

Enquête publique

**Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la Commune d'Estrées-Saint-Denis (60)
Porteur du projet et organisateur : Communauté de Communes
de la Plaine d'Estrées (CCPE)**



Période d'Enquête :

Date d'Ouverture de l'Enquête : Lundi 16 Février 2026 à Zéro heure

Date de clôture de l'Enquête : Jeudi 19 Mars 2026 à 23h59

Durée de l'enquête publique : 32 jours consécutifs

Prescrite par arrêté organisateur du 22 Janvier 2026

CONCLUSIONS MOTIVEES

du commissaire-enquêteur

**Désigné par Décision N° E25000193/80 du 15 Décembre 2025
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'AMIENS**

SOMMAIRE

1	OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET	3
1.1	Nature de la demande	3
1.2	Objectifs et enjeux.....	3
1.3	Description du projet.....	4
1.4	Contexte	4
2	IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	4
2.1	Contexte physique	4
2.2	Volet paysager.....	4
2.3	Volet technique	4
2.4	Volet écologique	5
2.5	Etude acoustique :	5
2.6	Etude de danger :.....	5
3	OBSERVATIONS MAJEURES OU DIFFICULTES DE MISE EN œuvre DU PROJET	5
3.1	Déroulement de l'enquête	5
3.2	Observations au projet.....	6
3.2.1	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).....	6
3.2.2	Les personnes publiques associées (PPA).....	6
3.2.3	Les observations du public :.....	7
3.2.4	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9
4	CONCLUSION GENERALE	9
5	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	10

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET

1.1 NATURE DE LA DEMANDE

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE), en accord avec le Conseil Municipal d'Estrées-Saint-Denis, a prescrit par délibération en date du 28 février 2023 la modification de droit commun du PLU communal.

Le demandeur de l'opération est donc la CCPE. Elle agit pour le compte de la Commune d'Estrées Saint Denis et en concertation avec celle-ci.

La présente enquête publique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Estrées-Saint-Denis, engagée par la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE), compétente en matière de planification urbaine.

Cette procédure relève des dispositions du Code de l'urbanisme. Elle constitue une modification de droit commun, ne remettant pas en cause les orientations fondamentales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2 OBJECTIFS ET ENJEUX

La modification vise à répondre à des besoins d'ajustement identifiés dans la mise en œuvre du PLU approuvé en 2018.

Les principaux objectifs sont :

- La reconversion du site « Belloy », ancienne emprise d'activités, en un secteur à vocation résidentielle ;
- L'encadrement de cette évolution par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- L'amélioration de la lisibilité et de l'applicabilité du règlement ;
- La promotion d'une diversification de l'offre de logements dans une logique de mixité sociale ;
- L'actualisation des emplacements réservés en fonction de leur réalisation effective.

Le projet présente un enjeu structurant pour la commune, en contribuant à la fois à la requalification d'une entrée de ville et à la production de logements.

1.3 DESCRIPTION DU PROJET

La modification comprend notamment :

- La création d'OAP sur la zone UR (site Belloy), permettant la réalisation d'environ 80 logements ;
- L'ajustement marginal du zonage ;
- La suppression de trois emplacements réservés réalisés ;
- La création d'un emplacement réservé n°8 visant à assurer une continuité viaire ;
- L'évolution du règlement de la zone 1AUh en remplaçant la notion de logement locatif aidé par celle de logement contribuant à la mixité sociale.

1.4 CONTEXTE

Le projet s'inscrit dans :

- Le cadre du PLU approuvé le 27 septembre 2018 ;
- Les orientations du SCOT de la Plaine d'Estrées ;
- Une dynamique de développement urbain maîtrisé.

La procédure a été conduite conformément aux dispositions réglementaires, avec consultation des personnes publiques associées et organisation d'une enquête publique.

2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL

2.1 CONTEXTE PHYSIQUE

Le projet concerne des espaces déjà urbanisés ou artificialisés. Il ne génère aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels.

2.2 VOLET PAYSAGER

Le projet participe à la requalification d'une entrée de ville et prévoit une insertion dans la continuité du tissu urbain existant.

Toutefois, l'absence de prescriptions architecturales contraignantes nécessite une vigilance particulière en phase opérationnelle afin de garantir la qualité paysagère de l'opération.

2.3 VOLET TECHNIQUE

Les éléments techniques (voirie, réseaux, stationnement, gestion des eaux pluviales) sont pris en compte dans les OAP et le règlement.

Leur mise en œuvre effective dépendra des projets opérationnels ultérieurs.

2.4 VOLET ECOLOGIQUE

Le projet intègre plusieurs dispositions favorables :

- Maintien de 40 % minimum de surfaces non imperméabilisées ;
- Création d'espaces publics végétalisés (environ 2500 m²) ;
- Possibilités d'aménagement favorables à la biodiversité.

Ces dispositions apparaissent proportionnées aux enjeux.

2.5 ETUDE ACOUSTIQUE :

Aucune étude spécifique n'est annexée au dossier. Une attention devra être portée lors des projets futurs en raison de la proximité des infrastructures routières.

2.6 ETUDE DE DANGER :

Une pollution résiduelle ponctuelle liée à des hydrocarbures a été identifiée.

Le cadre réglementaire applicable permet d'assurer la compatibilité avec un usage résidentiel, sous réserve de sa stricte mise en œuvre.

3 OBSERVATIONS MAJEURES OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

3.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 16 février au 19 mars 2026, soit pendant 32 jours consécutifs, dans les meilleures conditions possibles. Aucun incident n'est à signaler lors des permanences.

Participation du public :

- 3 personnes reçues lors des permanences ;
- 12 observations enregistrées :
 - 11 sur registre ;
 - 1 par voie électronique.

Répartition des observations :

- Site Belloy (zone UR) : 10 observations (≈ 83 %)
- Autres thématiques : 2 observations (≈ 17 %)

La participation du public, bien que **quantitativement limitée (12 observations)**, s'est révélée :

- **Qualitative et ciblée,**
- Fortement concentrée sur l'**OAP du site Belloy (zone UR)**, révélant un **enjeu local majeur**.

3.2 OBSERVATIONS AU PROJET

3.2.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La dispense d'évaluation environnementale a été confirmée par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 10 décembre 2024.

3.2.2 Les personnes publiques associées (PPA)

Les projets de révision et de modification ont été notifiés aux personnes publiques associées (PPA) telles que définies à l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme.

Les avis **des personnes publiques associées (PPA)** recueillis sont globalement favorables.

- **Chambre d'agriculture :**
 - Absence d'opposition ;
 - Vigilance sur la coexistence avec l'activité agricole (silo AGORA).
- **CCI de l'Oise :**
 - Proposition de renforcer la place des activités économiques
 - Recommandation en faveur de la mixité fonctionnelle ;

Réflexion renvoyée au futur PLUiH.
- **Conseil Départemental :**
 - Absence d'observation majeure ;
 - Vigilance sur la sécurité routière.

Les avis des PPA confirment la compatibilité du projet avec les enjeux institutionnels et territoriaux.

3.2.3 Les observations du public :

Une vigilance forte sur l'OAP site Belloy – Zone UR :

La majorité des observations concerne :

- La cohérence du projet urbain ;
- L'aménagement urbain et la qualité architecturale
- Les risques environnementaux (pollution) ;
- La qualité du cadre de vie ;
- L'environnement.

Cette concentration confirme que le site Belloy constitue un enjeu structurant pour la commune.

3.2.3.1 Sur la cohérence du projet et la transparence

Une interrogation importante a porté sur la démolition d'un bâtiment pourtant identifié comme à préserver.

Le pétitionnaire apporte une justification liée à un projet d'intérêt général (sécurisation du carrefour), et à des contraintes économiques de reconversion.

Cette justification est parfaitement recevable, mais la présence d'un permis de démolir affiché avant modification du PLU peut créer un sentiment de décision anticipée.

Une amélioration de la communication est nécessaire pour renforcer la confiance.

3.2.3.2 Sur l'aménagement urbain et la qualité architecturale

Une observation a concerné la nécessité d'introduire une souplesse réglementaire dans l'implantation du bâti le long de l'avenue de Flandre, afin de permettre une meilleure adaptation du projet.

En réponse, le pétitionnaire prévoit que, en cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, la réalisation d'un linéaire de clôtures minérales (mur ou muret en matériaux traditionnels) permettra de maintenir une continuité visuelle et de préserver le caractère urbain de l'avenue.

La solution proposée traduit une recherche d'équilibre entre :

- La nécessaire adaptabilité des projets d'aménagement,
- Et la préservation d'un front urbain structurant.

Cet équilibre apparaît satisfaisant, sous réserve de sa traduction effective dans les opérations futures.

Une autre observation a porté sur la nécessité d'imposer l'usage de briques rouges en façade, afin de préserver l'identité architecturale locale.

Le pétitionnaire considère que le secteur ne présente pas une homogénéité architecturale justifiant une telle obligation. Il privilégie une approche souple, tout en restant favorable à l'intégration ponctuelle d'éléments en brique (chaînages, linteaux, etc.).

Le choix de ne pas imposer une écriture architecturale contraignante permet de :

- Favoriser la diversité des projets,
- Et faciliter la faisabilité opérationnelle.

Toutefois, cette souplesse implique une vigilance accrue afin de garantir une cohérence d'ensemble et une qualité architecturale satisfaisante du futur quartier.

3.2.3.3 Sur la pollution des sols

Les observations ont mis en évidence une inquiétude légitime.

Les éléments apportés indiquent :

- Une pollution résiduelle aux hydrocarbures localisée ;
- Un encadrement réglementaire (articles L.556-1 du code de l'environnement).

Le sujet est correctement identifié et encadré, mais nécessitera une vigilance accrue en phase opérationnelle.

3.2.3.4 Sur le cadre de vie et les équipements

Les attentes du public portent sur :

- Espaces verts,
- Equipements pour enfants,
- Biodiversité,
- Commerces de proximité.

Le projet prévoit :

- Des espaces végétalisés significatifs ;
- Des possibilités d'aménagement (jeux, etc.).

Ces éléments restent peu contraignants réglementairement, leur réalisation dépendra du projet final.

3.2.3.5 Sur l'environnement et la perméabilité

Le projet impose 40 % de pleine terre, des aménagements paysagers.

Il s'agit d'un point très positif, conforme aux enjeux actuels.

Toutefois, aucun mécanisme ne garantit pleinement le maintien dans le temps de cette exigence.

3.2.4 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les questions soulevées portent principalement sur :

- La maîtrise opérationnelle du projet ;
- La gestion des risques (pollution, circulation) ;
- La faisabilité technique ;
- La cohérence d'ensemble.
- La mixité sociale liée à l'assouplissement de la règle (1Auh)

Les réponses apportées sont globalement satisfaisantes, mais souvent conditionnées à la phase opérationnelle.

Elles confirment la faisabilité du projet tout en soulignant la nécessité d'un encadrement rigoureux.

4 CONCLUSION GENERALE

Au vu de l'ensemble des éléments exposés dans les conclusions motivées, et notamment :

- De la qualité globale du dossier présenté ;
- De la compatibilité du projet avec les documents de planification supra-communaux ;
- De l'absence d'incidence environnementale notable ;
- Du caractère pertinent de la reconversion du site Belloy ;
- Des observations du public, des personnes publiques associées et des réponses apportées par le pétitionnaire ;
- Ainsi que des ajustements apportés permettant de concilier souplesse opérationnelle et qualité urbaine ;

Le projet présente un équilibre globalement satisfaisant entre :

- Les objectifs de développement urbain,
- La prise en compte du cadre de vie,
- Et les exigences environnementales.

Les points de vigilance identifiés relèvent principalement de la **mise en œuvre opérationnelle** du projet.

5 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au vu des éléments ci-dessus exposés :

J'émet un « **AVIS FAVORABLE** »

À la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis,

Assorti des 5 recommandations suivantes :

1. Renforcer la transparence et la communication

- Améliorer l'information des habitants ;
- Expliciter les choix d'aménagement ;
- Organiser une communication régulière

2. Garantir la qualité urbaine et la qualité architecturale

- Veiller à la bonne traduction opérationnelle des principes définis dans l'OAP du site Belloy, permettant de garantir un équilibre durable entre flexibilité d'aménagement et structuration de l'espace urbain.
- Veiller à la cohérence d'ensemble des constructions afin d'assurer une identité urbaine qualitative.

3. Garantir la qualité environnementale

- Assurer le suivi effectif des surfaces perméables ;
- Pérenniser les aménagements végétalisés ;
- Favoriser la biodiversité

4. Encadrer la gestion des sols pollués

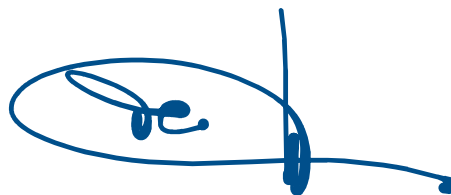
- Imposer aux futurs opérateurs aménageurs/constructeurs des études complémentaires si nécessaire ;
- Exiger une attestation de compatibilité sanitaire ;
- Assurer un contrôle en phase travaux

5. Améliorer la qualité du cadre de vie

- Encourager la réalisation d'espaces publics qualitatifs ;
- Favoriser des équipements de proximité (aires de jeux, espaces partagés) ;

Fait à La Neuville en Hez, le 16 Avril 2026

Le Commissaire Enquêteur

A blue ink signature, appearing to be 'TC', enclosed within a large, loopy oval shape.

Thierry COUPEL