



Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées
1 rue de la Plaine
60190 ESTRÉES-SAINT-DENIS
Courriel : urbanisme@cc-pe.fr

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Commune d'Estrées-Saint-Denis (60)

**NOTICE EXPLICATIVE RELATIVE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE
suivant l'article R123-5 et suivants du code de l'environnement**

1/ RAPPEL SUR L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur le projet de **modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Estrées-Saint-Denis**. Le PLU est entré en vigueur par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2018 et ayant fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 7 février 2023.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels, en respectant les objectifs du développement durable.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques et touristiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics et commerciaux), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat ainsi que des moyens de transport, de l'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile ; la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, de la biodiversité, des écosystèmes, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Suivant l'article L153-36 et l'article L153-37 du code de l'urbanisme, le PLU est modifié à l'initiative et sous la responsabilité de la commune et de la Communauté de Communes dès lors qu'il s'agit d'apporter des ajustements aux pièces réglementaires et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sans remettre en cause l'économie générale du projet communal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet de modification du PLU est notifié, avant le début de l'enquête publique, à l'Etat, la Région, le Département, les Chambres consulaires et divers partenaires.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Le PLU contient un **rapport de présentation qui expose un diagnostic (voir pièce 1 du dossier)** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenu (pièce 2 du dossier)** qui fixe les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mais aussi les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie et de communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le P.A.D.D. constitue le document de référence qui exprime le projet global de la commune à l'horizon d'une dizaine à une quinzaine d'années.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce 3 du dossier)** contiennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier sur les secteurs voués à être urbanisés ou encore présentant des enjeux d'aménagement sur la période d'application du PLU.

Le **volet réglementaire (pièce 4 du dossier)** fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols à partir d'un **plan de découpage en zones du territoire communal (pièces n°4a et n°4b du dossier)** et d'un **règlement écrit (pièce 4c du dossier)** précisant, pour chaque zone délimitée, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols (articles 1 à 2), les conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13 inclus), les possibilités d'utilisation du sol (article 14), les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16).

Le dossier PLU se compose également **d'annexes** qui apportent des informations complémentaires au projet communal et à sa traduction réglementaire.

La modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis a été conçue dans ce cadre légal, à partir d'une démarche de concertation approfondie entre la commune, les personnes publiques associées, les administrés. **Seulement les pièces n°3 (Orientations d'Aménagement et de Programmation), n°4c (règlement écrit) et n°4b (plan de découpage en zones au 1/2000^{ème}), 4d (emplacements réservés) du dossier sont ajustées.**

2/ ÉTUDE D'IMPACT OU EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La modification n°1 du PLU ne requiert ni une étude d'impact, ni une notice d'impact. Elle a fait l'objet d'une demande de dispense d'évaluation environnementale au titre de l'article R104-35 du code de l'urbanisme. Par décision en date du 10 décembre 2024 de l'autorité environnementale consultée, la procédure de modification n°1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Il convient de rappeler que la pièce n°1 (rapport de présentation) du dossier PLU présente un état initial de l'environnement, les incidences sur l'environnement du projet communal envisagé et les mesures envisagées pour les atténuer, les réduire, voire les compenser.

3/ PLAN DE SITUATION

Le PLU modifié d'Estrées-Saint-Denis couvre la totalité du territoire communal.

4/ PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Sans objet.

5/ CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Sans objet.

6/ APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Les études nécessaires à la modification n°1 du PLU sont évaluées à 5 900 euros hors taxes environ.

7/ TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET INSERTION DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE ENGAGÉE

Les textes qui régissent l'enquête publique sont ceux de l'article L.123-1 et suivants du code de l'environnement relatif aux projets, plans ou programmes pouvant avoir des effets sur l'environnement.

Les articles L.153-37 à L.153-44 du code de l'urbanisme définissent les modalités d'élaboration, de révision ou de modification d'un Plan Local d'Urbanisme en indiquant que ce document devient applicable après approbation par délibération du conseil communautaire, qui n'intervient qu'après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Compétent en urbanisme, le conseil communautaire a lancé une procédure de modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis approuvé le 27 septembre 2018.

La modification n°1 du PLU vise à créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone UR et à apporter quelques ajustements réglementaires au dossier, en particulier :

- 1 - Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone UR dont la délimitation est ajustée, et compléments au règlement de la zone UR.
- 2 - Suppression des emplacements réservés n°5, n°6 et n°7 acquis par les collectivités publiques, ajout d'un emplacement réservé n°8.
- 3 - Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone 1AUh, en ce qui concerne les conditions de diversification de logement sur les opérations nouvelles.

Le projet de PLU modifié peut être rectifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la notification aux personnes publiques et lors de l'enquête publique.

Le PLU modifié, éventuellement ajusté, est finalement approuvé par délibération du conseil communautaire. Il est tenu à la disposition du public.

8/ AVIS EMIS PAR UNE AUTORITÉ ADMINISTRATIVE SUR LE PROJET

Concernant le projet de modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques en décembre 2025, avant le début de l'enquête publique. Les avis qui seraient émis seront versés dans le dossier mis à enquête publique.

9/ BILAN DE LA PROCÉDURE DE DÉBAT PUBLIC OU DE LA CONCERTATION

Cette procédure n'a pas nécessité de débat public organisé suivant les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15 du code de l'environnement.

10/ MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES

Sans objet.