés éventuellement de tous documents justificatifs jugés utiles.

Le tableau ci-après reprend point par point les observations soulevées lors de l'enquête publique et les réponses qui y ont été apportées, avec la position du commissaire-enquêteur le cas échéant.



**1/PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

<b>Demandeur</b>	<b>Observations</b>	<b>Commentaires en réponse aux observations</b>	<b>Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées</b>
O1 Mr Patrice CABARET (22/05/18)	O1.1 Est venu prendre connaissance de l'objet de l'enquête publique : OAP concernées et révision du PLU. N'a pas d'observation particulière à présenter.	N'appelle pas de réponse.	Dont acte.
O2 Mr Bertrand CABARET (22/05/18)	O2.1 Est venu prendre connaissance des différents projets de la commune et notamment sur l'OAP du site CABARET. N'a pas d'observation particulière à présenter.	N'appelle pas de réponse.	Dont acte.
O3 Madame Lucile KREGAR - CCPE (Mail du 07/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)	O3.1 Estime que doit être précisé dans le tableau des ER (emplacements réservés) que l'ER n° 6 a 2 vocations, l'agrandissement des locaux de la CCPE et la réalisation d'un parc public municipal.	Il est proposé d'intégrer cette observation en ajustant en conséquence la vocation de l'ER n°6. Il est proposé de délimiter deux emplacements réservés distincts : l'un au bénéfice de la communauté de communes (ER n°6), l'autre au bénéfice de la commune.	Dont acte.
	O3.2 Souhaite que la parcelle AL 30 (11 500 m <sup>2</sup> ) soit intégrée dans l'OAP secteur ouest, dont 4 500 m <sup>2</sup> pour la CCPE et 7 000 m <sup>2</sup> pour la commune, en intégrant les 2 vocations du site (agrandissement des locaux de la CCPE + réalisation d'un parc public municipal)	Il est préférable de ne pas intégrer aux OAP cette parcelle et l'aménagement qui y est envisagé, afin de conserver l'indépendance de cet aménagement par rapport à celui encadré par les OAP.	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O3 Madame Lucile KREGAR - CCPE (Mail du 07/06/18 – contact depuis la page enquête PLU) <i>Suite</i></p>	<p>O3.3 Précise qu'il convient de rajouter dans le règlement de la zone UC, article UC2, que les installations publiques d'intérêt général sont autorisées en ajoutant les conditions.</p>	<p>Dans le règlement de la zone UC, les installations publiques d'intérêt général ne sont pas interdites à l'article 1. Elles sont donc autorisées sans conditions. Il n'est pas utile d'apporter cet ajout au règlement.</p>	<p>Dont acte.</p>
	<p>O3.4 Demande à ce que l'emprise destinée à la gestion des eaux soit déplacée sur le bassin à droite dans l'OAP de la zone d'activité.</p>	<p>Il est proposé d'apporter cet ajustement.</p>	<p>Dont acte (tant que cela ne pose pas de problème hydrographique).</p>
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18)</p>	<p>O4.1 (Nommée Observation n° 1) Concernant l'ERn°6, propriété de la SCI LE PARC DU MOULIN des Consorts MOUTET :</p> <p><u>Emprise totale : 11.500 m<sup>2</sup></u> : une emprise est nécessaire pour l'extension de la Communauté de Communes de la Plaire d'Estrées (CCPE) de 4.500 m<sup>2</sup>, l'emprise résiduelle de 7.000 m<sup>2</sup> sera acquise par la commune pour devenir un parc ouvert au public.</p> <p>Celle-ci devant être classée en UCJ pour éviter toute autre destination future et serait un poumon vert dans la zone ouest de la commune. Une estimation des domaines est en cours.</p> <p>La parcelle AL30 doit être incluse dans l'OAP de 2008.</p>	<p>Voir réponse proposée à l'O3 ci-dessus.</p> <p>Il est proposé de délimiter un secteur UCj sur la partie de l'emprise à aménager en parc public sur la parcelle AL30, faisant l'objet d'un emplacement réservé.</p>	<p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18) <i>Suite</i></p>	<p>Il conviendra de modifier l'emprise de la valeur dans le tableau page 2 des ER (emprise 11.500 m<sup>2</sup>) au bénéfice pour la commune (parc public) et pour la CCPE. Ces opérations nécessitent également de rajouter dans le règlement UC à l'Article UC2 occupation et utilisation du sol soumis à des conditions particulières : Les constructions et installations publiques d'intérêt général.</p>		
	<p>O4.2 (Nommée Observation n° 2) Concernant le règlement de la zone UF, article UF2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Les constructions et installations publiques d'intérêt général. Les mêmes observations devront être intégrées pour les zones UE et UR.</p>	<p>Dans le règlement de la zone UF, les installations publiques d'intérêt général ne sont pas interdites à l'article 1. Elles sont donc autorisées sans conditions. Il n'est pas utile d'apporter cet ajout au règlement.</p>	<p>Dont acte.</p>
	<p>O4.3 (Nommée Observation n° 4) Concernant le projet CABARET, la commune souhaitait acquérir les parcelles du terrain CABARET situées face à l'école pour y créer un périscolaire et augmenter le nombre de places de parking pour les écoles :</p>		

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18) <i>Suite</i></p>	<p>Estimation des Domaines le 12 janvier 2017 de 507.000 euros, après une nouvelle consultation des Domaines le prix a été estimé à 478.000 euros.</p> <p>Le coût de réhabilitation de la maison avenue de Flandre – parcelle 110 est estimé à plus de 100.000 euros.</p> <p>La destruction des bureaux estimée par les Domaines à 88.000 euros.</p> <p><b>Pour ces raisons nous sommes contraints à faire évoluer le projet autrement</b>, nous avons fait appel à un programmeur et nous ne souhaitons que 10 logements.</p> <p>La solution actuelle est l'acquisition de toutes les parcelles par un constructeur, en contrepartie, compte tenu du coût financier du foncier, il nous demande la réalisation de 15 logements privés et la réalisation de notre bâtiment périscolaire. Une offre du foncier est en cours.</p> <p>Ce projet sera programmé en investissement en 2019/2020</p>	<p>L'évolution du projet implique donc un ajustement des OAP de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partie texte : augmentation du nombre maximal de logements autorisés passant de 12 à 15 dans les OAP.</li> </ul> <p>Partie schéma : ajuster l'emprise prévue pour l'équipement public et celle prévue pour le stationnement.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Reste le problème de place de parking automobile et vélos (Cf. observations O5.1, O5.2 et CE 04)</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18) <i>Suite</i></p>	<p>O4.4 (Nommée Observation n° 5) Concernant la revitalisation de la friche Belloy, ce site représente une surface de 17.041 m<sup>2</sup>. Il convient, après entretien avec UNEAL et AGORA de modifier en augmentant le Zone UR sur la partie gauche en regardant le Nord, la parcelle 159 et la parcelle 148 doivent repasser un UR. Le site complet doit faire l'objet d'une étude pour définir le choix de la procédure en fonction du foncier. Cet aménagement doit être validé dans une période de 5 ans par le Conseil Municipal. Ce projet est à échéance moyens termes.</p>	<p>Il est proposé d'effectuer ce changement de zonage, les parcelles n°159 et n°158 sont intégrées à la zone UR.</p>	<p>Dont acte. Rq 1 : Erreur, il s'agit des parcelles 159 et 148 apparemment, non 159 et 158, cette dernière étant en zone UF (zone habitat mixte). Rq 2 : Si ces parcelles sortent de la zone UE, il conviendra de les retirer de la partie introductive des dispositions applicables à UE (référence site Belloy lieu-dit « Cheval blanc »).</p>
<p>O1 et O2 M Patrice et Bertrand CABARET (09/06/18)</p>	<p>O1.2 et O2.2 Concernant l'OAP « site CABARET » estiment qu'il faudrait prévoir un minimum de 15 logements pour le collectif (et non 12) pour que l'opération soit viable.</p> <hr/> <p>O2.3 Concernant la parcelle 34 de Bertrand CABARET, demande si un projet de construction doit se faire dans l'alignement par rapport aux projets de voies mixtes (piétons et cyclistes) débouchant sur une voie douce avec un mur bâti à protéger et à mettre en valeur.</p>	<p>Il est proposé de donner une suite favorable à cette requête (voir réponse proposée à O4).</p> <hr/> <p>En zone UC, l'article 6 précise les conditions d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques. Entre deux terrains où les constructions sont implantées à l'alignement, toute nouvelle construction sera elle-même implantée à l'alignement (en cherchant ici à préserver le mur ancien existant).</p>	<p>Dont acte. Cf. réponses apportées à O4</p> <hr/> <p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (09/06/18)</p>	<p>O5.1 Concernant le projet « CABARET », estiment exclu l'implantation de 15 logements comportant 23 places de parkings + 11 places pour le périscolaire. En effet, précisent que les enfants sortant de l'école sur la rue Guynemer et du passage de l'Here circulent librement et déjà imprudemment sur la rue Guynemer. Une circulation supplémentaire représente un danger potentiel.</p>	<p>Le projet qui sera proposé devra prévoir sur l'emprise aménagée, le nombre de places de stationnement demandé par les dispositions de l'article 12, à savoir au moins deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés. Les besoins en stationnement liés à l'équipement périscolaire sont ponctuels (surtout le matin) et peuvent être satisfaits sur l'emprise aménagée ainsi que sur les parkings limitrophes</p>	<p>Le projet présenté ne respecte pas le nombre de place de parking demandé par les dispositions de l'article 12 : Cf. observation CR 04 et votre réponse.</p> <p>La réponse apportée sur les places de parking n'empêchera pas la circulation supplémentaire mentionnée par l'observateur O5. Le problème soulevé n'a pas été analysé ni fait l'objet d'une réponse.</p>
	<p>O5.2 Concernant le projet « CABARET », estiment que la densité de population ne correspond pas aux places prévues de parking, sans parler des places visiteurs.</p>	<p>Les places de stationnement supplémentaires proposées aux OAP pourront être mutualisées entre l'usage de jour (parents, personnes venant aux équipements publics) et l'usage de nuit et de jours non travaillés (habitants, visiteurs).</p>	<p>Le projet présenté ne respecte pas le nombre de place de parking demandé par les dispositions de l'article 12 : Cf. observation CR 04 et votre réponse. Ladite réponse propose de mutualiser les places de parking avec le stationnement public existant engendrant donc une réduction des capacités de stationnement offertes au public.</p> <p>Il est donc fortement conseillé de vérifier que cette proposition n'apporte pas de préjudice à la population (bonne adéquation entre le besoin en stationnement public et l'offre de stationnement publique).</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (09/06/18) <i>Suite</i></p>	<p>O5.3 Demandent où se gareront les voitures des parents venant chercher les enfants à l'école.</p>	<p>Sur les places supplémentaires à aménager dans l'emprise vouée à cet effet dans les OAP et sur les places existantes des parkings limitrophes qui ne sont pas utilisées à leur maximum.</p>	<p>Les places de parking liées à l'OAP CABARET risquent d'être « propriété privée » pour les habitants des logements et donc inaccessibles au public. Par ailleurs, la capacité de mutualisation envisagée des places de parking sur le stationnement public nécessite de vérifier l'adéquation de l'offre de stationnement public. Cf réponse observations O5.2 et CE 04.</p>
	<p>O5.4 Précisent que la hauteur des faitières sera trop importante, supérieure à 12,5 m (projet R+1+comble)</p>	<p>Le règlement de la zone UC limite la hauteur des constructions à 12,50 mètres au faitage du toit, hauteur largement observée dans le centre-ville.</p>	<p>Dont acte.</p>
	<p>O5.5 Précisent qu'il est nécessaire de penser à l'évacuation des eaux pluviales</p>	<p>Les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone UC définissent les conditions d'évacuation des eaux pluviales.</p>	<p>Dont acte.</p>
	<p>O5.6 Estiment que le projet pourrait être également une source de nuisances sonores (<i>en rapport avec le nombre de personnes concernées par un projet de 15 logements – Note du Commissaire-enquêteur</i>)</p>	<p>Les nuisances sonores engendrées par les logements ne seront sans doute pas plus importantes que celles de l'activité économique qui occupait ce site (camions de chargement ou en déchargement, chariots élévateurs, etc.).</p>	<p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O6 Mme Claire HENNEQUIN et Mr Jean-Jacques BEAUSSIRE (courrier du 18 juin 2018)</p>	<p>O6.1 Concernant le document « 2_PADD », précisent qu'en page 13, sur la carte intitulée « Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire », les parcelles dont ils sont propriétaires sont légendées selon 3 couleurs différentes : en blanc = partie habitation, en rouge = « secteur d'habitat envisagé à court et moyen terme » et en bleu = « activités économiques existantes à prendre en compte ».</p> <p>Précisent que cette dernière partie est leur jardin qui d'aucune manière ne constitue une « activité économique existante » <i>(Note du Commissaire-enquêteur : se reporter au scan de l'extrait du plan joint au courrier du 18 juin annexé au registre).</i></p> <p>Précisent que le document « 4b-Plan-de-découpage-en-zones-1_200eme_23F » est quant à lui conforme à la réalisé puisqu'il place intégralement le terrain en zone UF, selon un découpage correspondant au cadastre.</p> <p>Demande que l'ensemble de leur propriété soit bien considéré en zone d'habitation existante et que le Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 soit corrigé en ce sens.</p>	<p>Il est proposé d'ajuster le schéma d'aménagement à l'horizon 2030 pour l'ensemble du territoire en se calant sur le découpage en zones au 1/2000 ème. Il est utile de rappeler que le schéma du PADD ne vise simplement qu'à avancer une traduction graphique des orientations d'aménagement sans chercher à se caler précisément sur le parcellaire (c'est le rôle du découpage en zones). Le schéma du PADD n'est pas opposable aux tiers et n'est pas juridiquement applicable.</p>	<p>Dont acte.</p>



Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O7 Société coopérative UNEAL (Mail du 12/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O7.1 Précise être actionnaire majoritaire de la société BELLOY (avec 6 autres sociétés coopératives) située à Estrées-St-Denis sur la zone en révision de PLU. Pour plusieurs raisons, vont arrêter l'activité de cette société fin 2018- début 2019 et la transférer ailleurs. Ce site pourra donc permettre une reconversion foncière et permettre un aménagement qui pourrait correspondre aux souhaits de la commune. C'est pourquoi il nous paraît important que la zone de la société BELLOY (parcelle AB 160 + 166 + 159 + 148) puisse passer un zone UR du PLU. Cela éviterait la création d'une friche industrielle et permettrait un réaménagement foncier proche de la gare, bénéfique à la commune.</p>	<p>Il est proposé d'effectuer ce changement de zonage, les parcelles n°159 et n°158 sont intégrées à la zone UR.</p>	<p>Rq : Erreur, il s'agit des parcelles 159 et 148 apparemment, non 159 et 158, cette dernière étant en zone UF (zone habitat mixte).  Je comprends par contre que les parcelles 160 et 166 font déjà partie de la zone UR (les numéros de parcelles n'étant pas tous lisibles sur le plan de zonage).</p>
<p>O8 Mr Florian Strube, gérant de EARL Strube (Mail du 20/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O8.1 Demande à ce que la parcelle UC 20 de l'EARL Strube en zone UC soit placée en zone A pour ne pas empêcher l'activité agricole sur cette parcelle ou demande à ce que soit intégré dans le règlement de la zone UC que la construction agricole est possible.</p>	<p>Il est proposé d'intégrer cette parcelle à la zone agricole (réponse déjà apportée à ce sujet à l'observation de la Chambre d'Agriculture).</p>	<p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O8 Mr Florian Strube, gérant de EARL Strube (Mail du 20/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p><i>Suite</i></p>	<p>O8.2 Fait observer qu'en zone A il est écrit que les retenues d'eau sont autorisées. Souhaite que soit également spécifié que les stockages d'eau pour l'irrigation sont possibles. L'objectif de ce stockage est de préserver la ressource d'eau par la collecte des eaux pluviales et de ruissellement. La capacité de stockage demandé est d'environ 15 à 20 000 m<sup>3</sup>.</p>	<p>Toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A). Il n'est pas utile d'apporter cette précision puisque le stockage d'eau pour l'irrigation agricole est donc admis (sous réserve de respecter les autres législations à ce sujet que celle du code de l'urbanisme).</p>	<p>Dont acte.</p>
	<p>O8.3 Demande s'il est possible, pour un souci d'économie d'énergie, d'intégrer dans le règlement de la zone A l'installation de panneaux photovoltaïques (sur bassin de stockage d'eau). L'électricité produite pourrait permettre l'autoconsommation pour faire tourner les pompes d'irrigation (voir la photo jointe au mail).</p>	<p>Toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A). Les panneaux photovoltaïques installés sur un bassin de stockage d'eau pourraient donc être admis si cela est nécessaire à l'activité agricole.</p>	<p>Dont acte. Toutefois, comme précisé dans la réponse de la municipalité à l'observation O8.2, l'installations des panneaux photovoltaïques devra respecter les autres législations à ce sujet que celle du code de l'urbanisme (et notamment le code de l'environnement).</p>
<p>O9 Mr Michel POURSAC (Mail du 20/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O9.1 Demande que sa parcelle (certificat d'urbanisme n° 06022314c0040 section AL n° 228) devienne terrain à bâtir.</p>	<p>Dans la mesure où il n'y a pas d'accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile), ce terrain ne peut pas être considéré comme constructible. Il est proposé de préciser à l'article 3 du règlement des zones urbaines que la notion « d'accès » est entendue comme accès en automobile.</p>	<p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O10 Mme Christiane HAVY (22/06/18)	O10.1 A pris connaissance de l'implication de la révision du PLU sur les terrains situés derrière leur propriété (rue de la république). N'a pas eu d'observation à formuler.	N'appelle pas de réponse.	Dont acte.
O1 Mr Patrice CABARET (22/06/18)	O1.3 Est venu prendre connaissance des données sur le projet CABARET depuis la 2 <sup>nd</sup> permanence.	N'appelle pas de réponse.	Dont acte.
O11 Mr Jean DUPUY (22/06/18)	O11.1 Est venu prendre connaissance du projet de révision du PLU et approuve le projet.	N'appelle pas de réponse.	Dont acte.
O12 Mme et Mr Madeleine et Jean-Marie DAMELINCOURT (22/06/18) (dépôt du courrier du 15/06/18)	O12.1 Sont venus remettre un courrier qui précise leur acquisition d'une propriété construite sur un terrain de 2 600 m <sup>2</sup> (76 rue de l'Ermitage – Section ZE N plan 0052 sur extrait cadastral) située en zone agricole. Demande que leur terrain, qui n'est pas en zone inondable, soit classé en zone urbaine (constructible) car ont le projet de construire 1 ou 2 maisons, sans division de terrain.	Ce terrain est à l'extérieur du périmètre aggloméré de la commune dans la zone agricole. La construction existante a été réalisée à l'époque en lien avec les besoins de l'activité agricole. Son classement en zone agricole au PLU est donc justifié, même si aujourd'hui, elle est occupée par une personne n'ayant plus de lien avec l'activité agricole. Il convient de préciser que cette situation n'est pas nouvelle : le terrain est déjà inscrit en zone agricole au PLU avant révision. Il est donc proposé de ne pas modifier le zonage au PLU révisé	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O12 Mme et Mr Madeleine et Jean-Marie DAMELINCOURT (22/06/18) (dépôt du courrier du 15/06/18) <i>Suite</i></p>	<p>O12.2 Demandent s'ils ont le droit de faire une extension de leur habitation et de quelle taille ?</p>	<p>d'autant que le terrain en question est à proximité immédiate d'un talweg arrivant de Moyvillers.  Etant inscrite en zone agricole, l'extension de l'habitation n'est possible que si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>O13 Mr et Mme Courtin (22/06/18)</p>	<p>O13.1 Sont venus se renseigner sur les zones UF et UFj. N'ont pas eu d'observation à formuler.</p>	<p>N'appelle pas de réponse.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>O6 Mme Claire HENNEQUIN et Mr Jean-Jacques BEAUSSIRE (22/06/18) (Cf. courrier du 18 juin 2018)</p>	<p>O6.2 Font observer que les zones UR à proximité de leur terrain ainsi que la zone UF qui le jouxte, et qui semble-t-il est appelée à être muté en zone UR, sont destinées à un avenir non clairement défini dans le PLU. Il s'agit d'un projet « global » censé se décider dans les 5 ans.  Demandent à être tenus informés de l'évolution de la réflexion de ce « projet global », lequel <u>devrait à leur sens faire également l'objet d'une enquête publique le moment venu.</u></p>	<p>Le principe proposé au PLU révisé vise à geler toute urbanisation sur ce secteur tant qu'un projet d'aménagement global n'est pas validé par la commune. Pour lever ce gel de l'urbanisation, la commune devra procéder à une modification du PLU qui impliquera une enquête publique permettant aux administrés de prendre connaissance du projet envisagé et de faire part de leurs observations.</p>	<p>Dont acte. Cf observations CE 05, 06 et 07</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O6 Mme Claire HENNEQUIN et Mr Jean-Jacques BEAUSSIRE (22/06/18) (Cf. courrier du 18 juin 2018) <i>Suite</i></p>	<p>O6.3 Estiment que le projet doit tenir compte de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insertion paysagère et prévoir l'implantation d'arbres de haute tige pour restreindre les vis-à-vis,</li> <li>- la limitation de toute nuisance sonore,</li> <li>- chercher à limiter la circulation (celle sur la rue de Flandre étant déjà source de bruit et de vibrations importantes due aux camions),</li> <li>- la préservation du bâti existant (constructions anciennes en briques rouges),</li> <li>- la protection de la faune protégée déjà présente sur le site (chauves-souris et hirondelles qui ont leurs nids actuellement accrochés aux silos Belloy)</li> </ul>	<p>L'ensemble de ces préconisations sera pris en compte par la commune dans les projets qui pourraient lui être présentés dans les années à venir pour la reconversion urbaine de ce site d'activités économiques.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>O2 Mr Bertrand CABARET (mail du 22/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O2.4 Fait observer que la rue du Moulin est prévue en aménagement de coulée verte privilégiant les piétons et les cyclistes tout en sécurisant la traversée de la RD 1017 (page 3/11 du document 3 OAP) et le mur de ma parcelle (34) donnant sur cette rue est prévu est « Élément bâti à protéger ou à mettre en valeur ». Cette parcelle (anciennement C70) est alignée à 9 m des façades</p>	<p>La rue du Moulin ne fait pas l'objet d'une servitude d'alignement au titre des dispositions présentées dans la pièce 6a du dossier PLU révisé. En revanche, les dispositions du PLU révisé prévoit la préservation du mur qui présente un intérêt patrimonial (article L.151-19 du code de l'urbanisme depuis janvier 2016).</p>	<p>Dont acte.</p>

<b>Demandeur</b>	<b>Observations</b>	<b>Commentaires en réponse aux observations</b>	<b>Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées</b>
	opposées (POS du 4 mai 1981). L'application des éléments figurant au document 6a p. 12 l'amène à conclure que cet alignement ne lui est plus opposable.		

## 2/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LA ZONE 1AUH, HORS CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE REVISION DU PLU

Ci-après sont restituées les observations du public relatives au projet d'aménagement de la zone 1AUh ayant déjà fait l'objet d'une enquête publique. Ces observations sont donc hors cadre de l'enquête publique mais qui sont portés à la connaissance de Mr le Maire qui pourra profiter de cette occasion pour répondre à ses administrés et intégrer éventuellement des changements au projet en cours :

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O14 Mr Alain FRERE (courrier du 20/05/18 reçu en mairie le 01/06/18)	O1AUh.1 Est propriétaire d'une parcelle concernée par le projet d'habitat collectif porté par la société NOVALYS ( <i>Cf. extrait de plan dans le courrier joint au registre - Note du Commissaire-enquêteur</i> ) et souhaite que sa parcelle soit désignée en zone pavillonnaire et non en habitat collectif.	Courrier du 07/06/18 du Maire d'Estrées st Denis à Mr Alain FRERE : Projet d'habitat collectif sur la parcelle AL n° 50 et 51 a fait l'objet d'une enquête publique liée à la modification du PLU en 2013.  Depuis l'enquête publique de juin – juillet 2018, le projet Novalys tel qu'il a été présenté, n'est plus d'actualité. Il est d'ailleurs proposé de sortir du périmètre des OAP, les parcelles n°52, n°53 et n°56	Dont acte.
O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER (22/05/18)	O1AUh.2 Souhaitent un accès de leur terrain sur la Rue de la Plaine (Cf. Extrait de plan joint). Explique avoir déjà vu ce point avec Mr le Maire ( <i>Note du Commissaire-enquêteur : il s'agit d'une demande entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement du secteur 1AUh ayant déjà fait l'objet d'une enquête publique</i> ).	Cet accès est prévu aux OAP du secteur à aménager.	Dont acte. Apparemment, même si l'OAP est révisée, les parcelles n° 50 et 51 en ferait toujours partie donc l'accès serait toujours possible.
O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER (22/05/18)	O1AUh.3 Estiment que le projet présente beaucoup trop de logements sur un terrain relativement réduit (problème de proximité)	Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements	Dont acte.  Rq : erreur ce sont les parcelles n°52, n°53 et <u>n°56</u> qui sont retirées

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)		possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP).	du projet
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER (22/05/18)</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p> <p>O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)</p>	<p>O1AUh.4 Estiment que le projet va générer un flux trop important de véhicules occasionnant un problème de fluidité et un risque élevé d'accidents si la sortie se fait sur la contre-allée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafic important sur la D1017 ;</li> <li>- Passage de piéton et notamment d'enfants.</li> </ul>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Rq : erreur ce sont les parcelles n°52, n°53 et <u>n°56</u> qui sont retirées du projet</p>



Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.5 Estiment que le projet, quel que soit l'axe de sortie, va générer un flux trop important de véhicules occasionnant des risques élevés d'accident (Cf. Notes dans le mail du 24/05/18 + mail du 31/05/18) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafic important sur la D1017.</li> <li>- Passage piéton sur les axes parallèle trottoirs et contre-allée sur rue de Flandre et sur la rue de la Plaine il n'y a pas de trottoirs et un lotissement est déjà existant.</li> <li>- accès difficile sur la Rue de la Plaine avec ses lacets routiers inadaptés.</li> </ul> <p>Précisent que selon l'article L141-4 Code urbanisme, le PADD prévoit : « <i>Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement des transports et des déplacements (...). En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement</i> ». Estiment que cette approche n'a pas été prise en compte dans le projet actuel.</p>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.</p> <p>Ce projet est bien pris en compte dans le PADD et fait l'objet d'OAP au PLU révisé.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Rq : erreur ce sont les parcelles n°52, n°53 et <u>n°56</u> qui sont retirées du projet</p>
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du</p>	<p>O1AUh.6 Estiment nécessaire de conserver les vues paysagères des jardins et fonds de jardin (Cf. photos transmises dans le mail du 24/05/18).</p> <p>Précisent que le PADD prévoit de « définir au</p>	<p>La commune prévoit l'aménagement d'un parc public paysager sur la parcelle n°30 au sud de la rue de la Plaine répondant à cet objectif de préservation et de valorisation des trames arborées en cœur de trame bâtie. Il convient de rappeler que les dispositions</p>	<p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>PLU de nouvelles conditions de préservation des boisements, plus spécifiquement en raison de leur faible nombre, notamment aux entrées de bourg et en frange urbaine dès lors qu'ils participent à l'insertion paysagère des constructions mais <b>aussi en cœur de trame bâtie (alignement d'arbres, fonds de jardins, coulée verte, etc.)</b> pour leur rôle dans la valorisation du cadre de vie des Dionysiens et dans la préservation de la biodiversité urbaine. ».</p> <p>Or, les terrains concernés comportent de nombreux grands arbres qui constituent un intérêt visuel pour les vues depuis les maisons actuelles et dans le grand paysage. Estiment que le projet de lotissement ne présente pas une qualité paysagère suffisante et e traitement végétal n'est pas convaincant.</p>	<p>des lois issues du Grenelle de l'Environnement, traduites dans le code de l'urbanisme, visent à optimiser l'utilisation du foncier encore disponible dans la trame urbaine déjà constituée avant d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés sur des espaces agricoles ou naturels. Le projet envisagé s'inscrit pleinement dans cette logique en cherchant à valoriser du foncier disponible à proximité du centre bourg et des principaux équipements publics présents sur la commune. L'opération envisagée prévoit un traitement végétal qui pourra chercher à conserver plusieurs des beaux arbres existants sur le site.</p>	
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine</p>	<p>O1AUh.7 Estiment que de nombreuses nuisances seraient à craindre avec ce projet dans un secteur plutôt résidentiel : bruit, stationnement intempestif, etc.</p>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Rq : erreur ce sont les parcelles n°52, n°53 et <u>n°56</u> qui sont retirées du projet</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU) O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)</p>			
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU) O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU) O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O1AUh.8 Précisent que le PADD prévoit de « poursuivre l'adaptation de l'offre en logements par la diversification de leurs typologies e permettant notamment aux jeunes ménages et aux personne âgées de pouvoir rester ou s'installer à Estrées Saint Denis ». Proposent de réfléchir à un projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de lotissement de maisons individuelles (comme celui de la rue du Calvaire), proposent 5 pavillons maximum.</li> <li>- d'EHPAD.</li> <li>- d'un éco-hameau (Cf. exemple joint au mail du 24/05/18) ou un écovillage avec des maisons individuelles de type écologiques (maisons à énergie positive ou passives).</li> <li>- une ferme ou maraîchère (avec un parking qui pourrait servir également au stade de football qui n'en dispose pas) ou participative (exemple à Dutemple dans la région de Valenciennes) où les habitant proches pourraient participer à la production de fruits</li> </ul>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine. Il existe déjà des possibilités d'hébergement pour personnes âgées (type EHPAD) dans la commune. Dans le même temps, la commune prévoit l'acquisition et la valorisation en parc urbain largement arboré, de la parcelle n°30 située au sud de la rue de la Plaine, en continuité de cette opération.</p>	<p>Dont acte. Rq : erreur ce sont les parcelles n°52, n°53 et <u>n°56</u> qui sont retirées du projet</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>et légumes bio qui seraient vendus en circuits courts (sous réserve de la non pollution des terrains), et où il pourrait être réfléchi un projet d'insertion sociale pour les personnes en recherche d'emploi.</p> <p>- un espace vert accueillant et propice aux promenades, proche du centre-ville.</p>		
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.9 Se posent également la question de la dépollution éventuelle des terrains. En effet, un des terrains était occupé précédemment par un garage et une société de déménagement. De nombreux véhicules sont actuellement stationnés sur le terrain ; Il existe un risque de pollution par les hydrocarbures lié aux activités actuelles et antérieures du site :</p> <p>- Y a-t-il eu des prélèvements d'effectués par un organisme agréé pour déterminer l'état de pollution des sols ?</p> <p>- Qui a demandé ces analyses si elles ont été réalisées ?</p> <p>- Quels sont les résultats ?</p>	<p>Les études préalables à l'aménagement de ce secteur seront entreprises, avant tout travaux de construction, afin de mettre en place les mesures nécessaires à la bonne prise en compte d'une pollution si celle-ci était constatée.</p>	<p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.10 Précisent avoir déjà dans le secteur des problèmes d'inondation par ruissellement via les caves (n° 101 au 131 Avenue de Flandre) à la suite d'épisodes d'orage et pluie importants qui seraient augmentés par l'imperméabilisation de surfaces importantes (parking, ...).</p> <p>Demandent si cet aspect a été pris en compte dans le projet.</p> <p>Demande où est le bassin d'orage prévu à l'ER n°6 de l'ancien PLU (<i>Cf. annexe déposée par Mr SEMEN le 09/06/18 présentant l'emplacement de l'ER 6 – Note du Commissaire-enquêteur</i>).</p> <p>S'interrogent sur la responsabilité de la prise en charge du coût des travaux nécessaires : la commune ou les propriétaires ?</p>	<p>La gestion des eaux pluviales engendrée par l'opération envisagée devra se faire sur l'emprise à aménager. Charge à l'aménageur (et à ses frais) de mettre en place les dispositifs adaptés au terrain et à la nature des constructions, des voies et du stationnement prévus.</p> <p>Des aménagements de gestion du pluvial ont été réalisés lors de la réalisation du lotissement de l'Allée des Pommiers et avec la création d'un fossé au sud-est du terrain de football, expliquant la suppression de l'ER n°6. Pour autant, au PLU révisé, la commune prévoit un nouvel ER (n°2) pour constituer une frange végétale et un fossé de régulation des eaux pluviales arrivant de l'espace agricole à l'ouest de la commune.</p>	<p>Dont acte. Cf observations CE 19 et 20</p>
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête</p>	<p>O1AUh.11 Précisent que l'article L103-1 du Code de l'urbanisme prévoit une concertation de la population en cas de révision du PLU associant les exploitants, les associations locales et les autres personnes concernées.</p> <p>Estiment que le projet représente une révision majeure du PLU et se demandent pourquoi il n'y a pas eu de réunion publique d'organisée ?</p>	<p>La révision du PLU a fait l'objet d'une réunion publique qui s'est tenue le vendredi 4 mars 2016 à 19 h à la salle des fêtes. Une lettre d'informations municipales a été diffusée dans tous les foyers quelques semaines avant cette réunion. L'information a notamment été donnée sur le site internet de la commune, sur le panneau électronique</p>	<p>Dont acte.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
PLU) O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)		d'informations municipales, etc. Sur le projet Novalys, la commune a organisé une réunion avec les riverains concernés qui s'est tenue le 14 mai 2018, en mairie.	
O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)	O1AUh.12 Précisent être favorable au projet tout en présentant les remarques suivantes :	À noter que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique.	Dont acte.
O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18) O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18) O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)	O1AUh.13 Font observer que les plans ne sont pas cohérents dans le dossier présenté page 13 et 15 (Cf. Photos/plans joints). Plan de masse et Plan 3D non concordants. Impossibilité d'avoir une idée claire du projet.	Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur	Dont acte.
O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)	O1AUh.14 Estiment que les véhicules sortants vont éclairer fortement les fenêtres des maisons situées en face ( <i>phares des voitures en période hivernale pour un trafic de véhicules conséquent le matin – Note du commissaire-enquêteur suite à l'échange eu avec Mr et Mme SEMEN</i> )	Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (pas de voie traversante).	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	O1AUh.15 Précisent que le terrain de Mr SALMON nécessite un aménagement car il n'y a eu aucun entretien sur ce terrain. Craignent que le bâtiment en brique soit aménagé en type HLM. Dans le projet XXX éliminera également la réverbération du bruit de la nationale.	Il n'est pas prévu de logement HLM sur cette opération.	Dont acte.
	O1AUh.16 Estiment que les 12 box ne seront pas tous occupés (trop chers) comme au lotissement du centre-ville, et craignent que les véhicules ne stationnent sur l'avenue de Flandre.	Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (pas de voie traversante).	Dont acte.
O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)	O1AUh.17 Estiment que le point positif du projet est l'abattage du garage évitant ainsi les vis-à-vis.	N'appelle pas de réponse.	Dont acte.
	O1AUh.18 Souhaitent être informés en cas de modification du projet de construction des parcelles 52, 53 et 56 car sont directement concernés.	Toute autorisation de permis de construire est affichée en mairie et sur le terrain qui reçoit l'opération. Il existe un délai de recours des tiers d'une durée de 2 mois à compter de cet affichage.	Dont acte.
O4 Mr le Maire (09/06/18)	O1AUh.19 (Nommée Observation n° 3) Suite à une réunion avec les riverains, nous avons demandé qu'ils apportent des observations sur le projet. Ce projet comporte des avantages et des inconvénients.		

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18) <i>Suite</i></p>	<p><b><u>Les inconvénients</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrée ou sortie de 80 voitures sur les contre-allées de l'avenue de Flandre.</li> <li>- Réalisation de pavillons et boxes avec une mauvaise insertion pour le voisinage</li> </ul> <p><b><u>Les avantages</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet du collectif s'inscrit dans l'OAP de 2008 où il y a eu approbation après enquête.</li> </ul> <p><b><u>Solution</u></b></p> <p>Seules les parcelles 50 et 51 doivent rester dans l'OAP et répondre à l'objet de celui-ci.</p>	<p>Cette nouvelle position de la commune implique un ajustement des OAP du PLU révisé, en retirant les parcelles n°52, n°53 et n°56.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (09/06/18) (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.20 En retour à l'Observation n° 3 de Mr le Maire (O1AUh.19) Souhaitent être informés de l'avancement du projet des parcelles 52, 53, 56. S'il s'agit d'une société agissant sur les automobiles, précisent qu'il est important d'être vigilant sur les problèmes de nuisances sonores, odeurs de peinture, bruit de tuning.</p> <p>O1AUh.21 En retour à l'Observation n° 3 de Mr le Maire (O1AUh.19) Précisent que le trafic est problématique et qu'il serait nécessaire d'envisager des solutions.</p>	<p>Il est rappelé que sur les parcelles n°52, n°53, n°56, dès lors qu'elles ne sont plus soumises à des OAP, de toute nouvelle construction à usage d'habitation n'est pas autorisée au-delà d'une bande de 30 mètres comptés depuis la voie publique. L'activité économique existante (garage) se doit de respecter la législation en vigueur en ce qui concerne les nuisances.</p> <p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>



Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
		possibles sur ce secteur (pas de voie traversante).	
	O1AUh.22 En retour à l'Observation n° 3 de Mr le Maire (O1AUh.19), demandent quelles seront les ouvertures prévues sur le bâtiment déjà en place et précisent qu'ils seront vigilants sur le permis de construire.	Pour les ouvertures, il est convenu de consulter le permis de construire qui serait déposé en mairie.	Dont acte.
	O1AUh.23 Précisent qu'il faudra être vigilant sur la pollution des sols en cas d'activité artisanale.	La législation en vigueur s'applique à ce sujet.	Dont acte.
O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (09/06/18) (Mail du 31/05/18) <i>Suite</i>	O1AUh.24 S'étonnent de n'être qu'une toute petite poignée de riverains à être consultés pour donner un avis sur ce projet.	Sur le projet Novalys, la commune a organisé une réunion avec les riverains concernés qui s'est tenue le 14 mai 2018, en mairie. Le taux de participation des riverains à cette réunion est indépendant de la commune.	Dont acte.
	O1AUh.25 Estiment que les constructions prévues ne s'intégreront pas dans un quartier résidentiel dont la plupart des maisons datent du début du 19 <sup>ème</sup> siècle. Les matériaux et l'aspect extérieur ne s'accordent pas au quartier actuel.	Ce secteur est davantage tourné vers la rue de la Plaine que vers l'avenue de Flandre. Rue de la Plaine, il n'existe pas véritablement de dominante architecturale.	Dont acte.
	O1AUh.26 Estiment que les quotas sociaux sont largement atteints dans la ville. Se demandent quel intérêt d'une telle construction si ce n'est l'aspect purement financier ?	De quels quotas s'agit-il ? La commune n'est pas soumise à une réglementation spécifique sur le logement social. En tant que pôle principal du territoire de la Plaine d'Estrées, elle doit simplement respecter les	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
		orientations du SCOT à ce sujet.	
O20 Mr Jean BOURGY (Mail du 19/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)	O1AUh.27 Signale que sur la zone 1AUh (zone mixte destinée au développement urbain) une parcelle de bois de 16 ares est présente et tiens à ce qu'elle soit maintenue pour le bien des habitants	Les OAP de la frange ouest prévoient des espaces verts à aménager. La commune prévoit quant à elle d'aménager un parc urbain arboré sur la parcelle n°30 en limite est de la zone 1AUh.	Dont acte. Par ailleurs, en réponse à l'observation O1AUh.6 il est précisé que l'opération envisagée sur l'OAP prévoit un traitement végétal <u>qui pourra chercher à conserver plusieurs des beaux arbres existants sur le site.</u>
O4 Mr le Maire (22/06/18)	O1AUh.28 (Nommée Observation n° 6) Concernant l'OAP frange ouest de la commune (orientation de 2012), il est opportun de ne pas maintenir les zones à habitats collectifs, compte tenu des perspectives. En effet, même si l'évolution du site BELLOY est pour 10 ans (celui-ci devant en mixité prévoir au moins 80 logements) et en prenant en compte également le site de la caserne du SDIS qui peut prévoir 40 logements, également en mixité (collectif et habitat individuel), nous risquons d'être au-dessus des objectifs du SCOT.	Il ne faut pas oublier que les dispositions du SCOT imposent une densité minimale de 17 logements par hectare sur toute opération nouvelle d'une zone à urbaniser. On parle bien de densité minimale, les dispositions du SCOT ne fixent aucune densité maximale. Pour autant, au regard de l'évolution du périmètre de la zone UR (site Belloy) en intégrant deux parcelles supplémentaires (n°159 et n°158) rendant donc possible des logements supplémentaires à cet endroit, il est proposé d'alléger en conséquence la densité envisagée sur le secteur 1AUh (frange ouest) en remplaçant sur les parcelles n°50 et n°51 (au nord de la rue de la Plaine), la trame « Emprise destinée à la création de logements (petits collectifs possibles) » par la trame « Emprise destinée à la création de	Dont acte.

<b>Demandeur</b>	<b>Observations</b>	<b>Commentaires en réponse aux observations</b>	<b>Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées</b>
		logements (en privilégiant l'habitat de type individuel groupé) ».	

### **3.3. CONTRIBUTION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)**

Durant la procédure de consultation des PPA et des services de l'état, la commune a reçu en réponse à cette consultation 5 courriers ou documents en retour sur les diverses personnes et services consultés. Les retours intéressent diverses opinions sur le projet d'élaboration du PLU Estrées-Saint-Denis.

Il s'agit d'avis favorables, ou réservés, et comprenant des remarques et demandes de compléments à apporter au projet du PLU, qu'il s'agisse de la partie du Rapport de présentation, des Orientations d'aménagement et de programmation, du règlement graphique, du PADD, des Annexes, ou encore du règlement écrit en lui-même (*DDT – Direction, Conseil Départemental de l'Oise - – Direction générale adjointe Aménagement et Mobilité, Chambre d'agriculture de l'Oise, CC de la Plaine d'Estrées, CCI*).

Le projet n'a fait l'objet d'aucun avis défavorable.

L'ensemble des avis et observations des PPA a déjà fait l'objet d'une étude et d'une présentation de propositions de réponses formulées par la municipalité dans le dossier soumis à enquête publique.

Les courriers des différentes PPA sont repris ci-après, qui présentent de manière synthétique leurs contributions (remarques, demandes, observations) auxquelles sont présentés, le cas échéant, les commentaires apportés par Monsieur le Maire, représentant la commune, et l'avis du commissaire-enquêteur :

**- PPA 1 - DDT – Direction** du 8 mars 2018.

#### **Observations**

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
1) Les objectifs chiffrés du projet communal sont compatibles avec les orientations du SCOT. La consommation d'espaces qui en découle est cohérente.	<b>Observation n'appelant pas d'ajustements</b> à envisager au dossier PLU.	Dont acte.
2) La commune est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021. Elle est couverte par l'assainissement collectif de type séparatif y compris les secteurs à enjeu d'aménagement. Les dispositions avancées au PLU révisé sur la gestion des eaux pluviales ne désengagent pas la commune de son obligation de réaliser un schéma d'assainissement pluvial dans un avenir proche.	La commune prend bonne de cette remarque qui <b>n'appelle d'ajustements à envisager au dossier PLU</b> . Il est proposé d'annexer au PLU l'étude de zonage d'assainissement pluvial dès qu'elle sera réalisée.	Dont acte.
3) Suivant l'application Cartelie (DDT60) sur les risques, un aléa fort de remontée de nappes concerne la totalité du secteur aggloméré. Les orientations du PADD prévoient d'encadrer réglementairement la réalisation des sous-sols en particulier dans les parties basses du périmètre urbanisé. Or, cette disposition n'est pas traduite au règlement du PLU. Il est demandé d'interdire les sous-sols sur les nouvelles constructions et extensions dans les zones pour lesquelles le risque « remontée de nappes » est de degré d'aléa fort au minimum.	Cette possibilité de règle a été évoquée lors des études. Elle n'a pas été retenue considérant d'une part que les aménagements hydrauliques réalisés en amont du périmètre urbanisé de la commune étaient en mesure de limiter les risques de ruissellement et de remontée de nappes d'autant que lors de l'épisode de remontée de nappes marqué en 2001, il n'a pas été constaté de dommages majeurs sur la commune ; d'autre part que les possibilités de construction dans les parties basses de la commune sont faibles, peu d'emprises sont encore disponibles à cet effet. Cela dit, il est <b>possible d'envisager une évolution de la réglementation en précisant que la réalisation de sous-sol est interdite sur les constructions situées dans l'emprise délimitée au nord, par une ligne est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandres, au sud par une ligne est/ouest suivant les rues du Calvaire, Bisquaine et le sentier du Lion Noir, en intégrant aussi la rue de l'Ermitage (du fait du talweg arrivant de Moyvillers).</b>	Dont acte. Cf observations CE 19 et 20
4) Dans le rapport de présentation, aucune précision n'est apportée sur les dispositions nécessaires à l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et sur la mise en place d'infrastructures dédiées au stationnement sécurisé des vélos.	Si aucune précision n'est apportée à ce sujet dans le rapport de présentation, c'est qu'au moment de sa rédaction, aucun projet connu n'était avancé. Il est <b>proposé d'apporter cette information</b> .	Dont acte.
5) Dans le rapport de présentation, il est demandé de vérifier les superficies de zones affichées au tableau en page 96 et d'ajuster le commentaire écrit qui l'accompagne, ainsi qu'en page 91.	Il est <b>convenu de rectifier le texte en page 91</b> sous le tableau de superficie des zones urbaines (le total est bien de 182,57 ha et non 178,63 ha). Les informations données en page 96 montrent effectivement une	Dont acte.

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
	différence de 4,66 ha entre la superficie totale de la commune au PLU révisé, calculée à partir du nouveau dispositif informatique compatible avec le format CNIG, et la superficie totale figurant dans l'inventaire communal (source INSEE) retenue au PLU de 2005. Il n'y a pas d'explication à cette évolution. Il est, par ailleurs, constaté une <b>erreur de retranscription de la superficie totale de la zone AU (18,06 ha au lieu de 18,14 ha) au PLU révisé qu'il est proposé de rectifier.</b> Le reste des informations est exact.	
<p>6) Pour la zone agricole (A), il est demandé d'identifier tous les secteurs concernés par la délimitation d'un zonage classé en A indicé, avec une réglementation spécifique, pour les constructions et installations entrant dans le cadre de la diversification de l'activité des exploitations agricoles, au titre des articles L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Il est demandé au règlement de la zone agricole (A) d'ajouter une règle autorisant le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan de découpage en zones 4b.</p>	<p>Concernant la notion de « diversification de l'activité des exploitations agricoles », elle est ici sous-entendue comme venant en complément de l'activité agricole qui continuera à constituer la destination principale de l'unité foncière. Ce peut être par exemple le cas de l'installation d'un nouveau corps de ferme qui proposerait un local de vente de produits à la ferme. Il n'y a donc pas lieu de procéder à la délimitation de secteurs dans la zone agricole au titre des articles L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustements au dossier PLU sur ce point.</b></p> <p>En revanche, il est <b>proposé d'ajouter une règle (page 53 du règlement) à l'article 2 de la zone agricole précisant les conditions de changement de destination d'un bâtiment agricole repéré au plan de découpage en zones 4b.</b></p>	Dont acte.
<p>7) Il convient d'insérer une carte localisant les bâtiments d'élevage soumis aux distances de réciprocité sanitaire au titre du Règlement Sanitaire Départemental.</p>	<p>L'activité d'élevage correspond en fait au centre équestre situé à l'ouest de l'avenue de Flandres (bâtiment figurant en zone agricole). Les bâtiments abritant les animaux se situent à plus de 50 mètres des constructions habités. Il est <b>proposé d'ajouter une carte les identifiant avec le périmètre de 50 mètres au titre du Règlement Sanitaire Départemental, dans l'annexe « Informations jugées utiles ».</b></p>	Dont acte.
<p>8) La dénomination des zones AU figurant dans le tableau en page 114 du rapport de présentation est à modifier.</p>	<p>Le rapport de présentation ne contient pas de page 114. Il s'agit sans doute d'une erreur dans l'avis de l'Etat. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustements au dossier PLU sur ce point.</b></p>	Dont acte.
<p>9) Il est demandé d'apporter une offre de stationnement appropriée pour les patients du centre médical, la réglementation actuelle (« zone bleue ») posant problème.</p>	<p>La commune a réalisé les ajustements nécessaires aux besoins en offre de stationnement près du centre médical. Il est <b>proposé d'apporter cette précision au rapport de présentation.</b></p>	Dont acte.
<p>10) Il est demandé d'ajuster l'emprise de la zone naturelle afin de tenir compte des nouveaux périmètres de protection des captages d'eau</p>	<p>Il est <b>proposé d'apporter cet ajustement de zonage qui implique d'intégrer à la zone naturelle (N) au lieu de zone agricole (A), la</b></p>	Dont acte.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
potable, suivant les plans joints à l'avis.	<b>parcelle cadastrée section ZI n°18</b> au lieu-dit « Le Chemin de Clermont ».	
11) Il est demandé d'ajouter à l'article 13 du règlement de chaque zone qu'une attention particulière est à apporter aux choix des essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.	Il est <b>proposé d'apporter cet ajustement au règlement de chaque zone</b> en ajoutant la formule suivante : « Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes ».	Dont acte.
12) Il est demandé de supprimer, à l'article UE11 (page 29 du règlement), que « les enseignes dépassant de l'acrotère sont interdites », cette réglementation relevant du règlement local de publicité.	Il est <b>proposé de supprimer cette phrase à l'article 11 de la zone UE.</b>	Dont acte.
13) Il est demandé d'annexer au dossier PLU révisé, la déclaration d'utilité publique relative aux captages d'eau potable, en cours de signature.	Il est <b>proposé d'ajouter ce document au dossier PLU révisé dès lors que les Services de l'Etat l'auront transmis officiellement à la commune, avant l'approbation du PLU révisé.</b>	Dont acte.

- PPA 2 - Courrier du Conseil Départemental de l'Oise - – Direction générale adjointe Aménagement et Mobilité du 9 mars 2018.

### Observations

Remarques du Conseil Départemental de l'Oise	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
1) L'aménagement numérique est bien développé dans le PLU que ce soit en matière de diagnostic ou de développement des usages numériques.	<b>Observation n'appelant pas d'ajustements</b> à envisager au dossier PLU.	Dont acte.
2) Sont communiqués des comptages routiers plus récents. Il est également précisé qu'un guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité sur les voiries est disponible sur <a href="http://opendata.oise.fr">opendata.oise.fr</a> .	Il est <b>proposé d'actualiser le rapport de présentation avec les comptages routiers plus récents communiqués</b> par le Département.	Dont acte.
3) Il est demandé de préciser à l'article 6 de la zone agricole que conformément au règlement de la voirie départementale approuvé le 4 mars 2016, il est demandé un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD1017 et de 10 mètres des autres voies départementales.	Il est <b>proposé d'apporter cet ajout à l'article 6 du règlement de la zone agricole (A).</b>	Dont acte.
4) L'organisation et le fonctionnement des services scolaires sont	<b>Observation n'appelant pas d'ajustements</b> à envisager au dossier	Dont acte.

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Remarques du Conseil Départemental de l'Oise	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
assurés par la Région depuis le 1er septembre 2017. La commune affiche sa volonté de valoriser les déplacements doux.	PLU.	
5) Certaines dispositions réglementaires (article 7, article 10) fixées dans la zone UF fixent quelques contraintes à la construction d'équipements ou bâtiments relevant du Conseil Départemental, sans pour autant être de nature à entraver le projet d'une éventuelle réhabilitation de la caserne de pompiers.	<b>Observation n'appelant pas d'ajustements</b> à envisager au dossier de PLU, en signalant qu'à la fin de l'article 7 il est indiqué que les équipements publics présentant un caractère d'intérêt général ne sont pas concernés par les règles de retrait fixées.	Dont acte.
6) Il est demandé de reprendre au rapport de présentation (page 36) et dans la notice sanitaire (pièce 5a) que la capacité de la station d'épuration est de 12 200 équivalent habitant (et non 13 000) et que le rejet de la station s'effectue dans l'Aronde et non dans l'Oise.	Il est <b>proposé d'apporter des ajustements au rapport de présentation et à la notice sanitaire.</b>	Dont acte.
7) Le réseau d'eau potable est alimentée par 4 points de captage, deux situés à l'intersection du chemin de Clermont et de la RD101, et les deux autres au lieu-dit « Vallée Garande ».	Il est <b>proposé d'ajouter cette information à la notice sanitaire</b> (pièce 5a du dossier PLU).	Dont acte.
8) Selon l'application Cartelie (DDT60), le cours d'eau de la Payelle prend sa source au sud du Bois de la Brosse, faisant qu'il suit une partie de son parcours sur le territoire communal. Il serait adéquat d'instituer une bande d'inconstructibilité en zones UE et A de part et d'autre du cours d'eau.	<b>Une étude complémentaire est en cours à ce sujet.</b> En effet, ce cours d'eau n'apparaît plus sur le terrain alors qu'il est identifié dans l'application Cartelie. Il est <b>décidé d'attendre les résultats de cette étude complémentaire qui devrait confirmer ou non l'existence de cours d'eau et d'ajuster en conséquence les dispositions réglementaires au PLU.</b>	Dont acte.

- PPA 3 - Extrait du registre des délibérations de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (12 février 2018) reçu le 14 février 2018

Avis favorable



- PPA 4 – Courrier de la Chambre d'agriculture du 6 mars 2018

Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
<p>1) Il est demandé de revoir la justification de la consommation d'espace projetée à vocation d'habitat notamment au regard du taux de rétention foncière retenu (50%) sur les dents creuses, bien supérieur à celui habituellement retenu (30%) d'autant qu'un nombre significatif de dents creuses semble avoir été urbanisé ces dernières années.</p>	<p>Il est rappelé que les zones AU à vocation d'habitat pour un total de 10,56 ha, sont pour plus de la moitié (5,43 ha) inscrites en 2AU faisant qu'elles ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation sans modification du PLU. Lors de cette modification, la commune aura à justifier des besoins en logements nécessaires à la mise en œuvre de ses objectifs chiffrés avancés au PADD (délibération motivée suivant les termes du code de l'urbanisme). La plupart de ces emprises en zone 2AU sont à usage agricole, ce qui garantit donc le maintien de cette activité tant qu'aucune modification du PLU n'est engagée. Aussi, si au bout de 9 ans après l'approbation du PLU révisé, ces zones 2AU n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions significatives par la collectivité publique, elles sont considérées comme caduques confirmant alors leur caractère agricole. Ces dispositions paraissent suffisantes pour justifier la consommation d'espace projetée à vocation d'habitat, en rappelant que les dispositions du SCOT donnent une enveloppe de 14 ha à Estrées-Saint-Denis alors que les dispositions du PLU n'en retiennent que 10,56 ha. <b>Il est proposé de ne pas apporter d'ajustements au dossier PLU sur ce point.</b></p>	<p>Dont acte.</p>
<p>2) Il est demandé de préciser dans la rédaction du document que la modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels est réelle par rapport aux objectifs visés dans le PLU de 2005, mais qu'en consommation effective 7 ha de terres de cultures ont été consommés en 10 ans.</p>	<p>En page 42 du rapport de présentation, est détaillée la consommation d'espaces agricoles sur les 10 dernières années (2003-2012, données disponibles au moment des études), mettant en évidence qu'une partie des emprises consommées (centre équestre, activité de Saaten Union pouvant être considérée comme une activité liée à l'agriculture) sur environ 2 ha de terres de cultures (sur les 7 ha identifiés par la Chambre d'Agriculture). Par ailleurs, les dispositions du PLU de 2005 (à horizon 2015) rendaient possible l'urbanisation d'au moins 35 ha pour l'essentiel sur des emprises agricoles. En réalité, moins d'une dizaine d'hectares a réellement été consommée sur cette période et les dispositions du PLU révisé réduisent à 12,6 h la consommation possible d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030. Il est <b>proposé</b></p>	<p>Dont acte.</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
	<b>de ne pas apporter d'ajustements au dossier PLU sur ce point.</b>	
3) La délimitation de la zone 1AUe au nord-est du bourg ne correspond pas à celle indiquée dans le DOG du SCOT figurant en page 11 du rapport de présentation.	La cartographie en page 11 du rapport de présentation ne traduit pas le principe d'extension de la zone d'activités d'Estrées-Saint-Denis qui figure bien en page 47 du rapport de présentation du SCOT. Du fait que le projet communal respecte bien l'enveloppe foncière attribuée pour l'extension des activités économiques, il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustements au dossier PLU sur ce point.</b>	Dont acte.
4) A l'article 11 de la zone UC et de la zone agricole (A), ajuster la disposition sur les teintes des menuiseries (en autorisant notamment le blanc) et introduire la possibilité d'utiliser le PVC.	La règle telle qu'elle est rédigée n'interdit pas le PVC, ni d'autres matériaux pour les menuiseries. Il est <b>proposé d'ajouter que la teinte blanche n'est pas interdite sur les menuiseries.</b>	Dont acte.
5) A l'article 2 de la zone UE, il est demandé de supprimer la disposition demandant à ce que le périmètre de protection induit par un bâtiment ou une installation soit compris dans la superficie du terrain qui le reçoit, dans le cas où ce périmètre déborde des terrains inscrits en zone agricole non construite.	Il est <b>proposé d'aller dans le sens de la demande de la Chambre d'Agriculture</b> , laissant un peu de souplesse aux activités autorisées qui engendreraient des périmètres de protection. En conséquence, il sera précisé à la fin de l'alinéa en question (UE2) : « à moins que l'emprise sur lequel le périmètre déborde de la limite de la propriété se trouve en zone agricole ou en zone naturelle et n'est pas construite ».	Dont acte.
6) A l'article 2 de la zone A, il est demandé d'autoriser les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées, et d'ajouter un alinéa précisant que le changement de destination des bâtiments repérés au plan de découpage en zones est autorisé.	Il est <b>proposé d'apporter ces deux ajouts au règlement de la zone A</b> (article A2).	Dont acte.
7) A l'article 11 de la zone agricole, préciser que les règles fixées pour les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.	Il est <b>proposé d'apporter cette précision au règlement</b> (article A11).	Dont acte.
8) A l'article 15 de la zone agricole, il paraît plus adapté de parler de « constructions » que de « bâtiments » en ce qui concerne la règle sur les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques).	Il est <b>proposé d'apporter cet ajustement au règlement</b> (article A15).	Dont acte.
9) Demande pour inscrire en zone agricole (A) au lieu de zone UC, la parcelle n°20 (avenue de Flandres) qui est à usage agricole.	Il est <b>proposé d'apporter cet ajustement au plan de découpage en zones 4b.</b>	Dont acte.

- PPA 5 - Courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 9 mars 2018

Avis réservé

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées en groupe de travail	Position du Commissaire-enquêteur
1) Le diagnostic des activités économiques est satisfaisant. Le PLU pourrait prendre en compte les données du Schéma Départemental des Carrières de l'Oise.	Concernant les données du Schéma Départemental des Carrières, les auteurs du PLU ne jugent pas utile d'évoquer ce sujet du fait de l'absence d'un projet connu de la commune qui ferait l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation. <b>Cette observation n'appelle pas d'ajustements</b> à envisager au dossier PLU.	Dont acte.
2) Une évolution adaptée de la zone d'activités du territoire. La formule « zone d'activités « Fossé de l'Etang – Bois Chevallier » mériterait d'être clarifiée selon le périmètre qu'elle comprend réellement entre la zone d'activités au nord-est de la commune et les activités autour de la gare.	Historiquement la zone d'activités « Fossé de l'Etang – Bois Chevallier » correspond au site se trouvant au nord-est du bourg. Des activités se sont implantées également autour de la gare et de la voie ferrée formant aujourd'hui un autre site d'activités notable à l'échelle du bourg. <b>Cette observation n'appelle pas d'ajustements</b> à envisager au dossier PLU.	Dont acte.
3) Un objectif flou et discutable de transformation du site d'activités « Belloy » en secteur résidentiel. Il est notamment souligné une contradiction entre le PADD et le découpage en zones qui délimite une zone UR plus étendue que le secteur de reconversion urbaine à favoriser figurant au schéma du PADD. Il est, par ailleurs, signalé que l'entreprise Belloy existe toujours début 2018 sur le site occupé alors que le rapport de présentation indique une fin d'activités sur ce site à compter de 2016. La transformation en espace résidentiel de la partie de la zone UR longeant la voie ferrée entraînerait une rupture de la relative continuité de la zone d'activités le long de cette infrastructure de transports.	Au moment où a été rédigée la partie « Diagnostic » du rapport de présentation, l'arrêt de l'activité sur le site Belloy avait été annoncé courant 2016. Il est <b>proposé de rectifier cette rédaction, en précisant que l'arrêt de l'activité sur ce site est à ce jour programmée courant 2019.</b>  La zone UR délimitée au plan de découpage en zones n'induit pas nécessairement que la reconversion en secteur résidentiel de l'ensemble de la zone, mais bien uniquement de la partie identifiée en hachurée rouge sur le schéma du PADD et reprise dans les objectifs chiffrés en matière d'habitat du projet communal à horizon 2030. Ainsi, dans le reste de la <b>zone UR délimitée au plan de découpage en zones, l'accueil de nouvelles activités économiques n'est pas écarté par les auteurs du PLU</b> dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec l'environnement habité. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>	Dont acte.
4) Des orientations pertinentes mais des éléments à modifier en matière de commerce, en particulier au sujet du stationnement en ne réduisant pas les possibilités de stationnement à proximité des commerces et des services de l'avenue de Flandres. Il est signalé, par	La commune n'a à ce jour aucun projet visant à réduire les possibilités de stationnement à proximité des commerces et des services de l'avenue de Flandres, ni des commerces et des services du centre bourg.  Le développement de la zone d'activités située à Moyvillers et porté par	Dont acte.

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

<p>ailleurs, que la CCIT de l'Oise signale que le développement de la zone d'activités commerciales à Moyvillers pourrait fragiliser les commerces de proximité du centre ville.</p>	<p>la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées vise à répondre aux besoins d'installations d'entreprises artisanales, de services ou commerciales qui ne souhaitent pas rester dans les trames urbanisées pour des raisons de fonctionnement, d'accessibilité, etc. La concurrence avec les commerces de proximité du centre bourg semble limitée. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ces points.</b></p>	
<p>5) L'orientation définie au PADD laissant la possibilité aux activités commerciales, artisanales, agricoles ou de services de se développer pourrait être étendue au-delà des catégories d'activités mentionnées.</p>	<p>Cette orientation concerne plus particulièrement les activités situées dans la trame urbaine déjà constituée, en dehors des emprises principalement vouées cet usage (faisant l'objet d'une zone UE aux plans de découpage en zones). Dans cette partie de la trame urbaine, il n'est pas souhaitable d'autoriser le développement de catégories d'activités économiques qui pourraient engendrer des nuisances sur le voisinage essentiellement habité ou encore des difficultés de circulations par rapport au gabarit des rues. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>	<p>Dont acte.</p>
<p>6) La desserte en gaz de ville de la zone d'activités pourrait faire l'objet d'un objectif traduit au PLU.</p>	<p><b>Cette observation n'appelle donc pas d'ajustements</b> à envisager au dossier PLU. La zone d'activités est déjà desservie par le réseau de gaz de ville.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>7) L'emprise occupée par l'entreprise Saaten-Union est classée pour partie en zone UC, pour une autre partie en zone UE, avec entre les deux un classement en zone UA. Il conviendrait de définir un zonage homogène sur l'ensemble du site.</p>	<p>Il est rappelé que le développement de cette activité, notamment dans sa partie ouest (le long de la route vers Saint-Just-en-Chaussée) a pu se faire alors même que les terrains sont inscrits en zone agricole (A) du PLU actuel, laissant donc supposer que cette activité a aussi un statut agricole qui justifie donc le maintien en zone agricole des emprises non construites à ce jour. Cela dit, pour les parties aujourd'hui construites, les dispositions du PLU révisé s'attachent à retenir un découpage en zones et donc une réglementation adaptée aux besoins et à l'environnement. La zone UE correspond à l'emprise ayant uniquement un usage d'activités, tandis que la zone UC (le long de l'avenue de Flandres) n'empêche pas l'usage d'activités de bureaux et de services observées, tout en veillant à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines de ces bâtiments en front de rue suivant les dispositions fixées sur les terrains voisins (ce n'est pas le cas avec le règlement de la zone UE). Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p>	<p>Dont acte.</p>
<p>8) Au 45 rue Théophile Havy, l'activité économique présente est limitée dans ses perspectives de développement par le secteur UCj</p>	<p>La partie de la propriété située en zone UC (et non UCj) permet de réaliser un bâtiment avec une emprise au sol supérieur à 450 m<sup>2</sup>, ce qui</p>	<p>Dont acte.</p>

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

délimité en fond de parcelle.	est susceptible de répondre aux besoins de cette activité. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>	
9) La CCIT recommande une limitation d'emprise au sol d'au moins 60% ou 70 % pour les constructions à usage d'activité dans l'ensemble des zones.	Cette emprise au sol de 60% est fixée au règlement en zone UC et 70% en zone UE qui regroupe l'essentiel des activités économiques de la commune. Dans les autres zones, les dispositions du PLU visent à conserver un tissu bâti plus aéré quel que soit le type d'usage des sols. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>	Dont acte.
10) L'interdiction des constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôts à vocation industrielle, ou encore de dépôts de matériaux non liés à une activité, est inadaptée. En effet certaines activités industrielles peuvent s'intégrer à la zone urbaine.	Les constructions à usage industriel, d'entrepôt à vocation industrielle ou de dépôts de matériaux peuvent avoir des conséquences en termes de nuisances et de circulations par rapport au fait que les accès, le stationnement, les habitations voisines ne sont pas adaptées à ce type d'activité dans le village. <b>Il est donc proposé de ne pas modifier les dispositions du PLU sur ces points.</b>	Dont acte.
11) Il est demandé d'assouplir pour les constructions à usage d'activités autorisés en zone UA, UB et AU, les règles de limitation des hauteurs, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques, de stationnement, de plantation des emprises restées libres de construction, de hauteur des clôtures et d'emprise de pleine terre.	Dans la zone UC, UF ou AU, assouplir les dispositions règlementaires pour les constructions à usage d'activités n'est pas envisageable dans un souci d'équité des administrés devant les règles d'urbanisme. Il paraît important que les dispositions restent cohérentes entre différents types d'usage des sols dans une zone urbaine ou à urbaniser mixte. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point en rappelant qu'en zone UC et UF, à l'article 11 qui réglemente l'aspect extérieur des constructions, une rubrique spécifique a été établie pour les bâtiments d'activités.</b>	Dont acte.
12) Il convient de définir explicitement une limitation de hauteur à 12 mètres pour les constructions à usage d'activités en zone UF. L'énoncé de l'article 7 relatif aux façades de terrain de moins de 10 mètres est incomplet.	La rédaction de la règle à l'article 10 de la zone UF est claire, autorisant les constructions à usage d'activité d'avoir une hauteur maximale de 12 mètres. <b>Il est proposé de compléter la dernière phrase du premier alinéa de l'article 7 de la zone UF, en ajoutant : « est admise ».</b>	Dont acte.
13) L'interdiction des constructions à usage agricole en zone UE pourrait être problématique pour l'activité situé « chemin de Rouvillers » (activité de sélection et de production de semences).	Il est aujourd'hui considéré que cette activité ne relève pas totalement de l'activité agricole, mais plutôt de la recherche en agro-alimentaire, pouvant donc être autorisée en zone UE. Il est donc <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>	Dont acte.
14) En zone UE, revoir la règle demandant à ce qu'un périmètre de protection engendrée par une activité reste contenu à l'intérieur des limites de la propriété recevant l'activité.	Cette observation a déjà été émise par la Chambre d'Agriculture pour la coopérative agricole. Il est <b>proposé d'introduire un peu de souplesse aux activités autorisées qui engendreraient des</b>	Dont acte.

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

	<b>périmètres de protection.</b> En conséquence, il sera précisé à la fin de l'alinéa en question (UE2) : « à moins que l'emprise sur lequel le périmètre déborde de la limite de la propriété se trouve en zone agricole ou en zone naturelle et n'est pas construite ».	
15) En zone UE, assouplir la règle sur les dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales et de dispositif particulier de rétention des déversements accidentels.	Il est <b>proposé de modifier les dispositions du PLU sur ce point (alinéa à supprimer sachant que la loi sur l'eau oblige les porteurs de projet à présenter des techniques adaptées).</b>	Dont acte.
16) En zone UE, assouplir les règles de retrait pour les dépôts, de hauteur des clôtures, de stationnement lié à des entrepôts de stockage, de plantation d'arbres sur les aires de stationnement, d'aspect des toitures (matériaux translucides).	Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point, les règles fixées répondent à des exigences de recherche qualitative dans l'aménagement et le développement de la zone d'activités</b> en précisant que pour la règle fixée pour le stationnement lié à un entrepôt autre que du stockage vise justement à éviter de devoir créer des emprises de stationnement non utiles en cas de bâtiment important uniquement voué à du stockage.	Dont acte.
17) En zone UR, il est demandé de préciser que le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est imposé que pour les constructions et les installations qui le requiert.	Il est <b>proposé de modifier les dispositions du PLU sur ce point.</b>	Dont acte.
18) Il est rappelé que les zones à dominante humide ne sont pas des « secteurs à forts enjeux de biodiversité » comme précisées en page 10 du rapport de présentation, contrairement aux zones humides avérées.	Il est <b>proposé d'ajuster la formule utilisée</b> , en précisant que les zones à dominante humide constituent potentiellement des secteurs à forts enjeux de biodiversité.	Dont acte.

#### **4. REMARQUES ET DEMANDES FORMULÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

La prise de connaissance d'une part de l'ensemble des éléments de votre dossier et d'autre part des observations du public, auxquelles ont été parfois annexés des documents justificatifs ou explicitant leurs doléances, et des observations des personnes publiques associées, m'amène à vous formuler également quelques observations sur les points suivants.

Sont reprises ci-après mes observations concernant le dossier de PLU adressées avec le PV de synthèse des observations à Monsieur le Maire de Estrées-Saint-Denis, auxquelles étaient attendus des éléments de réponses.

Monsieur le Maire, accompagnée du bureau d'étude ARVAL, en charge de l'élaboration du dossier, ont présenté leurs commentaires en retour à mes observations (documents annexés au présent rapport).

**Les observations formulées par le commissaire-enquêteur à l'issu de l'enquête publique, les commentaires en retour de la commune de Estrées-Saint-Denis, représentée par Monsieur le Maire et la position du Commissaire-enquêteur par rapport au retour d'information de la commune sont présentés ci-après :**

##### 1) CONCERNANT LA PRÉSENTATION DES DOCUMENTS - OBSERVATIONS GÉNÉRALES :

###### **Commentaires du commissaire-enquêteur :**

- Notification des raisons de la révision du PLU : Il est à noter qu'il n'apparaît nulle part, et notamment dans le Rapport de présentation, les raisons ayant donné lieu à la révision de votre PLU. Cette absence d'information et notamment d'une liste de modifications apportées à votre PLU arrêté ne facilite pas du tout la prise de connaissance de ce qui devrait évoluer dans le PLU par rapport à ce qui a déjà été convenu. Pour ma part, la réunion de présentation de l'objet de l'enquête publique m'a permis de mieux cerner les points faisant l'objet d'une révision toutefois pour le public ayant consulté votre dossier de PLU, les changements opérés ne devaient pas être très clairs. C'est probablement la raison pour laquelle il y a eu un certain nombre d'observations hors contexte de l'enquête publique.

**CE 01 : Il conviendrait d'intégrer à l'avenir une note explicative de l'objet de la révision (ou de la modification) de votre PLU.**

###### **Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 01 :**

Il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU qui permet à la collectivité publique de revoir totalement le contenu de son document. Dans le cas présent, par rapport au premier PLU, certains points ont été confirmés (notamment l'aménagement en frange ouest de la commune) mais pour le reste, il s'agit bien de définir un nouveau projet communal.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Je comprends bien qu'il s'agisse d'une procédure de révision complète induite notamment par la modification de la réglementation applicable aux PLU, nécessitant une mise en conformité. Toutefois, outre les notions strictement réglementaires, des modifications et changements importants d'orientations ont été considérés lors de la révision du PLU par rapport à la version actuellement arrêté, notamment la nécessité de maintenir des îlots de verdure pour entre autres gérer les eaux de ruissellement, les évolutions à venir sur le territoire nécessitant l'anticipation de changement de vocation et de reconversion de certains bâtis, etc. Pour autant, l'approche initiée lors de l'établissement du PLU actuellement applicable pour d'autres secteurs n'ont apparemment pas fait l'objet de modification en profondeur. C'est toutefois ce qui est ressorti de la réunion préalable qui avait été organisée.

Pour rappel, durant l'enquête publique, de nombreuses personnes sont venues déposer des observations sur le projet Novalys en zone 1AUh. Après questionnement de Mr le Maire sur des documents d'aménagement de ce secteur qui m'ont été remis à cette occasion mais n'apparaissant pas dans le dossier de PLU soumis à enquête, il m'a été expliqué que ce secteur avait déjà été soumis à l'enquête publique ayant donné lieu au PLU arrêté. Les observations relatives aux aménagements prévus sur ce secteur 1AUh se sont donc retrouvées hors contexte de la révision du PLU puisque déjà débattu (Cf. commentaire de la mairie à l'observation O1AUh.1).

Aussi, une présentation plus claire de l'objet de la révision et des nouvelles orientations prises aurait été préférable pour une meilleure appréhension du dossier.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

- Liste des OAP : Il manque dans le support de présentation des OAP (pièce n° 3 du PLU) une introduction présentant le listing de l'ensemble des OAP proposées, lequel aurait pu faire apparaître celles de ces OAP qui entrent dans le cadre de la présente révision (et celles qui auraient pu être modifiées).

**CE 02 : Il conviendrait d'intégrer en introduction du dossier OAP un descriptif de toutes les OAP prévues afin d'en avoir une vision globale avant de les détailler une par une.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 02 :**

Il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU. La totalité des OAP a été réécrite et repensée, d'autant que dans l'ancien PLU, il n'y avait pas d'OAP mais simplement des Orientations d'Aménagement (PLU au contenu SRU). Chaque emprise d'OAP figure sur le plan de découpage en zones au 1/2000ème (pièce 4b du dossier) permettant d'avoir une vue globale.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

L'observation formulée ne remet pas en cause le fait qu'il s'agisse d'une révision complète du PLU mais informe sur une amélioration possible de la qualité de vos documents intégrant un accès clair et rapide sur leur contenu.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

- Localisation des OAP : la localisation des OAP dans le support de présentation des OAP (pièce n° 3 du PLU) n'est pas clairement appréhendable pour quelqu'un qui ne connaît pas bien les secteurs concernés. Ce document ne présente pas systématiquement l'emprise des OAP sur le fond de plan de zonage (exemple : OAP secteur 1AUe et 1AU<sub>p</sub>) mais sur un fond d'image zénithale. Il faut donc systématiquement se reporter au plan de zonage, présentant l'emprise des OAP, pour faire la correspondance dans le dossier OAP.

Inclure un extrait du plan de zonage reportant l'OAP dans le dossier des OAP permet bien mieux de retrouver le secteur concerné.

**CE 03 : Il conviendrait d'intégrer l'extrait du plan de zonage reportant l'OAP dans le dossier des OAP afin de mieux de retrouver le secteur concerné.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 03 :**

L'intitulé de chacune des OAP paraît assez clair pour les localiser d'autant que la partie introductive de chacune des OAP, il est rappelé la localisation du secteur concerné.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

L'observation formulée faisait justement apparaître le manque d'aspect pratique pour quelqu'un qui ne connaît pas bien le territoire de la commune de devoir se référer au grand plan pour avoir une vue d'ensemble des OAP et les secteurs concernés. Encore une fois, cette observation informe simplement sur une amélioration possible de la qualité de vos documents.

**2) CONCERNANT L'OAP SECTEUR MAIRE DIT « PROJET CABARET » :**

**Commentaires du commissaire-enquêteur :**

- Adéquation du nombre de place de parking avec le nombre de logement : Initialement le projet « Cabaret » devait intégrer au plus 12 logements. Il a été précisé durant l'enquête que, pour des raisons économiques, la municipalité ne pouvait porter ce projet et que l'aménageur consulté estimait le projet rentable qu'à compter de 15 logements. Toutefois, dans le plan proposé par l'aménageur incluant l'espace dédié au périscolaire (avec ses places de parking) et l'espace dédié aux logements, le nombre de place de parking prévu est de 23. Or, l'article UC 12 Stationnement des véhicules précise que :

- « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques »

- et que « pour les constructions neuves à usage d'habitation ou en cas de changement de destination d'un bâtiment vers du logement :

- une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction de construction **avec au minimum 2 places par logement : soit donc un minimum de 30 place de parking**

- au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif : **soit au moins 15 emplacements pour vélos**

- dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs : soit au moins 5 places de parking visiteurs.

Le nombre de stationnement prévu n'est pas du tout en adéquation avec le règlement de la zone, lequel correspond aux besoins actuels de stationnement nécessaires pour absorber le volume de véhicules lié aux ménages.

**CE 04 : Il conviendrait de revoir le projet « CABARET » afin d'être en adéquation avec votre règlement d'urbanisme.**

### **Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 04 :**

Le porteur du projet a travaillé jusqu'alors avec le règlement du PLU actuel (avant révision). Il devra ajuster son projet, notamment le nombre de places de stationnement à créer, avec le règlement du PLU révisé (ce dernier est plus exigeant en nombre de places). Il convient aussi de rappeler que les règles de stationnement fixées sur ce secteur précisent par ailleurs, qu'«*en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places*». Dans le cas présent, n'est pas à exclure une mutualisation d'une partie des places de stationnement nécessaires à cette opération à celles réalisées pour l'équipement public.

### **Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Cela correspondrait à réduire le nombre de place de stationnement public au bénéfice d'un stationnement privé. Cette décision engendrerait donc une réduction des capacités de stationnement offertes au public, notamment les week-end (commerces ouverts) et potentiellement le matin (dépose des enfants Cf. observation O5.1 et O5.2) et l'après-midi (en sortie d'école et de bureaux pour les courses).

Il est donc fortement conseillé de vérifier que cette proposition n'apporte pas de préjudice à la population (bonne adéquation entre le besoin en stationnement public et l'offre de stationnement publique).

### **3) CONCERNANT LES RECONVERSIONS DE SITE :**

#### **Commentaires du commissaire-enquêteur :**

- Reconversion prise en compte dans la zone UR : comme il s'agit d'un projet global à venir avec un mixte probable habitat et activités, il conviendrait d'intégrer dans l'article UR2 que sont autorisées les activités non susceptibles de créer des nuisances (trafic, bruit, odeur, poussières, etc.) qui pourraient impacter les résidents.

**CE 05 : Il conviendrait d'intégrer dans le règlement de la zone UR, à l'article UR2 les dispositions citées dans le règlement de la zone UC à savoir que sont autorisées sous conditions « Les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie ».**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 05 :**

Le règlement de la zone UR est voué à être modifié du fait que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (nouvelle construction), après validation par la commune d'un projet d'aménagement global, impliquera nécessairement une modification du PLU (actuellement la construction nouvelle est limitée à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). En conséquence, le contenu du règlement de cette zone (notamment sur l'usage des sols autorisé) sera ajusté au regard du contenu du projet d'aménagement global accepté par la commune.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Le contenu du règlement pourra évidemment être modifié à l'occasion de la validation d'un aménagement global nécessitant ultérieurement la modification du PLU. Toutefois, dès maintenant, à l'issue de l'enquête publique, il pourrait être mentionné à l'article UR2 les prescriptions énoncées ci-dessus permettant, dès le démarrage d'une réflexion sur le projet d'aménagement à venir, de prendre en compte les compatibilités d'usage.

**Commentaires du commissaire-enquêteur :**

Par ailleurs, aucun projet n'est encore clairement défini. Il est fortement conseillé d'établir un projet global, même sur plusieurs phases, pour conserver une cohérence et une certaine harmonie de ce futur espace concerné tant par de l'habitat que par de l'activité économique (flux liés au transport générant des nuisances, anticiper les accès aux réseaux routiers sans engorger la situation actuelle déjà difficile sur la nationale, réflexion sur les possibilités de voies douces notamment vers le centre-ville ou vers des espaces de promenade, possibilité d'intégrer des parcs, gestion des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration lorsque c'est possible, etc.).

**CE 06 : Il est fortement conseillé une réflexion globale des possibilités de reconversion du secteur en cohérence avec les attentes et les possibilités d'acceptation du territoire de la commune (nombre de logements, gestion des eaux pluviales, gestion du trafic, etc...).**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 06 :**

C'est exactement le sens de la règle définie au PLU révisé qui met en place un gel de l'urbanisation dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce site. Charge donc au(x) propriétaire(s) de présenter à la commune ce projet d'aménagement global dans les 5 ans qui suivront l'approbation du PLU. La commune pourra exiger de ce projet d'aménagement global une prise en compte adaptée des besoins en logements, de gestion des eaux pluviales, de gestion du trafic, etc.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Cette réponse permet d'être rassuré sur l'approche prévue pour la gestion de ce territoire communal.

**CE 07 : Ce projet de reconversion du secteur UR occasionnerait à mon sens un impact sur votre PLU arrêté sur les plans démographiques, économiques, risques / nuisances, etc., générés. Aussi, il devrait faire l'objet d'une modification ou d'une révision de votre PLU et être porté à la connaissance du public avant tout lancement d'opération.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 07 :**

Comme évoqué ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (nouvelle construction) engendrera nécessairement une modification du PLU avec enquête publique, permettant donc aux administrés de prendre connaissance de l'opération envisagée.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

C'est parfait.

**Commentaires du commissaire-enquêteur :**

- Reconversion des fermes, notamment en zone Ucf: Le territoire de la commune d'Estrées-Saint-Denis est concerné par plusieurs exploitations agricoles, dont certaines sont accolées et bien intégrées aux zones urbanisées. Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune se doit de laisser l'opportunité aux exploitants agricoles de réaliser une reconversion de la vocation de leurs bâtiments. Notamment, il est apparemment probable que la ferme identifiée en zone Ucf se délocalise dans un avenir plus ou moins proche, toutefois d'ici là, elle pourrait avoir besoin de diversifier son activité.

En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que des bâtiments agricoles ne soient plus, ou ne peuvent plus, être utilisés à des fins agricoles, soit par abandon de l'exploitation par le propriétaire soit en raison des évolutions technologiques et des besoins de l'exploitant. Afin d'éviter les situations d'abandon et de détérioration des bâtiments existants, un PLU représente l'opportunité de laisser la liberté au changement de destination de ces bâtiments.

**CE 08 : Il conviendrait d'intégrer dans le règlement des zones concernées par des exploitations agricoles une disposition spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 08 :**

Il est bien indiqué en page 7 du règlement que dans le secteur Ucf, sont admis la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Si, pour vous, il n'est pas nécessaire d'orienter ou de préciser les distinctions des types de diversification autorisée dans l'idée de « diversification » alors c'est parfait.

**Commentaires du commissaire-enquêteur :**

Par ailleurs, lors de la réunion de présentation des modifications apportées au PLU donnant lieu à la procédure de révision, il m'avait été précisé que le corps de ferme situé en zone UCf pourraient être délocalisé (à l'horizon 2030). Or, ni dans votre Rapport de présentation, dans votre règlement d'urbanisme, il n'est précisé cette possibilité de reconversion.

Un PLU se doit d'anticiper ce potentiel de reconversion étant donné d'une part, la superficie du bâti concerné, et d'autre part, son intégration directe au sein de la commune.

**CE 09 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation en intégrant cette possibilité de reconversion, fixer des objectifs et vérifier la faisabilité au regard de l'évolution démographique prévue dans votre SCoT applicable.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 09 :**

Il convient de souligner que trois emprises sont identifiées en secteur UCf. Dans le potentiel de logements pouvant être réalisés dans la trame urbaine déjà constituée (environ une soixantaine) pris en compte dans les objectifs chiffrés du PADD (pages 6 et 7), les possibilités de création de logements qui résulteraient d'une reconversion de tout ou partie des corps de ferme sont intégrées (voir pages 58 et 59 du rapport de présentation).

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte. Vos documents ne précisent pas explicitement les bâtis concernés par la prise en compte des potentialités de reconversion.

**CE 10 : De quelle manière pourriez-vous compléter le règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 10 :**

Il n'est pas utile de compléter le règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**CE 11 : Aviez-vous plutôt envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement lorsque la situation l'exigera ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 11 :**

Il n'est pas envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement même si la commune n'exclut pas l'hypothèse d'une modification du PLU à l'issue du bilan de son application en matière d'habitat qui pourrait être réalisée tous les 3 à 6 ans.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**4) CONCERNANT LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGE AEP :**

- Périmètres de protection des Captages AEP : il m'avait été présenté durant la réunion de présentation des modifications apportées au PLU donnant lieu à la procédure de révision, que les captages d'alimentation en eau potable disposaient de nouveaux périmètres de protection qui nécessitaient un ajustement du zonage de votre PLU (notamment le Plan des servitudes). Sauf erreur, dans les annexes sanitaires, les documents relatifs aux périmètres de protection des captages AEP et servitudes associées ne correspondent pas aux nouveaux périmètres qui ont été arrêtée.

**CE 12 : Je n'ai pas vu cette information dans votre projet de révision du PLU, pourriez-vous me préciser les changements liés aux captages AEP (nouvel arrêté, nouvelle emprise de protection) ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 12 :**

Ces ajustements de périmètres ne figurent pas au dossier du PLU révisé puisqu'au moment de son arrêt, ces nouveaux périmètres n'avaient pas encore de valeur juridique. Les services de l'Etat ont joint à leur avis sur le projet de révision du PLU arrêté, l'emprise des nouveaux périmètres de protection. Il a été signalé que la commune est disposée à intégrer dans son cahier des servitudes d'utilité publique, ces nouveaux périmètres dès lors qu'ils seront officialisés. La commune a reçu dernièrement l'arrêté préfectoral validant ces périmètres. Ceux-ci seront donc joints au cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier PLU révisé).

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**CE 13 : Avez-vous retravaillé le plan des servitudes qui doit être intégré dans votre dossier de PLU ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 13 :**

Le plan des servitudes d'utilité publique relève d'une compétence (et de la responsabilité) de l'Etat. La commune est disposée à intégrer un plan à jour dans la mesure où les Services de l'État lui transmettront avant l'approbation du PLU révisé.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

5) CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- Nature des risques technologiques incomplète : Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic, ne fait référence qu'aux risques liés aux Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en rapport notamment aux installations dites SEVESO. Ce n'est pas suffisant puisque les risques d'origine technologique sont ceux liés aux activités humaines, lesquelles concernent toutes Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) comme des sites industriels ou des activités d'élevages, les sites non ICPE mais qui sont tout autant des sites industriels ou des activités de services mettant en œuvre des produits ou des activités pouvant représenter des risques de pollutions environnementales ou de nuisances pour la population.

Et, notamment, la commune d'Estrées-Saint-Denis est concernée par au moins 4 sites ICPE soumis à autorisation (recensement Base des Installations classées – Cf documents joints), par au moins 29 sites potentiellement pollués (Source BASIAS base de données des sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'être pollués - Cf documents joints). Et notamment, les sites « Cabaret » et « Belloy » faisant l'objet d'une nouvelle planification dans votre révision de PLU

Pour information, aucun site n'est recensé par la base de données BASOL (base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

**CE 14 - Il convient donc de compléter la partie Diagnostic du rapport de présentation avec l'ensemble des risques technologiques présent sur le territoire.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 14 :**

Une information complémentaire sur les sites identifiés ICPE et sur les sites répertoriés dans la base BASIAS sera ajoutée au rapport de présentation (la liste de ces sites sera ajoutée au cahier des informations jugées utiles).

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**CE 15 – Il convient de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques technologiques qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles ou agricoles, et de rappeler les dispositions à prévoir selon le type de risque.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 15 :**

Suivant le code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires d'un PLU n'ont pas à évoquer des risques potentiels ou des dispositions relevant du régime des ICPE. Cette réglementation s'ajoute à celle prévue par le PLU, dès lors qu'elle implique des contraintes à l'usage des sols au même titre qu'une servitude d'utilité publique (par exemple : un périmètre de protection aux abords d'une canalisation de gaz). Dans l'article 2 des dispositions générales du PLU, il est proposé d'ajouter un renvoi aux législations spécifiques à une ICPE ou à un autre risque identifié.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte. Toutefois, l'observation énoncée ne concernait pas l'intégration des risques dans un des articles du règlement, reflet d'une prescription à respecter, mais propose d'énoncer en préambule une information sur les risques connus ou potentiels du secteur pour lesquels il convient que la population prenne certaines dispositions (conseillées et non imposées).

Cela est rencontré dans d'autre PLU.

- Projets de reconversion existant sur des terrains potentiellement pollués : il convient de s'assurer que l'usage d'un terrain soit compatible avec le type de sol et plus spécifiquement lorsqu'il s'agit de projet d'habitat, de jardins cultivables, d'école, etc.

**CE 16 – Dans le cadre de vos projets de reconversion de site, il convient d'adapter le niveau d'investigation sur les risques de pollution des sols au regard des anciennes activités.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 16 :**

Au moment de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ces secteurs de reconversion urbaine, il est acquis que la municipalité s'assurera que la question des risques soient gérées, notamment en veillant à ce que les études nécessaires aient été menées. Cette disposition peut être ajoutée dans le texte des OAP sur le site Cabaret notamment.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

- Remise en état de sites d'activité et notamment de site ICPE en zone UE : il convient de s'assurer que la remise en état des sites soit bien prévue dans le cadre de la délocalisation des activités, qu'il s'agisse d'ICPE (remise en état réglementée par le Code de l'environnement) ou non. Cette remise en état peut inclure le démantèlement des installations et/ou une surveillance à réaliser afin de s'assurer que les terrains ne présentent pas de risques pour l'environnement et la population. Notamment, la présence de silos devra être gérée de manière à ne pas présenter dans l'avenir un risque pour les futures activités ou population présente sur le secteur.

**CE 17 – Avez-vous déjà eu un état de prévision de la remise en état des sites concernés ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 17 :**

Cela ne relève pas du PLU dont le contenu est clairement encadré par le code de l'urbanisme (et non par le code de l'environnement). Il existe une législation spécifique aux ICPE qui, au moment de l'autorisation préfectorale d'exploitation, prévoit les modalités de remise en état du site après exploitation. Charge à la collectivité publique compétente (en l'occurrence l'Etat à ce sujet) de faire respecter ses modalités et à défaut de contester la légalité d'une autorisation de construire qui serait délivrée par la commune sur un site présentant un risque ou n'ayant pas fait l'objet de remise en état avant reconversion.



**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte. Toutefois une connaissance de l'état des lieux permet de mieux orienter l'usage futur souhaité sur ces terrains.

**CE 18 – Quelles dispositions avez-vous prévu de rendre pour vous assurer que les terrains soient libérés de manière adaptée à l'usage futur que vous leurs dédié ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 18 :**

Voir les réponses des deux points précédents.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte. Une vigilance sur ces points est fortement conseillée.

**6) CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :**

- Intégration de la référence aux risques naturels présents dans les diverses zones du règlement : Votre territoire communal est concerné par plusieurs risques d'origine naturels assez bien identifié dans votre Rapport de présentation. Il s'agit de remontées de nappes, de coulées de boues ou encore de mouvements de terrain. Pour les secteurs concernés par ces risques, il convient de les faire figurer dans les zones concernées du règlement d'urbanisme, et de vérifier que les dispositions énoncées dans le règlement ne permettent pas d'aggraver ces risques. Notamment, il serait nécessaire de prendre en compte des dispositions particulières dans les zones concernées pour prévenir et limiter le risque tels que réduire l'imperméabilisation du sol au profit de systèmes drainant ou encore limiter les constructions en sous-sol.

**CE 19 - Il convient donc de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques naturels qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles, et de rappeler l'utilité de prévoir les dispositions constructives adéquates avant tous travaux.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 19 :**

Ce point a été évoqué lors des études. Compte tenu de la nature des aléas de risques identifié et de leur importance limitée dans ce qui a pu être observée sur la commune sur ces dernières décennies, il n'a pas été jugé utile d'introduire au règlement du PLU des dispositions particulières telles que l'interdiction des sous-sols. En revanche, sont bien prévues des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols (voir article 13 des zones urbaines).

Toutefois, à l'issue de la consultation des personnes publiques associées et au regard des observations des Services de l'Etat sur ce point, il est proposé d'ajouter une règle dans les zones urbaines interdisant la construction sur sous-sol dans une bande allant au nord d'une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandre, au sud d'une droite est/ouest passant par les rues de l'Abbaye, sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine et la rue du Calvaire, à savoir les parties les plus basses du périmètre urbanisé de la commune.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**CE 20 - Il convient également de préciser dans le Règlement des zones concernées par l'aléas fort de remontée de nappe /inondation que des études hydrogéologiques sont à prévoir avant construction pour prévoir les dispositions constructives nécessaires en fonction du risque.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis à l'observation CE 20 :**

Cette proposition de rédaction n'a aucune valeur légale dans un PLU puisqu'elle n'est pas prévue par les dispositions du code de l'urbanisme. Soit il est considéré par la collectivité publique compétente (l'Etat pour la gestion des risques) que le risque est réel et qu'il convient de le gérer par le biais d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) qui pourrait rendre obligatoire ce type d'études, soit ce n'est pas le cas et en conséquence, cette règle inscrite au PLU serait juridiquement contestable. Le rapport de présentation présente un état des connaissances sur les aléas de risques naturels (en renvoyant aux bases de données existantes, notamment l'application Cartelie), la commune considère que ces aléas de risques n'engendrent pas sur le terrain un besoin de limiter l'usage des sols sur les emprises concernées au regard de ce qui a été observée sur ces dernières décennies, si ce n'est l'interdiction de sous-sols sur les constructions dans une bande allant au nord d'une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandre, au sud d'une droite est/ouest passant par les rues de l'Abbaye, sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine et la rue du Calvaire, à savoir les parties les plus basses du périmètre urbanisé de la commune.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte. Comme formulé en réponse à l'observation CE 15, ces notions de risques peuvent être énoncées en préambule de chaque règlement de zone comme une information sur les risques connus ou potentiels du secteur pour lesquels il convient que la population prenne certaines dispositions (conseillées et non imposées).

Cela est rencontré dans l'autre PLU.

## 5. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ESTRÉES-SAINT-DENIS

### 5.1. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au terme de cette enquête de 32 jours et après avoir analysé le projet, les observations du public et celles des PPA, je considère que la commune de Estrées-Saint-Denis, avec l'appui du Cabinet ARVAL, s'est employée à créer un document d'urbanisme prenant en compte les nouvelles exigences de composition d'un PLU (diagnostic environnemental, OAP, composition des articles du règlement d'urbanisme, etc.) et intégrant de nouvelles orientations d'urbanisme liées aux besoins et contraintes identifiés du territoire de la commune (pression démographique, délocalisations potentielles ou déclarées d'activités, gestion du ruissellement des eaux pluviales, etc.).

Toutefois, l'enquête publique sert à améliorer les projets qui y sont soumis et notamment la qualité des documents d'urbanisme, pour une meilleure intégration des besoins de la population concernée. En cela, au regard du déroulement de l'enquête et des réponses apportées par la commune, représentée par Monsieur le Maire, suite au procès-verbal de synthèse des observations du public, et en réponse également à mes propres remarques, il peut être remarqué que la commune se dit souvent prête à intégrer à son document d'urbanisme, les observations pertinentes tant qu'elles sont compatibles avec les orientations débattues pour la commune ou les exigences de l'État. Elle précise par ailleurs les raisons pour lesquelles les observations du public ne sont pas retenues.

Et notamment, il ressort des précisions présentées par la commune, en conséquence aux commentaires formulés par le public et le commissaire-enquêteur, que :

#### **POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA PRÉSENTATION DES DOCUMENTS - OBSERVATIONS GÉNÉRALES :**

- Concernant la demande d'intégration à l'avenir d'une note explicative de l'objet de la révision (ou de la modification) de votre PLU :

Il est précisé qu'il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU qui permet à la collectivité publique de revoir totalement le contenu de son document. Dans le cas présent, par rapport au premier PLU, certains points ont été confirmés (notamment l'aménagement en frange ouest de la commune) mais pour le reste, il s'agit bien de définir un nouveau projet communal.

Je précise pour ma part que, même s'il s'agit d'une procédure de révision complète induite notamment par la modification de la réglementation applicable aux PLU, outre ces notions strictement réglementaires, des modifications et changements importants d'orientations ont été considérés lors de la révision du PLU par rapport à la version actuellement arrêté.

Notamment, il a été pris en compte la nécessité de maintenir des îlots de verdure pour, entre autres, gérer les eaux de ruissellement, ou encore il a été intégré les évolutions à venir sur le territoire nécessitant l'anticipation de changement de vocation et de reconversion de certains bâtis, etc. Pour autant, l'approche initiée lors de l'établissement du PLU actuellement applicable pour d'autres secteurs n'ont apparemment pas fait l'objet de modification en profondeur. C'est toutefois ce qui est ressorti de la réunion préalable qui avait été organisée.

Je rappelle que, durant l'enquête publique, de nombreuses personnes sont venues déposer des observations sur le projet Novalys en zone 1AUh, or, il m'a été expliqué que ce secteur avait déjà été soumis à l'enquête publique ayant donné lieu au PLU arrêté. Les observations relatives aux aménagements prévus sur ce secteur 1AUh se sont donc retrouvées hors contexte de la révision du PLU puisque déjà débattues (Cf. commentaire de la mairie à l'observation O1AUh.1).

Aussi, une présentation plus claire de l'objet de la révision et des nouvelles orientations prises aurait été préférable pour une meilleure compréhension du dossier.

- Concernant la demande d'intégrer en introduction du dossier OAP un descriptif de toutes les OAP prévues afin d'en avoir une vision globale avant de les détailler une par une :

Il est précisé qu'il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU. La totalité des OAP a été réécrite et repensée, d'autant que dans l'ancien PLU, il n'y avait pas d'OAP mais simplement des Orientations d'Aménagement (PLU au contenu SRU). Chaque emprise d'OAP figure sur le plan de découpage en zones au 1/2000ème (pièce 4b du dossier) permettant d'avoir une vue globale.

Je précise que l'observation formulée ne remet pas en cause le fait qu'il s'agisse d'une révision complète du PLU mais informe sur une amélioration possible de la qualité des documents d'urbanisme intégrant un accès clair et rapide sur leur contenu.

- Concernant la demande d'intégrer dans le dossier des OAP un extrait du plan de zonage reportant l'OAP afin de mieux retrouver le secteur concerné :

Il est précisé que l'intitulé de chacune des OAP paraît assez clair pour les localiser d'autant que la partie introductive de chacune des OAP, il est rappelé la localisation du secteur concerné.

Je précise que l'observation formulée faisait justement apparaître le manque d'aspect pratique pour quelqu'un qui ne connaît pas bien le territoire de la commune de devoir se référer au grand plan pour avoir une vue d'ensemble des OAP et les secteurs concernés. Encore une fois, cette observation informe simplement sur une amélioration possible de la qualité de vos documents.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LE RÈGLEMENT :**

- Concernant une nouvelle observation qui n'avait pas été identifiée dans le PV de synthèse et qui porte sur l'introduction de la zone UF pour laquelle une relecture est nécessaire car il y a certainement eu une erreur de terminologie :

Il y est fait référence à une « Zone mixte moins dense que la zone **UF** et où l'habitat récent domine » : il faut certainement comprendre la zone **UC**.

Il y est également précisé que « Elle englobe le reste du secteur aggloméré de la commune (correspondant aux extensions de faubourgs ou de quartiers réalisés à partir d'opération d'ensemble) à l'exception de la zone UC (centre-ville) et de la zone **UF** vouée aux activités économiques et ferroviaires » : là encore il faut plutôt comprendre la zone **UE**.

- Concernant la demande de rajout dans le règlement de la zone UC, article UC2, que les installations publiques d'intérêt général sont autorisées :

Il est précisé que dans le règlement de la zone UC, les installations publiques d'intérêt général ne sont pas interdites à l'article 1. Elles sont donc autorisées sans conditions. Il n'est pas utile d'apporter cet ajout au règlement.

- Concernant la demande de compléter les articles 2 des zones UE, UF et UR par « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Les constructions et installations publiques d'intérêt général » :

Il est précisé que le règlement de la zone UF (UE et UR), les installations publiques d'intérêt général ne sont pas interdites à l'article 1. Elles sont donc autorisées sans conditions. Il n'est pas utile d'apporter cet ajout au règlement.

- Concernant la demande de confirmation ou d'infirmer qu'un projet de construction intéressant la parcelle 34 soit frappé d'alignement par rapport au projet de voies mixtes (piétons et cyclistes) débouchant sur une voie douce avec un mur bâti à protéger et à mettre en valeur :

Il est précisé qu'en zone UC, l'article 6 précise les conditions d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques. Entre deux terrains où les constructions sont implantées à l'alignement, toute nouvelle construction sera elle-même implantée à l'alignement (en cherchant ici à préserver le mur ancien existant).

- Concernant la demande que soit spécifié que les stockages d'eau pour l'irrigation sont possibles en zone A (agricole) pour permettre de préserver la ressource d'eau par la collecte des eaux pluviales et de ruissellement (la capacité de stockage demandé est d'environ 15 à 20 000 m<sup>3</sup>) :

Il est précisé que toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A). Il n'est pas utile d'apporter cette précision puisque le stockage d'eau pour l'irrigation agricole est donc admis (sous réserve de respecter les autres législations à ce sujet que celle du code de l'urbanisme).

- Concernant la demande d'intégrer dans le règlement de la zone A que, pour un souci d'économie d'énergie, l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée (sur bassin de stockage d'eau), l'électricité produite pouvant permettre l'autoconsommation pour faire tourner les pompes d'irrigation :

Il est précisé que toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A). Les panneaux photovoltaïques installés sur un bassin de stockage d'eau pourraient donc être admis si cela est nécessaire à l'activité agricole.

- Concernant la demande de confirmation ou d'infirmité du droit de réaliser une extension de leur habitation (et de quelle taille) sur une propriété actuellement classée en zone agricole :

Il est précisé que, étant inscrite en zone agricole, l'extension de l'habitation n'est possible que si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole.

- Concernant l'observation sur le fait que la parcelle 34 sise rue du Moulin, dont le mur est « Élément bâti à protéger ou à mettre en valeur », n'est plus frappée d'alignement :

Il est précisé que la rue du Moulin ne fait pas l'objet d'une servitude d'alignement au titre des dispositions présentées dans la pièce 6a du dossier PLU révisé. En revanche, les dispositions du PLU révisé prévoit la préservation du mur qui présente un intérêt patrimonial (article L.151-19 du code de l'urbanisme depuis janvier 2016).

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :**

- Concernant la demande d'intégration dans la carte intitulée « Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire » de l'ensemble des terrains d'une propriété en secteur d'habitat (comme sur le plan de zonage, en secteur UF) et non pas dissocié pour partie en « activités économiques existantes à prendre en compte » :

Il est proposé d'ajuster le schéma d'aménagement à l'horizon 2030 pour l'ensemble du territoire en se calant sur le découpage en zones au 1/2000. Il est précisé que le schéma du PADD ne vise simplement qu'à avancer une traduction graphique des orientations d'aménagement sans chercher à se caler précisément sur le parcellaire (c'est le rôle du découpage en zones). Le schéma du PADD n'est pas opposable aux tiers et n'est pas juridiquement applicable.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LE ZONAGE :**

- Concernant la demande d'intégrer en zone UR les parcelles 148 et 159 de la « friche Belloy » suite à un entretien avec UNEAL et AGORA et à la demande d'un actionnaire majoritaire de la société BELLOY et de réaliser une étude pour définir le choix de la procédure en fonction du foncier en précisant que l'aménagement devra être validé dans une période de 5 ans par le Conseil Municipal :

Il est proposé d'effectuer ce changement de zonage et d'intégrer les parcelles n°159 et n°158 à la zone UR.

Je fais remarquer qu'il doit y avoir une erreur dans les numéros de parcelles cités, il doit s'agir des parcelles 148 et 159, actuellement classées en zone UE, zone d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services, la parcelle 158 étant en zone UF (zone habitat mixte).

Je fais également remarquer que si ces parcelles sortent de la zone UE, il conviendra de les retirer de la partie introductive des dispositions applicables à UE (référence site Belloy lieu-dit « Cheval blanc »).

- Concernant la demande de classer en zone agricole (A) la parcelle UC 20 de l'EARL Strube, actuellement classée en zone UC, pour ne pas empêcher l'activité agricole sur cette parcelle ou demande à ce que soit intégré dans le règlement de la zone UC que la construction agricole est possible :

Il est proposé d'intégrer cette parcelle à la zone agricole.

- Concernant la demande de classer en terrain à bâtir la parcelle section AL n° 228 (certificat d'urbanisme n° 06022314c0040) :

Il est précisé que, dans la mesure où il n'y a pas d'accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile), ce terrain ne peut pas être considéré comme constructible. Il est proposé de préciser à l'article 3 du règlement des zones urbaines que la notion « d'accès » est entendue comme accès en automobile.

- Concernant la demande de classer en zone urbaine (constructible) une propriété sise au 76 rue de l'Ermitage (Section ZE N plan 0052 sur extrait cadastral) actuellement classée en zone agricole :

Il est précisé que le terrain est à l'extérieur du périmètre aggloméré de la commune, dans la zone agricole. La construction existante a été réalisée à l'époque en lien avec les besoins de l'activité agricole. Son classement en zone agricole au PLU est donc justifié, même si aujourd'hui elle est occupée par une personne n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

Il convient de préciser que cette situation n'est pas nouvelle : le terrain est déjà inscrit en zone agricole au PLU avant révision. Il est donc proposé de ne pas modifier le zonage au PLU révisé d'autant que le terrain en question est à proximité immédiate d'un talweg arrivant de Moyvillers.

#### **POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) :**

- Concernant la demande de préciser dans le tableau des ER que l'ER n° 6 a 2 vocations, l'agrandissement des locaux de la CCPE et la réalisation d'un parc public municipal :

Il est proposé d'intégrer cette observation en ajustant en conséquence la vocation de l'ER n°6 qui va être dissocié en deux emplacements réservés distincts : l'un au bénéfice de la communauté de communes (ER n°6), l'autre au bénéfice de la commune :

Une emprise est nécessaire pour l'extension de la Communauté de Communes de la Plaire d'Estrées (CCPE) de 4.500 m<sup>2</sup>, l'emprise résiduelle de 7.000 m<sup>2</sup> sera acquise par la commune pour devenir un parc ouvert au public sur la parcelle AL30.

Il est proposé de délimiter un secteur UCj sur la partie de l'emprise à aménager en parc public sur la parcelle AL30, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

#### **POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :**

- Concernant la demande d'intégration de la parcelle AL 30 (11 500 m<sup>2</sup>) dans l'OAP secteur ouest, dont 4 500 m<sup>2</sup> pour la CCPE et 7 000 m<sup>2</sup> pour la commune, en intégrant les 2 vocations du site (agrandissement des locaux de la CCPE + réalisation d'un parc public municipal) :

Il est précisé qu'il est préférable de ne pas intégrer aux OAP cette parcelle et l'aménagement qui y est envisagé, afin de conserver l'indépendance de cet aménagement par rapport à celui encadré par les OAP.

- Concernant l'impossibilité pour la commune d'acquérir une partie du terrain sur le projet CABARET pour y créer un périscolaire et augmenter le nombre de places de parking pour les écoles et la nécessité de faire évoluer le projet en intégrant non plus 10 logements mais 15 à la demande du constructeur et des propriétaires (Observateurs O1 et O2) :

Il est précisé que cette évolution du projet implique un ajustement des OAP de la façon suivante :

- Partie texte : augmentation du nombre maximal de logements autorisés passant de 12 à 15 dans les OAP.
- Partie schéma : ajuster l'emprise prévue pour l'équipement public et celle prévue pour le stationnement.

- Concernant le refus de voir implanter 15 logements (23 places de parking + 11 pour le périscolaire) au niveau du projet CABARET estimant qu'une circulation supplémentaire représente un danger potentiel (circulation d'enfants sortant de l'école sur la rue Guynemer et du passage de l'Here) :

Il est précisé que le projet qui sera proposé devra prévoir sur l'emprise aménagée, le nombre de places de stationnement demandé par les dispositions de l'article 12, à savoir au moins deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés. Les besoins en stationnement liés à l'équipement périscolaire sont ponctuels (surtout le matin) et peuvent être satisfaits sur l'emprise aménagée ainsi que sur les parkings limitrophes.

Je fais observer que la réponse apportée ne répond pas au problème soulevé. Les places de parking n'empêcheront pas la circulation supplémentaire mentionnée dans l'observation faite.

- Concernant les observations sur l'inadéquation entre les places de parking prévues dans le projet « CABARET » (23 places de parking pour les 15 logements + 11 pour le périscolaire) et celles demandé par les dispositions de l'article 12, à savoir au moins deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés + 1 emplacement vélo par logement) :

Il est précisé qu'il n'est pas à exclure une mutualisation d'une partie des places de stationnement nécessaires à cette opération à celles réalisées pour l'équipement public. En effet, les places de stationnement supplémentaires proposées aux OAP pourront être mutualisées entre l'usage de jour (parents, personnes venant aux équipements publics) et l'usage de nuit et de jours non travaillés (habitants, visiteurs).

Je précise que cela correspondrait à réduire le nombre de place de stationnement public au bénéfice d'un stationnement privé. Cette décision engendrerait donc une réduction des capacités de stationnement offertes au public, notamment les week-end (commerces ouverts) et potentiellement le matin (dépose des enfants) et l'après-midi (en sortie d'école et de bureaux pour les courses).



Il est donc fortement conseillé de vérifier que cette proposition n'apporte pas de préjudice à la population (bonne adéquation entre le besoin en stationnement public et l'offre de stationnement public).

- Concernant l'observation sur la localisation des places de parking des parents d'élèves avec le projet CABARET :

Il est proposé les places supplémentaires à aménager dans l'emprise vouée à cet effet dans les OAP et sur les places existantes des parkings limitrophes qui ne sont pas utilisées à leur maximum.

Je fais observer que les places de parking liées à l'OAP CABARET risquent d'être « propriété privée » pour les habitants des logements et donc inaccessibles au public. Par ailleurs, la capacité de mutualisation envisagée des places de parking sur le stationnement public nécessite de vérifier l'adéquation de l'offre de stationnement public.

- Concernant l'observation sur la hauteur des faitières qui sera trop importante, supérieure à 12,5 m (projet R+1+comble) pour le projet CABARET :

Il est précisé que règlement de la zone UC limite la hauteur des constructions à 12,50 mètres au faitage du toit, hauteur largement observée dans le centre-ville.

- Concernant l'observation sur la nécessité de penser à l'évacuation des eaux pluviales (projet CABARET) :

Il est rappelé que les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone UC définissent les conditions d'évacuation des eaux pluviales.

- Concernant l'observation sur le fait que le projet CABARET puisse être également une source de nuisances sonores :

Il est précisé que les nuisances sonores engendrées par les logements ne seront sans doute pas plus importantes que celles de l'activité économique qui occupait ce site (camions de chargement ou en déchargement, chariots élévateurs, etc.).

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES RECONVERSIONS DE SITE :**

- Concernant la demande d'intégrer dans le règlement de la zone UR, à l'article UR2 les dispositions citées dans le règlement de la zone UC à savoir que sont autorisées sous conditions « Les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie » :

Il est précisé que le règlement de la zone UR est voué à être modifié du fait que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (nouvelle construction), après validation par la commune d'un projet d'aménagement global, impliquera nécessairement une modification du PLU (actuellement la construction nouvelle est limitée à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). En conséquence, le contenu du règlement de cette zone (notamment sur l'usage des sols autorisés) sera ajusté au regard du contenu du projet d'aménagement global accepté par la commune.

Je fais observer que le contenu du règlement pourra évidemment être modifié à l'occasion de la validation d'un aménagement global nécessitant ultérieurement la modification du PLU.

Toutefois, dès maintenant, à l'issue de l'enquête publique, il pourrait être mentionné à l'article UR2 les prescriptions énoncées ci-dessus permettant, dès le démarrage d'une réflexion sur le projet d'aménagement à venir, de prendre en compte les compatibilités d'usage.

- Concernant les observations sur le fait que la destination, ou le projet global, de la zone UR ne soit pas clairement défini dans le PLU, qu'il nécessite une réflexion globale des possibilités de reconversion du secteur en cohérence avec les attentes et les possibilités d'acceptation du territoire de la commune (nombre de logements, gestion des eaux pluviales, gestion du trafic, etc...), et du souhait d'être tenu informés de l'évolution de cette réflexion et du besoin de lancer une nouvelle enquête publique sur ce projet :

Il est précisé que le principe proposé au PLU révisé vise à geler toute urbanisation sur ce secteur tant qu'un projet d'aménagement global n'est pas validé par la commune. Pour lever ce gel de l'urbanisation, la commune devra procéder à une modification du PLU qui impliquera une enquête publique permettant aux administrés de prendre connaissance du projet envisagé et de faire part de leurs observations.

Charge donc au(x) propriétaire(s) de présenter à la commune ce projet d'aménagement global dans les 5 ans qui suivront l'approbation du PLU. La commune pourra exiger de ce projet d'aménagement global une prise en compte adaptée des besoins en logements, de gestion des eaux pluviales, de gestion du trafic, etc.

- Concernant l'observation sur le fait que le projet global de la zone UR devrait tenir compte d'un ensemble de problématiques (insertion paysagère, limitation des nuisances notamment sonores, vigilance sur la circulation et sur la faune protégée présente, préservation du bâti existant ancien) :

Il est précisé que l'ensemble de ces préconisations sera pris en compte par la commune dans les projets qui pourraient lui être présentés dans les années à venir pour la reconversion urbaine de ce site d'activités économiques.

- Concernant l'observation sur la reconversion des fermes, notamment en zone UCf, et du besoin d'intégrer dans le règlement de ces zones une disposition spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante :

Il est précisé qu'en page 7 du règlement que dans le secteur UCf, sont admis la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification.

Je précise être satisfaite de la réponse si elle prouve il n'est pas nécessaire d'orienter ou de préciser les distinctions des types de diversification autorisée dans l'idée de « diversification ».

- Concernant l'observation sur le besoin de compléter le Rapport de présentation en intégrant la possibilité de reconversion de la ferme en zone UCf (suite délocalisation de l'activité), de fixer des objectifs et de vérifier la faisabilité au regard de l'évolution démographique prévue dans votre SCoT applicable :

Il est précisé que trois emprises sont identifiées en secteur UCf. Dans le potentiel de logements pouvant être réalisés dans la trame urbaine déjà constituée (environ une soixantaine) pris en compte dans les objectifs chiffrés du PADD (pages 6 et 7), les possibilités de création de logements qui résulteraient d'une reconversion de tout ou partie des corps de ferme sont intégrées (voir pages 58 et 59 du rapport de présentation.

Je fais observer que ces documents ne précisent pas explicitement les bâtis concernés par la prise en compte des potentialités de reconversion.

- Concernant l'observation sur la demande de complément du règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible et s'il était envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement lorsque la situation l'exigera :

Il est précisé qu'il n'est pas utile de compléter le règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible et qu'il n'est pas envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement même si la commune n'exclut pas l'hypothèse d'une modification du PLU à l'issue du bilan de son application en matière d'habitat qui pourrait être réalisée tous les 3 à 6 ans.

#### **POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES PÉRIMÈTRES DE CAPTAGE AEP :**

- Concernant les demandes de précision concernant les changements liés aux captages AEP (nouvel arrêté, nouvelle emprise de protection) qui sont existants mais qui ne figurent pas dans le projet de révision du PLU :

Il est précisé que ces ajustements de périmètres ne figurent pas au dossier du PLU révisé puisqu'au moment de son arrêt, ces nouveaux périmètres n'avaient pas encore de valeur juridique. Les services de l'Etat ont joint à leur avis sur le projet de révision du PLU arrêté, l'emprise des nouveaux périmètres de protection. Il a été signalé que la commune est disposée à intégrer dans son cahier des servitudes d'utilité publique, ces nouveaux périmètres dès lors qu'ils seront officialisés. La commune a reçu dernièrement l'arrêté préfectoral validant ces périmètres. Ceux-ci seront donc joints au cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier PLU révisé).

#### **POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

- Concernant les demandes de déplacement de l'emprise destinée à la gestion des eaux sur le bassin à droite dans l'OAP de la zone d'activité :

Il est proposé d'apporter cet ajustement.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :**

- Concernant la demande de compléter la partie Diagnostic du rapport de présentation avec l'ensemble des risques technologiques présent sur le territoire et qui n'y sont pas cités (risques technologique liés aux activités humaines telles que les ICPE, sites industriels ou activités d'élevages, sites potentiellement pollués, etc.) :

Il est proposé d'ajouter une information complémentaire sur les sites identifiés ICPE et sur les sites répertoriés dans la base BASIAS au rapport de présentation (la liste de ces sites sera ajoutée au cahier des informations jugées utiles).

- Concernant la demande de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques technologiques qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles ou agricoles, et de rappeler les dispositions à prévoir selon le type de risque :

Il est précisé que suivant le code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires d'un PLU n'ont pas à évoquer des risques potentiels ou des dispositions relevant du régime des ICPE. Cette réglementation s'ajoute à celle prévue par le PLU, dès lors qu'elle implique des contraintes à l'usage des sols au même titre qu'une servitude d'utilité publique (par exemple : un périmètre de protection aux abords d'une canalisation de gaz). Dans l'article 2 des dispositions générales du PLU, il est proposé d'ajouter un renvoi aux législations spécifiques à une ICPE ou à un autre risque identifié.).

Je fais observer toutefois que l'observation énoncée ne concernait pas l'intégration des risques dans un des articles du règlement, reflet d'une prescription à respecter, mais propose d'énoncer en préambule une information sur les risques connus ou potentiels du secteur pour lesquels il convient que la population prenne certaines dispositions (conseillées et non imposées).

Cela est rencontré dans l'autre PLU

- Concernant la demande d'adapter le niveau d'investigation sur les risques de pollution des sols au regard des anciennes activités, dans le cadre de projets de reconversion de site :

Il est précisé qu'au moment de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ces secteurs de reconversion urbaine, il est acquis que la municipalité s'assurera que la question des risques soient gérées, notamment en veillant à ce que les études nécessaires aient été menées. Cette disposition peut être ajoutée dans le texte des OAP sur le site Cabaret notamment.

- Concernant l'observation sur la remise en état de sites d'activité, et notamment de site ICPE en zone UE, et de la mise à disposition d'une prévision de la remise en état des sites concernés :

Il est précisé que cela ne relève pas du PLU dont le contenu est clairement encadré par le code de l'urbanisme (et non par le code de l'environnement). Il existe une législation spécifique aux ICPE qui, au moment de l'autorisation préfectorale d'exploitation, prévoit les modalités de remise en état du site après exploitation. Charge à la collectivité publique compétente (en l'occurrence l'Etat à ce sujet) de faire respecter ses modalités et à défaut de contester la légalité d'une autorisation de construire qui serait délivrée par la commune sur un site présentant un risque ou n'ayant pas fait l'objet de remise en état avant reconversion.

Je précise toutefois qu'une connaissance de l'état des lieux permet de mieux orienter l'usage futur souhaité sur ces terrains et qu'une vigilance au moment de la libération des terrains sur leur bonne adéquation à l'usage futur que vous leur dédiez est fortement conseillée.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :**

- Concernant la demande de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques naturels qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles, et de rappeler l'utilité de prévoir les dispositions constructives adéquates avant tous travaux :

Il est précisé que ce point a été évoqué lors des études. Compte tenu de la nature des aléas de risques identifiés et de leur importance limitée dans ce qui a pu être observée sur la commune sur ces dernières décennies, il n'a pas été jugé utile d'introduire au règlement du PLU des dispositions particulières telles que l'interdiction des sous-sols. En revanche, sont bien prévues des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols (voir article 13 des zones urbaines).

Toutefois, à l'issue de la consultation des personnes publiques associées et au regard des observations des Services de l'Etat sur ce point, il est proposé d'ajouter une règle dans les zones urbaines interdisant la construction sur sous-sol dans une bande allant au nord d'une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandre, au sud d'une droite est/ouest passant par les rues de l'Abbaye, sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine et la rue du Calvaire, à savoir les parties les plus basses du périmètre urbanisé de la commune.

- Concernant la demande de préciser dans le Règlement des zones concernées par l'aléa fort de remontée de nappe /inondation que des études hydrogéologiques sont à prévoir avant construction pour prévoir les dispositions constructives nécessaires en fonction du risque :

Il est précisé que cette proposition de rédaction n'a aucune valeur légale dans un PLU puisqu'elle n'est pas prévue par les dispositions du code de l'urbanisme. Soit il est considéré par la collectivité publique compétente (l'Etat pour la gestion des risques) que le risque est réel et qu'il convient de le gérer par le biais d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) qui pourrait rendre obligatoire ce type d'études, soit ce n'est pas le cas et en conséquence, cette règle inscrite au PLU serait juridiquement contestable.

Le rapport de présentation présente un état des connaissances sur les aléas de risques naturels (en renvoyant aux bases de données existantes, notamment l'application Cartelie), la commune considère que ces aléas de risques n'engendrent pas sur le terrain un besoin de limiter l'usage des sols sur les emprises concernées au regard de ce qui a été observée sur ces dernières décennies, si ce n'est l'interdiction de sous-sols sur les constructions dans une bande allant au nord d'une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandre, au sud d'une droite est/ouest passant par les rues de l'Abbaye, sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine et la rue du Calvaire, à savoir les parties les plus basses du périmètre urbanisé de la commune.

Je précise que l'observation oriente vers l'intégration de ces notions de risques en préambule de chaque règlement de zone comme une information sur les risques connus ou potentiels du secteur pour lesquels il convient que la population prenne certaines dispositions (conseillées et non imposées).

Cela est rencontré dans d'autres PLU.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA ZONE 1AUH, HORS CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA RÉVISION DU PLU :**

- Concernant la demande d'un propriétaire d'une parcelle concernée par le projet d'habitat collectif porté par la société NOVALYS qui souhaite que sa parcelle soit désignée en zone pavillonnaire et non en habitat collectif :

Il est précisé que le projet d'habitat collectif sur la parcelle AL n° 50 et 51 a fait l'objet d'une enquête publique liée à la modification du PLU en 2013. Depuis l'enquête publique de juin – juillet 2018, le projet Novalys tel qu'il a été présenté, n'est plus d'actualité. Il est d'ailleurs proposé de sortir du périmètre des OAP, les parcelles n°52, n°53 et n°56.

- Concernant la demande d'un propriétaire d'un terrain attenant au projet NOVALYS d'intégrer dans ce projet un accès de leur terrain sur la Rue de la Plaine :

Il est précisé que cet accès est prévu aux OAP du secteur à aménager.

Je précise qu'apparemment, même si l'OAP est révisée, les parcelles n° 50 et 51 en ferait toujours partie permettant donc la réalisation de cet accès.

- Concernant les multiples observations sur les contraintes générées par le projet NOVALYS (insertion paysagère, nombre excessif de logements, préservation du boisement, impact sur la circulation et le stationnement, risques pour les piétons de la contre-allée rue de Flandres :

Il est précisé que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique et que la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP).

Il est précisé qu'il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.

Il est précisé que la commune prévoit l'acquisition et la valorisation en parc urbain largement arboré, de la parcelle n°30 située au sud de la rue de la Plaine, en continuité de cette opération.

- Concernant les observations sur le projet NOVALYS de promouvoir d'autres types d'aménagement que du logement « dense » (EHPAD, éco-hameau, ferme maraîchère, espaces verts pour les loisirs, etc.) :

Il est précisé que fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP).

Il est précisé également qu'il existe déjà des possibilités d'hébergement pour personnes âgées (type EHPAD) dans la commune.

Dans le même temps, la commune prévoit l'acquisition et la valorisation en parc urbain largement arboré, de la parcelle n°30 située au sud de la rue de la Plaine, en continuité de cette opération.

- Concernant les observations sur le risque de pollution des terrains concernés par le projet NOVALYS lié aux anciennes activités et le besoin de réaliser des analyses / diagnostic de pollution du sol :

Il est précisé que les études préalables à l'aménagement de ce secteur seront entreprises, avant tout travaux de construction, afin de mettre en place les mesures nécessaires à la bonne prise en compte d'une pollution si celle-ci était constatée.

- Concernant les observations sur les problématiques d'inondation par ruissellement rencontrées à proximité des terrains concernés par le projet NOVALYS et du besoin de prendre en compte cet aspect dans tout aménagement à venir pour ne pas aggraver voire réduire cette situation :

Il est précisé que la gestion des eaux pluviales engendrée par l'opération envisagée devra se faire sur l'emprise à aménager. Charge à l'aménageur (et à ses frais) de mettre en place les dispositifs adaptés au terrain et à la nature des constructions, des voies et du stationnement prévus.

Il est précisé que des aménagements de gestion du pluvial ont été réalisés lors de la réalisation du lotissement de l'Allée des Pommiers et avec la création d'un fossé au sud-est du terrain de football, expliquant la suppression de l'ER n°6. Pour autant, au PLU révisé, la commune prévoit un nouvel ER (n°2) pour constituer une frange végétale et un fossé de régulation des eaux pluviales arrivant de l'espace agricole à l'ouest de la commune.

- Concernant l'observation sur la non concertation avec la population normalement réglementée en cas de révision d'un PLU :

Il est précisé que la révision du PLU a fait l'objet d'une réunion publique qui s'est tenue le vendredi 4 mars 2016 à 19 h à la salle des fêtes. Une lettre d'informations municipales a été diffusée dans tous les foyers quelques semaines avant cette réunion. L'information a notamment été donnée sur le site internet de la commune, sur le panneau électronique d'informations municipales, etc.

Sur le projet Novalys, la commune a organisé une réunion avec les riverains concernés qui s'est tenue le 14 mai 2018, en mairie.

- Concernant les observations sur les incohérences relevées entre les différents plans fournis dans le projet NOVALYS :

Il est précisé que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur.

- Concernant la demande d'être tenus informés des modifications du projet de construction sur les parcelles 52, 53 et 56 et de vigilance sur les nuisances générées selon le type d'activité projetée (bruit, odeurs, pollution des sols, etc.) :

Il est précisé que toute autorisation de permis de construire est affichée en mairie et sur le terrain qui reçoit l'opération. Il existe un délai de recours des tiers d'une durée de 2 mois à compter de cet affichage.

Il est rappelé que, hors OAP, toute nouvelle construction à usage d'habitation n'est pas autorisée au-delà d'une bande de 30 mètres comptés depuis la voie publique. L'activité économique existante (garage) se doit de respecter la législation en vigueur en ce qui concerne les nuisances et les risques de pollutions.

- Concernant les observations sur l'intégration des nouveaux bâtiments prévus (aspects extérieurs) dans le quartier résidentiel (maisons du 19<sup>ème</sup> siècle) :

Il est précisé que ce secteur est davantage tourné vers la rue de la Plaine que vers l'avenue de Flandre. Rue de la Plaine, il n'existe pas véritablement de dominante architecturale.

- Concernant les observations sur l'intérêt de ce type de construction, hormis l'aspect purement financier, sachant que les quotas sociaux sont déjà atteints dans la ville :

La commune se demande de quels quotas il s'agit. Il est précisé que la commune n'est pas soumise à une réglementation spécifique sur le logement social. En tant que pôle principal du territoire de la Plaine d'Estrées, elle doit simplement respecter les orientations du SCOT à ce sujet.



## **5.2. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE ESTRÉES-SAINT-DENIS**

Après une étude attentive et approfondie du projet de révision du PLU, après la réunion avec les représentants de la municipalité (Monsieur le Maire de la commune de Estrées-Saint-Denis, la secrétaire, les adjoints au maire, des conseillères municipales, un représentant de l'ADTO, de la CCPE, de la chambre d'agriculture) et le bureau d'études ayant contribué à la réalisation du dossier pour mieux appréhender les enjeux du projet et de l'enquête,

Après avoir reçu en mairie au cours de 3 permanences de 2 heures minimum, des personnes venues consulter et/ou porter des remarques sur le projet de PLU formant ainsi 13 Observateurs, ainsi que 9 autres observateurs qui s'intéressaient uniquement au projet d'aménagement de la zone 1AUh, ayant déjà fait l'objet d'une enquête publique, et qui se sont retrouvés hors cadre de la présente enquête,

Après avoir rencontré régulièrement Monsieur le maire pendant l'enquête et échangé sur les sujets abordés pendant les permanences,

Après avoir communiqué un PV de synthèse des observations du public et les miennes le 7 juillet 2018 et reçu par mail en date du 20 juillet 2018 les observations de la commune en réponse.

Après avoir adressé des demandes d'informations complémentaires au regard des éléments fournis, qui m'ont été transmis le 05 septembre 2018.

### **SUR LA CONCERTATION DU PUBLIC, LA FORME ET LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE :**

Considérant la transparence durant la procédure d'élaboration du projet de révision du PLU via l'information faite au public par le biais de Bulletins municipaux, d'une annonce légale publiée par Le Parisien, de la possibilité de prendre connaissance du projet (consultation du dossier en Mairie et sur le site Internet de la DDT 60, réunion publique, exposition publique) tout au long de la démarche et de la mise à disposition pour la concertation d'un registre pour le recueil d'observation du public,

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, les affichages en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que ces affichages ont été maintenus et vérifiés tout au long de l'enquête et que l'avis au public de l'ouverture de l'enquête a été par ailleurs indiqué sur le site Internet de la mairie et de la distribution de l'avis du public dans toutes les boîtes aux lettres avant le démarrage de l'enquête,

Considérant que le dossier sur le projet de révision du PLU mis à l'enquête, complet, l'était dans de bonnes conditions de consultation (support papier en mairie, version dématérialisée sur la borne d'information et sur le site internet de la mairie) et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,

Considérant que le public a eu la possibilité de donner son avis via divers supports (registre à disposition en mairie, courrier, adresse mail dédiée à l'enquête),

Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

SUR LE FOND DE L'ENQUÊTE :

Considérant que, concernant la demande d'intégration à l'avenir d'une note explicative de l'objet de la révision (ou de la modification) du PLU, la municipalité a répondu qu'il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU qui permet à la collectivité publique de revoir totalement le contenu de son document et que, dans le cas présent, par rapport au premier PLU, certains points ont été confirmés (notamment l'aménagement en frange ouest de la commune) mais que pour le reste, il s'agit bien de définir un nouveau projet communal,

Estimant que, même s'il s'agit d'une procédure de révision complète induite notamment par la modification de la réglementation applicable aux PLU, outre ces notions strictement réglementaires, des modifications et changements importants d'orientations ont été considérés lors de la révision du PLU par rapport à la version actuellement arrêté du PLU,

Considérant que, lors de l'enquête publique, de nombreuses personnes sont venues déposer des observations sur un projet (Novalys) pensant que leurs observations entraient dans le cadre de la présente enquête, alors que ce projet avait déjà été soumis à l'enquête publique ayant donné lieu au PLU arrêté,

Considérant que l'ensemble des observations sur un projet (Novalys) a toutefois été soumis pour avis auprès du Maire, intégré dans le corps du présent rapport, mais qu'elles ne feront pas l'objet d'un avis du commissaire-enquêteur dans le cadre de cette présente enquête publique,

Considérant qu'une présentation plus claire de l'objet de la révision et des nouvelles orientations prises dans le cadre du nouveau projet de PLU aurait été préférable pour une meilleure compréhension du dossier,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer en introduction du dossier OAP un descriptif de toutes les OAP prévues afin d'en avoir une vision globale avant de les détailler une par une, la municipalité a répondu qu'il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU, que la totalité des OAP a été réécrite et repensée et que chaque emprise d'OAP figure sur le plan de découpage en zones au 1/2000ème permettant d'avoir une vue globale,

Considérant que l'observation formulée ne remet pas en cause le fait qu'il s'agisse d'une révision complète du PLU mais informe sur une amélioration possible de la qualité des documents d'urbanisme intégrant un accès clair et rapide sur leur contenu,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer dans le dossier des OAP un extrait du plan de zonage reportant l'OAP afin de mieux retrouver le secteur concerné, la municipalité a répondu que l'intitulé de chacune des OAP paraît assez clair pour les localiser d'autant que la partie introductive de chacune des OAP, il est rappelé la localisation du secteur concerné,

Considérant que l'observation formulée faisait justement apparaître le manque d'aspect pratique pour quelqu'un qui ne connaît pas bien le territoire de la commune de devoir se référer au grand plan pour avoir une vue d'ensemble des OAP et les secteurs concernés,

Considérant que la municipalité devra revoir la terminologie utilisée en introduction de la zone UF suite à une nouvelle observation qui n'avait pas été présentée dans le PV de synthèse,

Considérant que, concernant la demande de rajout aux articles 2 du Règlement des zones UC, UE, UF et UR, que les constructions et installations publiques d'intérêt général sont autorisées, la municipalité a expliqué que dans le règlement de ces zones, les installations publiques d'intérêt général ne sont pas interdites à l'article 1, elles sont donc autorisées sans conditions et qu'il n'est pas utile d'apporter cet ajout au règlement,

Considérant que, concernant la demande de confirmation ou d'infirmité qu'un projet de construction intéressant la parcelle 34 soit frappé d'alignement par rapport au projet de voies mixtes (piétons et cyclistes) débouchant sur une voie douce avec un mur bâti à protéger et à mettre en valeur, la municipalité a répondu qu'en zone UC, l'article 6 précise qu'entre deux terrains où les constructions sont implantées à l'alignement, toute nouvelle construction sera elle-même implantée à l'alignement (en cherchant ici à préserver le mur ancien existant),

Considérant que, concernant la demande que soit spécifié que les stockages d'eau pour l'irrigation sont possibles en zone A (agricole), la municipalité a expliqué que toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A) et qu'il n'est pas utile d'apporter cette précision puisque le stockage d'eau pour l'irrigation agricole est donc admis,

Considérant que, concernant la demande d'autoriser dans le règlement de la zone A l'installation de panneaux photovoltaïques, la municipalité a expliqué que les panneaux photovoltaïques pourraient être admis si cela est nécessaire à l'activité agricole,

Considérant que, concernant la demande de confirmation ou d'infirmité du droit de réaliser une extension de leur habitation (et de quelle taille) sur une propriété actuellement classée en zone agricole, la municipalité a expliqué que, étant inscrite en zone agricole, l'extension de l'habitation n'est possible que si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole,

Considérant l'observation sur le fait que la parcelle 34 sise rue du Moulin, dont le mur est « Élément bâti à protéger ou à mettre en valeur », n'est plus frappée d'alignement, la municipalité a répondu par l'affirmative,

Considérant que, concernant la demande d'intégration dans la carte intitulée « Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire » de l'ensemble des terrains d'une propriété en secteur d'habitat (comme sur le plan de zonage, en secteur UF) et non pas dissocié pour partie en « activités économiques existantes à prendre en compte », la municipalité a répondu favorablement,

Considérant que la municipalité a également précisé que le schéma du PADD ne vise simplement qu'à avancer une traduction graphique des orientations d'aménagement sans chercher à se caler précisément sur le parcellaire (c'est le rôle du découpage en zones), que le schéma du PADD n'est pas opposable aux tiers et n'est pas juridiquement applicable,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer en zone UR les parcelles 148 et 159 de la « friche Belloy » suite à un entretien avec UNEAL et AGORA et de réaliser une étude pour définir le choix de la procédure en fonction du foncier en précisant que l'aménagement devra être validé dans une période de 5 ans par le Conseil Municipal, la municipalité a proposé d'effectuer ce changement de zonage et d'intégrer les parcelles n°159 et n°158 à la zone UR,

Considérant que la municipalité a certainement fait une erreur dans les numéros de parcelles cités, et qu'il doit s'agir des parcelles 148 et 159, actuellement classées en zone UE, zone d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services, la parcelle 158 étant en zone UF (zone habitat mixte),

Considérant que, si ces parcelles sortent de la zone UE, il conviendra de les retirer de la partie introductive des dispositions applicables à UE (référence site Belloy lieu-dit « Cheval blanc »),

Considérant que, concernant la demande de classer en zone agricole (A) la parcelle UC 20 de l'EARL Strube, actuellement classée en zone UC, pour ne pas empêcher l'activité agricole sur cette parcelle ou demande à ce que soit intégré dans le règlement de la zone UC que la construction agricole est possible, la municipalité a répondu favorablement,

Considérant que, concernant la demande de classer en terrain à bâtir la parcelle section AL n° 228, la municipalité a expliqué que, dans la mesure où il n'y a pas d'accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile), ce terrain ne peut pas être considéré comme constructible,

Considérant que la municipalité a proposé de préciser à l'article 3 du règlement des zones urbaines que la notion « d'accès » est entendue comme accès en automobile,

Considérant que, concernant la demande de classer en zone urbaine (constructible) une propriété sise au 76 rue de l'Ermitage actuellement classée en zone agricole, la municipalité a expliqué que le terrain est à l'extérieur du périmètre aggloméré de la commune, dans la zone agricole,

Considérant que la construction existante a été réalisée à l'époque en lien avec les besoins de l'activité agricole, et que son classement en zone agricole au PLU est donc justifié, même si aujourd'hui elle est occupée par une personne n'ayant plus de lien avec l'activité agricole,

Considérant que la municipalité a précisé que le terrain est déjà inscrit en zone agricole au PLU avant révision,

Considérant que la municipalité propose de ne pas modifier le zonage au PLU révisé d'autant que le terrain en question est à proximité immédiate d'un talweg arrivant de Moyvillers,

Considérant que, concernant la demande de préciser dans le tableau des ER que l'ER n° 6 a 2 vocations, l'agrandissement des locaux de la CCPE et la réalisation d'un parc public municipal, la municipalité a proposé d'ajuster en conséquence la vocation de l'ER n°6 qui va être dissocié en deux emplacements réservés distincts, l'un au bénéfice de la communauté de communes (ER n°6), l'autre au bénéfice de la commune (parc ouvert au public),

Considérant que, concernant la demande d'intégration de la parcelle AL 30 dans l'OAP secteur ouest, dont une partie pour la CCPE (agrandissement des locaux) et l'autre partie pour la commune (réalisation d'un parc public municipal), la municipalité a répondu qu'il est préférable de ne pas intégrer aux OAP cette parcelle et l'aménagement qui y est envisagé afin de conserver l'indépendance de cet aménagement par rapport à celui encadré par les OAP,

Considérant l'impossibilité pour la commune d'acquérir une partie du terrain sur le projet CABARET pour y créer un périscolaire et augmenter le nombre de places de parking pour les écoles et la nécessité de faire évoluer le projet en intégrant non plus 10 logements mais 15 à la demande du constructeur et des propriétaires, la municipalité a répondu que cette évolution du projet implique un ajustement des OAP dans sa partie texte et dans sa partie schéma,

Considérant le refus de voir implanter 15 logements (23 places de parking + 11 pour le périscolaire) au niveau du projet CABARET estimant qu'une circulation supplémentaire représente un danger potentiel (circulation d'enfants sortant de l'école sur la rue Guynemer et du passage de l'Here), la municipalité a répondu que le projet qui sera proposé devra prévoir sur l'emprise aménagée, le nombre de places de stationnement demandé par les dispositions de l'article 12, à savoir au moins deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés,

Considérant que la municipalité a également précisé que les besoins en stationnement liés à l'équipement périscolaire sont ponctuels (surtout le matin) et peuvent être satisfaits sur l'emprise aménagée ainsi que sur les parkings limitrophes,

Considérant que la réponse apportée ne répond pas au problème soulevé et que les places de parking n'empêcheront pas la circulation supplémentaire mentionnée dans l'observation faite,

Considérant les observations sur l'inadéquation entre les places de parking prévues dans le projet « CABARET » (23 places de parking pour les 15 logements + 11 pour le périscolaire) et celles demandées par les dispositions de l'article 12, à savoir au moins deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés + 1 emplacement vélo par logement), la municipalité a répondu qu'il n'est pas à exclure une mutualisation d'une partie des places de stationnement nécessaires à cette opération à celles réalisées pour l'équipement public,

Considérant que la municipalité a précisé qu'en effet les places de stationnement supplémentaires proposées aux OAP pourront être mutualisées entre l'usage de jour (parents, personnes venant aux équipements publics) et l'usage de nuit et de jours non travaillés (habitants, visiteurs),

Considérant que cela correspondrait à réduire le nombre de place de stationnement public au bénéfice d'un stationnement privé.

Considérant que cette décision engendrerait une réduction des capacités de stationnement offertes au public, notamment les week-end (commerces ouverts) et potentiellement le matin (dépose des enfants) et l'après-midi (en sortie d'école et de bureaux pour les courses),

Estimant qu'il est fortement conseillé de vérifier que cette proposition n'apporte pas de préjudice à la population (bonne adéquation entre le besoin en stationnement public et l'offre de stationnement publique),

Considérant que, concernant l'observation sur la localisation des places de parking des parents d'élèves avec le projet CABARET, la municipalité a répondu qu'il s'agit des places supplémentaires à aménager dans l'emprise vouée à cet effet dans les OAP et des places existantes des parkings limitrophes qui ne sont pas utilisées à leur maximum,

Considérant que les places de parking liées à l'OAP CABARET risquent d'être « propriété privée » pour les habitants des logements et donc inaccessibles au public,

Considérant que, la capacité de mutualisation envisagée des places de parking sur le stationnement public nécessite de vérifier l'adéquation de l'offre de stationnement public,

Considérant que, concernant l'observation sur la hauteur des faîtières qui sera trop importante, supérieure à 12,5 m (projet R+1+comble) pour le projet CABARET, la municipalité a répondu que règlement de la zone UC limite la hauteur des constructions à 12,50 mètres au faitage du toit, hauteur largement observée dans le centre-ville,

Considérant que, concernant l'observation sur la nécessité de penser à l'évacuation des eaux pluviales (projet CABARET), la municipalité a répondu que les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone UC définissent les conditions d'évacuation des eaux pluviales,

Considérant que, concernant l'observation sur le fait que le projet CABARET puisse être également une source de nuisances sonores, la municipalité a répondu que les nuisances sonores engendrées par les logements ne seront sans doute pas plus importantes que celles de l'activité économique qui occupait ce site (camions de chargement ou en déchargement, chariots élévateurs, etc.),

Considérant que, concernant la demande d'intégrer dans le règlement de la zone UR, à l'article UR2 les dispositions citées dans le règlement de la zone UC à savoir que sont autorisées sous conditions « Les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie », la municipalité a répondu que le règlement de la zone UR est voué à être modifié du fait que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (nouvelle construction), après validation par la commune d'un projet d'aménagement global, impliquera nécessairement une modification du PLU,

Considérant que la municipalité a également précisé que le contenu du règlement de cette zone (notamment sur l'usage des sols autorisé) sera ajusté au regard du contenu du projet d'aménagement global accepté par la commune.

Considérant que s'il est mentionné dès le départ à l'article UR2 les prescriptions énoncées ci-dessus, cela permettrait que dès le démarrage d'une réflexion sur le projet d'aménagement à venir, les compatibilités d'usage soient prises en compte,

Considérant que, concernant les observations sur le fait que la destination, ou le projet global, de la zone UR ne soit pas clairement défini dans le PLU, qu'il nécessite une réflexion globale des possibilités de reconversion du secteur en cohérence avec les attentes et les possibilités d'acceptation du territoire de la commune (nombre de logements, gestion des eaux pluviales, gestion du trafic, etc...), et du souhait d'être tenu informés de l'évolution de cette réflexion et du besoin de lancer une nouvelle enquête publique sur ce projet, la municipalité a répondu que le principe proposé au PLU révisé vise à geler toute urbanisation sur ce secteur tant qu'un projet d'aménagement global n'est pas validé par la commune,

Considérant que la municipalité a précisé que pour lever ce gel de l'urbanisation, la commune devra procéder à une modification du PLU qui impliquera une enquête publique permettant aux administrés de prendre connaissance du projet envisagé et de faire part de leurs observations.

Considérant qu'il est donc à la charge des propriétaires de présenter à la commune ce projet d'aménagement global dans les 5 ans qui suivront l'approbation du PLU et que la commune pourra exiger de ce projet d'aménagement global une prise en compte adaptée des besoins en logements, de gestion des eaux pluviales, de gestion du trafic, etc,

Considérant que, concernant l'observation sur le fait que le projet global de la zone UR devrait tenir compte d'un ensemble de problématiques (insertion paysagère, limitation des nuisances notamment sonores, vigilance sur la circulation et sur la faune protégée présente, préservation du bâti existant ancien), la municipalité a répondu que l'ensemble de ces préconisations sera pris en compte par la commune dans les projets qui pourraient lui être présentés dans les années à venir pour la reconversion urbaine de ce site d'activités économiques,

Considérant que, concernant l'observation sur la reconversion des fermes, notamment en zone UCf, et du besoin d'intégrer dans le règlement de ces zones une disposition spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante, la municipalité a répondu qu'en page 7 du règlement que dans le secteur UCf, sont admis la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification,

Considérant que, concernant l'observation sur le besoin de compléter le Rapport de présentation en intégrant la possibilité de reconversion de la ferme en zone UCf (suite délocalisation de l'activité), de fixer des objectifs et de vérifier la faisabilité au regard de l'évolution démographique prévue dans votre SCoT applicable, la municipalité a répondu que trois emprises sont identifiées en secteur UCf.

Considérant que la municipalité a précisé que dans le potentiel de logements pouvant être réalisés dans la trame urbaine déjà constituée (environ une soixantaine) pris en compte dans les objectifs chiffrés du PADD (pages 6 et 7), les possibilités de création de logements qui résulteraient d'une reconversion de tout ou partie des corps de ferme sont intégrées (voir pages 58 et 59 du rapport de présentation,

Considérant que ces documents ne précisent pas explicitement les bâtis concernés par la prise en compte des potentialités de reconversion,

Considérant que, concernant la demande de complément du règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible et s'il était envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement lorsque la situation l'exigera, la municipalité a répondu qu'il n'est pas utile de compléter le règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible et qu'il n'est pas envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement même si la commune n'exclut pas l'hypothèse d'une modification du PLU à l'issue du bilan de son application en matière d'habitat qui pourrait être réalisée tous les 3 à 6 ans,

Considérant que, concernant la demande de précision sur les changements liés aux captages AEP (nouvel arrêté, nouvelle emprise de protection) qui sont existants mais qui ne figurent pas dans le projet de révision du PLU, la municipalité a répondu que ces ajustements de périmètres ne figurent pas au dossier du PLU révisé puisqu'au moment de son arrêt, ces nouveaux périmètres n'avaient pas encore de valeur juridique,

Considérant que la municipalité a précisé que les services de l'Etat ont joint à leur avis sur le projet de révision du PLU arrêté, l'emprise des nouveaux périmètres de protection, que la commune est disposée à les intégrer dans son cahier des servitudes d'utilité publique et que la commune a reçu dernièrement l'arrêté préfectoral validant ces périmètres,

Considérant que, concernant les demandes de déplacement de l'emprise destinée à la gestion des eaux sur le bassin à droite dans l'OAP de la zone d'activité, la municipalité a répondu favorablement,

Considérant que, concernant la demande de complément de la partie Diagnostic du rapport de présentation avec l'ensemble des risques technologiques présent sur le territoire et qui n'y sont pas cités (risques technologiques liés aux activités humaines telles que les ICPE, sites industriels ou activités d'élevages, sites potentiellement pollués, etc.), la municipalité a répondu favorablement,

Considérant que, concernant la demande de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques technologiques qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles ou agricoles, et de rappeler les dispositions à prévoir selon le type de risque, la municipalité a répondu que les dispositions réglementaires d'un PLU n'ont pas à évoquer des risques potentiels ou des dispositions relevant du régime des ICPE.

Considérant que la municipalité propose d'ajouter à l'article 2 des dispositions générales du PLU un renvoi aux législations spécifiques à une ICPE ou à un autre risque identifié,

Considérant que l'observation énoncée ne concernait pas l'intégration des risques dans un des articles du règlement, reflet d'une prescription à respecter, mais propose d'énoncer en préambule une information sur les risques connus ou potentiels du secteur pour lesquels il convient que la population prenne certaines dispositions (conseillées et non imposées),

Considérant que, concernant la demande d'adapter le niveau d'investigation sur les risques de pollution des sols au regard des anciennes activités, dans le cadre de projets de reconversion de site, la municipalité a répondu qu'au moment de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ces secteurs de reconversion urbaine, il est acquis que la municipalité s'assurera que la question des risques soient gérées, notamment en veillant à ce que les études nécessaires aient été menées,

Considérant que la municipalité propose d'ajouter cette disposition dans le texte des OAP sur le site Cabaret notamment,

Considérant que, concernant l'observation sur la remise en état de sites d'activité, et notamment de site ICPE en zone UE, et de la mise à disposition d'une prévision de la remise en état des sites concernés, la municipalité a répondu que cela ne relève pas du PLU dont le contenu est clairement encadré par le code de l'urbanisme (et non par le code de l'environnement).

Considérant que la municipalité fait référence à la législation spécifique aux ICPE qui, au moment de l'autorisation préfectorale d'exploitation, prévoit les modalités de remise en état du site après exploitation,

Considérant que qu'une connaissance de l'état des lieux permet de mieux orienter l'usage futur souhaité sur ces terrains et qu'une vigilance au moment de la libération des terrains sur leur bonne adéquation à l'usage futur qui leurs est dédié est fortement conseillée,

Considérant que, concernant la demande de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques naturels qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles, et de rappeler l'utilité de prévoir les dispositions constructives adéquates avant tous travaux, la municipalité a répondu que ce point a été évoqué lors des études et que compte tenu de la nature des aléas de risques identifié et de leur importance limitée dans ce qui a pu être observée sur la commune sur ces dernières décennies, il n'a pas été jugé utile d'introduire au règlement du PLU des dispositions particulières telles que l'interdiction des sous-sols,

Considérant que la municipalité précise qu'en revanche, sont bien prévues des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols,



Considérant que la municipalité précise également qu'à l'issue de la consultation des personnes publiques associées et au regard des observations des Services de l'Etat sur ce point, la municipalité propose d'ajouter une règle dans les zones urbaines interdisant la construction sur sous-sol dans une bande qui sera clairement définie dans le règlement d'urbanisme,

Considérant que, concernant la demande de préciser dans le Règlement des zones concernées par l'aléas fort de remontée de nappe /inondation que des études hydrogéologiques sont à prévoir avant construction pour prévoir les dispositions constructives nécessaires en fonction du risque, la municipalité a répondu que cette proposition de rédaction n'a aucune valeur légale dans un PLU puisqu'elle n'est pas prévue par les dispositions du code de l'urbanisme,

Considérant que l'observation oriente uniquement vers l'intégration de ces notions de risques en preamble de chaque règlement de zone comme une information sur les risques connus ou potentiels du secteur pour lesquels il convient que la population prenne certaines dispositions (conseillées et non imposées), et que cela est rencontré dans l'autre PLU.

**J'émet un AVIS FAVORABLE sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Estrées-Saint-Denis assorti des RÉSERVES ET RECOMMANDATIONS suivantes :**

**RESERVE 1**

Que soit revue le projet de l'OAP « CABARET » en intégrant une réflexion sur le risque associé à une circulation supplémentaire sur ce secteur et en vérifiant que la proposition de mutualisation d'une partie des places de stationnement nécessaires à l'opération à celles réalisées pour l'équipement public n'apporte pas de préjudice à la population (bonne adéquation entre le besoin en stationnement public et l'offre de stationnement publique).

**RESERVE 2**

Que soit bien intégrés les nouveaux périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable dans le cahier des servitudes d'utilité publique et à tout autre emplacement où sont représentés leurs emplacements.

**RESERVE 3**

Que soit mentionné dans le texte des OAP concernées que les projets d'aménagement global des secteurs de reconversion urbaine devront intégrer la gestion des risques liés à la pollution potentielle des sols, notamment en veillant à mener les études nécessaires.

**RESERVE 4**

Que soit ajouté une règle dans les zones urbaines interdisant la construction sur sous-sol dans une bande qui sera clairement définie dans le règlement d'urbanisme en lien avec les risques naturels (inondation, remontée de nappe, etc.).

**RECOMMANDATION 1 :**

Que soit intégré à l'avenir d'une note explicative de l'objet de la révision (ou de la modification) du PLU précisant les nouvelles orientations prises pour une meilleure compréhension du dossier et de ce qui aura été modifié.

**RECOMMANDATION 2 :**

Que le Règlement du PLU soit complété :

- au début de chaque règlement de zones concernées, par une information sur les risques connus ou potentiels du secteur pour lesquels il convient que la population prenne certaines dispositions (conseillées et non imposées),
- à l'article UR2, par les dispositions citées dans le règlement de la zone UC relatives à l'absence de nuisances à prendre en compte par les activités futures afin que dès le démarrage d'une réflexion sur le projet d'aménagement à venir, les compatibilités d'usage soient prises en compte.

Que le dossier des OAP soit complété :

- dans son introduction, par un descriptif de toutes les OAP prévues afin d'en avoir une vision globale,
- dans la présentation de chacune des AP, par un extrait du plan de zonage précisant l'emplacement de l'OAP afin de mieux retrouver le secteur concerné,

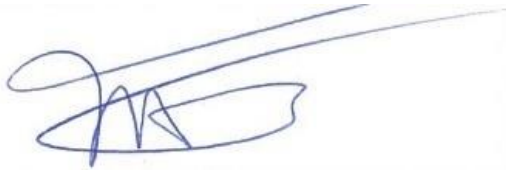
**RECOMMANDATION 3 :**

Que la partie Diagnostic du rapport de présentation soit complété de l'ensemble des risques technologiques présent sur le territoire (risques technologique liés aux activités humaines telles que les ICPE, sites industriels ou activités d'élevages, sites potentiellement pollués, etc.).

Le 5 septembre 2018

Le Commissaire Enquêteur,


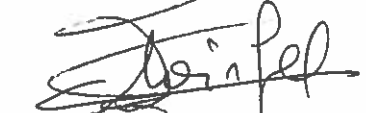






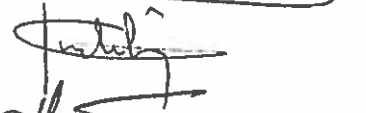



Frédérique FAGES



**6. ANNEXES AU RAPPORT**

**Feuille de présence des personnes ayant assistées à la réunion de  
préparation de l'enquête publique du 19 avril 2018**

Plu Estrie St-Amand le 19/04/2018

NOM (+ adresse courriel)	ORGANISME	SIGNATURE
THIMONIER N. FAGES Frédérique SAINFEL Claire MORICE Elizabeth	SE Arval Commissaire-enquêteur Conseillère Municipale Adjoint	  
CUMILLIER Jean Jodel KREGAR Lucie BASSIN Philippe CAVROIS Veronique	ADTO CCPE Adjoint Adjointe	  
ROUSSET Nyrriane DHEGERS Jean Luc	Adjoint chambre d'agriculture	 
GODEFIN Pierre MORFAUCON Francis	Conseiller municipal adjoint	 
SILVAIN Sabine POUPLIN Charles	Maire Maire	 

Exacts:  
27. Carrière  
37. Carrière



**Éléments de réponses portées aux observations du public et du**  
**Commissaire-enquêteur**

Faisant suite à l'enquête publique relative à  
**LA RÉVISION DU PLU DE ESTRÉES-SAINT-DENIS**

*(Document établi à l'attention du Commissaire-enquêteur par Mr le Maire de Estrées-Saint-Denis en date du 20 juillet 2018 suite à la communication du PV de synthèse des observations du public et du Commissaire-enquêteur en date du 7 juillet 2018)*

Frédérique FAGES  
Commissaire Enquêteur

le 07 juillet 2018

Monsieur Charles POUPLIN  
Maire de la commune d'Estrées-St-Denis  
15, rue de l'Hôtel de Ville  
60190 ESTREES-SAINT-DENIS

**OBJET : PV de synthèse des observations de l'enquête publique relative au Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Estrées-Saint-Denis**

Monsieur le Maire,

L'enquête relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune s'est terminée le 22 juin 2018. À l'issue de cette enquête, j'ai récupéré les registres.

Vous trouverez ci-joint une synthèse de l'ensemble des observations déposées :

- par les 17 personnes, intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe) ou en tant que représentant d'organismes, formant ainsi 13 Observateurs qui se sont déplacés pour consulter et / ou porter des remarques sur le cahier d'enquête ou qui ont adressés des mails ou des courriers au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête relative à la révision du PLU.

- et par les 16 personnes, intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe), représentant ainsi 9 Observateurs qui se sont déplacés ou ont adressés un mail ou un courrier au commissaire-enquêteur concernant le projet d'aménagement de la zone 1AUh, ayant déjà fait l'objet d'une enquête publique. Même si ces observations sont hors cadre de la présente enquête, au vu du nombre (28), elles sont également reprises dans le PV de synthèse ci-après et attendent un retour de la municipalité.

L'ensemble des documents remis a été scanné et vous est adressé par mail ce jour, accompagné du présent courrier et des observations inscrites sur les registres d'enquêtes, à [s.silvain@mairie-estrees-st-denis.fr](mailto:s.silvain@mairie-estrees-st-denis.fr) ce qui vous permettra de vous y reporter à la lecture du PV de synthèse des observations.

Je vous adresse également mes propres observations, que vous voudrez bien compléter de vos commentaires et réponses, et qui seront reprises dans mon rapport.

Les observations des PPA (personnes publiques associées) ont déjà fait l'objet d'une analyse et de propositions de réponses de votre part dans le cadre de cette enquête publique.

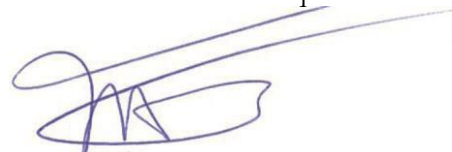
Comme convenu, vous voudrez bien m'adresser un mémoire en réponse sur ces observations, me faisant part de vos commentaires et avis, lesquels pourront être accompagnés de tous documents justificatifs en votre possession pour que je puisse les traiter dans la première quinzaine d'août et vous remettre mon rapport d'enquête pour votre Conseil municipal prévu en septembre.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

**Monsieur Charles POUPLIN**  
Maire de Estrées-Saint-Denis

**Mme Frédérique FAGES**  
Commissaire Enquêteur

Pris connaissance le





## 1/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
O1 Mr Patrice CABARET (22/05/18)	O1.1 Est venu prendre connaissance de l'objet de l'enquête publique : OAP concernées et révision du PLU. N'a pas d'observation particulière à présenter.	N'appelle pas de réponse.
O2 Mr Bertrand CABARET (22/05/18)	O2.1 Est venu prendre connaissance des différents projets de la commune et notamment sur l'OAP du site CABARET. N'a pas d'observation particulière à présenter.	N'appelle pas de réponse.
O3 Madame Lucile KREGAR - CCPE (Mail du 07/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)	O3.1 Estime que doit être précisé dans le tableau des ER (emplacements réservés) que l'ER n° 6 a 2 vocations, l'agrandissement des locaux de la CCPE et la réalisation d'un parc public municipal.	Il est proposé d'intégrer cette observation en ajustant en conséquence la vocation de l'ER n°6. Il est proposé de délimiter deux emplacements réservés distincts : l'un au bénéfice de la communauté de communes (ER n°6), l'autre au bénéfice de la commune.
	O3.2 Souhaite que la parcelle AL 30 (11 500 m <sup>2</sup> ) soit intégrée dans l'OAP secteur ouest, dont 4 500 m <sup>2</sup> pour la CCPE et 7 000 m <sup>2</sup> pour la commune, en intégrant les 2 vocations du site (agrandissement des locaux de la CCPE + réalisation d'un parc public municipal)	Il est préférable de ne pas intégrer aux OAP cette parcelle et l'aménagement qui y est envisagé, afin de conserver l'indépendance de cet aménagement par rapport à celui encadré par les OAP.
	O3.3 Précise qu'il convient de rajouter dans le règlement de la zone UC, article UC2, que les installations publiques d'intérêt général sont autorisées en ajoutant les conditions.	Dans le règlement de la zone UC, les installations publiques d'intérêt général ne sont pas interdites à l'article 1. Elles sont donc autorisées sans conditions. Il n'est pas utile d'apporter cet ajout au règlement.
	O3.4 Demande à ce que l'emprise destinée à la gestion des eaux soit déplacée sur le bassin à droite dans l'OAP de la zone d'activité.	Il est proposé d'apporter cet ajustement.

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18)</p>	<p>O4.1 (Nommée Observation n° 1) Concernant l'ERn°6, propriété de la SCI LE PARC DU MOULIN des Consorts MOUTET :</p> <p><u>Emprise totale : 11.500 m<sup>2</sup></u> : une emprise est nécessaire pour l'extension de la Communauté de Communes de la Plaire d'Estrées (CCPE) de 4.500 m<sup>2</sup>, l'emprise résiduelle de 7.000 m<sup>2</sup> sera acquise par la commune pour devenir un parc ouvert au public.</p> <p>Celle-ci devant être classée en UCJ pour éviter toute autre destination future et serait un poumon vert dans la zone ouest de la commune. Une estimation des domaines est en cours.</p> <p>La parcelle AL30 doit être incluse dans l'OAP de 2008.</p> <p>Il conviendra de modifier l'emprise de la valeur dans le tableau page 2 des ER (emprise 11.500 m<sup>2</sup>) au bénéfice pour la commune (parc public) et pour la CCPE.</p> <p>Ces opérations nécessitent également de rajouter dans le règlement UC à l'Article UC2 occupation et utilisation du sol soumis à des conditions particulières : Les constructions et installations publiques d'intérêt général.</p>	<p>Voir réponse proposée à l'O3 ci-dessus.</p> <p>Il est proposé de délimiter un secteur UCj sur la partie de l'emprise à aménager en parc public sur la parcelle AL30, faisant l'objet d'un emplacement réservé.</p>
	<p>O4.2 (Nommée Observation n° 2) Concernant le règlement de la zone UF, article UF2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Les constructions et installations publiques d'intérêt général.</p> <p>Les mêmes observations devront être intégrées pour les zones UE et UR.</p>	<p>Dans le règlement de la zone UF, les installations publiques d'intérêt général ne sont pas interdites à l'article 1. Elles sont donc autorisées sans conditions. Il n'est pas utile d'apporter cet ajout au règlement.</p>
	<p>O4.3 (Nommée Observation n° 4) Concernant le projet CABARET, la commune souhaitait acquérir les parcelles du terrain CABARET situées face à l'école pour y créer un périscolaire et augmenter le nombre de places de parking pour les écoles :</p>	

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18) <i>Suite</i></p>	<p>Estimation des Domaines le 12 janvier 2017 de 507.000 euros, après une nouvelle consultation des Domaines le prix a été estimé à 478.000 euros.</p> <p>Le coût de réhabilitation de la maison avenue de Flandre – parcelle 110 est estimé à plus de 100.000 euros.</p> <p>La destruction des bureaux estimée par les Domaines à 88.000 euros.</p> <p><b>Pour ces raisons nous sommes contraints à faire évoluer le projet autrement</b>, nous avons fait appel à un programmeur et nous ne souhaitons que 10 logements.</p> <p>La solution actuelle est l'acquisition de toutes les parcelles par un constructeur, en contrepartie, compte tenu du coût financier du foncier, il nous demande la réalisation de 15 logements privés et la réalisation de notre bâtiment périscolaire. Une offre du foncier est en cours.</p> <p>Ce projet sera programmé en investissement en 2019/2020</p>	<p>L'évolution du projet implique donc un ajustement des OAP de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partie texte : augmentation du nombre maximal de logements autorisés passant de 12 à 15 dans les OAP.</li> <li>- Partie schéma : ajuster l'emprise prévue pour l'équipement public et celle prévue pour le stationnement.</li> </ul>
	<p>O4.4 (Nommée Observation n° 5) Concernant la revitalisation de la friche Belloy, ce site représente une surface de 17.041 m<sup>2</sup>. Il convient, après entretien avec UNEAL et AGORA de modifier en augmentant le Zone UR sur la partie gauche en regardant le Nord, la parcelle 159 et la parcelle 148 doivent repasser un UR. Le site complet doit faire l'objet d'une étude pour définir le choix de la procédure en fonction du foncier. Cet aménagement doit être validé dans une période de 5 ans par le Conseil Municipal. Ce projet est à échéance moyens termes.</p>	<p>Il est proposé d'effectuer ce changement de zonage, les parcelles n°159 et n°158 sont intégrées à la zone UR.</p>

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
O1 et O2 M Patrice et Bertrand CABARET (09/06/18)	O1.2 et O2.2 Concernant l'OAP « site CABARET » estiment qu'il faudrait prévoir un minimum de 15 logements pour le collectif (et non 12) pour que l'opération soit viable.	Il est proposé de donner une suite favorable à cette requête (voir réponse proposée à O4).
	O2.3 Concernant la parcelle 34 de Bertrand CABARET, demande si un projet de construction doit se faire dans l'alignement par rapport aux projets de voies mixtes (piétons et cyclistes) débouchant sur une voie douce avec un mur bâti à protéger et à mettre en valeur.	En zone UC, l'article 6 précise les conditions d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques. Entre deux terrains où les constructions sont implantées à l'alignement, toute nouvelle construction sera elle-même implantée à l'alignement (en cherchant ici à préserver le mur ancien existant).
O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (09/06/18)	O5.1 Concernant le projet « CABARET », estiment exclu l'implantation de 15 logements comportant 23 places de parkings + 11 places pour le périscolaire. En effet, précisent que les enfants sortant de l'école sur la rue Guynemer et du passage de l'Here circulent librement et déjà imprudemment sur la rue Guynemer. Une circulation supplémentaire représente un danger potentiel.	Le projet qui sera proposé devra prévoir sur l'emprise aménagée, le nombre de places de stationnement demandé par les dispositions de l'article 12, à savoir au moins deux places par logement et une place supplémentaire par tranche de 3 logements créés. Les besoins en stationnement liés à l'équipement périscolaire sont ponctuels (surtout le matin) et peuvent être satisfaits sur l'emprise aménagée ainsi que sur les parkings limitrophes
	O5.2 Concernant le projet « CABARET », estiment que la densité de population ne correspond pas aux places prévues de parking, sans parler des places visiteurs.	Les places de stationnement supplémentaires proposées aux OAP pourront être mutualisées entre l'usage de jour (parents, personnes venant aux équipements publics) et l'usage de nuit et de jours non travaillés (habitants, visiteurs).
	O5.3 Demandent où se gareront les voitures des parents venant chercher les enfants à l'école.	Sur les places supplémentaires à aménager dans l'emprise vouée à cet effet dans les OAP et sur les places existantes des parkings limitrophes qui ne sont pas utilisées à leur maximum.
	O5.4 Précisent que la hauteur des faîtières sera trop importante, supérieure à 12,5 m (projet R+1+comble)	Le règlement de la zone UC limite la hauteur des constructions à 12,50 mètre au faitage du toit, hauteur largement observé dans le centre ville.
	O5.5 Précisent qu'il est nécessaire de penser à l'évacuation des eaux pluviales	Les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone UC définissent les conditions d'évacuation des eaux pluviales.

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

O5.6 Estiment que le projet pourrait être également une source de nuisances sonores (*en rapport avec le nombre de personnes concernées par un projet de 15 logements – Note du Commissaire-enquêteur*)

Les nuisances sonores engendrées par les logements ne seront sans doute pas plus importantes que celles de l'activité économique qui occupait ce site (camions de chargement ou en déchargement, chariots élévateurs, etc.).

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O6 Mme Claire HENNEQUIN et Mr Jean-Jacques BEAUSSIRE (courrier du 18 juin 2018)</p>	<p>O6.1 Concernant le document « 2_PADD », précisent qu'en page 13, sur la carte intitulée « Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire », les parcelles dont ils sont propriétaires sont légendées selon 3 couleurs différentes : en blanc = partie habitation, en rouge = « secteur d'habitat envisagé à court et moyen terme » et en bleu = « activités économiques existantes à prendre en compte ».</p> <p>Précisent que cette dernière partie est leur jardin qui d'aucune manière ne constitue une « activité économique existante » (<i>Note du Commissaire-enquêteur : se reporter au scan de l'extrait du plan joint au courrier du 18 juin annexé au registre</i>).</p> <p>Précisent que le document « 4b-Plan-de-découpage-en-zones-1_200eme_23F » est quant à lui conforme à la réalisé puisqu'il place intégralement le terrain en zone UF, selon un découpage correspondant au cadastre.</p> <p>Demande que l'ensemble de leur propriété soit bien considéré en zone d'habitation existante et que le Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 soit corrigé en ce sens.</p>	<p>Il est proposé d'ajuster le schéma d'aménagement à l'horizon 2030 pour l'ensemble du territoire en se calant sur le découpage en zones au 1/2000 ème. Il est utile de rappeler que le schéma du PADD ne vise simplement qu'à avancer une traduction graphique des orientations d'aménagement sans chercher à se caler précisément sur le parcellaire (c'est le rôle du découpage en zones). Le schéma du PADD n'est pas opposable au tiers et n'est pas juridiquement applicable.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O7 Société coopérative UNEAL (Mail du 12/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O7.1 Précise être actionnaire majoritaire de la société BELLOY (avec 6 autres sociétés coopératives) située à Estrées-St-Denis sur la zone en révision de PLU. Pour plusieurs raisons, vont arrêter l'activité de cette société fin 2018- début 2019 et la transférer ailleurs. Ce site pourra donc permettre une reconversion foncière et permettre un aménagement qui pourrait correspondre aux souhaits de la commune. C'est pourquoi il nous paraît important que la zone de la société BELLOY (parcelle AB 160 + 166 + 159 + 148) puisse passer un zone UR du PLU. Cela éviterait la création d'une friche industrielle et permettrait n réaménagement foncier proche de la gare, bénéfique à la commune.</p>	<p>Il est proposé d'effectuer ce changement de zonage, les parcelles n°159 et n°158 sont intégrées à la zone UR.</p>
<p>O8 Mr Florian Strube, gérant de EARL Strube (Mail du 20/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O8.1 Demande à ce que la parcelle UC 20 de l'EARL Strube en zone UC soit placée en zone A pour ne pas empêcher l'activité agricole sur cette parcelle ou demande à ce que soit intégré dans le règlement de la zone UC que la construction agricole est possible.</p> <p>O8.2 Fait observer qu'en zone A il est écrit que les retenues d'eau sont autorisées. Souhaite que soit également spécifié que les stockages d'eau pour l'irrigation sont possibles. L'objectif de ce stockage est de préserver la ressource d'eau par la collecte des eaux pluviales et de ruissellement. La capacité de stockage demandé est d'environ 15 à 20 000 m<sup>3</sup>.</p>	<p>Il est proposé d'intégrer cette parcelle à la zone agricole (réponse déjà apportée à ce sujet à l'observation de la Chambre d'Agriculture).</p> <p>Toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A). Il n'est pas utile d'apporter cette précision puisque le stockage d'eau pour l'irrigation agricole est donc admis (sous réserve de respecter les autres législations à ce sujet que celle du code de l'urbanisme).</p>

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observatio	Commentaires en réponse aux observations
<p>O8 Mr Florian Strube, gérant de EARL Strube (Mail du 20/06/18 – contact depuis la page enquête PLU) <i>Suite</i></p>	<p>O8.3 Demande s'il est possible, pour un souci d'économie d'énergie, d'intégrer dans le règlement de la zone A l'installation de panneaux photovoltaïques (sur bassin de stockage d'eau). L'électricité produite pourrait permettre l'autoconsommation pour faire tourner les</p>	<p>Toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A). Les panneaux photovoltaïques installés sur un bassin de stockage d'eau pourraient donc être admis si cela est nécessaire à l'activité agricole.</p>
<p>O9 Mr Michel POURSAC (Mail du 20/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O9.1 Demande que sa parcelle (certificat d'urbanisme n° 06022314c0040 section AL n° 228) devienne terrain à bâtir.</p>	<p>Dans la mesure où il n'y a pas d'accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile), ce terrain ne peut pas être considéré comme constructible. Il est proposé de préciser à l'article 3 du règlement des zones urbaines que la notion « d'accès » est entendue comme accès en automobile.</p>
<p>O10 Mme Christiane HAVY (22/06/18)</p>	<p>O10.1 A pris connaissance de l'implication de la révision du PLU sur les terrains situés derrière leur propriété (rue de la république). N'a pas eu d'observation à formuler.</p>	<p>N'appelle pas de réponse.</p>
<p>O1 Mr Patrice CABARET (22/06/18)</p>	<p>O1.3 Est venu prendre connaissance des données sur le projet CABARET depuis la 2<sup>nd</sup> permanence.</p>	<p>N'appelle pas de réponse.</p>
<p>O11 Mr Jean DUPUY (22/06/18)</p>	<p>O11.1 Est venu prendre connaissance du projet de révision du PLU et approuve le projet.</p>	<p>N'appelle pas de réponse.</p>



Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O12 Mme et Mr Madeleine et Jean-Marie DAMELINCOURT (22/06/18)  (dépôt du courrier du 15/06/18)</p>	<p>O12.1 Sont venus remettre un courrier qui précise leur acquisition d'une propriété construite sur un terrain de 2 600 m<sup>2</sup> (76 rue de l'Ermitage – Section ZE N plan 0052 sur extrait cadastral) située en zone agricole. Demande que leur terrain, qui n'est pas en zone inondable, soit classé en zone urbaine (constructible) car on le projet de construire 1 ou 2 maisons, sans division de terrain.</p> <p>O12.2 Demandent s'ils ont le droit de faire une extension de leur habitation et de quelle taille ?</p>	<p>Ce terrain est à l'extérieur du périmètre aggloméré de la commune dans la zone agricole. La construction existante a été réalisée à l'époque en lien avec les besoins de l'activité agricole. Son classement en zone agricole au PLU est donc justifié, même si aujourd'hui, elle est occupée par une personne n'ayant plus de lien avec l'activité agricole. Il convient de préciser que cette situation n'est pas nouvelle : le terrain est déjà inscrit en zone agricole au PLU avant révision. Il est donc proposé de ne pas modifier le zonage au PLU révisé d'autant que le terrain en question est à proximité immédiate d'un talweg arrivant de Moyvillers.</p> <p>Etant inscrite en zone agricole, l'extension de l'habitation n'est possible que si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole.</p>
<p>O13 Mr et Mme Courtin (22/06/18)</p>	<p>O13.1 Sont venus se renseigner sur les zones UF et UFj. N'ont pas eu d'observation à formuler.</p>	<p>N'appelle pas de réponse.</p>
<p>O6 Mme Claire HENNEQUIN et Mr Jean-Jacques BEAUSSIRE (22/06/18)  (Cf. courrier du 18 juin 2018)</p>	<p>O5.2 Font observer que les zones UR à proximité de leur terrain ainsi que la zone UF qui le jouxte, et qui semble-t-il est appelée à être muté en zone UR, sont destinées à un avenir non clairement défini dans le PLU. Il s'agit d'un projet « global » censé se décider dans les 5 ans.</p> <p>Demandent à être tenus informés de l'évolution de la réflexion de ce « projet global », lequel <u>devrait à leur sens faire également l'objet d'une enquête publique le moment venu.</u></p>	<p>Le principe proposé au PLU révisé vise à geler toute urbanisation sur ce secteur tant qu'un projet d'aménagement global n'est pas validé par la commune. Pour lever ce gel de l'urbanisation, la commune devra procéder à une modification du PLU qui impliquera une enquête publique permettant aux administrés de prendre connaissance du projet envisagé et de faire part de leurs observations.</p>

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O6 Mme Claire HENNEQUIN et Mr Jean-Jacques BEAUSSIRE (22/06/18) (Cf. courrier du 18 juin 2018) <i>Suite</i></p>	<p>O5.3 Estiment que le projet doit tenir compte de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insertion paysagère et prévoir l'implantation d'arbres de haute tige pour restreindre les vis-à-vis,</li> <li>- la limitation de toute nuisance sonore,</li> <li>- chercher à limiter la circulation (celle sur la rue de Flandre étant déjà source de bruit et de vibrations importantes due aux camions),</li> <li>- la préservation du bâti existant (constructions anciennes en briques rouges),</li> <li>- la protection de la faune protégée déjà présente sur le site (chauves-souris et hirondelles qui ont leurs nids actuellement accrochés aux silos Belloy)</li> </ul>	<p>L'ensemble de ces préconisations sera pris en compte par la commune dans les projets qui pourraient lui être présentés dans les années à venir pour la reconversion urbaine de ce site d'activités économiques.</p>
<p>O2 Mr Bertrand CABARET (mail du 22/06/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O2.4 Fait observer que la rue du Moulin est prévue en aménagement de coulée verte privilégiant les piétons et les cyclistes tout en sécurisant la traversée de la RD 1017 (page 3/11 du document 3 OAP) et le mur de ma parcelle (34) donnant sur cette rue est prévu est « Élément bâti à protéger ou à mettre en valeur ». Cette parcelle (anciennement C70) est alignée à 9 m des façades opposées (POS du 4 mai 1981). L'application des éléments figurant au document 6a p. 12 l'amène à conclure que cet alignement ne lui est plus opposable.</p>	<p>La rue du Moulin ne fait pas l'objet d'une servitude d'alignement au titre des dispositions présentées dans la pièce 6a du dossier PLU révisé. En revanche, les dispositions du PLU révisé prévoit la préservation du mur qui présente un intérêt patrimonial (article L.151-19 du code de l'urbanisme depuis janvier 2016).</p>

## 2/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LA ZONE 1AUH, HORS CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE REVISION DU PLU

Ci-après sont restituées les observations du public relatives au projet d'aménagement de la zone 1AUh ayant déjà fait l'objet d'une enquête publique. Ces observations sont donc hors cadre de l'enquête publique mais qui sont portés à la connaissance de Mr le Maire qui pourra profiter de cette occasion pour répondre à ses administrés et intégrer éventuellement des changements au projet en cours :

Demandeur	O	Commentaires en réponse aux observations
O14 Mr Alain FRERE (courrier du 20/05/18 reçu en mairie le 01/06/18)	O1AUh.1 Est propriétaire d'une parcelle concernée par le projet d'habitat collectif porté par la société NOVALYS (Cf. extrait de plan dans le courrier joint au registre - Note du Commissaire-enquêteur) et souhaite que sa parcelle soit désignée en zone pavillonnaire et non en habitat collectif.	Courrier du 07/06/18 du Maire d'Estrées st Denis à Mr Alain FRERE : Projet d'habitat collectif sur la parcelle AL n° 50 et 51 a fait l'objet d'une enquête publique liée à la modification du PLU en 2013. Depuis l'enquête publique de juin – juillet 2018, le projet Novalys tel qu'il a été présenté, n'est plus d'actualité. Il est d'ailleurs proposé de sortir du périmètre des OAP, les parcelles n°52, n°53 et n°56.
O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER (22/05/18)	O1AUh.2 Souhaitent un accès de leur terrain sur la Rue de la Plaine (Cf. Extrait de plan joint). Explique avoir déjà vu ce point avec Mr le Maire (Note du Commissaire-enquêteur : il s'agit d'une demande entrant dans le cadre d'un projet d'aménagement du secteur 1AUh ayant déjà fait l'objet d'une enquête publique).	Cet accès est prévu aux OAP du secteur à aménager.
O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER (22/05/18) O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)	O1AUh.3 Estiment que le projet présente beaucoup trop de logements sur un terrain relativement réduit (problème de proximité)	Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP).

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observ	Commentaires en réponse aux observations
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER (22/05/18)</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p>	<p>O1AUh.4 Estiment que le projet va générer un flux trop important de véhicules occasionnant un problème de fluidité et un risque élevé d'accidents si la sortie se fait sur la contre-allée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafic important sur la D1017 ;</li> <li>- Passage de piéton et notamment d'enfants.</li> </ul>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.</p>
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.5 Estiment que le projet, quel que soit l'axe de sortie, va générer un flux trop important de véhicules occasionnant des risques élevés d'accident (Cf. Notes dans le mail du 24/05/18 + mail du 31/05/18) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafic important sur la D1017.</li> <li>- Passage piéton sur les axes parallèle trottoirs et contre-allée sur rue de Flandre et sur la rue de la Plaine il n'y a pas de trottoirs et un lotissement est déjà existant.</li> <li>- accès difficile sur la Rue de la Plaine avec ses lacets routiers inadaptés.</li> </ul> <p>Précisent que selon l'article L141-4 Code urbanisme, le PADD prévoit : « <i>Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement des transports et des déplacements (...). En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement</i> ». Estiment que cette approche n'a pas été prise en compte dans le projet actuel.</p>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.</p> <p>Ce projet est bien pris en compte dans le PADD et fait l'objet d'OAP au PLU révisé.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.6 Estiment nécessaire de conserver les vues paysagères des jardins et fonds de jardin (Cf. photos transmises dans le mail du 24/05/18).</p> <p>Précisent que le PADD prévoit de « définir au PLU de nouvelles conditions de préservation des boisements, plus spécifiquement en raison de leur faible nombre, notamment aux entrées de bourg et en frange urbaine dès lors qu'ils participent à l'insertion paysagère des constructions mais <b>aussi en cœur de trame bâtie (alignement d'arbres, fonds de jardins, coulée verte, etc.)</b> pour leur rôle dans la valorisation du cadre de vie des Dionysiens et dans la préservation de la biodiversité urbaine. ».</p> <p>Or, les terrains concernés comportent de nombreux grands arbres qui constituent un intérêt visuel pour les vues depuis les maisons actuelles et dans le grand paysage. Estiment que le projet de lotissement ne présente pas une qualité paysagère suffisante et le traitement végétal n'est pas convaincant.</p>	<p>La commune prévoit l'aménagement d'un parc public paysager sur la parcelle n°30 au sud de la rue de la Plaine répondant à cet objectif de préservation et de valorisation des trames arborées en cœur de trame bâtie.</p> <p>Il convient de rappeler que les dispositions des lois issues du Grenelle de l'Environnement, traduites dans le code de l'urbanisme, visent à optimiser l'utilisation du foncier encore disponible dans la trame urbaine déjà constituée avant d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés sur des espaces agricoles ou naturels. Le projet envisagé s'inscrit pleinement dans cette logique en cherchant à valoriser du foncier disponible à proximité du centre bourg et des principaux équipements publics présents sur la commune. L'opération envisagée prévoit un traitement végétal qui pourra chercher à conserver plusieurs des beaux arbres existants sur le site.</p>
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O1AUh.7 Estiment que de nombreuses nuisances seraient à craindre avec ce projet dans un secteur plutôt résidentiel : bruit, stationnement intempestif, etc.</p>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)</p>		
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU) O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU) O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O1AUh.8 Précisent que le PADD prévoit de « poursuivre l'adaptation de l'offre en logements par la diversification de leurs typologies en permettant notamment aux jeunes ménages et aux personnes âgées de pouvoir rester ou s'installer à Estrées Saint Denis ». Proposent de réfléchir à un projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de lotissement de maisons individuelles (comme celui de la rue du Calvaire), proposent 5 pavillons maximum.</li> <li>- d'EHPAD.</li> <li>- d'un éco-hameau (Cf. exemple joint au mail du 24/05/18) ou un écovillage avec des maisons individuelles de type écologiques (maisons à énergie positive ou passives).</li> <li>- une ferme ou maraîchère (avec un parking qui pourrait servir également au stade de football qui n'en dispose pas) ou participative (exemple à Dutemple dans la région de Valenciennes) où les habitants proches pourraient participer à la production de fruits et légumes bio qui seraient vendus en circuits courts (sous réserve de la non pollution des terrains), et où il pourrait être réfléchi un projet d'insertion sociale pour les personnes en recherche d'emploi.</li> <li>- un espace vert accueillant et propice aux promenades, proche du centre-ville.</li> </ul>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (les parcelles n°52, n°53 et n°53 ne sont plus intégrées aux OAP). Il n'y aura plus de possibilité de réaliser une voie traversante reliant l'avenue de Flandre à la rue de la Plaine.</p> <p>Il existe déjà des possibilités d'hébergement pour personnes âgées (type EHPAD) dans la commune.</p> <p>Dans le même temps, la commune prévoit l'acquisition et la valorisation en parc urbain largement arboré, de la parcelle n°30 située au sud de la rue de la Plaine, en continuité de cette opération.</p>

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.9 Se posent également la question de la dépollution éventuelle des terrains. En effet, un des terrains était occupé précédemment par un garage et une société de déménagement. De nombreux véhicules sont actuellement stationnés sur le terrain ; Il existe un risque de pollution par les hydrocarbures lié aux activités actuelles et antérieures du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Y a-t-il eu des prélèvements d'effectués par un organisme agréé pour déterminer l'état de pollution des sols ?</li> <li>- Qui a demandé ces analyses si elles ont été réalisées ?</li> <li>- Quels sont les résultats ?</li> </ul>	<p>Les études préalables à l'aménagement de ce secteur seront entreprises, avant tout travaux de construction, afin de mettre en place les mesures nécessaires à la bonne prise en compte d'une pollution si celle-ci était constatée.</p>
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O1AUh.10 Précisent avoir déjà dans le secteur des problèmes d'inondation par ruissellement via les caves (n° 101 au 131 Avenue de Flandre) à la suite d'épisodes d'orage et pluie importants qui seraient augmentés par l'imperméabilisation de surfaces importantes (parking, ...).</p> <p>Demandent si cet aspect a été pris en compte dans le projet.</p> <p>Demande où est le bassin d'orage prévu à l'ER n°6 de l'ancien PLU (Cf. annexe déposée par Mr SEMEN le 09/06/18 présentant l'emplacement de l'ER 6 – Note du Commissaire-enquêteur).</p> <p>S'interrogent sur la responsabilité de la prise en charge du coût des travaux nécessaires : la commune ou les propriétaires ?</p>	<p>La gestion des eaux pluviales engendrée par l'opération envisagée devra être se faire sur l'emprise à aménager. Charge à l'aménageur (et à ses frais) de mettre en place les dispositifs adaptés au terrain et à la nature des constructions, des voies et du stationnement prévus.</p> <p>Des aménagements de gestion du pluvial ont été réalisés lors de la réalisation du lotissement de l'Allée des Pommiers et avec la création d'un fossé au sud-est du terrain de football, expliquant la suppression de l'ER n°6. Pour autant, au PLU révisé, la commune prévoit un nouvel ER (n°2) pour constituer une frange végétale et un fossé de régulation des eaux pluviales arrivant de l'espace agricole à l'ouest de la commune.</p>

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observati	Commentaires en réponse aux observations
<p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>		
<p>O15 Mr et Mme Xavier BOULLENGER</p> <p>O17 Mr et Mme BORDEAU Laurent (22/05/18 + mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p> <p>O19 Mme Corine PICCIOCHI (Mail du 24/05/18 – contact depuis la page enquête PLU)</p>	<p>O1AUh.11 Précisent que l'article L103-1 u Code de l'urbanisme prévoit une concertation de la population en cas de révision du PLU associant les exploitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Estiment que le projet représente une révision majeure du PLU, Se demandent pourquoi il n'y a pas eu de réunion publique d'organisée ?</p>	<p>La révision du PLU a fait l'objet d'une réunion publique qui s'est tenue le vendredi 4 mars 2016 à 19 h à la salle des fêtes. Une lettre d'informations municipales a été diffusée dans tous les foyers quelques semaines avant cette réunion. L'information a notamment été donnée sur le site internet de la commune, sur le panneau électronique d'informations municipales, etc.</p> <p>Sur le projet Novalys, la commune a organisé une réunion avec les riverains concernés qui s'est tenue le 14 mai 2018, en mairie.</p>
<p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p>	<p>O1AUh.12 Précisent être favorable au projet tout en présentant les remarques suivantes :</p>	<p>À noter que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique.</p>
<p>O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)</p> <p>O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)</p> <p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.13 Font observer que les plans ne sont pas cohérents dans le dossier présenté page 13 et 15 (Cf. Photos/plans joints). Plan de masse et Plan 3D non concordants. Impossibilité d'avoir une idée claire du projet.</p>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur</p>



Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
O18 Mr et Mme SEMEN (09/06/18 + 22/06/18)	O1AUh.14 Estiment que les véhicules sortants vont éclairer fortement les fenêtres des maisons situées en face ( <i>phares des voitures en période hivernale pour un trafic de véhicules conséquent le matin – Note du commissaire-enquêteur suite à l'échange en avec Mr et Mme SEMEN</i> )	Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (pas de voie traversante).
	O1AUh.15 Précisent que le terrain de Mr SALMON nécessite un aménagement car il n'y a eu aucun entretien sur ce terrain. Craignent que le bâtiment en brique soit aménagé en type HLM. Dans le projet XXX éliminera également la réverbération du bruit de la nationale.	Il n'est pas prévu de logement HLM sur cette opération.
	O1AUh.16 Estiment que les 12 box ne seront pas tous occupés (trop chers) comme au lotissement du centre-ville, et craignent que les véhicules ne stationnent sur l'avenue de Flandre.	Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (pas de voie traversante).
O16 Mr et Mme Dimitri COUPY (09/06/18)	O1AUh.17 Estiment que le point positif du projet est l'abattage du garage évitant ainsi les vis-à-vis.	N'appelle pas de réponse.
	O1AUh.18 Souhaitent être informés en cas de modification du projet de construction des parcelles 52, 53 et 56 car sont directement concernés.	Toute autorisation de permis de construire est affichée en mairie et sur le terrain qui reçoit l'opération. Il existe un délai de recours des tiers d'une durée de 2 mois à compter de cet affichage.
O4 Mr le Maire (09/06/18)	O1AUh.19 (Nommée Observation n° 3) Suite à une réunion avec les riverains, nous avons demandé qu'ils apportent des observations sur le projet.  Ce projet comporte des avantages et des inconvénients.	

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observations	Commentaires en réponse aux observations
<p>O4 Mr le Maire (09/06/18) <i>Suite</i></p>	<p><b><u>Les inconvénients</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrée ou sortie de 80 voitures sur les contre-allées de l'avenue de Flandre.</li> <li>- Réalisation de pavillons et boxes avec une mauvaise insertion pour le voisinage</li> </ul> <p><b><u>Les avantages</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet du collectif s'inscrit dans l'OAP de 2008 où il y a eu approbation après enquête.</li> </ul> <p><b><u>Solution</u></b></p> <p>Seules les parcelles 50 et 51 doivent rester dans l'OAP et répondre à l'objet de celui-ci.</p>	<p>Cette nouvelle position de la commune implique un ajustement des OAP du PLU révisé, en retirant les parcelles n°52, n°53 et n°56.</p>
<p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (09/06/18) (Mail du 31/05/18)</p>	<p>O1AUh.20 En retour à l'Observation n° 3 de Mr le Maire (O1AUh.19) Souhaitent être informés de l'avancement du projet des parcelles 52, 53, 56. S'il s'agit d'une société agissant sur les automobiles, précisent qu'il est important d'être vigilant sur les problèmes de nuisances sonores, odeurs de peinture, bruit de tuning.</p>	<p>Il est rappelé que sur les parcelles n°52, n°53, n°56, dès lors qu'elles ne sont plus soumises à des OAP, de toute nouvelle construction à usage d'habitation n'est pas autorisée au-delà d'une bande de 30 mètres comptés depuis la voie publique. L'activité économique existante (garage) se doit de respecter la législation en vigueur en ce qui concerne les nuisances.</p>
	<p>O1AUh.21 En retour à l'Observation n° 3 de Mr le Maire (O1AUh.19) Précisent que le trafic est problématique et qu'il serait nécessaire d'envisager des solutions.</p>	<p>Du fait que le projet Novalys initialement présenté n'est plus d'actualité à l'issue de l'enquête publique, la commune s'engage à faire évoluer le contenu des aménagements possibles sur ce secteur (pas de voie traversante).</p>
	<p>O1AUh.22 En retour à l'Observation n° 3 de Mr le Maire (O1AUh.19), demandent quelles seront les ouvertures prévues sur le bâtiment déjà en place et précisent qu'ils seront vigilants sur le permis de construire.</p>	<p>Pour les ouvertures, il est conviendra de consulter le permis de construire qui serait déposé en mairie.</p>
	<p>O O1AUh.23 Précisent qu'il faudra être vigilant sur la pollution des sols en cas d'activité artisanale.</p>	<p>La législation en vigueur s'applique à ce sujet.</p>

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis

Demandeur	Observ	Commentaires en réponse aux observations
<p>O5 Mr et Mme Éric et Corinne PATA (09/06/18) (Mail du 31/05/18) <i>Suite</i></p>	<p>O1AUh.24 S'étonnent de n'être qu'une toute petite poignée de riverains à être consultés pour donner un avis sur ce projet.</p>	<p>Sur le projet Novalys, la commune a organisé une réunion avec les riverains concernés qui s'est tenue le 14 mai 2018, en mairie. Le taux de participation des riverains à cette réunion est indépendant de la commune.</p>
	<p>O1AUh.25 Estiment que les constructions prévues ne s'intégreront pas dans un quartier résidentiel dont la plupart des maisons datent du début du 19ème siècle. Les matériaux et l'aspect extérieur ne s'accordent pas au quartier actuel.</p>	<p>Ce secteur est davantage tourné vers la rue de la Plaine que vers l'avenue de Flandre. Rue de la Plaine, il n'existe pas véritablement de dominante architecturale.</p>
	<p>O1AUh.26 Estiment que les quotas sociaux sont largement atteints dans la ville. Se demandent quel intérêt d'une telle construction si ce n'est l'aspect purement financier ?</p>	<p>De quels quotas s'agit-il ? La commune n'est pas soumise à une réglementation spécifique sur le logement social. En tant que pôle principal du territoire de la Plaine d'Estrées, elle doit simplement respecter les orientations du SCOT à ce sujet.</p>
<p>O20 Mr Jean BOURGY (Mail du 19/06/18 – contact depuis la page</p>	<p>O1AUh.27 Signale que sur la zone 1AUh (zone mixte destinée au développement urbain) une parcelle de bois de 16 ares et tiens à ce qu'elle soit maintenue pour le bien des habitants</p>	<p>Les OAP de la frange ouest prévoient des espaces verts à aménager. La commune prévoit quant à elle d'aménager un parc urbain arboré sur la parcelle n°30 en limite est de la zone 1AUh.</p>
<p>O4 Mr le Maire (22/06/18)</p>	<p>O1AUh.28 (Nommée Observation n° 6) Concernant l'OAP frange ouest de la commune (orientation de 2012), il est opportun de ne pas maintenir les zones à habitats collectifs, compte tenu des perspectives. En effet, même si l'évolution du site BELLOY est pour 10 ans (celui-ci devant en mixité prévoir au moins 80 logements) et en prenant en compte également le site de la caserne du SDIS qui peut prévoir 40 logements, également en mixité (collectif et habitat individuel), nous risquons d'être au-dessus des objectifs du SCOT.</p>	<p>Il ne faut pas oublier que les dispositions du SCOT imposent une densité minimale de 17 logements par hectare sur toute opération nouvelle d'une zone à urbaniser. On parle bien de densité minimale, les dispositions du SCOT ne fixent aucune densité maximale. Pour autant, au regard de l'évolution du périmètre de la zone UR (site Belloy) en intégrant deux parcelles supplémentaires (n°159 et n°158) rendant donc possible des logements supplémentaires à cet endroit, il est proposé d'alléger en conséquence la densité envisagée sur le secteur 1AUh (frange ouest) en remplaçant sur les parcelles n°50 et n°51 (au nord de la rue de la Plaine), la trame « Emprise destinée à la création de logements (petits collectifs possibles) » par la trame « Emprise destinée à la création de logements (en privilégiant l'habitat de type individuel groupé) ».</p>

### 3/ OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

La prise de connaissance d'une part de l'ensemble des éléments de votre dossier et d'autre part des observations du public, auxquelles ont été parfois annexés des documents justifiants ou explicitant leurs doléances, et des observations des personnes publiques associées, m'amène à vous formuler également quelques observations sur les points suivants.

**Pour chacune de ces remarques (notes en gras dans les points relevés ci-après), je vous remercie de me préciser les décisions que vous pensez prendre ou les compléments d'information que vous pensez pouvoir apporter.**

#### CONCERNANT LA PRESENTATION DES DOCUMENTS - OBSERVATIONS GÉNÉRALES :

- Notification des raisons de la révision du PLU : Il est à noter qu'il n'apparaît nulle part, et notamment dans le Rapport de présentation, les raisons ayant donné lieu à la révision de votre PLU. Cette absence d'information et notamment d'une liste de modifications apportées à votre PLU arrêté ne facilite pas du tout la prise de connaissance de ce qui devrait évoluer dans le PLU par rapport à ce qui a déjà été convenu. Pour ma part, la réunion de présentation de l'objet de l'enquête publique m'a permis de mieux cerner les points faisant l'objet d'une révision toutefois pour le public ayant consulté votre dossier de PLU, les changements opérés ne devaient pas être très clairs. C'est probablement la raison pour laquelle il y a eu un certain nombre d'observations hors contexte de l'enquête publique.

**CE 01 : Il conviendrait d'intégrer à l'avenir une note explicative de l'objet de la révision (ou de la modification) de votre PLU.**

**Réponse proposée :** il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU qui permet à la collectivité publique de revoir totalement le contenu de son document. Dans le cas présent, par rapport au premier PLU, certains points ont été confirmés (notamment l'aménagement en frange ouest de la commune) mais pour le reste, il s'agit bien de définir un nouveau projet communal.

- Liste des OAP : Il manque dans le support de présentation des OAP (pièce n° 3 du PLU) une introduction présentant le listing de l'ensemble des OAP proposées, lequel aurait pu faire apparaître celles de ces OAP qui entrent dans le cadre de la présente révision (et celles qui auraient pu être modifiées).

**CE 02 : Il conviendrait d'intégrer en introduction du dossier OAP un descriptif de toutes les OAP prévues afin d'en avoir une vision globale avant de les détailler une par une.**

**Réponse proposée :** il s'agit ici d'une procédure de révision complète du PLU. La totalité des OAP a été réécrite et repensée, d'autant que dans l'ancien PLU, il n'y avait pas d'OAP mais simplement des Orientations d'Aménagement (PLU au contenu SRU). Chaque emprise d'OAP figure sur le plan de découpage en zones au 1/2000ème (pièce 4b du dossier) permettant d'avoir une vue globale.

- Localisation des OAP : la localisation des OAP dans le support de présentation des OAP (pièce n° 3 du PLU) n'est pas clairement appréhendable pour quelqu'un qui ne connaît pas bien les secteurs concernés. Ce document ne présente pas systématiquement l'emprise des OAP sur le fond de plan de zonage (exemple : OAP secteur 1AUe et 1AU<sub>p</sub>) mais sur un fond d'image zénithale. Il faut donc systématiquement se reporter au plan de zonage, présentant l'emprise des OAP, pour faire la correspondance dans le dossier OAP.

Inclure un extrait du plan de zonage reportant l'OAP dans le dossier des OAP permet bien mieux de retrouver le secteur concerné.

**CE 03 : Il conviendrait d'intégrer l'extrait du plan de zonage reportant l'OAP dans le dossier des OAP afin de mieux de retrouver le secteur concerné.**

**Réponse proposée :** l'intitulé de chacune des OAP paraît assez clair pour les localiser d'autant que la partie introductive de chacune des OAP, il est rappelé la localisation du secteur concerné.

CONCERNANT L'OAP SECTEUR MAIRE DIT « PROJET CABARET » :

- Adéquation du nombre de place de parking avec le nombre de logement : Initialement le projet « Cabaret » devait intégrer au plus 12 logement. Il a été précisé durant l'enquête que, pour des raisons économiques, la municipalité ne pouvait porter ce projet et que l'aménageur consulté estimait le projet rentable qu'à compter de 15 logements. Toutefois, dans le plan proposé par l'aménageur incluant l'espace dédié au périscolaire (avec ses laces de parking) et l'espace dédié aux logements, le nombre de place de parking prévu est de 23. Or, l'article UC 12 Stationnement des véhicules précise que :

- « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques »

- et que « pour les constructions neuves à usage d'habitation ou en cas de changement de destination d'un bâtiment vers du logement :

- une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction de construction avec au minimum 2 places par logement : soit donc un minimum de 30 place de parking

- au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif : **soit au moins 15 emplacements pour vélos**

- dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs : soit au moins 5 places de parking visiteurs.

Le nombre de stationnement prévu n'est pas du tout en adéquation avec le règlement de la zone, lequel correspond aux besoins actuels de stationnement nécessaires pour absorber le volume de véhicules lié aux ménages.

**CE 04 : Il conviendrait de revoir le projet « CABARET » afin d'être en adéquation avec votre règlement d'urbanisme.**

**Réponse proposée :** le porteur du projet a travaillé jusqu'alors avec le règlement du PLU actuel (avant révision). Il devra ajuster son projet, notamment le nombre de places de stationnement à créer, avec le règlement du PLU révisé (ce dernier est plus exigeant en nombre de places). Il convient aussi de rappeler que les règles de stationnement fixées sur ce secteur précisent par ailleurs, qu' *"en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places"*. Dans le cas présent, n'est pas à exclure une mutualisation d'une partie des places de stationnement nécessaires à cette opération à celles réalisées pour l'équipement public.

CONCERNANT LES RECONVERSIONS DE SITE :

- Reconversion prise en compte dans la zone UR : comme il s'agit d'un projet global à venir avec un mixte probable habitat et activités, il conviendrait d'intégrer dans l'article UR2 que sont autorisées les activités non susceptibles de créer des nuisances (trafic, bruit, odeur, poussières, etc.) qui pourraient impacter les résidents.

**CE 05 : Il conviendrait d'intégrer dans le règlement de la zone UR, à l'article UR2 les dispositions citées dans le règlement de la zone UC à savoir que sont autorisées sous conditions « Les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie ».**

Réponse proposée : le règlement de la zone UR est voué à être modifié du fait que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (nouvelle construction), après validation par la commune d'un projet d'aménagement global, impliquera nécessairement une modification du PLU (actuellement la construction nouvelle est limitée à 12 m2 d'emprise au sol). En conséquence, le contenu du règlement de cette zone (notamment sur l'usage des sols autorisé) sera ajusté au regard du contenu du projet d'aménagement global accepté par la commune.

Par ailleurs, aucun projet n'est encore clairement défini. Il est fortement conseillé d'établir un projet global, même sur plusieurs phases, pour conserver une cohérence et une certaine harmonie de ce futur espace concerné tant par de l'habitat que par de l'activité économique (flux liés au transport générant des nuisances, anticiper les accès aux réseaux routiers sans engorger la situation actuelle déjà difficile sur la nationale, réflexion sur les possibilités de voies douces notamment vers le centre-ville ou vers des espaces de promenade, possibilité d'intégrer des parcs, gestion des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration lorsque c'est possible, etc.).

**CE 06 : Il est fortement conseillé une réflexion globale des possibilités de reconversion du secteur en cohérence avec les attentes et les possibilités d'acceptation du territoire de la commune (nombre de logements, gestion des eaux pluviales, gestion du trafic, etc...).**

Réponse proposée : c'est exactement le sens de la règle définie au PLU révisé qui met en place un gel de l'urbanisation dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce site. Charge donc au(x) propriétaire(s) de présenter à la commune ce projet d'aménagement global dans les 5 ans qui suivront l'approbation du PLU. La commune pourra exiger de ce projet d'aménagement global une prise en compte adaptée des besoins en logements, de gestion des eaux pluviales, de gestion du trafic, etc.

**CE 07 : Ce projet de reconversion du secteur UC occasionnerait à mon sens un impact sur votre PLU arrêté sur les plans démographiques, économiques, risques / nuisances, etc., générés. Aussi, il devrait faire l'objet d'une modification ou d'une révision de votre PLU et être porté à la connaissance du public avant tout lancement d'opération.**

Réponse proposée : comme évoqué ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (nouvelle construction) engendrera nécessairement une modification du PLU avec enquête publique, permettant donc aux administrés de prendre connaissance de l'opération envisagée.

- Reconversion des fermes, notamment en zone UCf : Le territoire de la commune d'Estrées-Saint-Denis est concerné par plusieurs exploitations agricoles, dont certaines sont accolées et bien intégrées aux zones urbanisées. Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune se doit de laisser l'opportunité aux exploitants agricoles de réaliser une reconversion de la vocation de leurs bâtiments. Notamment, il est apparemment probable que la ferme identifiée en zone UCf se délocalise dans un avenir plus ou moins proche, toutefois d'ici là, elle pourrait avoir besoin de diversifier son activité.

En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que des bâtiments agricoles ne soient plus, ou ne peuvent plus, être utilisés à des fins agricoles, soit par abandon de l'exploitation par le propriétaire soit en raison des évolutions technologiques et des besoins de l'exploitant. Afin d'éviter les situations d'abandon et de détérioration des bâtiments existants, un PLU représente l'opportunité de laisser la liberté au changement de destination de ces bâtiments.

**CE 08 : Il conviendrait d'intégrer dans le règlement des zones concernées par des exploitations agricoles une disposition spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.**

Réponse proposée : il est bien indiqué en page 7 du règlement que dans le secteur UCf, sont admis la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, **et à leur diversification.**

Par ailleurs, lors de la réunion de présentation des modifications apportées au PLU donnant lieu à la procédure de révision, il m'avait été précisé que le corps de ferme situé en zone UCf pourraient être délocalisé (à l'horizon 2030). Or, ni dans votre Rapport de présentation, dans votre règlement d'urbanisme, il n'est précisé cette possibilité de reconversion.

Un PLU se doit d'anticiper ce potentiel de reconversion étant donné d'une part, la superficie du bâti concerné, et d'autre part, son intégration directe au sein de la commune.

**CE 09 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation en intégrant cette possibilité de reconversion, fixer des objectifs et vérifier la faisabilité au regard de l'évolution démographique prévue dans votre SCoT applicable.**

Réponse proposée : il convient de souligner que trois emprises sont identifiées en secteur UCf. Dans le potentiel de logements pouvant être réalisés dans la trame urbaine déjà constituée (environ une soixantaine) pris en compte dans les objectifs chiffrés du PADD (pages 6 et 7), les possibilités de création de logements qui résulteraient d'une reconversion de tout ou partie des corps de ferme sont intégrées (voir pages 58 et 59 du rapport de présentation).

**CE 10 : De quelle manière pourriez-vous compléter le règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible ?**

Réponse proposée : il n'est pas utile de compléter le règlement de la zone UCf pour maîtriser cette reconversion possible.

**CE 11 : Aviez-vous plutôt envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement lorsque la situation l'exigera ?**

Réponse proposée : il n'est pas envisagé de planifier une nouvelle révision du PLU pour intégrer ce type de changement même si la commune n'exclut pas l'hypothèse d'une modification du PLU à l'issue du bilan de son application en matière d'habitat qui pourrait être réalisée tous les 3 à 6 ans.

CONCERNANT LES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGE AEP :

- Périmètres de protection des Captages AEP : il m'avait été présenté durant la réunion de présentation des modifications apportées au PLU donnant lieu à la procédure de révision, que les captages d'alimentation en eau potable disposaient de nouveaux périmètres de protection qui nécessitaient un ajustement du zonage de votre PLU (notamment le Plan des servitudes). Sauf erreur, dans les annexes sanitaires, les documents relatifs aux périmètres de protection des captages AEP et servitudes associées ne correspondent pas aux nouveaux périmètres qui ont été arrêtée.

**CE 12 : Je n'ai pas vu cette information dans votre projet de révision du PLU, pourriez-vous me préciser les changements liés aux captages AEP (nouvel arrêté, nouvelle emprise de protection) ?**

Réponse proposée : ces ajustements de périmètres ne figurent pas au dossier du PLU révisé puisqu'au moment de son arrêt, ces nouveaux périmètres n'avaient pas encore de valeur juridique. Les services de l'Etat ont joints à leur avis sur le projet de révision du PLU arrêté, l'emprise des nouveaux périmètres de protection. Il a été signalé que la commune est disposée à intégrer dans son cahier des servitudes d'utilité publique, ces nouveaux périmètres dès lors qu'ils seront officialisés. La commune a reçu dernièrement l'arrêté préfectoral validant ces périmètres. Ceux-ci seront donc joints au cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier PLU révisé).

**CE 13 : Avez-vous retravaillé le plan des servitudes qui doit être intégré dans votre dossier de PLU ?**

Réponse proposée : le plan des servitudes d'utilité publique relève d'une compétence (et de la responsabilité) de l'Etat. La commune est disposée à intégrer un plan à jour dans la mesure où les Services de l'État lui transmettront avant l'approbation du PLU révisé.



CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- Nature des risques technologiques incomplète : Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic, ne fait référence qu'aux risques liés aux Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en rapport notamment aux installations dites SEVESO. Ce n'est pas suffisant puisque les risques d'origine technologique sont ceux liés aux activités humaines, lesquelles concernent toutes Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) comme des sites industriels ou des activités d'élevages, les sites non ICPE mais qui sont tout autant des sites industriels ou des activités de services mettant en œuvre des produits ou des activités pouvant représenter des risques de pollutions environnementales ou de nuisances pour la population.

Et, notamment, la commune d'Estrées-Saint-Denis est concernée par au moins 4 sites ICPE soumis à autorisation (recensement Base des Installations classées – Cf documents joints), par au moins 29 sites potentiellement pollués (Source BASIAS base de données des sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'être pollués - Cf documents joints). Et notamment, les sites « Cabaret » et « Belloy » faisant l'objet d'une nouvelle planification dans votre révision de PLU

Pour information, aucun site n'est recensé par la base de données BASOL (base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

**CE 14 - Il convient donc de compléter la partie Diagnostic du rapport de présentation avec l'ensemble des risques technologiques présent sur le territoire.**

Réponse proposée : une information complémentaire sur les sites identifiés ICPE et sur les sites répertoriés dans la base BASIAS sera ajoutée au rapport de présentation (la liste de ces sites sera ajoutée au cahier des informations jugées utiles).

**CE 15 – Il convient de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques technologiques qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles ou agricoles, et de rappeler les dispositions à prévoir selon le type de risque.**

Réponse proposée : suivant le code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires d'un PLU n'ont pas à évoquer des risques potentiels ou des dispositions relevant du régime des ICPE. Cette réglementation s'ajoute à celle prévue par le PLU, dès lors qu'elle implique des contraintes à l'usage des sols au même titre qu'une servitude d'utilité publique (par exemple : un périmètre de protection aux abords d'une canalisation de gaz). Dans l'article 2 des dispositions générales du PLU, il est proposé d'ajouter un renvoi aux législations spécifiques à une ICPE ou à un autre risque identifiée.

- Projets de reconversion existant sur des terrains potentiellement pollués : il convient de s'assurer que l'usage d'un terrain soit compatible avec le type de sol et plus spécifiquement lorsqu'il s'agit de projet d'habitat, de jardins cultivables, d'école, etc.

**CE 16 – Dans le cadre de vos projets de reconversion de site, il convient d'adapter le niveau d'investigation sur les risques de pollution des sols au regard des anciennes activités.**

Réponse proposée : au moment de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ces secteurs de reconversion urbaine, il est acquis que la municipalité s'assurera que la question des risques soient gérées, notamment en veillant à ce que les études nécessaires aient été menées. Cette disposition peut être ajoutée dans le texte des OAP sur le site Cabaret notamment.

- Remise en état de sites d'activité et notamment de site ICPE en zone UE : il convient de s'assurer que la remise en état des sites soit bien prévue dans le cadre de la délocalisation des activités, qu'il s'agisse d'ICPE (remise en état réglementée par le Code de l'environnement) ou non. Cette remise en état peut inclure le démantèlement des installations et/ou une surveillance à réaliser afin de s'assurer que les terrains ne présentent pas de risques pour l'environnement et la population. Notamment, la présence de silos devra être gérée de manière à ne pas présenter dans l'avenir un risque pour les futures activités ou population présente sur le secteur.

**CE 17 – Avez-vous déjà eu un état de prévision de la remise en état des sites concernés ?**

Réponse proposée : cela ne relève pas du PLU dont le contenu est clairement encadré par le code de l'urbanisme (et non par le code de l'environnement). Il existe une législation spécifique aux ICPE qui, au moment de l'autorisation préfectorale d'exploitation, prévoit les modalités de remise en état du site après exploitation. Charge à la collectivité publique compétente (en l'occurrence l'Etat à ce sujet) de faire respecter ses modalités et à défaut de contester la légalité d'une autorisation de construire qui serait délivrée par la commune sur un site présentant un risque ou n'ayant pas fait l'objet de remise en état avant reconversion.

**CE 18 – Quelles dispositions avez-vous prévu de rendre pour vous assurer que les terrains soient libérés de manière adaptée à l'usage futur que vous leurs dédiés ?**

Réponse proposée : voir les réponses des deux points précédents.

CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

- Intégration de la référence aux risques naturels présents dans les diverses zones du règlement : Votre territoire communal est concerné par plusieurs risques d'origine naturels assez bien identifiés dans votre Rapport de présentation. Il s'agit de remontées de nappes, de coulées de boues ou encore de mouvements de terrain. Pour les secteurs concernés par ces risques, il convient de les faire figurer dans les zones concernées du règlement d'urbanisme, et de vérifier que les dispositions énoncées dans le règlement ne permettent pas d'aggraver ces risques. Notamment, il serait nécessaire de prendre en compte des dispositions particulières dans les zones concernées pour prévenir et limiter le risque tels que réduire l'imperméabilisation du sol au profit de systèmes drainants ou encore limiter les constructions en sous-sol.

**CE 19 - Il convient donc de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques naturels qui la concerne afin d'informer correctement la population sur leur présence, notamment au niveau des zones constructibles, et de rappeler l'utilité de prévoir les dispositions constructives adéquates avant tous travaux.**

Réponse proposée : ce point a été évoqué lors des études. Compte tenu de la nature des aléas de risques identifiés et de leur importance limitée dans ce qui a pu être observé sur la commune sur ces dernières décennies, il n'a pas été jugé utile d'introduire au règlement du PLU des dispositions particulières telles que l'interdiction des sous-sols. En revanche, sont bien prévues des mesures visant à réduire l'imperméabilisation des sols (voir article 13 des zones urbaines).

Toutefois, à l'issue de la consultation des personnes publiques associées et au regard des observations des Services de l'Etat sur ce point, il est proposé d'ajouter une règle dans les zones urbaines interdisant la construction sur sous-sol dans une bande allant au nord d'une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandre, au sud d'une droite est/ouest passant par les rues de l'Abbaye, sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine et la rue du Calvaire, à savoir les parties les plus basses du périmètre urbanisé de la commune.

**CE 20 - Il convient également de préciser dans le Règlement des zones concernées par l'aléas fort de remontée de nappe /inondation que des études hydrogéologiques sont à prévoir avant construction pour prévoir les dispositions constructives nécessaires en fonction du risque.**

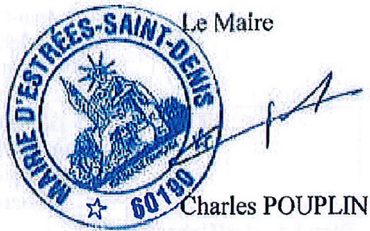
Réponse proposée : cette proposition de rédaction n'a aucune valeur légale dans un PLU puisqu'elle n'est pas prévue par les dispositions du code de l'urbanisme. Soit il est considéré par la collectivité publique compétente (l'Etat pour la gestion des risques) que le risque est réel et qu'il convient de le gérer par le biais d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) qui pourrait rendre obligatoire ce type d'études, soit ce n'est pas le cas et en conséquence, cette règle inscrite au PLU serait juridiquement contestable. Le rapport de présentation présente un état des connaissances sur les aléas de risques naturels (en renvoyant aux bases de données existantes, notamment l'application Cartelie), la commune considère que ces aléas de risques n'engendrent pas sur le terrain un besoin de limiter l'usage des sols sur les emprises concernées au regard de ce qui a été observé sur ces dernières décennies, si ce n'est l'interdiction de sous-sols sur les constructions dans une bande allant au nord d'une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandre, au sud d'une droite est/ouest passant par les rues de l'Abbaye, sentier du Lion Noir, la rue Bisquaine et la rue du Calvaire, à savoir les parties les plus basses du périmètre urbanisé de la commune.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :  
Septembre 2018

# 10b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **28 septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 Septembre 2018**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



## ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

**13 observations (après recoupement par sujet abordé) ont été déposées sur le registre d'enquête publique au format papier ou via le registre dématérialisé. Le commissaire-enquêteur reprend les réponses apportées par la commune aux observations émises et présente sa position (le cas échéant). Le commissaire-enquêteur a également effectué plusieurs remarques et demandes portant sur la forme et le fond du dossier de PLU révisé.**

**Avis favorable du commissaire-enquêteur assorti de quatre réserves et de trois recommandations.**

En parallèle de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU, 9 observations (après recoupement par sujet abordé) ont directement porté sur les plans du projet Novalys envisagé au nord de la rue de la Plaine (à l'angle avec l'Avenue de Flandres), la commune ayant décidé de soumettre à la concertation publique le projet envisagé, durant le temps de l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur a traité les observations reçues tout en signalant qu'elles sont hors cadre de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>1) <u>Emplacement réservé n°6 (observations n°3 et n°4) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande de préciser que cet emplacement réservé à deux vocations (agrandissement des locaux de la CCPE, réalisation d'un parc public municipal). Pour la partie « parc public municipal », il est demandé un classement en secteur UCj afin d'éviter toute autre destination future (maintenir un poumon vert à cet endroit). Il est également demandé à ce que cette emprise soit intégrée dans les OAP de la zone 1AUh (frange ouest).</li> <li>• Demande de préciser à l'article 2 de la zone UC (mais aussi UF et UR) que les installations publiques d'intérêt général sont admises en ajoutant les conditions.</li> </ul> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique).</i></p>	<p><b>Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, ce qui implique de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Créer deux emplacements réservés distincts (l'un pour l'agrandissement du siège de la CCPE, l'autre pour l'aménagement d'un parc public municipal).</li> <li>. La partie du terrain (AL n°30) vouée au parc public municipal est à délimiter en secteur UCj.</li> </ul> <p>En revanche, il n'est pas souhaitable d'intégrer cette parcelle au secteur voisin soumis aux OAP afin de conserver l'indépendance des conditions de son aménagement par rapport à celles définies dans les OAP. En outre, il n'est pas nécessaire de compléter l'article 2 des zones UC, UF et UR puisque les installations publiques d'intérêt général n'y sont pas interdites, ni autorisées sous conditions ; elles sont donc admises sans conditions.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>2) <u>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – ancien site Cabaret (observations n°1, n°2, n°4, n°5) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiétude sur le stationnement (insuffisance du nombre de places prévus), sur la hauteur des faîtières (trop élevées), sur les nuisances sonores occasionnées ; demande de penser à l'évacuation des eaux pluviales.</li> </ul> <p>Demande pour passer de 12 à au moins 15 logements pour que cette opération soit viable. Demande d'ajuster le schéma au niveau de l'emprise vouée au logement et celle vouée à recevoir l'équipement périscolaire.</p> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique).</i></p> <p><i>RÉSERVE N°1 : intégrer une réflexion pour garantir une bonne adéquation entre le besoin en stationnement public et l'offre de stationnement publique en vérifiant que la proposition de mutualisation d'une partie des places de stationnement nécessaires à l'opération n'apporte pas de préjudice à la population.</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, ce qui implique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Partie texte des OAP, indiquer que le nombre maximal de logements autorisés est de 15 (au lieu de 12). Préciser qu'une mutualisation des places de stationnement vouées au logement à l'usage lié à l'équipement périscolaire est à étudier.</li> <li>. Schéma des OAP, ajuster la limite de l'emprise prévue pour l'équipement public et celle prévue pour le stationnement.</li> </ul> <p>Il est signalé cependant qu'il existe déjà un nombre important (une trentaine de places) d'emplacements réservés au stationnement public aux abords de l'équipement périscolaire projeté laissant supposer qu'il ne devrait pas y avoir de problème particulier avec l'arrivée de ce nouvel équipement.</p> <p>Concernant la hauteur des bâtiments, la gestion des eaux pluviales et les nuisances sonores, les règles d'urbanisme fixées au PLU apportent les réponses suffisantes, en indiquant que des bâtiments autour atteignent 12,50 mètres de hauteur.</p>
<p>3) <u>Site Belloy – projet de renouvellement urbain en zone UR (observations n°4, n°6, n°7) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre de la fin de l'activité (prévue fin 2018 – début 2019) et du souhait de reconversion avancé au projet de PLU révisé, il est proposé d'intégrer à la zone UR (au lieu de zone UE) les parcelles AB n°159, n°148, n°166, n°160, afin d'éviter la création d'une friche industrielle.</li> <li>• Demande à être tenu informé de l'évolution de la réflexion portant sur le projet global de reconversion du site Belloy, notamment dans le cadre d'une nouvelle enquête publique, sachant qu'il est estimé que ce projet doit tenir compte de l'insertion paysagère (restreindre les vis-à-vis), limiter toute nuisance sonore, limiter la circulation, préserver le bâti existant (constructions anciennes en briques rouges), protéger la faune déjà présente sur le site (chauve-souris, hirondelles).</li> </ul> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique, en précisant qu'il s'agit des parcelles AB n°159 et n°148 (pas n°158) à inscrire en zone UR).</i></p> <p><i>RÉSERVE N°3 : mentionner dans le texte des OAP concernées que le projet d'aménagement global de ce secteur intègre la gestion des risques liés à la pollution potentielle des sols, en veillant notamment à mener les études nécessaires.</i></p> <p><i>RECOMMANDATION N°2 : compléter l'article UR2 en précisant que les activités autorisées ne devront pas engendrer des nuisances (notion à prendre en compte dès les premières réflexions sur le projet d'aménagement global).</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, ce qui implique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Dans le paragraphe introductif du règlement (pièce 4c) de la zone UR, mentionner qu'un projet d'aménagement global ne pourra être validé sur cette zone UR qu'à partir du moment où la gestion des risques liés notamment à la pollution des sols aura été au préalable réglée.</li> <li>. À l'article 2 de la zone UR, ajouter un alinéa précisant que sont admises « les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie ».</li> <li>. Sur le plan de découpage en zones (pièce 4b), inscrire en zone UR (au lieu de zone UE), les parcelles cadastrées AB n°159 et n°148.</li> <li>. Dans le rapport de présentation, il sera précisé qu'en lien avec l'extension de la zone UR de 1,3 ha offrant donc de nouvelles possibilités de logements, est réduite l'emprise de la zone 1AUh au nord de la rue de la Plaine (parcelles n°51, 52, 56) et la poche vouée à de l'habitat sous forme de petit collectif sera vouée à de l'habitat individuel.</li> </ul> <p>En revanche, il est signalé que les parcelles n°166 et n°160 sont déjà inscrites en zone UR. En outre, il n'y a pas d'OAP sur ce secteur dans lesquelles pourrait être fait mention de la gestion des risques liés à la pollution potentielle des sols. Par ailleurs, la commune s'attachera bien à vérifier que le projet d'aménagement global présenté et validé prenne suffisamment en compte l'insertion paysagère, les nuisances, la gestion de la circulation, la présence d'une petite faune, en rappelant que les dispositions réglementaires du PLU révisé prévoient déjà la préservation des façades en briques rouges des bâtiments donnant sur l'Avenue de Flandres.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>4) <u>Demande d'ajustement du schéma du PADD (observation n°6) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une incohérence est constatée entre le schéma du PADD pour l'ensemble du territoire et le plan de découpage en zones au 1/2000<sup>ème</sup>, d'une partie de la propriété des requérants qui ne correspond pas à une activité économique existante à prendre en compte.</li> </ul> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique).</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur sur ce point, ce qui implique de rectifier le schéma d'aménagement de l'ensemble du territoire figurant au PADD.</b></p>
<p>5) <u>Demande quant au principe d'implantation d'une nouvelle construction rue du Moulin Brûlé (observation n°2) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande de précision quant aux conditions d'application de la règle (article 6 de la zone UC) sur la parcelle n°34 rue du Moulin Brûlé, au regard des dispositions des OAP et du fait de l'identification d'un mur à préserver.</li> </ul> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique).</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur sur ce point, ce qui ne nécessite aucun ajustement au dossier PLU.</b> Il est rappelé qu'entre deux constructions implantées à l'alignement sur une voie publique, une nouvelle construction sera elle-aussi implantée à l'alignement sur la voie publique.</p>
<p>6) <u>Demande pour inscrire en zone A (au lieu de zone UC) de la parcelle n°20 et demande d'ajout à l'article 2 de la zone A (observation n°8) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande pour classer en zone A (au lieu de zone UC), la parcelle cadastré n°20 sur le corps de ferme située à l'ouest de l'Avenue de Flandres afin de rendre possible la construction agricole. Demande s'il est possible de réaliser des retenues d'eau et d'installer des panneaux photovoltaïques (sur bassin de stockage d'eau) en zone A.</li> </ul> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique tout en rappelant que l'installation de panneaux photovoltaïques devra respecter les autres législations en vigueur à ce sujet, notamment le code de l'environnement).</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur sur ce point, ce qui implique d'inscrire en zone A (au lieu de zone UC) la parcelle n°20.</b> Toute construction ou installation nécessaire à l'activité agricole est autorisée en zone agricole (A). Les panneaux photovoltaïques installés sur un bassin de stockage d'eau pourraient donc être admis si cela est nécessaire à l'activité agricole.</p>
<p>7) <u>Demande pour que la parcelle AL n°228 devienne un terrain à bâtir (observation n°9) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande pour que la parcelle AL n°228 (le long du sentier de l'Hérault à l'ouest de l'Avenue de Flandres) devienne terrain à bâtir suite au certificat d'urbanisme demandé à ce sujet.</li> </ul> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique).</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur sur ce point, ce qui ne nécessite aucun ajustement au dossier PLU.</b> Ce terrain ne peut pas être considéré comme constructible dans la mesure où il n'a pas d'accès direct à une voie ouverte à la circulation publique (automobile), ce terme « automobile » sera précisé à l'article 3 du règlement des zones urbaines.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>8) <u>Demande d'inscription en zone urbaine (au lieu de zone agricole) de la parcelle ZN n°52 rue de l'Ermitage (observation n°12) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour satisfaire un projet de 1 à 2 maisons, sans division de terrain, il est demandé à ce que la parcelle ZN n°52 actuellement inscrite en zone agricole passe en zone urbaine. Il est également demandé s'il est possible de faire une extension de l'habitation existante et de quelle taille.</li> </ul> <p><i>(Avis du commissaire-enquêteur validant les propositions de réponses avancées par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête publique).</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur sur ce point, ce qui ne nécessite aucun ajustement au dossier PLU</b>. Ce terrain ne peut pas être considéré en zone urbaine, du fait qu'il est situé en dehors du périmètre aggloméré de la commune ; la construction existante ayant été accordée pour répondre à un besoin lié à l'activité agricole, ce qui justifie son classement en zone agricole. Son extension est possible si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole.</p>
<p>9) <u>Consultation du dossier de projet de PLU révisé ou demande de renseignement sans observation (observations n°10, n°11, n°13) :</u></p> <p><i>Pas d'avis à donner.</i></p>	<p>Pas de réponse à apporter.</p>

Remarques et demandes formulées par le commissaire-enquêteur	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>1/ Il conviendrait d'intégrer à l'avenir une note explicative de l'objet de la révision du PLU afin de donner les raisons de cette procédure et d'annoncer les principales évolutions portées au dossier par rapport au PLU initialement approuvé.</p> <p><i>RECOMMANDATION N°1 du commissaire-enquêteur.</i></p>	<p>Il convient de rappeler que la délibération de prescription de la révision du PLU (pièce 0 du dossier PLU) précise les raisons qui conduisent la commune à engager cette procédure de révision. De plus, une procédure de révision dite générale du PLU permet à la commune de définir un nouveau projet communal en s'affranchissant totalement (si elle le souhaite) du contenu du PLU en vigueur. Il n'y a donc pas lieu d'établir cette pièce demandée en précisant ici que le commissaire-enquêteur semble avoir eu du mal à faire la part des choses entre l'objet réel de l'enquête publique (révision générale du PLU) et les remarques émises plus spécifiquement sur le projet Novalys sur la partie nord de la zone 1AUh pour lequel il s'agissait d'une consultation du public (hors enquête publique, le projet Novalys ne fait pas partie du dossier de révision du PLU en ajoutant qu'il est finalement abandonné). Il est <b>donc proposé de ne pas réaliser cette note explicative</b>.</p>
<p>2/ Il conviendrait d'intégrer en introduction du dossier OAP un descriptif de toutes les OAP prévues afin d'en avoir une vision globale avant de les détailler une par une.</p> <p>Il conviendrait d'intégrer l'extrait du plan de zonage reportant l'OAP dans le dossier des OAP afin de mieux retrouver le secteur concerné.</p> <p><i>RECOMMANDATION N°2 du commissaire-enquêteur.</i></p>	<p>Il est rappelé que chaque emprise soumise à des OAP est clairement identifiée sur le plan de découpage en zones (pièce 4b du dossier) permettant d'en avoir une vue globale. Suivant le code de l'urbanisme, les OAP sont obligatoires dans la zone AU (c'est donc le cas ici). Pour autant, pour aller dans le sens de cette recommandation, il est <b>proposé d'ajouter à la pièce n°3 du dossier, une planche A3 identifiant tous les secteurs soumis aux OAP</b>.</p>



Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>3/ Il conviendrait de revoir le projet « CABARET » afin d'être en adéquation avec le règlement d'urbanisme (en particulier en ce qui concerne les besoins en stationnement).  <i>RÉSERVE N°1 du commissaire-enquêteur.</i>  <i>RECOMMANDATION N°2 du commissaire-enquêteur.</i></p>	<p>Il est signalé qu'il existe déjà un nombre important (une trentaine de places) d'emplacements réservés au stationnement public aux abords de l'équipement périscolaire projeté laissant supposer qu'il ne devrait pas y avoir de problème particulier avec l'arrivée de ce nouvel équipement qui prévoit, en outre, au moins une dizaine de places supplémentaires. Il est rappelé que pour le logement, le règlement du PLU révisé demande au moins deux places par logement (réduire à une s'il s'agit de logement aidé) ; aussi pour 15 logements prévus, il devra être prévu 30 places de stationnement privé à trouver sur l'emprise du secteur à aménager ou sur une autre emprise située à moins de 150 mètres.  <b>Il est proposé, sur le schéma des OAP, d'ajuster la limite de l'emprise prévue pour l'équipement public et celle prévue pour le stationnement.</b></p>
<p>4/ Il conviendrait d'intégrer dans le règlement de la zone UR (article UR2), les dispositions citées dans le règlement de la zone UC portant sur le fait que les installations autorisées devront prévoir des dispositions visant à éviter les dangers, les nuisances, les risques.  <i>RÉSERVE N°3 du commissaire-enquêteur.</i></p>	<p>Il est <b>proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, ce qui implique :</b>  . Dans le paragraphe introductif du règlement (pièce 4c) de la zone UR, mentionner qu'un projet d'aménagement global ne pourra être validé sur cette zone UR qu'à partir du moment où la gestion des risques liés notamment à la pollution des sols aura été au préalable réglée.  . À l'article 2 de la zone UR, ajouter un alinéa précisant que sont admises « <i>les installations classées ou non nécessaires à la vie et aux activités autorisées dans la zone, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie</i> ».</p>
<p>5/ Il est fortement conseillé une réflexion globale des possibilités de reconversion du secteur (zone UR) en cohérence avec les attentes et les possibilités d'acceptation du territoire de la commune (nombre de logements, gestion des eaux pluviales, gestion du trafic, etc.).</p>	<p>C'est l'objet même de la zone UR avec un gel de l'urbanisation dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global suivant les dispositions de l'article R.123-12 4°b (L.151-4-1 et R.151-3-2 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. <b>Pas de modification à apporter au dossier PLU révisé.</b></p>
<p>6/ Le projet de reconversion du secteur UR, vu les impacts sur les plans démographiques, économiques, risques / nuisances, etc. qui seront générés, devrait fait l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant tout lancement d'opération.</p>	<p>C'est l'objet même de la zone UR avec un gel de l'urbanisation dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global suivant les dispositions de l'article R.123-12 4°b (L.151-4-1 et R.151-3-2 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Une fois ce projet d'aménagement global validé par la commune, une modification du PLU avec enquête publique sera nécessaire pour lever la servitude de gel de l'urbanisation. <b>Pas de modification à apporter au dossier PLU révisé</b> en précisant cependant, dans le rapport de présentation, qu'en lien avec l'extension de la zone UR de 1,3 ha offrant donc de nouvelles possibilités de logements, est réduite l'emprise de la zone 1AUh au nord de la rue de la Plaine (parcelles n°51, 52, 56) et la poche vouée à de l'habitat sous forme de petit collectif sera vouée à de l'habitat individuel.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>7/ Il conviendrait d'intégrer au règlement des zones concernées par des exploitations agricoles, une disposition orientant ou précisant les distinctions de types de diversification autorisée sur le bâti agricole. En outre, il conviendrait de compléter le rapport de présentation pour intégrer la possibilité de reconversion du bâti agricole dans le secteur UCj, notamment au regard de la conséquence sur les objectifs chiffrés du projet communal, et de préciser quelle procédure serait envisagée pour faire évoluer le contenu du PLU en conséquence.</p>	<p>Il n'est pas nécessaire de préciser les types de diversification autorisée sur le bâti agricole, car en zone agricole, il n'est pas forcément connu aujourd'hui (il ne faudrait se limiter à certains usages des sols qui s'avèreraient finalement contraignants pour les exploitants) tandis qu'en zone urbaine (secteur UCf), cette diversification est encadré par ce qui est admis dans la zone UC. Par ailleurs, les objectifs chiffrés du projet communal tiennent déjà compte des possibilités de création de logement dans le cas d'une mutation du bâti agricole, n'obligeant pas à engager une procédure pour faire évoluer le contenu du PLU. <b>Pas de modification à apporter au dossier PLU révisé.</b></p>
<p>8/ Demande portant sur les conditions de prise en compte des changements liés aux captages de l'eau potable et sur l'intégration d'un plan des servitudes retravaillé dans le dossier PLU révisé. <i>RÉSERVE N°2 du commissaire-enquêteur.</i></p>	<p>Il est rappelé qu'au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé, les nouveaux périmètres de protection autour des points de captage de l'eau potable n'étaient pas encore officiels. Ils n'ont pas été annexés au dossier. La commune a reçu dernièrement l'arrêté préfectoral validant ces périmètres. Il est donc <b>proposé de les joindre au cahier des servitudes d'utilité publique</b> (pièce n°6a du dossier PLU révisé). En ce qui concerne le plan des servitudes d'utilité publique actualisé, cela relève d'une compétence (et de la responsabilité) de l'Etat. La commune est disposée à intégrer un plan à jour dans la mesure où les Services de l'État lui transmettront avant l'approbation du PLU révisé (soit avant la fin septembre 2018).</p>
<p>9/ Il convient de compléter la partie Diagnostic du rapport de présentation avec l'ensemble des risques technologiques présents sur le territoire communal. Il convient également de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques technologiques qui la concerne, pour au moins informer la population, et de rappeler les dispositions à prévoir selon le type de risque. Demande si la commune a déjà eu un état de prévision de la remise en état des sites d'activités (notamment ICPE en zone UE). <i>RÉSERVE N°3 du commissaire-enquêteur.</i> <i>RECOMMANDATION N°2 du commissaire-enquêteur.</i> <i>RECOMMANDATION N°3 du commissaire-enquêteur.</i></p>	<p>Il est <b>proposé d'ajouter une information complémentaire sur les sites identifiés ICPE et sur les sites répertoriés dans la base BASIAS au rapport de présentation (la liste de ces sites sera ajoutée au cahier des informations jugées utiles).</b> Concernant le rappel, en préambule du règlement de chaque zone concernée, de l'ensemble des risques technologiques, il convient de signaler que le caractère légal de cette disposition est contestable du fait qu'il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques applicable. En outre (et le cas s'est produit dans le premier PLU à Estrées-Saint-Denis, pour les périmètres autour des silos de la coopérative agricole), toute évolution de ces risques technologiques (arrêt de l'activité, amélioration des installations qui réduit ou fait disparaître le risque) ferait que les dispositions du règlement ne serait plus en phase avec la prise en compte du risque technologique. <b>Il est proposé de ne pas donner suite à cette demande pour le règlement, en mentionnant cependant dans le secteur soumis aux OAP (site CABARET), partie texte, qu'il convient d'intégrer la gestion des risques liés à la pollution potentielle des sols.</b> Pour les sites ICPE en zone UE, ce n'est pas au PLU de prévoir des dispositions quant à leur remise en état (celles-ci sont sensées avoir été définies dans la décision préfectorale d'autorisation d'exploitation). <b>Pas de modification à apporter au dossier PLU révisé.</b></p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées par le groupe de travail
<p>10/ Il convient également de préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques naturels qui la concerne, pour au moins informer la population, et de rappeler l'utilité de prévoir les dispositions constructives adéquates avant tous travaux. Il convient également de préciser dans le règlement des zones concernées par l'aléa fort de remontée de nappe / inondation que des études hydrogéologiques sont à prévoir avant construction.</p> <p><i>RÉSERVE N°4 du commissaire-enquêteur.</i>  <i>RECOMMANDATION N°2 du commissaire-enquêteur.</i></p>	<p>Il est <b>proposé une évolution de la réglementation en précisant au règlement des zones concernées (article 1) que la réalisation de sous-sol est interdite sur les constructions situées dans l'emprise délimitée au nord, par une droite est/ouest passant par le croisement entre l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue de Flandres, au sud par une droite est/ouest suivant les rues du Calvaire, Bisquaine, de l'Abbaye et le sentier du Lion Noir, en intégrant aussi la rue de l'Ermitage (du fait du talweg arrivant de Moyvillers).</b></p> <p>En revanche, il est proposé de ne pas préciser en préambule de chacune des zones référencées dans le règlement écrit, l'ensemble des risques naturels qui la concerne sachant que cette information est donnée dans le rapport de présentation du PLU et ne justifie pas de mesures spécifiques à l'exception de celle indiquée ci-dessus (interdiction de sous-sol). En outre, il ne peut être imposé à un porteur de projet la réalisation d'études hydrogéologiques avant construction (en l'absence d'un Plan de Prévention des Risques qui le demanderait) faisant que cette information dans le règlement du PLU, sans valeur légale, est inutile. L'interdiction de sous-sol proposé ci-dessus, dans le secteur de la commune, le plus concerné par l'aléa fort de remontée de nappe / inondation, est une mesure permettant de prévenir et de limiter les conséquences de ce risque naturel.</p>
<p>11/ Il est constaté une erreur de rédaction (intitulé de zones) dans le paragraphe introductif de la zone UF du règlement écrit.</p>	<p>Il est <b>proposé d'apporter les corrections nécessaires</b>, ce qui ne modifie en rien la réglementation applicable à la zone UF.</p>

Les réponses proposées dans les tableaux ci-dessus respectent les conclusions du commissaire-enquêteur qui émet un avis favorable au projet de P.L.U. soumis à enquête publique, en demandant aussi de tenir compte des observations émises par les personnes publiques consultées.

• Concernant la consultation du public (en parallèle de l'enquête publique portant sur le projet de PLU révisé, mais en dehors de cette procédure d'enquête publique) sur le projet Novalys proposé sur les terrains situés au nord de l'angle entre l'Avenue de Flandres et la rue de la Plaine, il est signalé que ce projet n'est plus d'actualité.

À l'issue de la présentation de ce projet et des observations émises par le public, la commune **propose un ajustement des OAP de la zone 1AUh (frange ouest) du PLU révisé, en retirant les parcelles n°52, n°53 et n°56 du périmètre soumis aux OAP et de les inscrire en zone UC dans la continuité de l'unité foncière bâtie côté Avenue de Flandres.** Ces parcelles sont alors soumises au règlement de la zone UC limitant toute urbanisation nouvelle à des fins de logements au-delà de 30 mètres de la voie publique qui dessert le terrain, limitant donc la possibilité de réaliser ici une opération similaire à celle initialement proposée (projet Novalys).