



# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :  
Septembre 2018

9

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





# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Septembre 2018

9a

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





Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, lequel recueille, de la part des services de l'État, un **avis favorable**. Néanmoins, les observations figurant dans le présent avis et en annexe devront être prises en compte, notamment celles relatives au risque lié à la remontée de nappe.

La révision de ce PLU fait suite au précédent approuvé en 2005. La commune d'Estrées-Saint-Denis compte une population de 3 757 habitants (*Estimée 2012*). Elle appartient à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées qui est couverte par le SCoT du SMBAPE.

Tel qu'il a été arrêté, votre projet de PLU prévoit pour la commune d'Estrées-Saint-Denis une croissance démographique avec un taux annuel moyen de 1 % afin d'atteindre l'objectif de 4 500 habitants à l'horizon 2030 soit environ 740 habitants supplémentaires nécessitant l'accueil d'environ 353 logements. Il s'agit là d'un objectif compatible avec le SCoT puisque celui-ci autorise la mutualisation de la réalisation des objectifs sur les communes de même typologie.

Pour atteindre l'objectif de croissance fixé, votre projet de PLU indique que le potentiel foncier existant dans la trame urbaine constituée de la commune est d'environ 60 logements regroupant les dents creuses, les divisions et mutations ainsi que les opérations réalisées entre 2012 et 2015 (80 logements). A cela s'ajoutera le secteur AUH à l'ouest, déjà inscrit au précédent PLU, pour une superficie de 9 hectares environ, offrant un potentiel d'au moins 170 logements avec une densité moyenne annoncée de 18 logements à l'hectare, ainsi que le secteur 2AUh, rue Théophile Havy, pour 0,9 hectare, soit environ 15 logements. L'éventuelle reconversion des sites Belloy et Cabaret pourraient également accueillir une trentaine de logements.

La commune d'Estrées-Saint-Denis est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (*SDAGE*) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands, adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 1<sup>er</sup> décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin ainsi que par le SAGE Oise Aronde actuellement en révision. Elle est entièrement couverte par l'assainissement collectif de type séparatif y compris les secteurs à enjeu d'aménagement.

Monsieur **POUPLIN Charles**  
Mairie  
15 Rue de l'Hôtel de Ville  
60190 Estrées-Saint-Denis

Le document ne comporte pas de schéma de gestion des eaux pluviales alors que ces zonages doivent faire l'objet de dispositions générales définies dans l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Toutefois, le rapport de présentation apporte des éléments sur la prise en compte actuelle et future de ces eaux de ruissellement (rejet à éviter, gestion à la parcelle, présence de mares, fossés, bassins d'orage dans le tissu urbain, reconversion de l'ancienne station d'épuration en station de traitement des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols sur les nouveaux secteurs aménagés par la délimitation de secteurs UCj et UFj permettant de maintenir un couvert végétal sur les fonds de jardin). Cependant, ces éléments ne désengagent pas la commune de son obligation de réaliser ce schéma dans un avenir proche.

Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles, le rapport de présentation comprend bien la réalisation d'un diagnostic agricole.

Le projet de la commune présente cinq zones à urbaniser pour un total de 18,06 ha, dont trois à court ou moyen terme : 1 zone 1AUh à vocation d'habitat de 5,13 ha, 1 zone 1AU<sub>p</sub> destiné à recevoir des équipements publics de 3,93 ha et 1 zone 1AU<sub>e</sub> réservée au développement et à l'implantation d'activités économiques de 3,57 ha. Les 2 zones 2AUh sont des zones mixtes destinée au développement à plus long terme pour 5,43 ha. sont consommatrices de parcelles agricoles déclarées à la PAC : la zone 1AU<sub>e</sub> sur 2,96 ha, ainsi que les 2 zones 2AUh pour 3,76 ha, soit un total de 6,72 ha.

En outre, la zone urbaine UEa à l'extrémité Nord du territoire prélève environ 1,10 ha de terres agricoles cultivées.

Par ailleurs, sur les six emplacements réservés projetés seul l'ER2, d'une superficie de 2 400 m<sup>2</sup>, destiné à la création d'un traitement paysager se trouve actuellement en surface agricole.

Le zonage du PLU révisé impacte 3 exploitations, sans remettre en cause leur pérennité, pour près de 7,82 ha d'espaces agricoles.

Bien que l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AU soit conditionnée par la révision du PLU, la consommation reste significative. Cela étant et comme le précise le rapport de présentation, cette consommation est justifiée par le statut de « commune pôle » de la CCPE et se voit attribuer, à ce titre, une enveloppe foncière de 14 ha de consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain et de 3,5 ha pour le développement de l'activité économique. Elle est identifiée comme pôle de développement prioritaire pour les équipements et services.

Concernant les risques, la commune d'Estrées-Saint-Denis n'est soumise à aucun Plan de Prévention des Risques, elle est néanmoins concernée par :

- un aléa fort remontée de nappe concerne la totalité du secteur aggloméré. Cet aléa est de type nappe sub-affleurante en limite Est du secteur aggloméré.
- la présence de 3 talwegs qui impactent la zone urbanisée.
- le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles considéré comme fort en frange Sud-Est du secteur bâti et faible à moyen sur le reste du secteur aggloméré.
- un aléa moyen coulée de boue sur l'extrémité Sud de la zone urbaine.
- l'aléa effondrement localisé fort et en masse faible concernant les mouvements de terrain cavité, impactant tout le territoire.
- 4 effondrements recensés au sein du secteur aggloméré.

Dans ses orientations, le PADD prévoit d'encadrer réglementairement la réalisation des sous-sols en particulier dans les parties basses du périmètre urbanisé de la commune susceptible d'être impactées par les ruissellements. Or, cette disposition n'est pas traduite dans le règlement. Cette même **interdiction des sous-sols pour les nouvelles constructions ou extensions doit aussi être appliquée aux zones pour lesquelles le risque « remontée de nappes » est de degré d'aléa fort au minimum**. La rédaction du règlement doit donc être revue en ce sens.

Le rapport de présentation comprend un inventaire des capacités de

stationnements mais 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. Ce point mérite d'être traité et de faire l'objet de dispositions particulières.

Vous trouverez, en annexe, les remarques et commentaires complémentaires à cet avis qui détaillent les points qui devront être pris en compte dans votre projet de PLU afin d'améliorer la compréhension ou la lecture du document.

Depuis le 31 décembre 2015, un nouveau décret modifie intégralement le code de l'urbanisme et de ce fait, les articles mentionnés dans le règlement de votre document d'urbanisme, aujourd'hui arrêté. Cela étant la procédure d'élaboration de votre PLU ayant été initiée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliquent uniquement si une délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet. Aucune délibération en ce sens n'a été prise par la commune de Estrées-Saint-Denis et je note donc que vous n'avez pas choisi de bénéficier du nouveau contenu du plan local d'urbanisme. Le contenu du PLU modernisé sera donc appliqué lors de la prochaine révision générale.

En matière de planification urbaine, lors d'une prochaine révision, il est important de vous rapprocher des communes voisines de manière à engager une réflexion à l'échelle intercommunale, plus adaptée aux démarches d'aménagement du territoire. L'élaboration de documents intercommunaux permet aussi de réduire le coût des études nécessaires tout en mutualisant les démarches administratives. Pour mémoire, la loi pour accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) publiée le 26 mars 2014, prévoit le transfert de la compétence PLU aux EPCI à partir de mars 2017.

Enfin, j'attire votre attention sur l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 qui impose, pour tout document d'urbanisme approuvé ou révisé après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'être numérisé et publié sur le Géoportail de l'urbanisme. Tout document non publié au 1<sup>er</sup> janvier 2020 ne sera pas opposable. Le document numérisé doit comprendre : les éléments graphiques au dernier standard du CNIG, l'ensemble des pièces au format PDF export et la métadonnée. À cet effet, le bureau d'études se doit de vous fournir un certificat de conformité sans erreur du Géoportail de l'urbanisme, confirmant la validité du document.

En conclusion, je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de le conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental  
des Territoires  
Jean GUINARD

Pièces jointes :

Cartélie, Atlas des Risques Naturels Majeurs, remontée de nappes  
Cartélie, Atlas des Risques Naturels Majeurs, coulée de boue  
Plan de zonage avec annotations consommation  
Plans des nouveaux périmètres de protection des captages d'eau potable

Copies :

Sous-Préfecture de Compiègne  
Communauté de Communes de la CCPE

## L'ANNEXE DE L'AVIS DE L'ETAT COMMUNE D'ESTREES-SAINT-DENIS

### **Rapport de présentation**

Le nouveau zonage restitue près de 10 ha aux espaces naturels et agricoles au détriment de zones urbaines et à urbaniser. Celles-ci ne perdent que 5 ha. Le rapport de présentation

précise que 12 ha sont répartis vers l'agriculture pour protéger les terres agricoles et pérenniser l'activité par un classement adapté des terres cultivées. Cependant, le gain semble amoindri, en raison d'une différence de 4,67 ha entre le total PLU 2005 (idem superficie communale) et le total PLU révisé. D'autres superficies sont erronées dans le tableau page 96.

De plus, le texte relatif aux zones urbaines page 91, qui indique qu'elles totalisent 178,63 ha au PLU révisé et comptent 33 ha de plus qu'au PLU 2005, n'est pas cohérent avec les données figurant dans le tableau. Ces informations doivent être rectifiées.

Le règlement écrit autorise sur la zone A « la diversification à l'activité des exploitations agricoles ». Il est demandé d'identifier tous les secteurs concernés, par la délimitation d'un zonage classé en A indicé, avec une réglementation spécifique au regard des prescriptions des articles L151-11, 12 et 13 du code de l'urbanisme (2<sup>e</sup> alinéa de l'article R151-23), afin de déterminer l'emplacement des aménagements qui ne peuvent être autorisés sur l'ensemble de la zone A.

Le rapport de présentation indique également, pour la zone A au § 2.3 p.94, la possibilité d'un changement de destination de bâtiments agricoles repérés au plan de découpage en zones 4b. Ce point doit être inséré dans le règlement écrit.

Le diagnostic agricole indiquant la présence d'équidés sans en préciser le nombre, il convient d'insérer une carte localisant les bâtiments d'élevage soumis aux distances de réciprocité sanitaire, avec le périmètre de 50 m du Règlement Sanitaire Départemental, s'ils abritent plus de 3 animaux sevrés.

La dénomination des zones AU figurant dans le tableau de bilan des zones en page 114 n'a pas été modifiée alors que celle-ci a changé entre l'ancien PLU et le nouveau.

L'incompatibilité existante en ce qui concerne la réglementation (« zone bleue ») du stationnement au niveau du centre médical doit conduire à la proposition d'une offre de stationnement appropriée pour les véhicules des patients.

### **Règlement-Zonage**

La zone N devra être modifiée pour tenir compte des nouveaux périmètres de protection des captages d'eau potable (voir plan joint).

À l'article 13 de chaque zone, une liste d'essences végétales à planter sur la parcelle est proposée. Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.

Page 29, article UE11, la phrase suivante est à supprimer « les enseignes dépassant de l'acrotère sont interdites ». En effet, un plan local d'urbanisme ne peut pas prévoir de dispositions relatives à la publicité extérieure, seul un règlement local de publicité peut le faire.

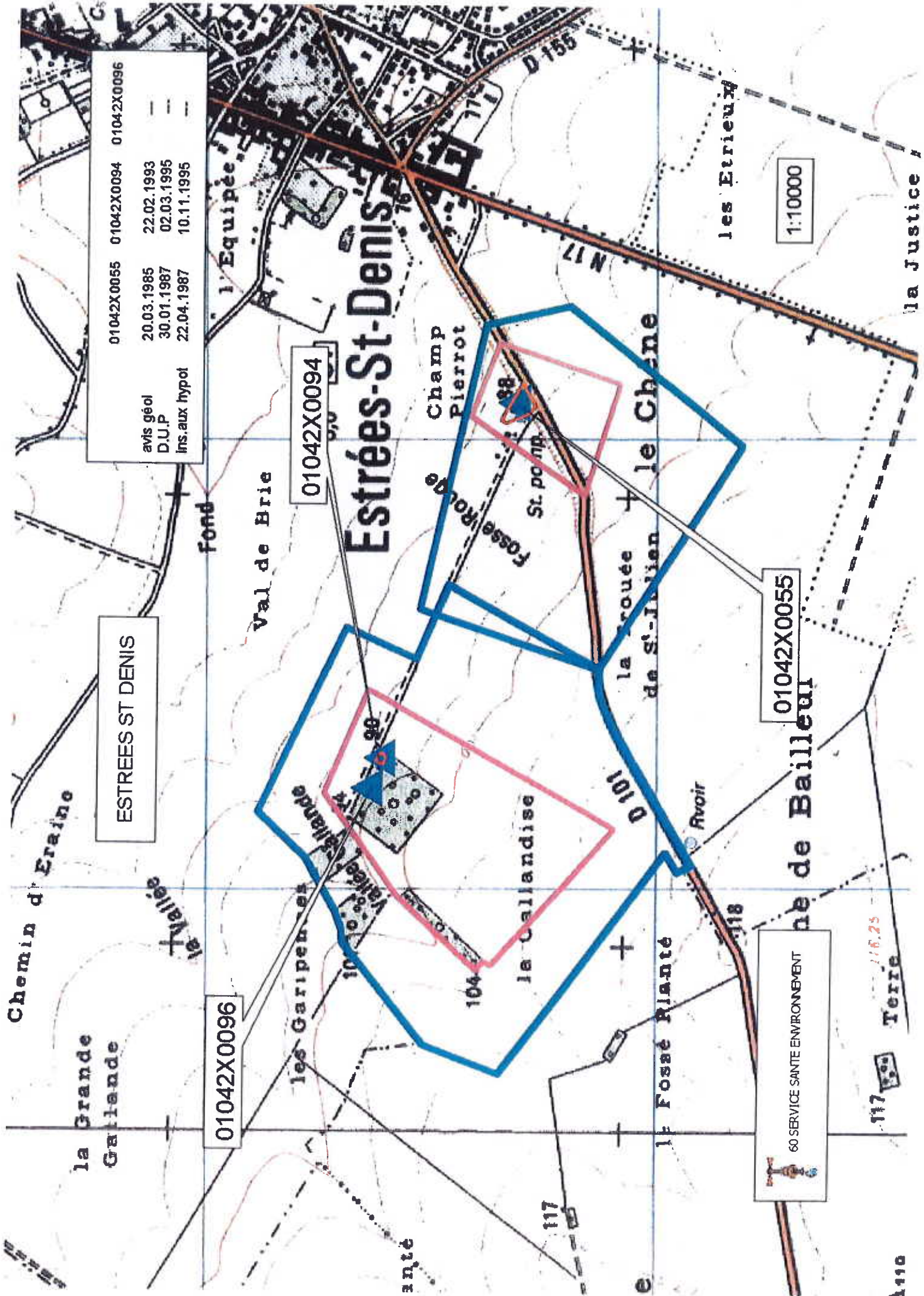
### **Annexe**

Le plan de zonage assainissement n'est pas joint au dossier.

La déclaration d'utilité publique relative aux captages d'eau potable, en cours de signature, devra être annexée au document.







01042X0055	01042X0094	01042X0096
avis géol	20.03.1985	22.02.1993
D.U.P	30.01.1987	02.03.1995
ins.aux hypot	22.04.1987	10.11.1995

ESTREES ST DENIS

01042X0096

01042X0094

01042X0055

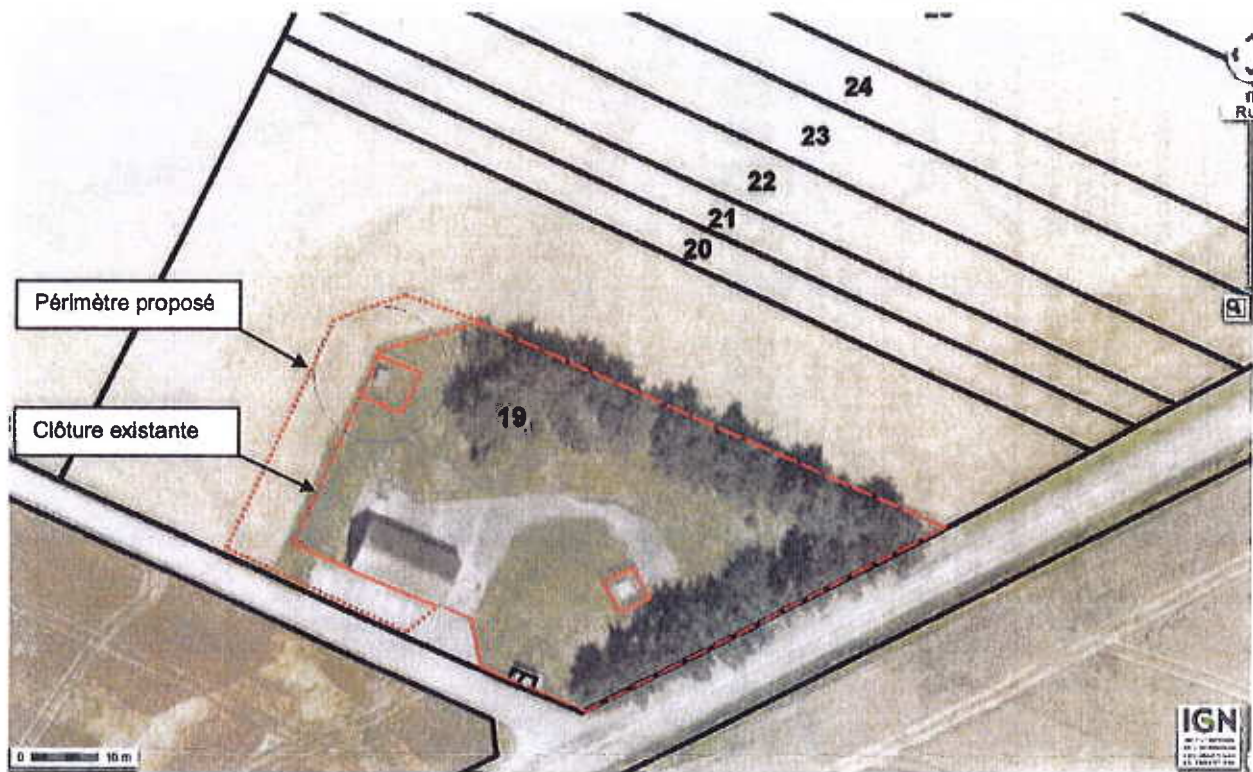
60 SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT

1:10000

117 116.25 Terre

1110

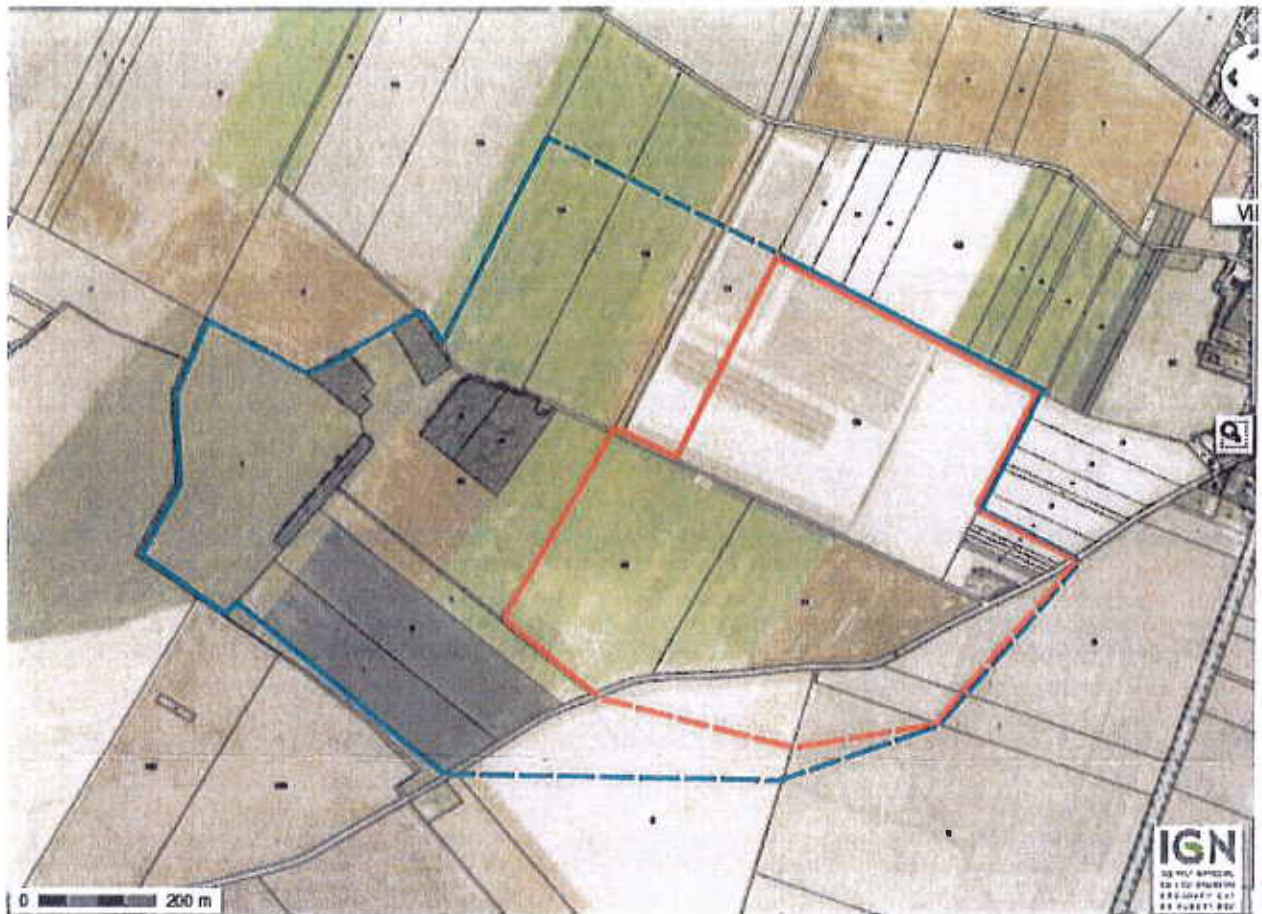
**ANNEXE 2**  
**-PLAN CADASTRAL AVEC PROPOSITION DE LIMITE DE PERIMETRE DE PROTECTION**  
**IMMEDIATE (F3 et PC)**



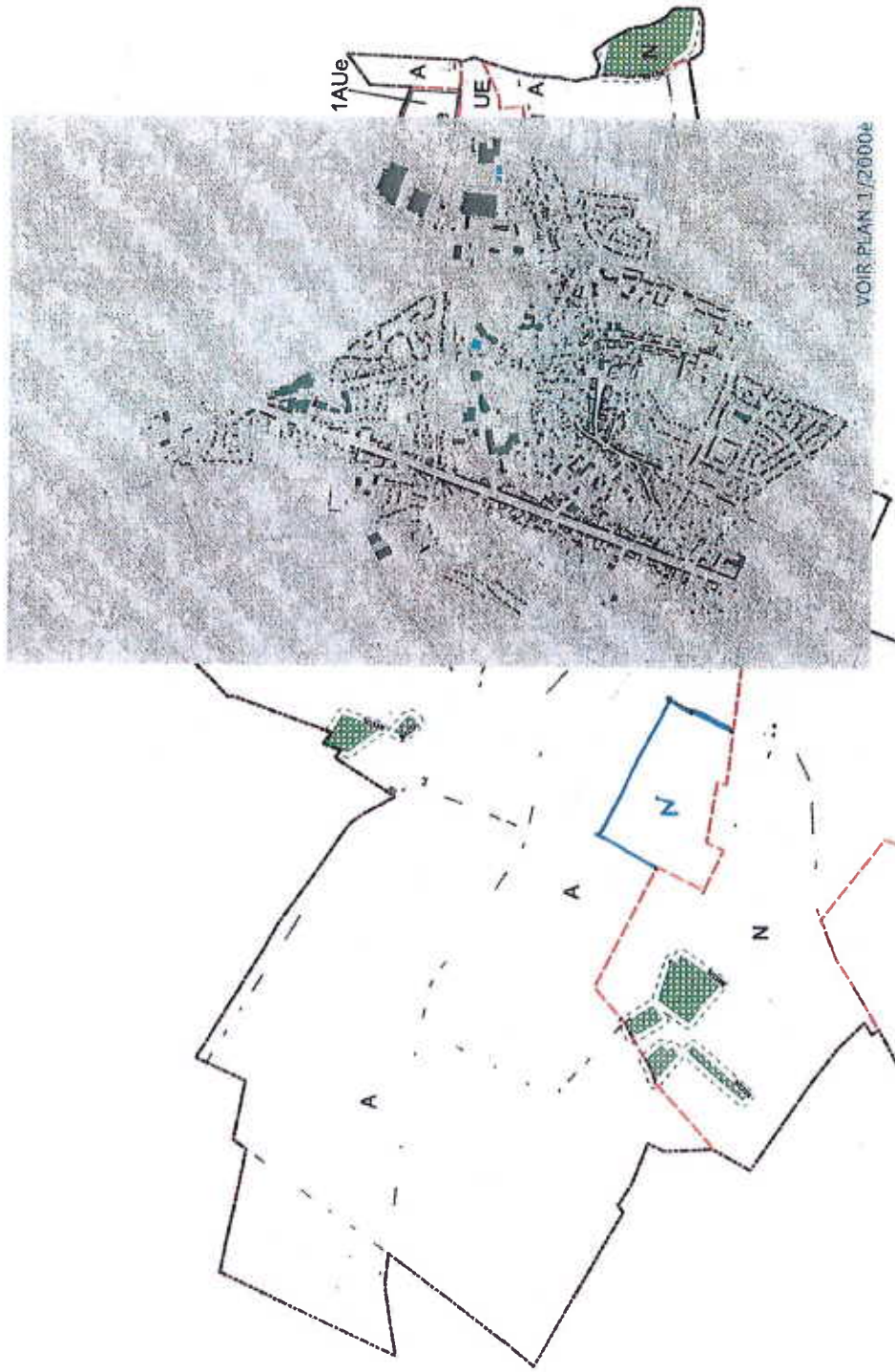
Extrait base cartographique IGN Géoportail – fond de plan photographique avec limites cadastrales (au 01/05/2016)

- Clôture actuelle    - - - - - souple ,    - - - - - rigide
- Extension de périmètre    - - - - -

**ANNEXE 3**  
**PLAN CADASTRAL AVEC REPORT DES PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHEE et PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE**



- Limite du périmètre de protection rapprochée
  - Limite du périmètre de protection éloignée
- (en plein, suivi des limites parcellaire ; en pointillé, hors limites parcellaires)



VOIR PLAN 1/20000

**LEGENDE**

- Limite de zone
- Limite de parcelle
- Les Changements d'Aménagement et de Programmation
- Revue récente par rapport aux règlements locaux d'urbanisme

**ZONES**

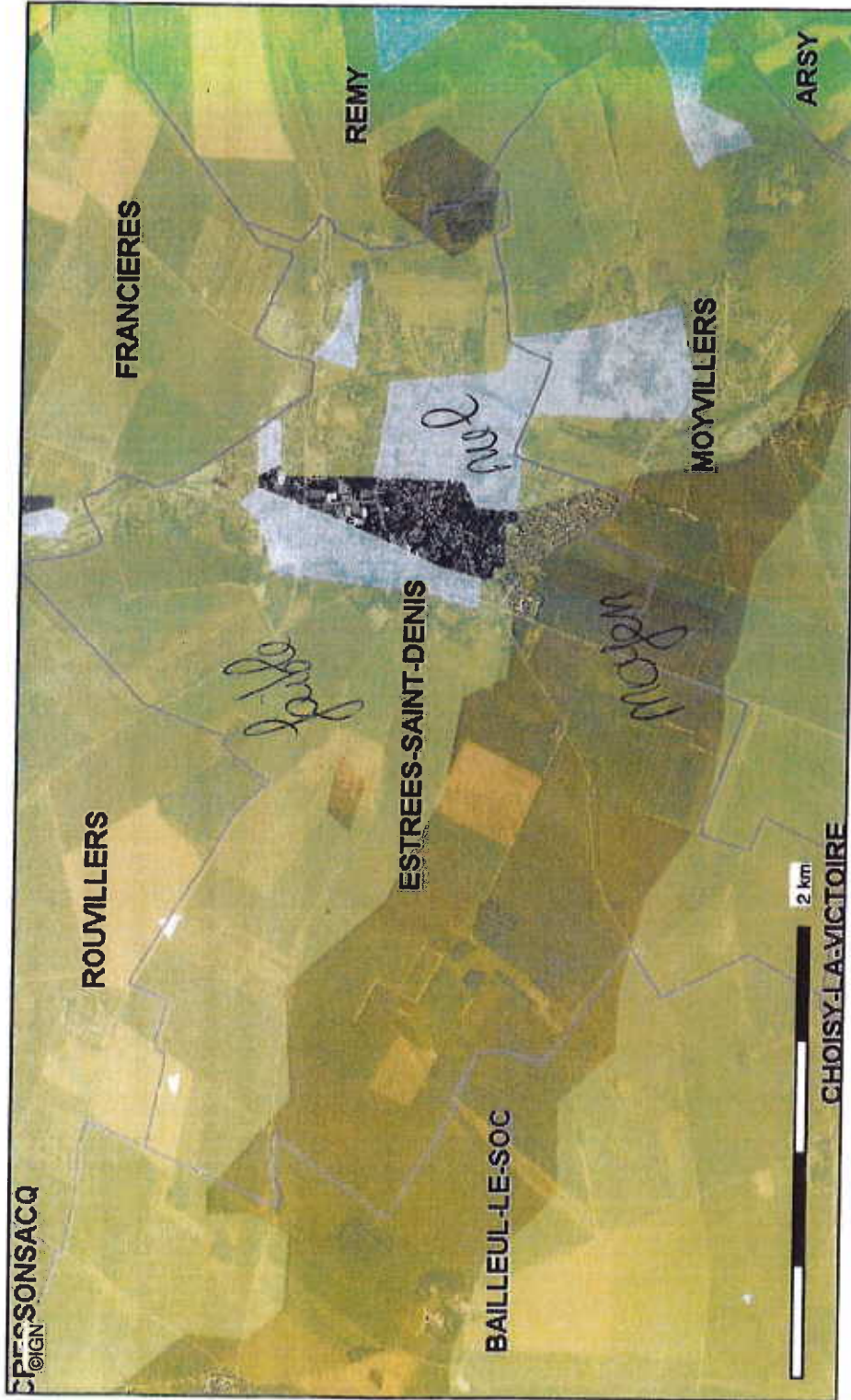
- ZONE HABITAT**
  - A : Zone d'habitat individuel d'habitat individuel
  - N : Zone d'habitat individuel d'habitat collectif
- ZONE A URBANISER**
  - 1AUe : Zone d'habitat individuel d'habitat individuel à urbaniser en priorité
- ZONE EQUIPEMENT**
  - UE : Zone d'équipement urbain d'équipement urbain
- ZONE INDUSTRIELLE**
  - I : Zone d'activités industrielles et artisanales
- ZONE COMMERCIALE**
  - CO : Zone d'activités commerciales

# Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDT 60

Date d'impression : 08-02-2018



- Limites départementales
- Cours d'eau
- Limites communales
- Couloirs de boue - Aléa faible à m.
- Couloirs de boue - Aléa faible
- Couloirs de boue - Aléa moyen
- Couloirs de boue - Aléa fort
- Couloirs de boue - Aléa très fort

## Description :

Réalisé conjointement par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), cet atlas a été réalisé afin de mieux connaître les risques naturels dans l'Oise.

Ce travail doit permettre de mieux prendre en compte les risques dans l'aménagement, de hiérarchiser les actions à mener et de sensibiliser les citoyens.

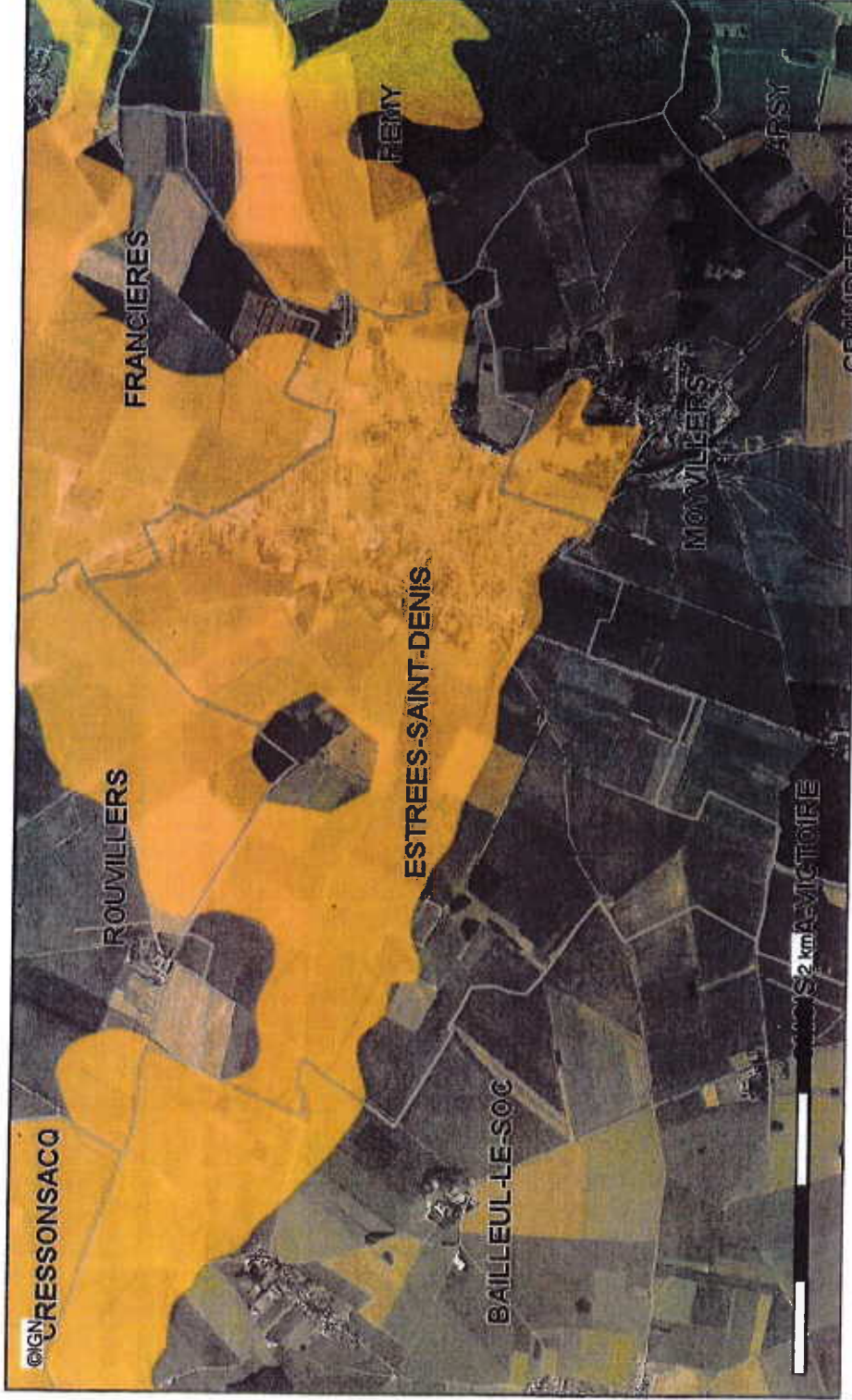
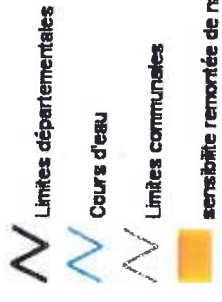
Chacune des cartes est détaillée, permettant de sélectionner tous les paramètres indépendamment les uns des autres.

## Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDT 60

Date d'impression : 08-02-2018



### Description :

Réalisé conjointement par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), cet atlas a été réalisé afin de mieux connaître les risques naturels dans l'Oise.

Ce travail doit permettre de mieux prendre en compte les risques dans l'aménagement, de hiérarchiser les actions à mener et de sensibiliser les citoyens.

Chacune des cartes est détaillée, permettant de sélectionner tous les paramètres indépendamment les uns des autres.



**DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
AMENAGEMENT ET MOBILITE  
Direction-adjointe Foncier et Administratif  
Service foncier, aménagement rural et urbanisme**

Affaire suivie par : Julien BOULAY

Mél : julien.boulay@oise.fr

Tél. : 03.44.06.63.96

Fax : 03.44.06.60.04

MONSIEUR CHARLES POUPLIN  
MAIRE D ESTREES SAINT DENIS  
MAIRIE D ESTREES SAINT DENIS  
15 RUE DE L HOTEL DE VILLE  
60190 ESTREES SAINT DENIS

Beauvais, le

**09 MARS 2018**

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 12 décembre 2017, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2017.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

### **Aménagement numérique**

Je note que votre commune a très bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement.

Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant la sous-section II du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

### **Routes départementales**

Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales.

Des comptages plus récents ont été réalisés sur les routes départementales desservant votre territoire :

- Pour la RD 36, au PR 22, de 3665 véhicules par jour, dont 5 % de poids lourds, en mai 2016
- Pour la RD 101, au PR 1.000, de 913 véhicules par jour dont 4.9% de poids lourds, en juin 2016.
- Pour la RD 155, au PR 13.000, de 4716 véhicules par jour dont 3.4 % de poids lourds, en avril 2016.
- Pour la RD 523, au PR 13.000, de 623 passages dont 2.4 % de poids lourds, en janvier 2016,
- Pour la RD 597, au PR 3.100, de 2 591 véhicules dont 1.6% de poids lourds, en juin 2015.

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et de favoriser le comblement des dents creuses.

Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Votre commune souhaite également finaliser avec le Département l'aménagement des abords de la RD 1017 et sécuriser les intersections avec les voies est-ouest.

Dans ce cadre, le conseil départemental a approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2017 le guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité. Ce document est disponible sur [opendata.oise.fr](http://opendata.oise.fr). Enfin, le règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016 impose une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2 et de 10 mètres pour les autres routes. Aussi, l'article 6 du règlement de la zone A doit préciser que les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 15 mètres de l'alignement de la RD 1017.

### **Transports**

Un chapitre du rapport de présentation est consacré au réseau de transport en commun et cite la ligne régulière départementale.

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a confié aux régions l'organisation des transports interurbains, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et des transports scolaires à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017.

L'organisation et le fonctionnement des services de transport spécial des élèves handicapés vers les établissements scolaires demeurent à la charge du Département.

### **Circulations douces**

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de développer le réseau des liaisons douces sillonnant le plateau agricole pour permettre l'accès aux bosquets, boisements et terres de cultures. Le Département a adopté le 16 décembre 2010 le schéma départemental des circulations douces qui vise, notamment, à coordonner les initiatives et les projets locaux. Le Département a également édité un guide technique des voies de circulation douce qui synthétise les données techniques, juridiques et administratives à l'attention des porteurs de projets.

### **Espaces naturels sensibles (ENS)**

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles. En l'état, votre commune n'est actuellement concernée par aucun ENS, et par aucune zone de préemption à ce titre.

### **Economie**

Votre commune possède, avec celle de Francières, une zone d'activités importante (plusieurs entreprises d'intérêt départemental), bien située en bordure de la RD 917 (ancienne route des Flandres – RN 17) et proche de la RN 31 et de l'axe A1 (entrée de Canly).

Les dernières entreprises installées et les terrains pouvant maintenant être aménagés et lotis sont situés sur le territoire de la commune de Francières.



## Logement

Je tiens à vous préciser que la caserne de pompiers se trouve en zone UF qui correspond à une zone mixte où l'habitat récent domine. La zone englobe une partie du secteur aggloméré de la commune.

La construction d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dont relève la caserne de pompiers, est autorisée 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.

Néanmoins, on retrouve quelques contraintes, concernant :

- l'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7), qui devra se faire sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ;
- la hauteur des constructions (article 10), qui ne pourra en aucun cas dépasser 12 mètres au faîtage du toit.

Ces dernières ne sont pas de nature à entraver le projet d'une éventuelle extension réhabilitation de la caserne.

## Assainissement

Je note qu'en page 36 du rapport de présentation, les eaux usées de votre commune sont bien traitées sur la station intercommunale située à REMY, dont la capacité est de 12 200 Equivalent Habitant, et non 13 000 comme indiqué dans votre rapport.

De plus, le rejet de la station de REMY s'effectue dans l'Aronde et non dans l'Oise.

Ces éléments sont à reprendre également dans la notice sanitaire.

## Eau potable

Je tiens à vous préciser, page 36 de votre rapport de présentation, que le réseau est alimenté par 4 points de captage, deux situés à l'intersection du chemin de Clermont et de la RD 101, et deux autres au lieu-dit « Vallée Garande ».

## Rivière

Concernant la page 16 de votre rapport de présentation, un cours d'eau est recensé officiellement sur le territoire.

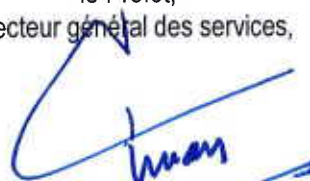
En prenant référence sur le site internet de mise à jour de la cartographie des cours d'eau Cartélie, la Payelle est reconnue comme étant un cours d'eau prenant source au sud du Bois de la Brosse. Son tracé correspond à celui du « ruisseau temporaire » relevé en fin de page.

Aussi, concernant le règlement, je pense qu'il serait adéquat de prendre acte de la présence de ce tracé officiel de cours d'eau pour instituer une bande d'inconstructibilité en zones UE et A.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au format standard SIG (à l'exclusion du DXF) + sur support papier : les plans de zonages au 1/5000<sup>ème</sup> pour le plan d'ensemble et au 1/2000<sup>ème</sup> pour le secteur aggloméré).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,  
et par délégation,  
le Préfet,  
Directeur général des services,



Xavier PÉNEAU

## Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'OISE

ARRONDISSEMENT DE  
COMPIEGNE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 12 février 2018

L'an deux mille dix-huit, le douze février à 20 heures, le Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Plaine d'Estrées, légalement convoqué par courrier dématérialisé en date du 6 février 2018, s'est réuni au siège de la Communauté de communes, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Stanislas BARTHELEMY, son président.

#### NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 33  
PRESENTS : 28  
VOTANTS : 24\*

#### DATE DE CONVOCAION

6 février 2018

#### SECRETAIRE DE SEANCE

Brigitte VASSEUR

**Etaient présents** : Georges FIEVEZ (commune d'Avrigny), Jean-Louis LUCAS (commune de Bailleul le Soc), Nicole CANDELIER (commune de Blincourt), Lionel GUIBON (commune de Canly), Hervé COSME, Laure BRASSEUR et Noël LOIRE (commune de Chevrières), Brigitte PARROT (commune de Choisy-La-Victoire), Christophe YSSEMBOURG (commune d'Epineuse), Charles POUPLIN, Myriane ROUSSET, Philippe BASTIN, Véronique CAVROIS, Francis MONFAUCON et Pierre GUDEFIN (commune d'Estrées-Saint-Denis), Alain FABIS (commune de Francières), Michel FLOURY (commune de Grandfresnoy), Françoise COUBARD (commune de Hémévillers), Daniel HIBERTY (commune de Houdancourt), Isabelle FAFET (commune de Le Fayel), Stanislas BARTHELEMY, Brigitte VASSEUR et Fabien GENET (commune de Longueil-Sainte-Marie), Annick DECAMP (commune de Moyvillers), Sophie MERCIER, Tanneguy DESPLANQUES et Maryline GOSSART (commune de Rémy), Annick LEFEBVRE (commune de Rivecourt).

**Etaient absents représentés** : Dominique LE SOURD (commune de Blincourt), Jean-Marie SOEN (commune de Francières).

**Etait absent excusé** : Patrick GREVIN (commune de Montmartin).

**Etaient absents, ayant donné pouvoir** : Robert DUVIGNON (commune d'Arsy), Marie-Rose BUCAMP (commune d'Estrées-Saint-Denis), Ivan WASYLYZYN et Martine BLESSES (commune de Grandfresnoy)

#### **Pouvoirs** :

Robert DUVIGNON	à	Lionel GUIBON
Marie-Rose BUCAMP	à	Véronique CAVROIS
Ivan WASYLYZYN	à	Michel FLOURY
Martine BLESSES	à	Myriane ROUSSET

\*Mmes et MM. Charles POUPLIN, Myriane ROUSSET, Philippe BASTIN, Véronique CAVROIS, Francis MONFAUCON et Pierre GUDEFIN, élus de la commune d'Estrées-Saint-Denis, ainsi que leurs pouvoirs (Mmes BUCAMP et BLESSES), ne prennent pas part au vote.

DELIBERATION N°2018-02-2203

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE D'ESTREES-SAINT-DENIS

Envoyé en préfecture le 14/02/2018

Reçu en préfecture le 14/02/2018

Affiché le 14/02/2018

**SLO**

ID : 060-246000897-20180212-2018\_02\_12\_2203-DE

Conformément à l'article L 153-17 du Code de l'urbanisme, la commune d'Estrées-Saint-Denis a transmis par voie dématérialisée (CDRom) à la CCPE sur le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal en date du 28 septembre 2017.

Le dossier de PLU a été transmis par voie dématérialisée (CDRom) à la CCPE le 11 décembre 2017 et pouvait y être consulté par les élus aux heures d'ouverture du secrétariat (et exceptionnellement en dehors de ces horaires sur rendez-vous auprès de la DGS).

M. le président a exposé ses remarques en séance. L'agence d'urbanisme Oise la Vallée a transmis une note d'analyse.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-17 ;

**Vu** la délibération de la commune d'Estrées-Saint-Denis en date du 28 septembre 2017 ;

**Vu** le courrier de saisine de la commune d'Estrées-Saint-Denis reçu le 11 décembre 2017 ;

**Considérant** l'analyse de l'agence Oise la Vallée ;

**Entendu** l'exposé de M. le président ;

**Le Conseil communautaire, après délibération, à l'unanimité,**

**EMET** un avis favorable sur le projet de PLU de la commune d'Estrées-Saint-Denis.

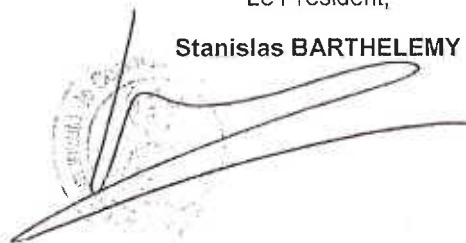
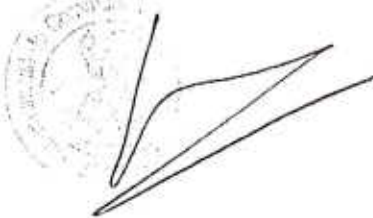
*« Le Président certifie, en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités territoriales, que le présent acte est rendu exécutoire compte tenu de son dépôt en sous-préfecture le 14 février 2018  
Et de sa publication le 14 février 2018*

*Le Président de la Communauté de Communes  
Stanislas BARTHELEMY*

Pour extrait conforme,  
A Estrées Saint Denis,  
Le 14 février 2018

Le Président,

**Stanislas BARTHELEMY**





Beauvais, le 6 mars 2018

Reçu le

- 7 MAR. 2018

Mairie d'Estrées-St-Denis

Monsieur le Maire

**Mairie d'Estrées Saint Denis**

15 rue de l'Hôtel de Ville

60190 ESTRÉES SAINT DENIS

Suivi du dossier :

Marianne VERBEKE - marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. JLP/FP/MV/CP/urba\_18-02027

Objet :

Plan Local d'Urbanisme d'ESTRÉES SAINT DENIS

*Avis de la Chambre d'Agriculture*

Monsieur le Maire,

L'examen avec les exploitants de la commune de votre projet de PLU arrêté, arrivé dans nos services le 12 décembre dernier, appelle les remarques suivantes :

- ✓ Le scénario de croissance retenu est basé sur un taux de croissance annuel de 1% entre 2012 et 2030, soit 740 habitants supplémentaires et la création de 353 logements.

Pour cela, il est nécessaire, selon les calculs présentés dans le rapport de présentation, d'ouvrir à l'urbanisation 11 hectares en dehors des dents creuses et des secteurs en cours d'aménagement.

Ainsi, il est projeté 5,13 ha de zones 1 AUh et 5,43 ha de zones 2 AUh, soit 10,56 ha. A ceci s'ajoutent les secteurs en reconversion sur une partie du site du Belloy, sur environ 1 ha, ainsi que sur une partie du site du Cabaret sur environ 0,5 ha.

Les besoins fonciers annoncés sont alors atteints, dépassant même d'1 ha les 11 ha visés.

La surface projetée ne paraît alors pas totalement justifiée, d'autant plus que le taux de rétention foncière (50%) annoncé dans le document est bien supérieur à celui retenu habituellement, à savoir 30%.

Les explications avancées en page 24 du rapport de présentation (pas d'évolution des dents creuses depuis l'élaboration du PLU en 2006) ne semble plus d'actualité étant donné qu'un certain nombre de dents creuses a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire ces derniers temps, comme indiqué par vos soins lors de la réunion avec les exploitants agricoles le 23 février dernier en mairie.

Il nous semble donc important de revoir la justification de la consommation d'espace projetée à vocation d'habitat.

Concernant la consommation d'espace globale, il est fait état, en page 94 du rapport de présentation, que les zones AU couvrent 18,06 ha (1 AUh, 2 AUh, 1 AUp et 1 AUe) et que cette surface a été revue à la baisse avec la révision du PLU.

« Le PLU révisé compte près de 10 ha de plus inscrits en zone agricole ou naturelle que le PLU approuvé en 2005 » (page 96 du rapport de présentation). « La révision du PLU vise à une modération de la consommation des espaces agricoles, conformément aux lois Grenelle et ALUR, et en compatibilité avec le SCoT de la Plaine d'Estrées ».

La modération est réelle par rapport aux objectifs visés dans le PLU de 2005, mais elle ne l'est pas par rapport à la consommation effective, soit 7 ha de terres de culture consommés en 10 ans.

Nous vous demandons d'apporter cette précision dans la rédaction du document.

- ✓ Bien que nous notons une réduction de la zone 1 AUe par rapport au PLU en vigueur, sa délimitation ne correspond pas à celle indiquée dans le DOG du SCoT (emprise indiquée en page 11 du rapport de présentation) en s'étendant davantage sur la façade « Est ».

Le règlement appelle quelques remarques afin de parfaire la prise en compte du développement de l'activité agricole sur la commune, répondant ainsi à l'objectif du PADD visant à « tenir compte des besoins agricoles » (page 8) :

### Articles UC 11 et A 11

- Concernant les constructions agricoles, nous vous demandons d'autoriser en soubassement l'utilisation du béton banché et du béton cailloux lavés.
- En zone UC, « les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade ».  
En zone A « les menuiseries peintes seront peintes suivant la gamme de brun, de vert foncé et de gris, de teinte beige (ton pierre) ou seront en bois naturel ».

De telles rédactions laissent à penser que l'utilisation du PVC blanc n'est pas autorisée pour les menuiseries des bâtiments agricoles ou d'activités.

Cette restriction ne paraît pas justifiée d'autant plus qu'il n'est pas interdit pour les autres constructions notamment en zone UC.

Nous vous demandons de l'autoriser au moins pour les fenêtres et les portes de service.

## **Article UE 2**

*« lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ».*

Cette disposition risque de limiter toute nouvelle installation, notamment dans la zone UEa Nord, compte tenu de la faible largeur de cette zone.

Nous vous demandons de supprimer cette disposition, notamment quand le périmètre concerne une zone A non construite voisine.

## **Article A 2**

Nous vous demandons d'autoriser

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées (art. R 151.23 et R 151.25 du Code de l'urbanisme),
- le changement de destination des constructions identifiées au plan, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.  
Les bâtiments sont bien identifiés au plan, mais pour que cette disposition soit applicable il est nécessaire de l'autoriser également dans le règlement écrit.

## **Article A 11 - Aspect extérieur**

Les clôtures étant réglementées, il est important de spécifier que cela ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

En effet, même lorsqu'une clôture est dispensée de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme, un propriétaire ne peut édifier une clôture en méconnaissance des règles d'urbanisme de fond.

## **Article A 15**

*« les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, et sont autorisés uniquement sur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole ».*

Il paraît plus adapté de parler de « constructions » que de « bâtiments ». Ainsi les habitations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas exclues de cette disposition.

### **Plan de découpage en zone (4b)**

La parcelle cadastrée n°20 (appartenant à l'exploitation de Monsieur Strube), est classée en zone UC dans le projet de zonage.

Afin de ne pas limiter l'éventuel développement de cette activité, nous vous demandons de classer cette parcelle en zone A (la zone UC n'autorisant pas les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole).

L'ensemble des remarques formulées ci-dessus, nous amène à émettre, sur votre projet de PLU arrêté, un **avis favorable** sous réserve de prise en compte de nos observations.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

*Le Président,*



**Jean-Luc POULAIN**

Copie : DDT (SAUE & DT) - Préfecture.

**Monsieur Charles POUPLIN**  
**Maire d'Estrées Saint-Denis**  
15 rue de l'Hôtel de ville  
BP 3  
60190 ESTRÉES SAINT-DENIS

**N/Réf. :** PhE/VS/18-71 ☎ 03 44 79 80 15  
**OBJET :** Avis sur le projet arrêté de PLU d'Estrées-Saint-Denis  
**COPIE :** Monsieur le Préfet de l'Oise  
**LETTRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 141 685 7487 7**

Monsieur le Maire,

Ce courrier fait suite à l'envoi du projet arrêté de PLU d'Estrées-Saint-Denis reçu par la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale de l'Oise. Ce projet a fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments.

**PROJET ARRÊTÉ DE PLU DE LA COMMUNE D'ESTRÉES-SAINT-DENIS**  
**AVIS DE LA CCI TERRITORIALE DE L'OISE**

VU :

- Les articles L 710-1 et L 711-2 du Code de commerce ;
- Les articles L 132-7 et L 132-11 du Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal le 28 septembre 2017.

CONSIDERANT :

- que la CCITO comptabilise 95 ressortissants pour la commune d'Estrées-Saint-Denis ;
- que le Plan Local d'Urbanisme peut influencer l'exercice des activités.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de l'Oise signale les points suivants.

**Concernant la prise en compte des enjeux économiques**

**Un Diagnostic des activités satisfaisant**

Le Diagnostic des activités (Rapport de Présentation, pages 39 et 40) est satisfaisant. Plus globalement, le Rapport de Présentation décrit les activités et les espaces à vocation d'activités du territoire mais également les enjeux économiques associés (polarités commerciales en zones urbaines, développement de la zone d'activités réalisé dans une logique intercommunale...). À noter : le PLU indique que l'activité économique repose sur la zone d'activités au nord-est de l'agglomération et sur « *quelques petites structures artisanales ou de services disséminés dans la trame urbaine* », certaines activités importantes sont toutefois situées en zone urbaine (« *Beli Auto* » (10 salariés selon le fichier consulaire de la CCIT Oise), « *Semences du Belloy* » (13 salariés)...).





Le PLU pourrait prendre en compte les données du Schéma Départemental des Carrières de l'Oise (cartographie des ressources<sup>1</sup> et cartographie de zonage<sup>2</sup>).

### Une évolution adaptée de la zone d'activités du territoire

Le Diagnostic décrit de manière détaillée la zone d'activités du territoire (zone d'activités « *Fossé de l'étang - bois Chevallier* »). À noter : il conviendrait de délimiter précisément les limites de la zone d'activités « *Fossé de l'étang - bois Chevallier* » dont les représentations intègrent parfois l'espace d'activités classé en zone UE autour de la gare (Rapport de Présentation, page 39) ou distinguent *a contrario* les deux zones (PADD, page 12). Certains énoncés entretiennent le flou (« *La zone d'activités «Fossé de l'Etang - Bois Chevallier», qui s'étend autour du pôle gare* », Rapport de Présentation, page 63...).

Le Diagnostic souligne que la zone d'activités est en grande partie urbanisée et que son extension doit être réalisée en concertation avec la commune contigüe de Francières (le Rapport de Présentation évoque par ailleurs un projet de zone d'activités intercommunale « *Estrées / Francières* »). Le résumé du SCOT indique que celui-ci « *autorise une enveloppe de 3,5 ha pour le développement de l'activité économique, en extension de la zone existante sur la commune d'Estrées-Saint-Denis* ». Toutefois, le Diagnostic souligne également que la zone n'a pas vocation à se développer dans le cadre du SCOT. Le bilan du PLU de 2005 note par ailleurs que la zone d'Estrées / Francières ne s'est pas développée.

Dans ce contexte, le PADD du PLU arrêté définit une orientation « *Permettre une extension limitée de la zone d'activité dans sa partie est sur environ 3 ha, conformément aux dispositions du SCOT, et autoriser l'extension projetée de la coopérative AGORA à l'ouest sur moins de 1 ha* ». La CCIT Oise approuve cette orientation prenant en compte l'extension prévue du site d'une coopérative agricole et permettant l'extension d'un site industriel pour favoriser le confortement de ce site<sup>3</sup>. Par ailleurs, le PLU prévoit des améliorations de l'accès aux espaces à vocation d'activités.

Le Rapport de Présentation (page 63) note par rapport au PLU précédent « *les emprises inscrites en zones vouées aux activités économiques (UE) n'ont pas évolué et représentent au total environ 30 hectares validés au SCOT* ». Le PLU précédent comportait 30,09 ha de zone UE, le PLU arrêté en compte 30,53 ha. Toutefois, la surface de zone à urbaniser à vocation économique 1AUe du PLU arrêté compte 3,57 ha contre 6,88 ha dans le PLU approuvé en 2005 (prise en compte des orientations du SCOT...).

### Un objectif flou et discutable de transformation du site d'activités « *Belloy* » en secteur résidentiel

Au niveau du site d'activités du semencier « *Belloy* », une zone UE à vocation économique (PLU en vigueur) est transformée en zone UR correspondant à un « *secteur d'habitat envisagé à court et moyen terme* » (traduction cartographique du PADD arrêté). Cette zone UR correspond à une zone sur laquelle une servitude d'inconstructibilité est définie. Cette servitude interdit les constructions et les installations d'une superficie supérieure à 12 m<sup>2</sup>, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune, pendant une durée maximale de 5 ans.

... / ...

<sup>1</sup><http://www.oise.gouv.fr/content/download/22408/155270/file/04%20SCHEMA%20DES%20CARRRIERES%2060%20Carte%20g%C3%A9ologiq ue.pdf>.

<sup>2</sup><http://www.oise.gouv.fr/content/download/22409/155274/file/05%20SCHEMA%20DES%20CARRRIERES%2060-%20carte%203%20zonages.pdf>.

<sup>3</sup> À noter : le Rapport de Présentation précise qu'environ 5 ha de disponibilités restent présentes dans la zone d'activités mais que la plupart des terrains sont réservés pour l'extension d'activités déjà installées ou permettraient d'accueillir des activités actuellement situées au sein de l'agglomération.

Selon le Rapport de Présentation, le classement en zone UR du site Belloy a pour objectif le « *renouvellement du site vers de l'habitat et quelques activités, services ou équipements compatibles avec l'habitat* » (Rapport de Présentation, page 88). Le Rapport de Présentation indique « *Le site du semencier Belloy ne sera plus en activité à compter de 2016. Les bâtiments présentent un potentiel important de création de logements, de bureaux ou d'équipement* ». Or, l'entreprise « Belloy » existe toujours et fait partie des ressortissants de la CCIT Oise (catégorie « Industrie », 13 salariés selon le fichier consulaire). De fait, le site du semencier Belloy n'est pas une « *friche industrielle* » (Rapport de Présentation, page 61). Certes, la délocalisation de cette activité hors du territoire communal est prévue mais ce ressortissant de la CCIT Oise est toujours actif en mars 2018. La servitude d'inconstructibilité pourrait donc entraver d'éventuels projets de l'activité actuelle ou de nouvelles activités pouvant s'implanter ultérieurement sur le site.

Cette zone UR associée au site d'activités « *Belloy* » représente environ 1 ha selon le PADD mais 2,65 ha selon le Rapport de Présentation (page 91). Plus globalement, le PADD et le Règlement se contredisent : la traduction cartographique du PADD classe une partie du site « *Belloy* » (entre l'avenue du Maréchal Foch et la voie ferrée) en « *activités économiques existantes à prendre en compte* » alors que le Règlement classe cette emprise en zone UR.


Enfin, la CCIT Oise souligne que la zone UR est contiguë d'une zone UE comportant notamment des installations de stockage (silos...). Le Rapport de Présentation indique que l'usage futur de ces installations est inconnu. Plus globalement, il convient d'anticiper le maintien et le développement d'activités dans l'emprise classée en zone UE. Or, un développement de l'habitat à proximité immédiate d'un espace à vocation d'activités existant peut générer des problématiques de cohabitation impactant les activités (plaintes de nouveaux riverains...). Il est donc impératif de veiller à la compatibilité entre les projets d'aménagement qui seraient définis en zone UR et les activités actuelles et futures situées dans la zone UE contiguë.

Il est indiqué dans le PLU que la zone d'activités du territoire « *correspond à la zone d'activités économiques existante au nord de la commune à laquelle est ajouté l'emprise du domaine ferroviaire qui est dans sa totalité bordée de terrains voués à l'activité économique* » : la transformation en espace résidentiel de la zone UR entraînerait donc une rupture de la relative continuité de la zone d'activités le long de la voie ferrée représentée par le PLU (Rapport de Présentation, page 39).

### **Des orientations pertinentes mais des éléments à modifier en matière de commerce**

Le Diagnostic décrit les activités artisanales et commerciales réparties dans les zones urbaines d'Estrées-Saint-Denis (pôle commercial et artisanal « *avenue de Flandres* » d'une cinquantaine d'activités / pôle « *rue de la République* » de 25 commerces et services). La CCIT Oise est satisfaite de la précision du Diagnostic commercial (Rapport de Présentation, page 40). Toutefois, les conclusions du Diagnostic commercial (un nombre de stationnements suffisant, pas de problématiques particulières relevées...) semblent contredire les premiers résultats de l'enquête auprès des commerces et services (compte-rendu de la réunion du 19 / 05 / 2015) mentionnant des problématiques de stationnement et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite mais également l'opportunité d'une signalisation des activités commerciales.

Le PADD comporte une orientation commerciale « *Privilégier l'implantation de commerces et services de proximité le long de la D1017, de la rue de la République et de ses abords en mettant en place une réglementation adaptée favorisant l'offre commerciale et permettant son bon fonctionnement (accessibilité, stationnement, etc.)* ». La CCIT Oise approuve cette orientation. De plus, le Règlement des zones UC et UF comporte des prescriptions en matière de stationnement assouplies pour les constructions à usage commercial inférieures à 300 m<sup>2</sup>.



À noter : les prescriptions en matière de stationnement sont paradoxalement plus souples en zone UE qu'en zones UC ou UF pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Or, la CCIT Oise demande de limiter le développement des constructions à usage de commerce en zone UE afin d'éviter un mitage de la zone d'activités par le commerce défavorisant les autres activités (cf infra).

Le Diagnostic (page 32) note « *L'essentiel de l'offre en stationnement réside dans le principe de double contres-allées le long de la D1017. Cette offre permet de répondre aux besoins des commerces et services situés le long de cet axe. Pour plus de sécurité, les accès à ces contres-allées pourraient être limités* ». Or, le Diagnostic souligne que la polarité commerciale de l'avenue de Flandres est la plus dynamique (dynamique de créations de commerces et de services la plus importante du territoire). Il est donc nécessaire de ne pas réduire les possibilités de stationnement à proximité des commerces et des services de l'avenue de Flandres.

Le projet envisagé de liaison douce entre le sud d'Estrées-Saint-Denis et la zone commerciale de Moyvillers (traduction cartographique du PADD) devrait être complété par un figuré de projet de liaison douce du sud d'Estrées-Saint-Denis vers les secteurs de « *dynamique commerciale à soutenir* » identifiés par cette même traduction cartographique du PADD. À noter : la commune d'Estrées-Saint-Denis est contiguë d'une zone d'activités commerciales située sur le territoire de Moyvillers. Une orientation du PADD vise donc à « *Favoriser les liens entre ces commerces de proximité et l'offre commerciale complémentaire proposées sur la commune voisine de Moyvillers* ». Or, la CCIT Oise observe à l'échelle départementale que le développement des zones commerciales périphériques est rarement « complémentaire » des commerces de centre-ville et que le développement des surfaces commerciales périphériques constitue l'un des principaux facteurs de déstabilisation des polarités commerciales des zones urbaines (délocalisations de commerces vers la périphérie engendrant l'apparition de locaux commerciaux vacants...).

### Remarques complémentaires

Le PADD comporte une orientation « *Laisser la possibilité aux activités commerciales, artisanales, agricoles ou de services, de se développer* ». Dans un souci de mixité fonctionnelle, il convient de laisser la possibilité à l'ensemble des activités de se développer au-delà des catégories d'activités mentionnées.

La desserte en gaz de ville constitue un atout pour une zone d'activités. Le Diagnostic souligne que certaines rues sont desservies par le gaz de ville mais la zone d'activités n'est *a priori* pas desservie (Rapport de Présentation, page 35). Le Rapport de Présentation évoque l'objectif de « *Mettre en avant la desserte en gaz de ville comme un atout dans la diversification de l'offre énergétique pour les porteurs de projet d'habitat* ». Il serait pertinent de définir également un objectif de desserte à terme de la zone d'activités afin de valoriser la desserte de la commune en gaz de ville.

L'emprise du site d'une activité (« *Saaten-Union* ») est paradoxalement classée pour partie en zone UC et pour partie en zone UE, la continuité entre les deux zones étant rompue par un classement en zone A. Il conviendrait de définir un zonage homogène identifiant l'ensemble du site.

Selon le compte-rendu de la réunion du 05 / 11 / 2016, une activité située 45 rue Théophile Havy avait demandé plus de profondeur de zone urbaine pour étendre son activité. Or, un secteur UCj limitant les possibilités de construction a été défini dans cette rue en arrière des constructions.

Le Diagnostic souligne que le territoire compte plus d'emplois offerts que d'habitants (103,8 emplois offerts pour 100 habitants). Pourtant, seul 30% environ des actifs vivent et travaillent à Estrées-Saint-Denis.

... / ...

De plus, le nombre d'emplois offerts sur le territoire a augmenté entre 2006 et 2011 alors que le nombre d'actifs ayant un emploi vivant sur le territoire a diminué et que la part des actifs vivant et travaillant sur le territoire a diminué de 9% entre 1990 et 2011. Il conviendrait d'éviter cette évolution paradoxale et défavorable (augmentation des déplacements motorisés...) en prenant en compte les besoins en logements des actifs travaillant sur le territoire pour favoriser leur installation.

### Remarques sur les dispositions réglementaires

Remarques générales :

- La CCIT recommande une limitation d'emprise au sol d'au moins 60% ou 70% pour les constructions à usage d'activités dans l'ensemble des zones (zone UF, secteur 1AUh...).

En zone UC (zone urbaine centrale mixte) :

- L'interdiction des constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle est inadaptée. *Idem* en zone UF et en zone 1AUh (où les entrepôts sont totalement interdits). En effet, certaines activités industrielles s'intègrent en zone urbaine (« *micro-brasseries* »...). De plus, la CCIT Oise identifie des ressortissants de la catégorie « Industrie » en zone UC (avenue de Flandres) mais également un ressortissant de cette catégorie en zone UF (avenue du Maréchal Foch).
- L'interdiction des installations « *dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation* » constitue un encadrement flou (notion de « *vie de quartier* »...) et potentiellement restrictif. Il conviendrait d'autoriser ces installations « *dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances [...]* » comme cela est déjà prévu pour les installations nécessaires à la vie des habitants et aux activités autorisées. *Idem* en zone UF.
- Il convient d'autoriser les dépôts de matériaux nécessaires aux activités autorisées dans leur ensemble, au-delà des activités autorisées « *existantes* ».
- Afin de permettre par exemple la réalisation de stationnements, il conviendrait de ne pas prescrire la réalisation d'une clôture minérale assurant une continuité visuelle sur au moins les 2 / 3 de la façade pour une construction n'étant pas implantée à l'alignement.
- La règle imposant un éloignement de 10 mètres au *minimum* entre deux constructions de plus de 30 m<sup>2</sup> sur une même propriété devrait être modérée pour les constructions à usage d'activités (en zone UE, le recul prescrit est de 5 mètres). *Idem* en zone UF.
- Il conviendrait d'étendre à l'ensemble des constructions à usage d'activités en zone UC la dérogation fixant une limitation de hauteur de 14 mètres au faîtage pour les constructions et les installations à usage agricole en secteur UCf.
- Il convient de ne pas imposer aux baies visibles des voies publiques correspondant à des vitrines commerciales d'être « *plus hautes que larges* ». *Idem* en zone UF.
- Il convient d'autoriser la réalisation de clôtures de plus de 2 mètres de hauteur *via* une dérogation afin de sécuriser les sites d'activités. *Idem* en zones UF et 1AU.
- Il convient de permettre la dissimulation des citernes de gaz liquéfié ou de mazout et des installations similaires (dans le PLU arrêté, cette possibilité est uniquement une alternative « *en cas d'impossibilité* » à l'enterrement). *Idem* en zones UF et 1AU.
- La règle « *L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes* » ne devra pas être traduite au détriment de la fonctionnalité des projets. *Idem* en zones UF et 1AU.
- Il convient de supprimer l'obligation de plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places dans les aires de stationnement accompagnant une opération d'ensemble. *Idem* en zone UF.

En effet, cette prescription omet l'impact des arbres (chute de branches...) pourtant évoqué par le Rapport de Présentation pour justifier le recul prescrit des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés.

En zone UF :

- L'important recul prescrit (20 m) des constructions nouvelles de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par rapport aux Espaces Boisés Classés n'est pas prescrit pour l'ensemble des EBC (plan 4b) : il conviendrait d'assouplir et de préciser cette règle. *Idem* en zone UE.
- L'emprise au sol dérogatoire (à augmenter) doit être définie pour l'ensemble des constructions à usage d'activités et pas uniquement pour les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services.
- Il convient de définir explicitement une limitation de hauteur de 12 m au faitage pour les constructions à usage d'activités comme le prévoit le Rapport de Présentation (page 89).
- Il conviendrait de prescrire la réalisation d'une seule place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux ou de services, comme en zone UC. *Idem* en zones UE, UR, 1AU.
- À noter : l'énoncé de l'article UF7 relatif aux façades de moins de 10 m est incomplet.

En zone UE :

- L'interdiction de l'hébergement hôtelier est pertinent pour éviter le « mitage » des espaces d'activités. Il serait pertinent d'encadrer également les constructions à vocation de commerce de détail (limitation de surface...) pour éviter tout développement commercial inadapté se réalisant au détriment d'autres activités (industrie...).
- L'interdiction des constructions à usage d'activité agricole pourrait potentiellement être problématique pour la zone UE située au niveau du « chemin de Rouvillers » (activité de sélection et de production de semences selon le fichier consulaire de la CCIT Oise).
- Il conviendrait d'autoriser les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec l'aménagement des espaces non construits au-delà du simple « aménagement paysager » (bassins industriels de décantation ou de stockage...).
- La prescription « Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation » est inadaptée. *Idem* en secteur 1AUe. En effet, la mise en œuvre de cette règle serait complexe (hypothèse d'un périmètre de protection dépassant les limites de la zone UE...). De plus, l'évolution du périmètre de protection (arrêt ou extension de l'activité, modifications réglementaires...) réclamerait des acquisitions foncières supplémentaires ou libérerait *a contrario* des emprises foncières qui risqueraient de se transformer en friches.
- La prescription imposant un « pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) » des eaux pluviales avant rejet est inadaptée. *Idem* pour les voiries nouvelles en zone 1AU. En effet, les dispositifs évoqués sont déjà prescrits dans le cadre d'autres réglementations (ICPE...) pour les projets qui le requièrent<sup>4</sup>. Au-delà du coût et de l'entretien induits par ces ouvrages, l'efficacité des déshuileurs / décanteurs est également discutée<sup>5</sup>.
- La règle demandant « en complément » un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels pour toute installation d'activités est inadaptée.

... / ...

<sup>4</sup> À noter : le Diagnostic indique pour l'ancienne station d'épuration en zone 1AUe « La commune souhaite reconverter le site de l'ancienne station d'épuration en bassin de traitement des eaux pluviales (bacs décanteur, déshuileur,..) ».

<sup>5</sup> Une note d'information du Service d'Etudes Techniques des Routes et Autoroutes (« Traitement des eaux de ruissellement routières, opportunité des ouvrages industriels : déboueurs, déshuileurs et décanteurs – déshuileurs », Sétra - CETE de l'Est, février 2008) indiquait « La conclusion qui semble s'imposer est que les ouvrages « industriels » (déboueur, déshuileur, décanteur – déshuileur) ne sont pas adaptés à la problématique du traitement de la pollution chronique des eaux pluviales. Les faibles concentrations en hydrocarbures véhiculés par ces eaux et les formes sous lesquelles se trouvent ces polluants ne sont pas compatibles avec un traitement par ce type d'ouvrage ».

Ces dispositifs sont en effet déjà prescrits dans le cadre d'autres réglementations pour les projets qui le requièrent. De plus, des installations peuvent présenter un risque faible voire très faible.

- Il conviendrait de ne pas limiter le nombre d'accès automobiles par propriété le long de l'avenue de Flandres.
- Il conviendrait de ne pas prescrire pour les dépôts un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement (dépôts temporaires...). *Idem* en zone 1AUe.
- Il serait pertinent d'autoriser un dépassement de la limitation de hauteur des clôtures (au-delà des sites d'activités soumis à « réglementation spécifique ») pour assurer la sécurisation des sites d'activités.
- En matière de prescriptions de stationnement, il convient de ne pas définir de sous-catégorie d'entrepôts (« *entrepôts autres que ceux destinés à du stockage* »...). En effet, la sous-destination « entrepôt » fait partie des 20 sous-destinations de constructions limitativement définies par l'article R 151-28 du Code de l'Urbanisme.
- La prescription « *Les marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil* » pourrait être supprimée. En effet, l'espace entre les constructions et les limites des propriétés voisines peut être utilisé par exemple pour l'entretien des bâtiments.
- Le Règlement prescrit la plantation d'un arbre pour 4 places d'aires de stationnement ou la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Compte-tenu des problématiques pouvant apparaître (impact sur les réseaux, risque de chute de branches, ombre excessive...) dont certaines sont d'ailleurs évoquées par le PLU, il convient de supprimer ou de modérer ces prescriptions. *Idem* en zone 1AU.
- À noter : l'énoncé autorisant les matériaux translucides en couverture pour les bâtiments d'activités en zones UC et UF est paradoxalement absent en zone UE. Il convient d'intégrer cette dérogation au Règlement de la zone. *Idem* en secteur 1AUe.

En zone UR :

- Il convient de prescrire le raccordement au réseau d'assainissement collectif uniquement pour les constructions et les installations le nécessitant.

En zone 1AU :

- Dans une logique de mixité fonctionnelle, il convient de ne pas limiter les activités envisageables en parallèle de l'habitat en secteur 1AUh aux « *services et bureaux qui en sont le complément* ». Il convient également de ne pas les limiter ces activités de services et de bureaux aux activités « *nécessaires à la vie et à la commodité des habitants* ».
- L'interdiction des installations « *dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées* » sera appréciée selon la « *réglementation en vigueur* » : cette règle ne doit pas induire l'interdiction *de facto* des ICPE.
- L'interdiction des « *affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction* » devrait être assouplie en secteur 1AUe (bassins industriels de décantation ou de stockage...).
- L'interdiction des hôtels en secteur 1AUh n'est pas expliquée et pourrait être supprimée.
- Il conviendrait de ne pas autoriser les constructions uniquement « *lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...)* ». Cette règle défavoriserait en effet les entreprises ne disposant pas de capacités suffisantes pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble mais pouvant mener des projets ponctuels sans remettre en cause l'aménagement de la zone (plus de 86% des ressortissants de la catégorie « BTP » de la CCIT Oise comptent entre 0 et 5 salariés).

... / ...

### Remarques annexes

Les Zones à Dominante Humide ne sont pas des « secteurs à forts enjeux de biodiversité » (Rapport de Présentation, page 10). Les Zones à Dominante Humide sont simplement une « hypothèse » de zones humides. Ces zones n'ont pas de portée règlementaire, contrairement aux zones humides.

### Conclusion

La CCIT Oise émet un avis réservé sur le PLU d'Estrées-Saint-Denis tel qu'il est actuellement arrêté. En effet, si ce projet de PLU comporte une analyse précise des enjeux économiques du territoire et le PADD comporte des orientations économiques pertinentes (prise en compte du projet de développement d'une activité...), toutefois, le PLU classe un site d'activités en zone UR (associé à une servitude temporaire d'inconstructibilité) alors qu'une activité dont le départ est annoncé par le PLU est toujours présente sur ce site en mars 2018 et que la réalisation de logements prévue à terme par le PLU en zone UR (à proximité immédiate d'une zone UE à vocation d'activités) pourrait engendrer des problématiques nouvelles.

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables aux activités sur le territoire de votre commune, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre à la CCIT Oise un exemplaire du projet de PLU approuvé.

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



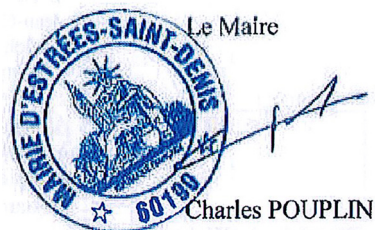
**Philippe ENJOLRAS,**  
Président



# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Septembre 2018

9b

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 DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

**En date du 8 mars 2018, avis favorable sur le projet de P.L.U. arrêté.**

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
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.
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.
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>proposée 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 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). RÉSERVE N°4 du commissaire-enquêteur.</b>
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. Aujourd'hui, il est envisagé une borne de recharge électrique sur le parking près de l'église, une autre sur le parking en face du collège (côté piscine). Il est <b>proposé d'apporter cette information dans le rapport de présentation.</b>
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 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.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
<p>6) Pour la zone agricole (A), il est demandé d'identifier tous les secteurs concernés par la délimitation d'une 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-entendu 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>
<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>
<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>
<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>
<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 potable, suivant les plans joints à l'avis.</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 parcelle cadastrée section ZI n°18 au lieu-dit « Le Chemin de Clermont », RÉSERVE N°2 du commissaire-enquêteur.</b></p>
<p>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.</p>	<p>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 ».</p>
<p>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.</p>	<p>Il est <b>proposé de supprimer cette phrase à l'article 11 de la zone UE.</b></p>
<p>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.</p>	<p>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. RÉSERVE N°2 du commissaire-enquêteur.</b></p>

## ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ce tableau que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. qui leur a été transmis.

Remarques du Conseil Départemental de l'Oise	Réponses proposées en groupe de travail
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.
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.
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> .
4) L'organisation et le fonctionnement des services scolaires sont assurés par la Région depuis le 1 <sup>er</sup> septembre 2017. La commune affiche sa volonté de valoriser les déplacements doux.	<b>Observation n'appelant pas d'ajustements</b> à envisager au dossier 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.
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> .
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).
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.	Ce cours d'eau n'apparaît plus sur le terrain alors qu'il est identifié dans l'application Cartelie. Dans le projet de SAGE révisé de l'Oise Aronde (en cours de validation), il est bien identifié en cours d'eau. Il est donc <b>proposé d'ajuster en conséquence les dispositions réglementaires au PLU (article 7 de la zone UE et de la zone A)</b> .

Remarques de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées	Réponses proposées en groupe de travail
<b>Avis favorable sans observation.</b>	<b>Observation n'appelant pas d'ajustements</b> à envisager au dossier PLU.

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail
<p><b>Avis favorable sous réserve :</b></p> <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.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter d'ajustements au dossier PLU sur ce point.</b></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 ha la consommation possible d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030. Il est <b>proposé de ne pas apporter d'ajustements au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>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.</p>	<p>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></p>
<p>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.</p>	<p>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></p>
<p>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.</p>	<p>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 ».</p>
<p>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.</p>	<p>Il est <b>proposé d'apporter ces deux ajouts au règlement de la zone A (article A2).</b></p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail
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).
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).
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> .

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées en groupe de travail
<b>Avis réservé :</b> 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.
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.
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 programmé 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> .
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 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.	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 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> .

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées en groupe de travail
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.	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>
6) La desserte en gaz de ville de la zone d'activités pourrait faire l'objet d'un objectif traduit au PLU.	<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.
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.	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>
8) Au 45 rue Théophile Havy, l'activité économique présente est limitée dans ses perspectives de développement par le secteur UCj délimité en fond de parcelle.	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 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>
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>
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 régit l'aspect extérieur des constructions, une rubrique spécifique a été établie pour les bâtiments d'activités.</b>

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées en groupe de travail
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>
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>
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 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>
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.
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>
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.