

Madame Sophie MERCIER
Présidente
Communauté de Communes
de la Plaine d'Estrées
1 rue de la Plaine
60 190 Estrées-Saint-Denis

N/Réf.: PhB/AD/26-8 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Observations sur le projet de modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis
COPIE : Monsieur le préfet de l'Oise (copie électronique)
Madame le maire d'Estrées-Saint-Denis (copie électronique)

Madame la Présidente,

La CCI de l'Oise soutient le développement des territoires. Elle appuie les projets d'activités, d'infrastructures ou de planification et propose son expertise en tant que Personne Publique Associée. À ce titre, le projet de modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis qui nous a été transmis a fait l'objet d'une analyse.

La modification de PLU envisagée prévoit notamment de :

- Transcrire la disparition de la « *servitude de gel de l'urbanisation au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme* » qui couvrait la zone UR (« *zone de reconversion urbaine de l'ancien site d'activités Belloy, du silo agricole et du bâtiment d'activités plus au sud* »), désormais caduque¹ ;
- Définir des OAP pour la zone UR (zone redessinée à la marge) en la subdivisant entre une « *partie immédiatement aménageable* » pour accueillir « *environ 80 logements* », et une « *partie sud de la zone* » qui serait aménageable « *à partir de 2030* » pour réaliser des logements supplémentaires ;
- Adapter le règlement de la zone UR en remplaçant les dispositions qui accompagnaient la servitude de gel de l'urbanisation par des dispositions destinées à une zone (en partie) « *immédiatement aménageable* » pour « *accueillir du logement pouvant s'accompagner d'activités de services [...]* ».

Faciliter le maintien, l'extension voire l'installation d'activités dans la partie sud de la zone UR

Le dossier précise que la zone UR compte, outre l'ancien site « *Belloy* », un silo agricole et un bâtiment d'activités (2 avenue du maréchal Foch, l'Annuaire des Entreprises de la « Direction Interministérielle du Numérique » identifie plusieurs établissements). Or, le règlement de la zone UR autoriserait « *uniquement l'aménagement des bâtiments existants dès lors qu'ils sont voués aux activités économiques* », sans permettre des extensions de ces bâtiments ou des constructions nouvelles (bâtiment modulaire...)².

¹ Cette servitude étant valable « *pour une durée au plus de cinq ans* » selon le Code de l'urbanisme, celle-ci a disparu *de facto*. De plus, le « *découpage en zones* » du PLU approuvé notait que la servitude interdisait « *les constructions [...] jusqu'au 27/09/2023* ».

² Les OAP associées à la zone UR ajouteraient que l'emprise du silo et du bâtiment d'activités « *ne pourra accepter, jusqu'en 2030, qu'un aménagement des bâtiments existants à usage d'activités, sans extension* ».

Il est précisé au sujet de cette emprise accueillant des bâtiments d'activités que « *la collectivité publique n'a pas de maîtrise foncière et ne connaît pas les intentions des propriétaires* ». De fait, cette emprise qui « *abrite actuellement des activités économiques* » pourrait encore en abriter après 2030 : la CCI propose donc de permettre aux activités de s'y maintenir et de s'y développer au-delà de la simple « *poursuite de leur fonctionnement* », voire d'y permettre l'installation de nouvelles activités, y compris après 2030.

La CCI propose donc d'y programmer l'ouverture à l'urbanisation à visée résidentielle après le départ des activités. Les OAP de la zone UR pourraient ainsi ne pas fixer une date butoir (« *d'ici 2030* ») pour préciser « *l'ouverture à l'urbanisation de l'emprise aménageable à plus long terme [...]* » mais prévoir de préciser cela « *à l'issue du départ des activités présentes sur cette emprise* ». En sus, le règlement de la zone UR pourrait admettre des extensions et des constructions nouvelles répondant aux besoins des activités.

Envisager la mixité des fonctions, notamment dans le cadre d'une adaptation des usages au contexte ?

Les OAP de la zone UR notent qu'en dehors d'un bâtiment précis, « *il n'est pas possible de recevoir des activités sur le reste de l'emprise immédiatement aménageable [...]* ». De plus, le règlement de la zone UR interdirait les constructions « *à usage artisanal, et commerciales* » alors que celles-ci ne sont pas interdites en secteur 1AUh. Ces restrictions pourraient être questionnées (mixité des fonctions...) notamment autour de la voie ferrée, de la RD 1017 ou de l'emprise accueillant toujours des activités.

Par ailleurs, les OAP de la zone UR identifient une emprise dont le « *niveau de pollution résiduelle [...]* implique des mesures de précaution complémentaires [...]

 » et y demanderaient « *d'assurer une utilisation des sols adaptée [...]* ». Ainsi, ces OAP attendraient un aménagement de l'« *emprise présentant un risque de pollution résiduelle à vérifier et à gérer* » sous la forme d'une « *emprise végétalisée* » tout en notant que la destination avancée est « *susceptible d'évoluer suite aux conclusions des investigations complémentaires* ».

La destination annoncée (« *emprise végétalisée* ») étant « *susceptible d'évoluer* », il conviendrait d'élargir les usages des sols admis par le PLU sur l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle. Au niveau des sites pollués, les « *usages* » sont définis par la réglementation³ : usage industriel, usage tertiaire, usage résidentiel, « *usage de renaturation* »... Le PLU pourrait admettre un usage industriel (cet usage étant souvent prévu en premier lieu pour les sites pollués⁴) ainsi qu'un usage tertiaire sur l'emprise en question.

L'usage résidentiel et l'usage de renaturation pourraient s'avérer moins adaptés. La « *méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués* » note en effet que « *la plantation d'arbres fruitiers au droit d'un site réhabilité est fortement déconseillée* » ou encore que « *les risques résultant de l'occupation permanente de locaux pollués sont d'une toute autre importance que ceux correspondant à des lieux fréquentés de manière occasionnelle* ».

³ Cf article D 556-1-A du Code de l'environnement.

⁴ Ex : arrêté préfectoral du 17/09/2014 « *instaurant des servitudes d'utilité publique sur le site anciennement exploité par Monsieur Serge Stoop à Monchy-Saint-Eloi* », arrêté préfectoral du 13/09/2022 « *imposant à l'Agglomération Creil Sud Oise [...]* des prescriptions pour la réhabilitation du site de la société GOSS INTERNATIONAL France »...

Conclusion

Face aux difficultés croissantes rencontrées par les entreprises à la recherche de locaux ou de terrains, la CCI propose d'ajuster certains éléments du projet de modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis afin de favoriser la présence d'activités en zone UR. L'élaboration, déjà entamée, du PLUi-H de la Plaine d'Estrées permettra de réfléchir de manière approfondie aux différentes opportunités offertes par le territoire pour répondre aux enjeux économiques à l'échelle communale, intercommunale, nationale...

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



Philippe BERNARD
Président