

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

RAPPORT

du commissaire-enquêteur

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

SOMMAIRE

I.	GENERALITES	5
1.1	CADRE GENERAL	5
1.2	CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
1.3	DESCRIPTION DU PROJET.....	6
1.3.1	Présentation du demandeur	6
1.3.2	Description du projet.....	6
1.3.3	Localisation du projet	7
1.3.4	Surfaces impactées.....	9
1.3.5	Justification et Mise en Œuvre.....	15
1.3.5.1	Justification des dispositions modifiées du PLU	15
1.3.5.2	Mise en œuvre du projet	16
1.3.6	Concertation	16
1.4	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	17
II.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	19
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	19
2.2	ARRÊTE D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	19
2.3	VISITE DU SITE.....	19
2.4	REUNION PREPARATOIRE.....	19
2.5	PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....	21
2.5.1	Presse	21
2.5.2	Mairies - CCPE	21
III.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	23
3.1	DUREE DE L'ENQUÊTE ET PERMANENCES	23
3.1.1	Durée.....	23
3.1.2	Permanences du Commissaire- Enquêteur.....	23
3.1.3	REUNION PUBLIQUE	24
3.1.4	Climat de l'enquête publique	24
3.1.5	Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique	24
3.2	CONTRIBUTIONS	24
3.2.1	RECENSEMENT DU PUBLIC ET DES OBSERVATIONS ENREGISTREES	24
3.2.2	Observations émises.....	24
3.2.3	Relevé des observations.....	25
IV.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	25
4.1	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	25
4.2	PPA :	25
4.3	AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES	26

4.3.1	Commune d'Estrées-Saint-Denis.....	26
4.3.2	Communauté de communes alentour.....	27
4.3.3	Conseil Départemental.....	27
4.3.4	Conseil Régional des Hauts de France (RHDF)	27
V.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	28
5.1	classement par THEMES.....	28
VI.	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PARTIR DE SA LECTURE DU DOSSIER	35
VII.	CONCLUSION.....	39
VIII.	ANNEXES.....	40
8.1	ARRÊTE d'enquête publique	40
8.2	COMPTE-RENDU REUNION PREPARATOIRE	43
8.3	PUBLICATION DANS LA PRESSE	53
8.4	RELEVES DES OBSERVATIONS	56
8.5	AVIS CONFORME MRAE	58
8.6	– Avis de La chambre d'agriculture de l'Oise	62
8.7	– Avis de La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCI Oise). ..	63
8.8	– AVIS CD 60.....	66
8.9	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	68
8.10	MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	76

GLOSSAIRE

Sigle, Acronyme	Définition
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
CCPE	Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées
EP	Enquête Publique
ER	Emplacements Réservés
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RHdF	Région des Hauts de France
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
TA	Tribunal Administratif
UC	Zone centrale mixte urbanisée et équipée
UCj	Secteur de jardins au sein de la zone UC
UCf	Secteur lié à des corps de ferme au sein de la zone UC
UF	Zone mixte moins dense où l'habitat récent domine
UFj	Secteur de jardins au sein de la zone UF
UEa	Zone réservée à l'accueil d'activités économiques de grande hauteur
UR	Zone soumise aux dispositions de l'article L123-2 (L.151-41 5° au 1er janvier 2016) du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global
1AUh	Zone mixte destinée au développement urbain
1AUp	Zone destinée à accueillir des équipements publics
1AUe	Zone réservée au développement et à l'implantation d'activités économique
2AUh	Zone mixte destinée au développement à plus long terme
A	Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
N	Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des boisements

I. GENERALITES

1.1 CADRE GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Estrées-Saint-Denis a été approuvé le 27 septembre 2018. Il a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 7 février 2023.

Par délibération du Conseil Communautaire du 18 septembre 2018, les statuts de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) ont été complétés en y ajoutant la compétence en matière d'élaboration, de modification, de révision et de suivi des documents d'urbanisme. Par arrêté préfectoral du 27 décembre 2018, le Préfet de l'Oise a acté ce changement des statuts.

Le Conseil Communautaire de la 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.
Ce projet doit être soumis à enquête publique.

Le présent rapport fait la synthèse du déroulement de la procédure d'enquête publique liée à la modification N°1 et des observations recueillies.

1.2 CADRE REGLEMENTAIRE

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.

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 Conseil Communautaire de la 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.

Ce projet doit être soumis à enquête publique conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

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.

1.3 DESCRIPTION DU PROJET

1.3.1 PRESENTATION DU DEMANDEUR

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 CCPE a missionné le cabinet ARVAL pour l'accompagner dans la procédure de modification N°1 du PLU.

1.3.2 DESCRIPTION DU PROJET

La commune d'Estrées-Saint-Denis est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Plaine d'Estrées, approuvé en mai 2013. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

La mise en œuvre du P.L.U. a mis en évidence quelques rectifications nécessaires portant sur la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone UR qu'il est prévu aujourd'hui d'aménager en levant la servitude de gel de l'urbanisation au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, d'autre part portant sur le volet réglementaire du document d'urbanisme (ajustement à l'article 2 de la zone 1AUh et actualisation des emplacements réservés). Ces rectifications impliquent la réalisation d'une première modification du P.L.U.

La modification no 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.

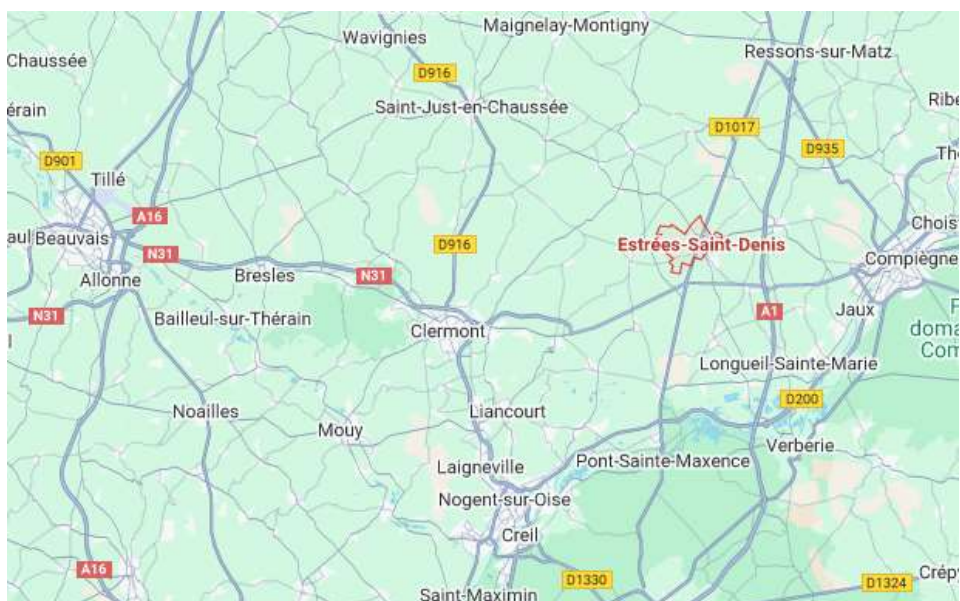
L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Nota : le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement. La Communauté de Communes et la commune considèrent que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. La dispense d'évaluation environnementale a été confirmée par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 10 décembre 2024.

1.3.3 LOCALISATION DU PROJET

Estrées-Saint-Denis, située dans le département de l'Oise, en région Hauts-de-France, est un bourg implanté à 15 km à l'ouest de Compiègne, à 45 km à l'est de Beauvais et à 75 km au nord de Paris.

Le bourg est structuré par la route départementale RD 1017, ancienne route nationale 17, et peut être atteinte par l'accès n° 10 de l'autoroute A1 et par la route nationale 31.



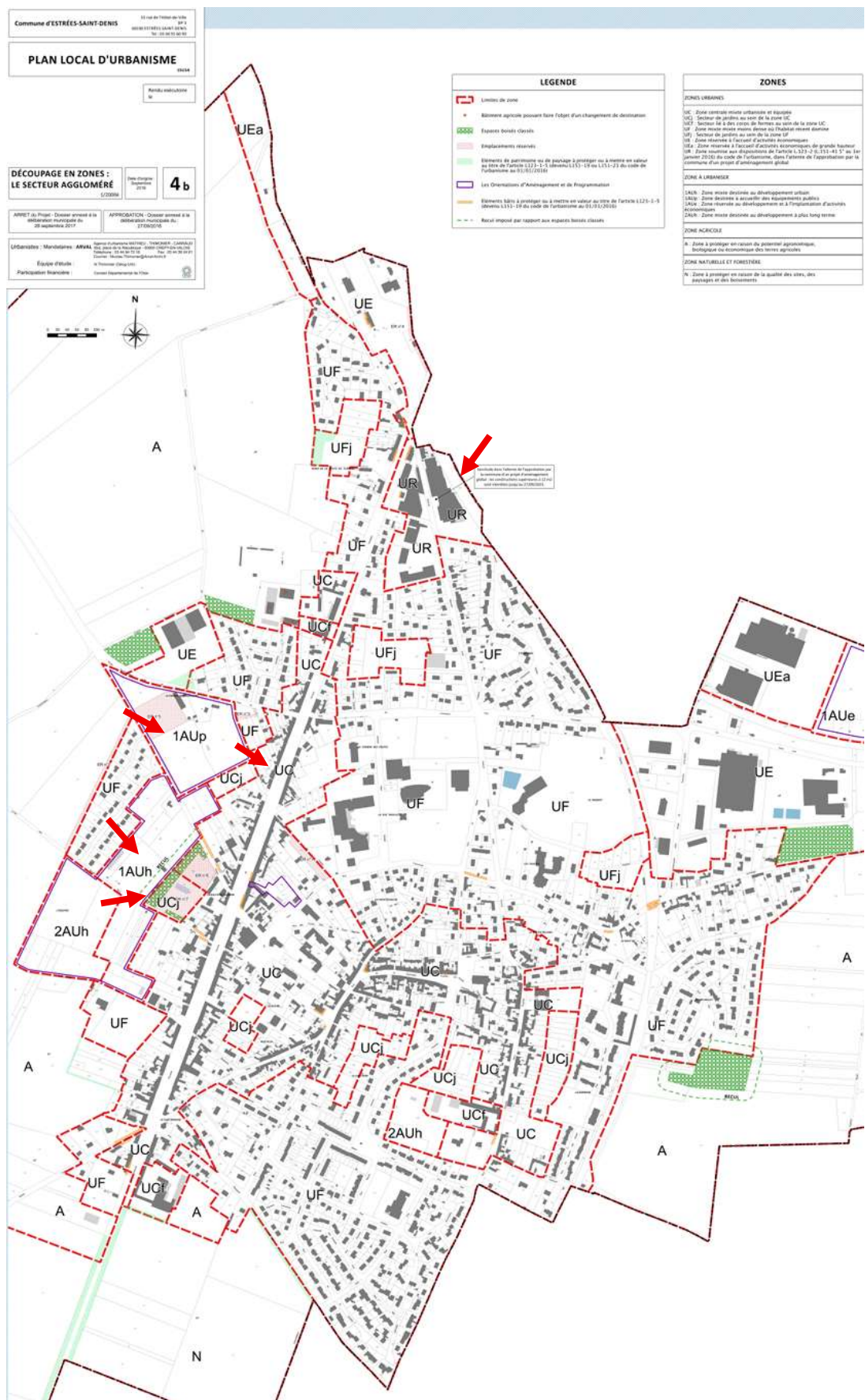
Elle dispose de la gare d'Estrées-Saint-Denis, desservie par des trains TER Hauts-de-France, express ou omnibus, qui effectuent des missions entre les gares Amiens et de Compiègne. La commune est desservie, en 2024, par le service Hoplà Le Bus mis en place par la communauté de communes de la Plaine d'Estrées et par les lignes 659, 662, 682, 6301, 6343 et 6356 du réseau interurbain de l'Oise. Une voie verte utilisant la plateforme d'une ancienne voie ferrée permet de se rendre à Longueil-Sainte-Marie et Rivecourt.

Les derniers chiffres du recensement (effectué en 2022) indiquent 3 800 habitants à Estrées-Saint-Denis et 1 666 logements. Le PADD prévoit 1 748 logements en 2024 et 1 874 logements en 2030.

Estrées-Saint-Denis intègre le territoire de la Communauté de communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) composé de 19 communes.

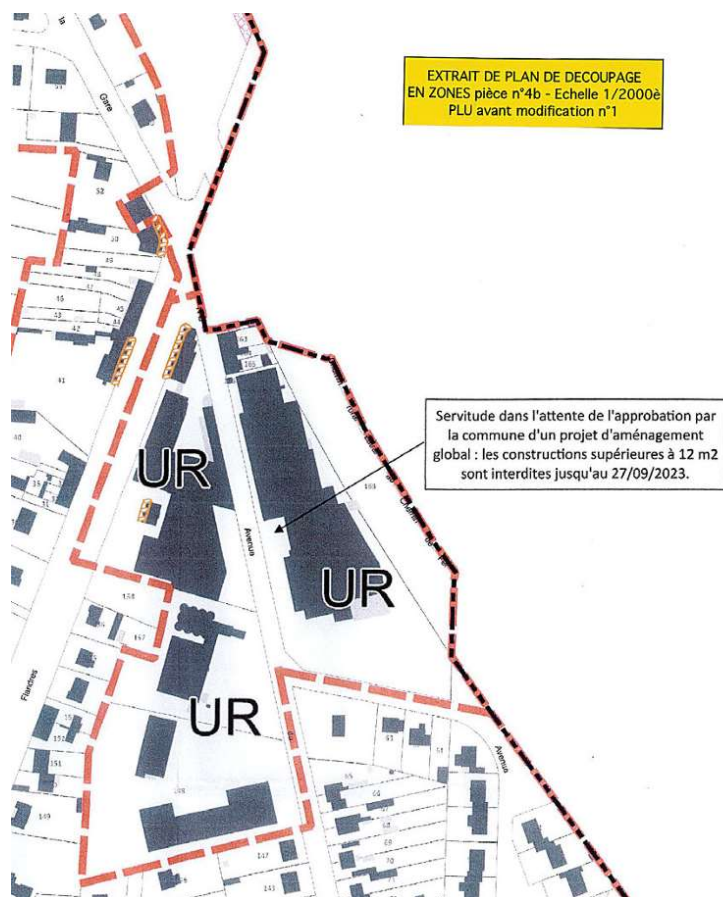
Les différentes modifications et adaptations projetées du PLU de la Commune d'Estrées-Saint-Denis concernent une bonne partie de son territoire urbanisé en particulier pour les zones **UR**, **1AUP**, **UC**, **UCj** et **1AUh**.

Ci-contre :
Découpage en zones : Le secteur aggloméré avant modification N°1 du PLU

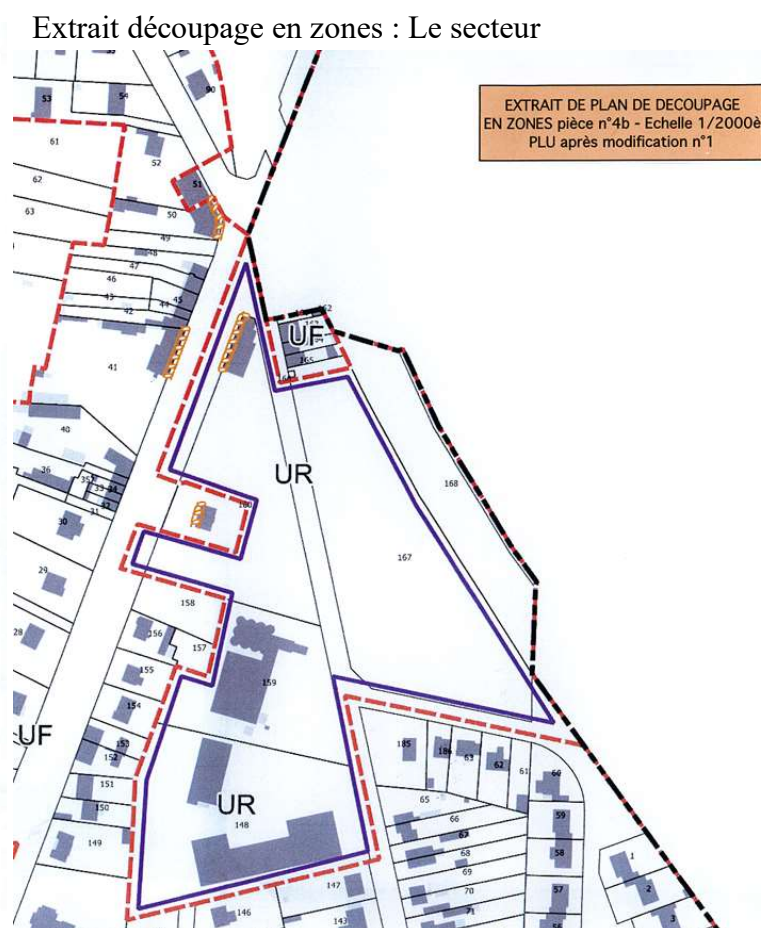


1.3.4 SURFACES IMPACTEES

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 :



aggloméré avant et après modification N°1 du PLU



Cet ajustement de zonage fait que la superficie totale de la zone UR est réduite de 0,17 ha au bénéfice de la zone UF.

Ce secteur aménageable constitue un enjeu majeur dans le développement futur de la ville, puisqu'il s'agit de proposer une valorisation à des fins urbaines principalement destinées à l'habitat, sur une ancienne emprise vouée à des activités économiques, site en reconversion urbaine. Il se situe en entrée nord de la ville depuis l'axe principal (RD1017) conduisant donc à proposer des formes urbaines et un traitement des espaces publics participant à la valorisation de l'arrivée dans la trame bâtie. Il est possible de prévoir l'accueil jusqu'à environ 80 logements.

La partie sud du secteur (parcelles cadastrées AB n°148 et n°159) ne pourra accepter, jusqu'en 2030, qu'un aménagement des bâtiments existants à usage d'activités, sans extension.

Le secteur à aménager comprend différents espaces publics végétalisés permettant le maintien d'emprises perméables et participant à la formation d'îlots de fraîcheur. Au sud-est de la zone, l'espace public végétalisé prévoira un aménagement pour la gestion des eaux pluviales des parties communes de la zone.



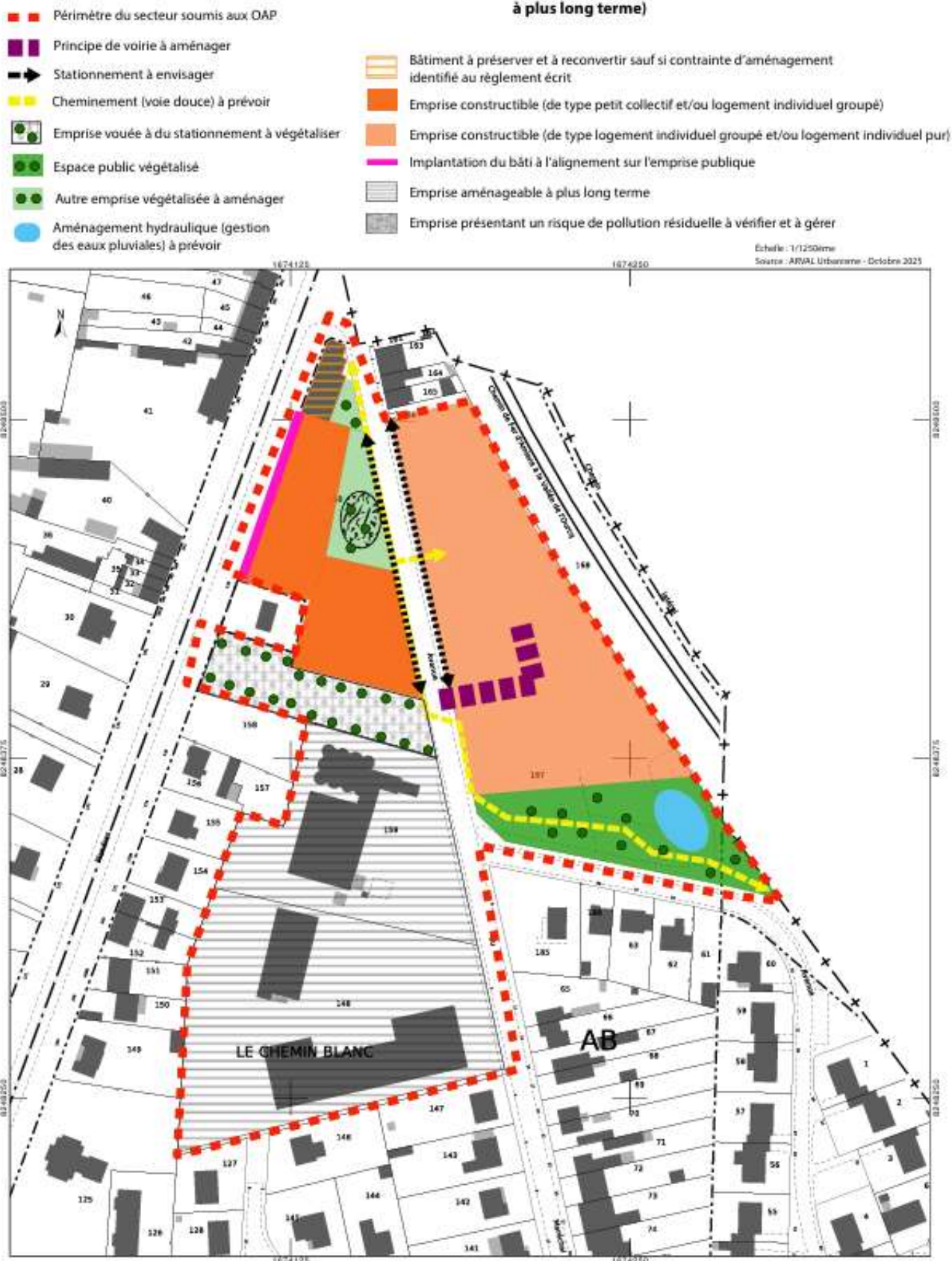
Vue sur le site depuis la RD1017 en regardant vers le nord.



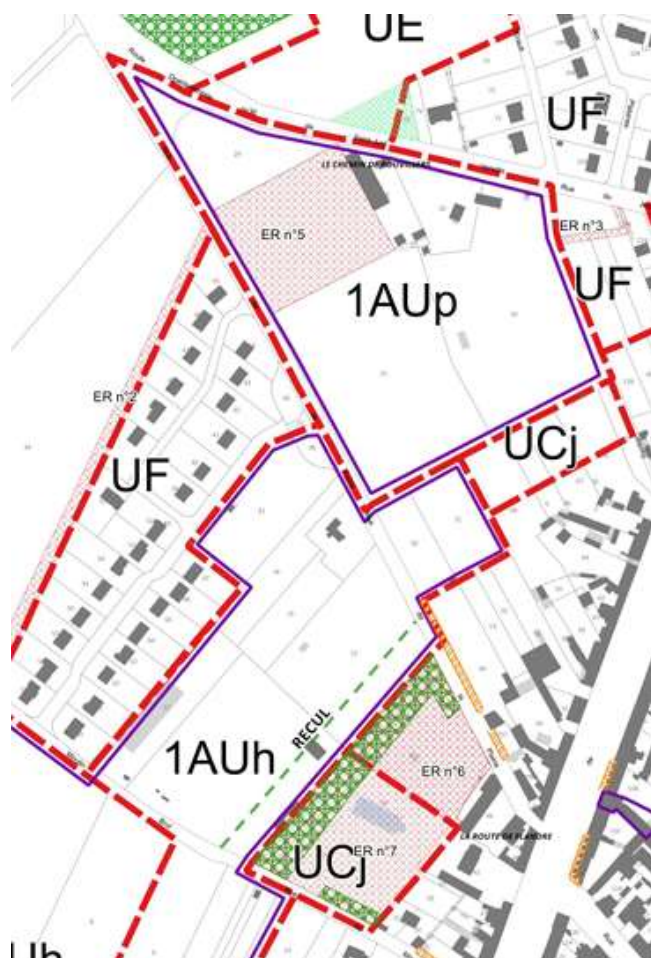
Vue sur le site depuis la RD597 en regardant vers le sud.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SITE BELLOY

Environ 80 logements sur 1,4 ha réellement aménageable
(superficie totale de 1,9 ha, hors emprise aménageable
à plus long terme)



Suppression des emplacements réservés N°05 (Zone 1AUp), N°06 (Zone UC) et N°07 (Zone UCj) acquis par les collectivités publiques :



Depuis l'entrée en vigueur du PLU en septembre 2018, la commune bénéficiaire des emplacements réservés n°5 (création d'une aire de sports et loisirs entre la rue de la Plaine et la rue du Jeu d'Arc) et n°7 (aménagement d'un espace public de type jardin public) a acquis les terrains concernés et entrepris leur aménagement suivant la destination prévue.

En outre, la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) bénéficiaire de l'emplacement réservé n°6 (extension des bâtiments de la CCPE) a acquis les terrains concernés et entrepris leur aménagement suivant la destination prévue.

Les ER N°05, 06 et 07 sont donc supprimés.

N° ER	REFERENCE PARCELLE CADASTRALE	EMPRISE	BENEFICIAIRE	DESTINATION
	Section ZB, parcelle n°42		d'Estrées-Saint-Denis	de loisirs entre la rue de la Plaine et la rue du Jeu d'Arc
ER n°6	zone UC Section AL, parcelles n°30 (en partie) et 47	4 432 m²	Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE)	Extension des bâtiments de la CCPE, emprise vouée à accueillir des équipements d'intérêt collectif
ER n°7	zone UCj Section AL, parcelle n°30 (en partie)	7 110 m²	Commune d'Estrées-Saint-Denis	Aménagement d'un espace public de type jardin public

Ajout d'un emplacement réservé n°8 – Zone 1AUh.

Il est ajouté un emplacement réservé n°8 au bénéfice de la commune, pour prolongement de la rue de la Ganterie vers le nord. Sa superficie totale est de 9 m². Il concerne la parcelle cadastrée section AM n°152.



N° ER	REFERENCE PARCELLE CADASTRALE	EMPRISE	BENEFICIAIRE	DESTINATION
ER n°8	zone 1AUh Section AM, parcelle n°152	9 m ²	Commune d'Estrées-Saint-Denis	Prolongement de la rue de la Ganterie

Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone 1AUh, en ce qui concerne les conditions de diversification de logement sur les opérations nouvelles.



Cet ajustement vise, sans dénaturer l'objectif initial de diversification de l'offre en logements à réaliser dans la zone, à remplacer la notion de « logement locatif aidé (à caractère social) » par logement contribuant à la mixité sociale.

Les autres pièces du dossier de PLU approuvé le 27 septembre 2018 restent inchangées.

1.3.5 JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE

1.3.5.1 Justification des dispositions modifiées du PLU

Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone UR :

L'OAP relative à la zone UR située en frange nord du secteur aggloméré, sur une emprise (site Belloy) en reconversion urbaine, est vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de la ville. L'urbanisation de ce secteur est autorisée, la servitude de gel de l'urbanisation (Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global) étant levée depuis septembre 2023. Toutefois, il est nécessaire de modifier le PLU afin de permettre l'aménagement du secteur.

Ce secteur aménageable constitue un enjeu majeur dans le développement futur de la ville, puisqu'il s'agit de proposer une valorisation à des fins urbaines principalement destinées à l'habitat. L'aménagement de la zone permettra de créer du lien entre la centralité au sud et la gare au nord de la zone. Cela favorisera également le rattachement correct à l'ensemble de la trame urbaine. La disposition des nouvelles constructions devrait assurer une cohérence avec les constructions environnantes

Suppression des emplacements réservés N°05 (Zone 1AUh), N°06 (Zone UC) et N°07 (Zone UCj) acquis par les collectivités publiques :

La commune et la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE), bénéficiaires des emplacements réservés n°5, 6 et 7, ont acquis les terrains concernés et entrepris leur aménagement suivant les destinations prévues.

Ajout d'un emplacement réservé n°08 :

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP de la zone 1AUh, prévoient la réalisation d'une voie traversante nord/sud, qui relie la rue de la Plaine à la rue du Moulin dans le but de répartir les flux de circulations vers la RD1017 et le reste de la ville depuis ce quartier d'habitat.

L'aménageur de la dernière opération réalisée en zone 1AUh est resté propriétaire d'une parcelle au bout de la voie mise en réserve pouvant empêcher la connexion avec une autre opération (réalisée par un opérateur différent du premier) qui viendrait proposer une voie assurant cette liaison entre la rue de la Plaine et la rue du Moulin.

Cet ER permettra d'assurer le prolongement de la rue de la Ganterie vers le nord, ainsi que le bouclage des réseaux publics.

Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone 1AUh :

La mise en œuvre du règlement de PLU depuis 2018 a mis en évidence une difficulté d'application de la règle qui demande qu'au moins 20% de la superficie totale considérée comme aménageable par l'opération envisagée, correspondra à une superficie destinée à recevoir du logement locatif aidé (à caractère social). Cet ajustement vise, sans dénaturer l'objectif initial de diversification de l'offre en logements à réaliser dans la zone, à remplacer la notion de « logement locatif aidé (à caractère social) » par logement contribuant à la mixité sociale.

1.3.5.2 Mise en œuvre du projet

Pour réussir sa politique d'aménagement traduite dans le document PLU modifié, la CCPE et la municipalité auront des actions complémentaires à mener et à rester vigilante sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, éléments facilement dégradables.

Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone UR :

La ville d'Estrées-Saint-Denis dispose de la maîtrise d'une partie du foncier suite à l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO). Les bâtiments d'activités ont été démolis et les terrains remis en état pour recevoir un nouvel aménagement.

Même si le rapport de fin de travaux de dépollution des sols rédigé en juillet 2022 conduit à considérer les sols comme inertes, sur l'emprise du secteur le niveau de pollution résiduelle (sols, eaux souterraines et gaz des sols) implique des mesures de précaution complémentaires à prendre en compte au moment des travaux d'aménagement du site. C'est pourquoi le porteur de projet de construction ou d'aménagement qui sera retenu par la collectivité sur cette zone devra s'assurer d'une utilisation des sols adaptée à l'endroit concerné par la présence d'une éventuelle pollution résiduelle. L'emprise en question est identifiée sur le schéma de l'OAP : la destination avancée sur ce schéma est donc susceptible d'évoluer suite aux conclusions des investigations complémentaires.

Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur désigné pourra être tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur (dans les emprises nouvellement aménagées) ou encore aux éventuels renforcements des réseaux ou aménagements d'espace public, à partir de dispositifs adaptés (Taxe d'Aménagement majorée, Projet Urbain Partenarial, etc).

Outre la circulation viaire et le stationnement, les dispositions portant sur les transports et les déplacements devront prévoir une desserte appropriée de ce secteur pour répondre aux enjeux de sécurité, à la collecte des déchets ménagers et à la mobilité douce.

La mise en valeur des continuités écologiques est un point important à contrôler dans le cadre des aménagements qui seront réalisés sur cette zone.

Ajout d'un emplacement réservé n08 :

Acquisition de l'ER (Droit de préemption urbain DPU si besoin, droit de délaissement)

Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone 1AUh :

- S'assurer que l'objectif initial de diversification de l'offre en logements à réaliser dans la zone ne soit pas dénaturé.

1.3.6 CONCERTATION

La modification n0 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.

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.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête comprenait :

N°	Pièce	Format	Nb de pages
1	Pièces Administratives :		
	Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CCPE - Séance du 28 février 2023	A4	3
	Désignation du Commissaire Enquêteur le 15 Décembre 2025 par le TA d'Amiens	A4	1
	Arrêté de mise à l'enquête publique du 22 Janvier 2026	A4	3
	Avis d'enquête publique	A4	2
	Publicité de l'enquête publique : Presse (Le Parisien et Le Courrier Picard) : Attestations parutions et copies annonces)	A4	12
	Note de présentation en application de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement	A4	5
	Décision de la MRAE dans le cadre de l'examen au cas par cas, du 10 Décembre 2024	A4	4
	Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CCPE - Séance du 24 février 2025	A4	2
	Avis des personnes publiques associées (PPA) : - Conseil Départemental de l'Oise du 16 Janvier 2026 - Chambre d'Agriculture de l'Oise du 12 mars 2026 - CCI Oise Hauts de France du 16 mars 2026	A4	6
2	Registre d'enquête ouvert par la Présidente de la CCPE, côté et paraphé par le commissaire enquêteur	A4	
3	Dispositions du projet :		
	Notice de Présentation et de justification tenant lieu de rapport de présentation	A4 et 1 plan A3	35
	Pièce N°3 : Orientations d'aménagement et de programmation (Extrait) avant modification N°1	A4 et 1 plan A3	2
	Pièce N°3 : Orientations d'aménagement et de programmation (Extrait) après modification N°1	A4 et 2 plans A3	6
	Pièce N°4a : Règlement écrit (Extrait) avant modification N°1	A4	10
	Pièce N°4a : Règlement écrit (Extrait) après modification N°1	A4	12

	Pièce N°4b : Mise en compatibilité - Découpage en zones : le secteur aggloméré 1/2000ème, avant modification N°1	>A0 (150 x 91 cms)	1
	Pièce N°4b : Découpage en zones : le secteur aggloméré 1/2000ème, après modification N°1	>A0 (150 x 91 cms) et 1 page A4	2
	Pièce N°4d : Emplacements réservés avant modification N°1	A4	7
	Pièce N°4d : Emplacements réservés après modification N°1	A4	7
	Nombre total de pages		120

Nota : le registre d'EP intègre en fin de document des extraits des textes réglementant les enquêtes publiques, complétant ainsi l'information destinée au public.

En outre, ces documents sont accessibles sous format électronique :

- Depuis le poste informatique installé à la mairie, disponible au public durant toute la durée de l'EP, aux heures d'ouverture du public
- Sur le site Internet de la mairie (*) <https://www.estreessaintdenis.fr> et de la CCPE <https://www.ccplaine-estrees.com>

() Nota : La commune ne dispose pas d'un site internet permettant la publication de l'entièreté du dossier. Un lien web vers le site de la CCPE a été créé en dessous du titre de l'avis au public, l'architecture du site ne permettant pas de faire autrement.*

Un effort particulier a été produit pour faciliter la compréhension du public, face à un dossier dont le contenu est technique. De nombreux documents graphiques expliquent l'évolution future proposée par la modification N°1 du PLU.

II. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E25000193/80 du 15 Décembre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'AMIENS a désigné Thierry COUPEL en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique demandée par la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) relative à la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Estrées-Saint-Denis (60) ;

Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'AMIENS a désigné Monsieur Régis BAY en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

2.2 ARRÊTE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté N°2025-155 en date du 22 janvier 2026 (*Annexe 8.1*), la Présidente de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) a prescrit, du Lundi 16 février 2026 à 00h00 au jeudi 19 mars 2026 à 23h59 inclus, l'enquête publique relative à la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Estrées-Saint-Denis (60).

L'affichage est intervenu

- Au siège de la CCPE : le 23 Janvier 2026
- A la mairie, siège de l'enquête et lieu de permanence : le 30 Janvier 2026

2.3 VISITE DU SITE

Après prise de connaissance du dossier, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur site le 16 Janvier 2026 afin :

- De prendre connaissance de l'implantation des zones concernées par la modification du PLU ;
- De constater de visu l'environnement de ces zones (paysage, habitat, accès...) ;
- Outre les lieux d'affichage habituels, de valider la proposition d'affichage sur la zone ER par le porteur de projet.

2.4 REUNION PREPARATOIRE

Une réunion préparatoire s'est tenue en mairie d'Estrées-Saint-Denis (60), le 16 Janvier 2026, en présence de :

Participants :

- Myriane ROUSSET – Maire D'Estrées Saint Denis
- Francis MONFAUCON - 1ère adjoint Délégué aux travaux et à l'urbanisme
- Erika LELEU – Agent à l'Urbanisme Mairie d'Estrées Saint Denis
- Sandra DENIZART – Chargée de mission Urbanisme CCPE
- Thierry COUPEL – Commissaire-Enquêteur

Absent – Excusé :

- Nicolas THIMONIER – Cabinet ARVAL

Les points abordés lors de cette réunion, dont un compte-rendu a été établi (**Annexe N°8.2**), furent :

- Une présentation du projet de modification du PLU par la chargée de mission Urbanisme de la CCPE :
 - Porteur du projet
 - Projet
 - Dossier d'enquête, dont un exemplaire a été remis en séance au CE.
 - Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE)
 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Formalisme
 - Examen des modalités d'organisation
 - Arrêté d'Ouverture d'EP
 - Avis
 - Affichages
 - Publicité (Presse, Internet)
 - Communication complémentaire : Affichage sur site Zone ER
 - Dossier d'enquête
 - Recueil des observations
 - Organisation des permanences
 - Clôture de l'enquête
 - Questions techniques
 - Procès-verbal de synthèse
 - Dates prévisionnelles
 - Réponses aux observations
 - Rapport et avis du commissaire-enquêteur

2.5 PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

L'avis portant à connaissance du public les indications sur le déroulement de l'enquête a fait l'objet d'affichage conformément à l'article 8 de l'arrêté de la Présidente de la CCPE.

2.5.1 PRESSE

L'avis a été publié dans deux journaux d'annonces légales dans les délais prescrits :

- **Journal Courrier Picard – Oise**
 - Date de parution : 27/01/2026
 - Annonce n° 5030424 - 2002558449

 - Date de parution : 20/02/2026
 - Annonce n° 5030425 - 2002558449

- **Journal Les Echos- Le Parisien – Services**
 - Date de parution : 28 janvier 2026
 - Annonce n° CAVE000008691 (Réf : 2026-00001347)

 - Date de parution : 17 février 2026
 - Annonce n° CAVE000008691 (Réf : 2026-00001347)

Publications dans la presse en (**annexe N°8.3**)

2.5.2 MAIRIES - CCPE

L'affichage a été effectué :

- En mairie d'Estrées Saint Denis, Siège de l'enquête et lieu de permanence le 30 Janvier 2026 (il n'y a pas d'autres panneaux que ceux présents en mairie).
- Au siège de la CCPE le 23 Janvier 2026

A la demande du Commissaire Enquêteur :

- Affichage de l'avis d'enquête publique à proximité de la zone UR du PLU.
- Information relayée sur les deux panneaux lumineux implantés en ville (réalisée le 13 février 2026).

Contrôle de l'affichage :

- Certificat d'affichage enquête publique, document officiel attestant que l'avis d'enquête publique a bien été affiché dans les conditions prévues par la réglementation :
 - Avant enquête sur sites, dans la mairie et le siège de la CCPE
 - En fin d'enquête

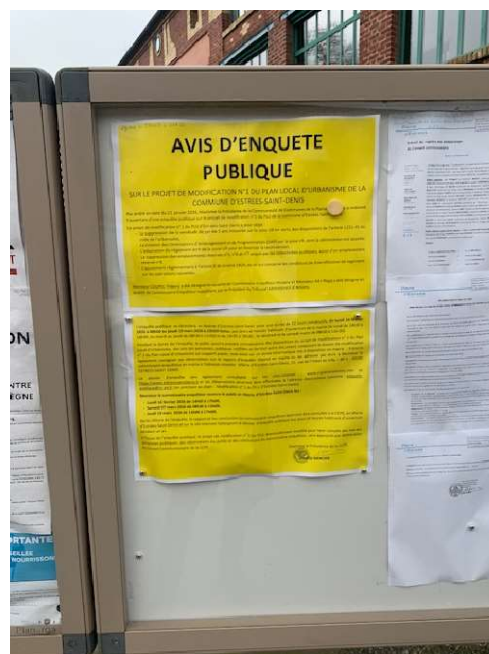
Le commissaire-enquêteur a constaté, systématiquement, ces affichages lors de déplacements dans le secteur et pour ses permanences.

L'information a été également relayée sur le site internet de la CCPE et la Commune.

Avis d'enquête publique affiché : en mairie



: à la CCPE



Avis d'enquête publique affiché sur site Belloy - OAP zone UR (Affichage mardi 10 février 2026).



III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 DUREE DE L'ENQUÊTE ET PERMANENCES

3.1.1 DUREE

L'enquête publique s'est déroulée du :

- 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

Pendant toute cette période, le dossier était à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie d'Estrées-Saint-Denis, les :

- Lundi 14h30 à 16h30
- Mardi au jeudi 8h30 à 11h00 – 14h30 à 16h30
- Vendredi et samedi 8h30 à 11h00.

3.1.2 PERMANENCES DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR.

Trois permanences ont été programmées en présence du commissaire-enquêteur, en mairie d'Estrées-Saint-Denis :

- Le Lundi 16 Février 2026 (Date d'Ouverture de l'Enquête) de 14h00 à 17h00
- Le samedi 7 mars 2026 de 8h30 à 11h00
- Le Jeudi 19 Mars 2026 (Date de clôture de l'enquête) de 14h00 à 17h00

Bureau dédié aux permanences du CE



3.1.3 REUNION PUBLIQUE

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.

3.1.4 CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles. La salle mise à disposition a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

Lors de chaque permanence, le Commissaire Enquêteur a été accueilli soit par le maire, un adjoint et/ou un agent à l'Urbanisme de la Mairie ; à noter que ces derniers ne sont pas intervenus lors des échanges entre le public et le commissaire enquêteur.

Aucun incident n'est à signaler.

3.1.5 FORMALITES D'OUVERTURE ET DE CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les feuillets du registre d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur.

Le registre a été ouvert par la présidente de la CCPE.

Il a été clôturé par le commissaire-enquêteur le 19 mars 2026, à l'issue de la dernière permanence.

3.2 CONTRIBUTIONS

3.2.1 RECENSEMENT DU PUBLIC ET DES OBSERVATIONS ENREGISTREES

- Permanences :

3 personnes se sont présentées pour déposer 11 observations :

- Monsieur TEFIT Edwin : 3 observations
- Monsieur BEAUSSIRE Jean-Jacques et Mme HENNEQUIN Claire (Couple) : 8 observations

- Hors permanence : aucune contribution reçue

- Courrier : aucune contribution reçue

- Courriel : 1 courriel reçu sur le site de la CCPE, 1 observation

- Groupe PIERREVAL – Axelle BOULANGER, Directrice Développement

3.2.2 OBSERVATIONS EMISES

Au total :

- 12 observations ont été enregistrées de la façon suivante :

- Ecrites sur le registre : 11 durant les permanences du Commissaire Enquêteur
- Référencée au registre, et annexée : 1 courriel

- Concernant les secteurs soumis à OAP 1AUh frange ouest et 1AUp : 1

- Concernant l'ER N°5 : 1
- Concernant l'OAP Site BELLOY : 10

La participation du public apparaît limitée en volume mais ciblée, avec une forte concentration des observations sur un secteur spécifique :

- OAP Site BELLOY (zone UR) : 10 observations (9 du public + 1 opérateur),
- Autres sujets (circulation, équipements, autres secteurs du PLU) : 2 observations.

Les contributions traduisent :

- Une vigilance locale forte sur le projet du site BELLOY,
- Des attentes en matière de qualité urbaine, environnementale et de cadre de vie,
- Ainsi que des interrogations opérationnelles et réglementaires (cohérence du projet, pollution, règles d'implantation).

3.2.3 RELEVÉ DES OBSERVATIONS

La totalité des observations exprimées durant la période de l'enquête sont transcrites *in extenso* en (**annexe N°8.4**) du présent rapport.

IV. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

4.1 AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France a été saisie pour avis sur le projet Elle a rendu un avis n° MRAe N° GARANCE 2024-8149 du 10 Décembre 2024 (Avis complet en **Annexe N°8.5**).

La modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

4.2 PPA :

- Chambre d'agriculture de l'Oise – La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise - Vice-Présidente CCPE – Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Direction Départementale des Territoires de l'Oise – SMTCO – Sous-Préfecture de l'Oise – SNCF Immobilier -

La Présidente de la CCPE a notifié le 4 décembre 2025 le projet de modification aux personnes publiques associées.

La chambre d'agriculture de l'Oise a fait parvenir un courrier daté du 12 mars 2026 précisant que ce projet n'appelait pas de remarque particulière de leur part, sous réserve qu'il ne génère pas de difficulté spécifique pour la coopérative agricole AGORA située dans le périmètre de l'OAP site BELLOY.

L'avis reçu de la chambre d'agriculture de l'Oise est repris *in extenso* en (**annexe N°8.6**)

Réponse du pétitionnaire : Toutes les mesures seront prises pour que l'aménagement des deux parties de l'ex-site Belloy ne perturbe pas l'activité du silo. De plus, toutes les précautions seront prises en phase chantier pour que la circulation soit maintenue et sécurisée sur la RD597 (avenue du Maréchal Foch) et que l'accès au silo soit maintenu.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCI Oise) a fait parvenir un courrier daté du 16 mars 2026.

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 lui a été transmis a fait l'objet d'une analyse.

La CCI de l'Oise propose de :

- Faciliter le maintien, l'extension voire l'installation d'activités dans la partie sud de la zone UR :
 - o Objectif : préserver et développer l'emploi local en permettant aux entreprises existantes de continuer, d'agrandir ou d'accueillir de nouveaux opérateurs.
- Envisager la mixité des fonctions, notamment dans le cadre d'une adaptation des usages au contexte
 - o Objectif : dynamiser le territoire, diversifier l'offre (services, emplois, commerces de proximité) et rendre la reconversion plus résiliente.

La CCI conclue :

« 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... »

Réponse du pétitionnaire : Le PLUiH en cours d'élaboration fait déjà l'objet de discussions sur le devenir des activités encore présentes dans la zone UR afin de revoir les possibilités de construire. Cette demande sera donc traitée dans le cadre du PLUiH.

L'avis reçu de la CCI de l'Oise est repris *in extenso* en (**annexe N° 8.7**)

Aucun avis des autres PPA mentionnés ci-dessus n'a été reçu.

4.3 AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

4.3.1 COMMUNE D'ESTREES-SAINT-DENIS

Le Conseil Communautaire de la CCPE, en accord avec le Conseil Municipal d'Estrées-Saint-Denis a prescrit la modification de droit commun du PLU communal. La délibération de prescription de la modification du PLU prise par la CCPE le 28 Février 2023 précise bien que Madame le Maire d'Estrées peut se substituer à Madame la présidente dans le suivi de la procédure.

4.3.2 COMMUNAUTE DE COMMUNES ALENTOUR

- CC du Pays Clermontois
- CC des Pays d'Oise et d'Halatte
- Agglomération de la Région de Compiègne

La Présidente de la CCPE a notifié le 4 décembre 2025 le projet de modification aux EPCI alentour.

Aucun avis des EPCI mentionnés ci-avant n'a été reçu.

4.3.3 CONSEIL DEPARTEMENTAL

La Présidente de la CCPE a notifié le 4 décembre 2025 le projet de modification
Le Conseil Départemental de l'Oise a fait parvenir un courrier daté du 16 Janvier 2026 précisant que :

« S'agissant des conditions de desserte et de sécurité routière de la nouvelle OAP, le secteur concerné est situé en agglomération, le long des routes départementales RD 1017 et RD 597. A ce stade et au regard des éléments transmis, le Département n'émet pas d'observation particulière en matière de sécurité routière. Il est toutefois précisé qu'un avis technique sera rendu lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ultérieures, notamment dans le cadre d'un certificat d'urbanisme, d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. »

Les autres points de la modification du PLU n'appellent pas de remarques spécifiques du Département.

Le Département a confirmé le souhait d'être invité aux prochaines réunions du PLU notamment.

Réponse du pétitionnaire : La demande d'autorisation d'urbanisme pour l'aménagement des deux secteurs, objets de la présente modification du PLU, feront l'objet d'une consultation des services du Département afin de vérifier que les conditions de desserte et de connexion au réseau routier départemental seront sécurisées. Une permission de voirie sera également demandée pour la création des accès aux abords de deux axes précités.

La procédure de modification du PLU étant quasiment finalisée, aucune nouvelle réunion ne sera programmée en dehors du conseil municipal de validation du dossier de modification (optionnel) et du conseil communautaire d'approbation de la procédure. Le dossier de modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis sera transmis au Conseil Départemental de l'Oise une fois son approbation effectuée et son caractère exécutoire défini.

L'avis reçu du CD 60 est repris *in extenso* en (**annexe N°8.8**)

4.3.4 CONSEIL REGIONAL DES HAUTS DE FRANCE (RHDF)

La Présidente de la CCPE a notifié le 4 décembre 2025 le projet de modification à la RHDF.

Aucun avis de la RHDF n'a été reçu.

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1 CLASSEMENT PAR THEMES

L'analyse des différentes observations et courriers reçus et exprimés au cours de l'enquête a permis de les classer par thèmes.

Conformément à la réglementation, j'ai rédigé le procès-verbal de synthèse (**Annexe N° 8.9**) ; celui-ci a été remis, en main propre, au maître d'ouvrage, en mairie d'Estrées-Saint-Denis en présence de Madame le Maire, le 25 mars 2026.

Un mémoire en réponse m'a été transmis, par courriel, le 03 avril 2026.

Les réponses apportées aux différents thèmes sont reprises ci-après, l'intégralité du mémoire étant annexée (**Annexe N°8.10**) au présent rapport.

Au vu des observations émises et des réponses apportées par le porteur de projet, le commissaire enquêteur émet, pour chaque thème, les avis détaillés ci-après.

Synthèse des observations du public classées par thématique :

Thème 1. Aménagement urbain et cohérence des projets (OAP du site BELLOY) :

Thème 1 Observation : Contradiction entre l'intention du projet et la réalité : préservation du bâtiment en entrée de village alors qu'un permis de démolir est déjà affiché.

Réponse du pétitionnaire : la procédure de modification du PLU d'Estrées-Saint-Denis vise à introduire une disposition réglementaire dans la zone UR (article 13) qui prévoit une modification ou une réduction du principe de préservation d'un bâtiment identifié comme étant à préserver au titre de l'article L151-19 (ancien article L123-1-5) du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il serait concerné par un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ou des problèmes de sécurité (bâtiment en friche présentant un danger d'effondrement ou de dégradations). C'est le cas ici du fait qu'est prévu un réaménagement du carrefour entre l'avenue de Flandres et l'avenue du Maréchal Foch en lien avec la SNCF et le Conseil Départemental de l'Oise.

En outre, il a été constaté par les différents porteurs de projet intéressés par la reprise du site Le Belloy, que la reconversion de ce bâtiment situé au nord du site était difficile en constituant une charge qui remettait en cause l'équilibre économique de l'opération. Aussi, l'introduction au règlement de la zone UR du PLU modifié, de la possibilité de modifier ou de réduire la mesure de préservation prévue initialement sur ce bâtiment (protection de la façade), conduit à ne pas nécessairement le conserver et le reconvertir.

Commentaire du commissaire enquêteur : La CCPE explique qu'elle souhaite adapter les règles du PLU pour pouvoir démolir un bâtiment aujourd'hui protégé,

notamment pour des raisons de sécurité et pour permettre un aménagement du carrefour.

Cette explication est parfaitement compréhensible, et justifiée. Toutefois, le fait qu'un permis de démolir soit déjà affiché peut donner l'impression que la décision est déjà prise avant même la modification du PLU. Cela peut susciter de la méfiance chez les habitants.

👉 Il serait utile que la CCPE communique davantage pour rassurer les habitants sur la cohérence de la démarche.

Thème 1 Observation : Préciser sur le plan, l'emplacement exact de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle.

Réponse du pétitionnaire : Cette emprise est matérialisée par une forme ovale agrémentée de motifs noirs à l'intérieur, sur le schéma des OAP, à l'ouest de l'avenue du Maréchal Foch, là où est prévu un traitement végétal.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse permet de repérer la zone concernée, très limitée, représentée en effet sur le plan.

Thème 1 Observation : Nature de la pollution du sol relevé sur l'emprise concernée par les OAP de la zone UR.

Réponse du pétitionnaire : il s'agit d'une éventuelle pollution résiduelle liée à des hydrocarbures au niveau de la fouille n°10 effectuée et repérée sur le schéma des OAP.



Commentaire du commissaire enquêteur : La pollution évoquée (hydrocarbures) est classique pour ce type de site.

👉 Il conviendra d'être vigilant au moment des études et des travaux pour s'assurer que le terrain sera bien compatible *in fine* avec les futurs logements.

Thème 1 Observation du groupe Pierreval (par courriel) :

Introduction d'une souplesse réglementaire dans l'implantation du bâti le long de l'Avenue de Flandre permettant l'adaptation du projet en cas de besoin.

Réponse du pétitionnaire : Dans la mesure où les constructions ne seraient pas alignées sur l'emprise publique, le long de l'avenue de Flandres, il conviendrait alors à l'aménageur de réaliser une clôture minérale (mur plein en briques rouges et/ou pierres naturelles de pays ou muret ainsi constitué d'une hauteur minimale de 0,80 mètres) afin de préserver le caractère de front bâti continu qui caractérise cette partie de l'avenue de Flandres. La démolition du bâtiment en briques rouges permettrait éventuellement de récupérer les matériaux nécessaires à la constitution de ce linéaire à dominante minérale.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPE accepte une certaine souplesse, tout en imposant des règles pour conserver un aspect urbain cohérent.

👉 Cet équilibre paraît satisfaisant entre liberté de projet et qualité visuelle.

Thème 2. Cadre de vie, équipements et usages :

Thème 2 Observations :

Suggestion : il serait souhaitable de prévoir de petits commerces de proximité (épicerie) sur l'OAP de la zone UR, en lien avec la gare SNCF.

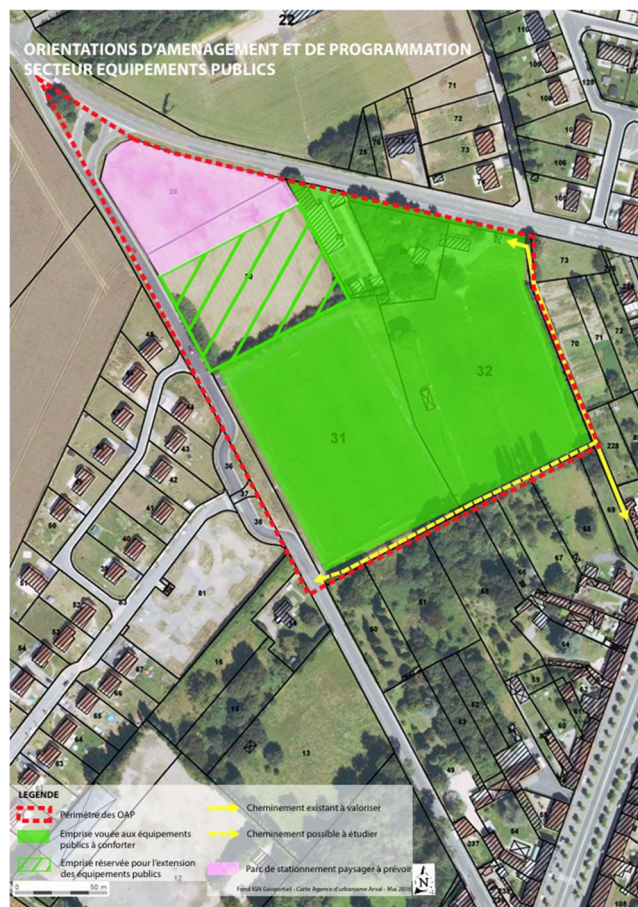
Réponse du pétitionnaire : l'ensemble des projets présentés à la mairie lors de la reconversion du site Belloy (zone UR) n'ont pas prévu de commerces. En effet, la gare SNCF malgré son intérêt régional ne présente pas d'intérêt pour développer du commerce de proximité compte tenu du flux de passagers insuffisant de cette ligne Amiens-Compiègne. Il avait été envisagé de créer un commerce de proximité dans le bâti au plus proche de la gare mais compte tenu des travaux à prévoir de reconversion de ce bâti ancien mais aussi des travaux de sécurisation du croisement entre l'avenue de Flandres, l'avenue de la Gare et celle du Maréchal Foch à proximité du passage à niveau, il sera plutôt prévu ultérieurement d'élargir le carrefour et de sécuriser les trafics (véhicules (légers et lourds), piétons, vélos, ...). Pour autant, les dispositions réglementaires de la zone UR n'interdisent pas l'implantation d'activités commerciales ou de services dans l'hypothèse où un porteur d'opération de ce type se présenterait.

Commentaire du commissaire enquêteur : La CCPE considère que le secteur ne se prête pas à des commerces, faute de fréquentation suffisante.

👉 Ce choix est compréhensible, mais il est positif que le règlement n'interdise pas ces activités si un projet viable se présente.

Thème 2 Observations : Est-il prévu des parkings supplémentaires sur l'aire de sports et de loisirs entre la rue de la Plaine et la rue du Jeu d'Arc ?

Réponse du pétitionnaire : La procédure de modification du PLU soumise à enquête publique ne concerne pas la création d'espaces de stationnements rue de la Plaine. Néanmoins, un emplacement réservé 5 a été inscrit dans le PLU applicable pour créer une aire de sports et de loisirs entre la rue de la Plaine et celle du Jeu d'Arc. La commune a déjà implanté sur une partie de cet ER un espace dédié au tir à l'arc. Le plan ci-dessous, issu des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, illustre le projet d'aménagement de l'espace rue de la Plaine. La Mairie n'hypothèque pas la possibilité de créer un parking autour de la parcelle, le long de la rue du jeu d'arc.



Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse sort du cadre de la procédure de modification n°1 du PLU, mais montre que la CCPE n'exclut pas des aménagements futurs.

👉 Cela laisse une marge d'adaptation intéressante.

Thème 2 Observations (OAP du site BELLOY): Prévoir des espaces extérieurs pour les enfants ou encore 1 local collectif résidentiel pour favoriser le vivre ensemble, la mixité sociale et le développement culturel.

Réponse du pétitionnaire : sur l'emprise prévue en espace public végétalisé sur environ 2500 m² au sud de la zone UR, il sera possible d'installer des jeux extérieurs pour les enfants et d'autres aménagements en mesure de favoriser la mixité sociale sur ce lieu.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Des espaces verts sont prévus et pourront accueillir des jeux ou aménagements collectifs.

👉 C'est un point positif, mais rien ne garantit que ces équipements soient réellement réalisés. Cela dépendra du projet final.

Thème 2 Observations (OAP du site BELLOY): Chercher à préserver un tant soit peu la biodiversité en implantant des haies, des arbres, des zones à végétation basse, etc. – Favoriser l'installation de jardins partagés.

Réponse du pétitionnaire : Les dispositions réglementaires (article 13) de la zone UR du PLU modifié imposent un traitement paysager sur les espaces restés libres après implantation des constructions, avec au moins 40% de l'emprise totale des terrains voués à l'habitat à l'Est de l'avenue du Maréchal Foch. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre et devra prévoir une emprise non imperméabilisée. Le schéma des OAP prévoit l'aménagement d'un espace public végétalisé sur environ 2500 m² au sud de l'emprise aménageable, agrémenté d'arbres et d'arbustes, et pouvant recevoir des nichoirs et refuges, ainsi qu'un traitement végétal à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch (notamment aux abords de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle). Il n'est pas envisagé de jardins partagés sur ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur : Des efforts sont prévus (espaces verts, plantations), mais les jardins partagés ne sont pas retenus.

👉 Le projet intègre bien une dimension environnementale, mais reste sur des aménagements assez classiques.

Thème 3. Mobilité et sécurité :

Thème 3 Observations secteurs soumis à OAP 1AUh frange ouest et 1AUp :

Effet de rocade de la rue de la Ganterie vers la rue de la Plaine. Risque d'accidents par rapport aux enfants. Mauvaise visibilité au STOP allée des pommiers.

Réponse du pétitionnaire : la procédure de modification du PLU d'Estrées-Saint-Denis ne vise pas à urbaniser la lisière Ouest de la commune. La problématique soulevée par le requérant ne s'inscrit pas dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : La CCPE indique que ces sujets ne relèvent pas de la modification u PLU.

👉 C'est exact sur le plan technique, mais ces préoccupations sont réelles pour les habitants. Elles mériteraient d'être suivies en parallèle par la Commune d'Estrées-Saint-Denis.

Thème 3 Observations secteurs soumis à OAP 1AUh frange ouest et 1AUp : Est-ce que des aménagements sont prévus pour améliorer la circulation et la sécurité ?

Réponse du pétitionnaire : La Mairie a aménagé les trottoirs de la rue de la Plaine pour sécuriser les circulations piétonnes. La chicane existante en entrée Ouest de village a été revue afin de la rendre moins accidentogène tout en veillant quand même à réduire la vitesse des véhicules. Ces sujets relèvent du pouvoir de police de la Mairie et non de la présente procédure de modification n°1 du PLU soumise à enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur : Des aménagements ont déjà été réalisés (trottoirs, chicane).

👉 Cela montre une prise en compte concrète de la sécurité par la Collectivité locale.

Thème 4. Environnement, biodiversité et gestion des sols (OAP du site BELLOY) :

Thème 4 Observations : Nécessité de favoriser la perméabilité des sols en évitant au maximum leur artificialisation.

Réponse du pétitionnaire : Les dispositions réglementaires (article 13) de la zone UR du PLU modifié imposent un traitement paysager sur les espaces restés libres après implantation des constructions, avec au moins 40% de l'emprise totale des terrains voués à l'habitat à l'Est de l'avenue du Maréchal Foch. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre et devra prévoir une emprise non imperméabilisée. Le schéma des OAP prévoit l'aménagement d'un espace public végétalisé sur environ 2500 m2 au sud de l'emprise aménageable, ainsi qu'un traitement végétal à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch (notamment aux abords de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle).

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'obligation de conserver 40 % d'espaces non imperméabilisés est un point fort du projet.

👉 Préconisation : Procédure à organiser permettant d'assurer le maintien dans le temps des 40 % de pleine terre.

Thème 4 Observations : Chercher à préserver un tant soit peu la biodiversité en implantant des haies, des arbres, des zones à végétation basse, etc. – Favoriser l'installation de jardins partagés.

Réponse du pétitionnaire : Les dispositions réglementaires (article 13) de la zone UR du PLU modifié imposent un traitement paysager sur les espaces restés libres après implantation des constructions, avec au moins 40% de l'emprise totale des terrains voués à l'habitat à l'Est de l'avenue du Maréchal Foch. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre et devra prévoir une emprise non imperméabilisée. Le schéma des OAP prévoit l'aménagement d'un espace public végétalisé sur environ 2500 m² au sud de l'emprise aménageable agrémenté d'arbres et d'arbustes, et pouvant recevoir des nichoirs et refuges, ainsi qu'un traitement végétal à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch (notamment aux abords de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle). Il n'est pas envisagé de jardins partagés sur ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les mesures prévues sont correctes, mais restent standards.

👉 Le projet respecte les attentes habituelles en la matière.

Thème 5. Qualité architecturale et insertion paysagère :

Thème 5 Observation : Nécessité d'intégrer des briques rouges sur les façades afin de préserver le caractère architectural.

Réponse du pétitionnaire : la Commune considère que cette partie de la ville ne présente pas d'intérêt architectural majeur qui justifierait l'obligation d'utiliser la brique rouge sur les façades des futures constructions. Plusieurs constructions pavillonnaires ont été réalisées ces dernières années, dans cette partie de l'avenue de Flandres. Néanmoins, si l'aménageur du secteur souhaite effectuer des rappels architecturaux de brique rouge notamment pour les chaînages d'angles ou pour matérialiser les linteaux des constructions, la commune y sera favorable.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPE ne souhaite pas imposer de style marqué architecturalement par les modénatures de façades.

👉 Cela permet d'offrir une certaine liberté architecturale, mais il conviendra de rester vigilant pour assurer une homogénéité de cette nouvelle trame urbaine.

Thème 6. Risques, pollution et précautions préalables :

Thème 6 Observations : Nature de la pollution du sol relevée sur l'emprise concernée par l'OAP de la zone UR.

Réponse du pétitionnaire : il s'agit d'une éventuelle pollution résiduelle liée à des hydrocarbures au niveau de la fouille n°10 effectuée et repérée sur le schéma des OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le sujet est identifié et encadré.

👉 La vigilance devra porter sur la phase travaux.

Thème 6 Observations : Nécessité d'un référé préventif soit réalisé avant le début des travaux.

Réponse du pétitionnaire : Il n'est pas prévu à ce jour de réaliser un référé préventif avant le début des travaux considérant que ceux-ci ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences significatives sur les constructions aux alentours. La Commune échangera sur ce sujet avec le porteur de projet, une fois les autorisations d'urbanisme accordées, afin de tenir compte des inquiétudes des riverains du site.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La CCPE ne prévoit pas de dispositif particulier pour prémunir les riverains avant travaux.

👉 Ce n'est pas obligatoire, mais cela aurait pu rassurer davantage les habitants dans une démarche préventive.

VI. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PARTIR DE SA LECTURE DU DOSSIER

Les points 1/ à 13/ ci-après concernent la zone UR (OAP Belloy)

1/ Aménagement de la zone :

Question du commissaire enquêteur : Quelles garanties sont prévues pour assurer le respect du programme (≈ 80 logements), du phasage et de la cohérence d'ensemble en cas d'interventions multiples ? La commune prévoit-elle un outil opérationnel (PC groupé valant division, Permis d'aménager, projet urbain partenarial (PUP) etc.) ?

Réponse du pétitionnaire : Il est rappelé que la commune via l'EPFLO a la maîtrise du foncier. Dans les conditions de vente de ce foncier à un opérateur, il pourrait être proposé d'atteindre les objectifs fixés en matière de programme de logements et de participation à l'équipement de l'emprise à aménager, sachant que les OAP prévues au PLU modifié visent déjà à cela (voir notice écrite des OAP). La mise en place d'un outil opérationnel pourra être envisagé dès lors qu'il constituerait la meilleure garantie pour la Commune quant au respect du contenu de l'opération à réaliser. De plus, un seul aménageur est prévu sur l'ensemble des deux parties du site afin de conserver une cohérence du projet. L'aménageur pressenti gèrera les demandes de permis de construire en concertation avec la Commune.

2/ Maîtrise opérationnelle :

Question du commissaire enquêteur : Quelles modalités de pilotage la commune envisage-t-elle pour encadrer l'aménagement (Choix des opérateurs, coordination globale) ?

Réponse du pétitionnaire : Plusieurs appels à candidatures pour sélectionner un opérateur ont déjà été menés par la Commune qui a opté pour un opérateur unique, le contenu des OAP ayant été établi au regard du projet présenté et validé par la Commune, tout en introduisant une certaine souplesse dans l'hypothèse où le projet pourrait encore nécessiter des évolutions.

3/ Pollution des sols :

Question du commissaire enquêteur : Quelles sont les modalités concrètes de gestion des pollutions résiduelles identifiées ? Quels contrôles garantiront la compatibilité avec un usage résidentiel ? Un suivi post-travaux est-il prévu ?

Réponse du pétitionnaire : L'opérateur devra attester de la dépollution des sols ou tout au moins de la conformité de l'aménagement proposé à l'endroit de la pollution résiduelle constatée, en répondant aux dispositions des articles L556-1 et suivants du Code de l'Environnement. Cette attestation sera à joindre au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. Cela est rappelé dans la notice écrite des OAP prévues sur la zone UR à l'issue de la modification du PLU. Le suivi post-travaux de la pollution résiduelle pourra ne pas être nécessaire suivant l'usage des sols qui aura été autorisé à l'endroit concerné.

4/ Circulation et sécurité routière :

Question du commissaire enquêteur : Quelles mesures précises sont prévues pour sécuriser les accès, notamment sur la RD1017 ?

Réponse du pétitionnaire : Il n'est envisagé qu'un éventuel nouvel accès sur la RD1017 (avenue de Flandres) suivant les dispositions prévues par la notice écrite des OAP prévues sur la zone UR à l'issue de la modification du PLU. Les conditions de sa mise en œuvre seront à étudier avec les services du Département dans le but de garantir une sécurité optimisée. Concernant l'aménagement de la partie Est du site de Belloy, une voie unique sera prévue pour desservir les futures constructions, prenant accès sur l'avenue du Maréchal Foch. Comme pour la D1017, le Département sera consulté sur cet aménagement.

5/ Organisation des mobilités internes :

Question du commissaire enquêteur : Comment sera assurée la hiérarchisation entre flux automobiles, piétons et cycles au sein du futur quartier ?

Réponse du pétitionnaire : Le contenu des OAP (schéma et notice) explicite clairement la gestion des flux entre véhicules, piétons et cycles, en évitant de multiplier les accès sur les deux axes routiers (avenue de Flandres et avenue du Maréchal Foch). Une requalification de l'avenue du Maréchal Foch est envisagée afin d'intégrer la circulation des piétons, des vélos et offrir des possibilités de stationnement.

6/ Stationnement :

Question du commissaire enquêteur : Le dimensionnement des places de stationnement repose-t-il sur une étude précise des besoins ? Quelles mesures éviteront le report sur la voirie existante ?

Réponse du pétitionnaire : Les dispositions réglementaires de la zone UR (à l'article 12) fixent, en fonction de la destination des constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser dans l'emprise de chaque terrain nouvellement construit afin d'éviter le report sur l'emprise publique existante. De part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch, il est prévu des espaces de stationnement complémentaires aux places prévues sur les terrains qui recevront les logements. Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement qui correspondent aux besoins les plus souvent constatés sur la commune où il est très fréquemment constaté aux moins deux véhicules par foyer.

7/ Partenariats logements :

Question du commissaire enquêteur : Des échanges avec des bailleurs sociaux ou opérateurs spécialisés sont-ils envisagés pour assurer une diversité de l'offre ?

Réponse du pétitionnaire : Il n'est pas nécessairement attendu de logements aidés sur l'opération tout en visant à une programmation qui permettra une offre diversifiée en typologie de logements (voir notice écrite des OAP). C'est à l'opérateur de proposer à la commune, des solutions adaptées, en allant chercher les partenariats nécessaires.

8/ Gestion des eaux pluviales :

Question du commissaire enquêteur :

Quels dispositifs techniques garantiront une gestion efficace, notamment en cas d'épisodes pluvieux intenses ?

Réponse du pétitionnaire : Les aménagements à réaliser prévoient de récupérer une grande partie des eaux pluviales en aval hydraulique de l'emprise à aménager, dans un dispositif aménagé au sein de l'espace public végétalisé prévu par les OAP (voir le schéma) en limite sud de l'opération. Le dimensionnement de ce dispositif devra être suffisant pour répondre aux épisodes pluvieux intenses. En parallèle, sur chaque terrain nouvellement construit, les eaux pluviales seront nécessairement gérées à l'échelle de la parcelle afin de limiter les rejets sur l'espace public.

9/ Perméabilité et pleine terre :

Question du commissaire enquêteur : Quelles garanties permettront d'assurer le maintien dans le temps des 40 % de pleine terre exigés ?

Réponse du pétitionnaire : Il n'existe pas réglementairement via le PLU de dispositifs qui permettent de garantir dans le temps le maintien des 40% de pleine terre exigés, si ce n'est à chaque demande d'autorisation d'urbanisme déposée ultérieurement à la réalisation des travaux initiaux.

La commune veillera cependant à ce que le renvoi d'eaux vers l'espace public reste le plus limité possible, en observant l'évolution des dispositifs mis en place pour les gérer.

10/ Relation avec les riverains :

Question du commissaire enquêteur :

Quelles dispositions seront prises pour informer les habitants et limiter les nuisances de chantier ?

Réponse du pétitionnaire : L'enquête publique sur la modification du PLU constitue une première étape au sujet de l'information des riverains. Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur le secteur fera réglementairement l'objet d'un affichage sur le terrain qui vise également à informer les riverains.

Une fois qu'une opération sera arrêtée, la commune pourra communiquer par l'intermédiaire de ces moyens habituels.

Les nuisances de chantier seront à gérer par les entreprises et le(s) porteur(s) de projet. La commune pourra veiller à ce que soient bien mises en œuvre et respecter les modalités de gestion de chantier qui auront été définies au préalable.

11/ Référé préventif :

Question du commissaire enquêteur :

La commune envisage-t-elle d'imposer aux promoteurs la mise en œuvre d'un référé préventif avant travaux afin de prévenir les désordres sur les constructions riveraines ?

Réponse du pétitionnaire : La question du référé préventif sera abordée dès lors qu'une opération sera actée sur ce site, au regard du degré des travaux à réaliser et leurs incidences possibles sur les terrains voisins.

12/ Calendrier de réalisation :

Question du commissaire enquêteur : Quel est le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'OAP Belloy ?

Réponse du pétitionnaire : Dans le contexte actuel du marché de l'immobilier et de la construction, le calendrier de réalisation de l'aménagement de la zone UR n'est pas fixé. La commune souhaiterait cependant qu'une opération puisse être réalisée d'ici 2030.

13/ Suivi post-aménagement :

Question du commissaire enquêteur : La commune prévoit-elle un dispositif de suivi de l'opération après réalisation (évaluation, ajustements)?

Réponse du pétitionnaire : Une fois l'autorisation d'urbanisme délivrée pour réaliser une opération, il est difficile pour la commune qui n'aurait pas la maîtrise d'ouvrage, de pouvoir assurer un suivi. Il est rappelé que toute évolution de l'opération initialement accordée, nécessitera une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme faisant, qu'à ce titre, la commune

pourrait veiller à écarter une opération qui ne respecterait plus le contenu des OAP fixées au PLU.

14/ Mixité sociale sur la zone 1AUh :

Question du commissaire enquêteur : Comment la commune garantit-elle la mise en œuvre effective de la mixité sociale après assouplissement de la règle ? Des objectifs opérationnels sont-ils fixés ?

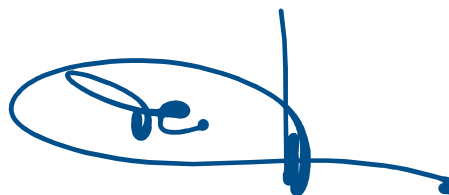
Réponse du pétitionnaire : Sur les premières années d'application du PLU (2018-2024), le bilan du PLU réalisé fin 2024 révèle que plus de 150 logements ont été réalisés, la part de l'offre locative aidée est restée stable à 21,6% du parc de résidences principales. Le programme de logements sur la zone UR doit proposer une offre diversifiée en typologies, pouvant conduire à prévoir au moins une partie en logements aidés (locatif et/ou primo accession par exemple), concourant à maintenir une offre en logements visant à la mixité sociale, en signalant que la commune n'a aucune obligation légale à respecter à ce sujet. Les orientations du PADD visent simplement à favoriser la réalisation de logements de taille petite et moyenne (2 à 4 pièces) permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement sous forme de petite maison par exemple.

VII. CONCLUSION

Les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur font l'objet d'un document séparé intitulé « Conclusions du Commissaire-Enquêteur ».

Fait à La Neuville en Hez, le 16 avril 2026

Le Commissaire Enquêteur
Thierry COUPEL

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

VIII. ANNEXES

8.1 ARRÊTE D'ENQUÊTE PUBLIQUE



ARRÊTÉ DE LA PRÉSIDENTE – n° 2025-155 PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE D'ESTRÉES-
SAINT-DENIS

La Présidente de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-36 à L.153-44, R.153-8, qui indique notamment que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-3, L.123-6, L.123-9 à L.123-18 relatifs aux enquêtes publiques des projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement ;

Vu le PLU de la commune d'Estrées-Saint-Denis approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2018 et modifié, via une Déclaration de Projet Valant Mise en Compatibilité approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 février 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CCPE en date du 28 février 2023 prescrivant la modification n° 1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 septembre 2018 portant évolution des statuts de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) et modification de la compétence aménagement de l'espace avec la compétence PLUI, instaurant le transfert de compétence « Plan Local d'Urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu » à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées à compter du 1^{er} janvier 2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2018 transférant la compétence en matière de PLU à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées ;

Vu la décision en date du 15 décembre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'AMIENS désignant Monsieur COUPEL Thierry, en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Monsieur BAY Régis, en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis pour une durée de 32 (trente-deux) jours consécutifs du lundi 16 février 2026 à 00h00 au jeudi 19 mars 2026 à 23h59.

Cette modification vise à apporter plusieurs ajustements mineurs au PLU d'Estrées-Saint-Denis et notamment :

- La suppression de la servitude de gel de 5 ans instaurée sur la zone UR en vertu des dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme,
- La création des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone UR, dont la délimitation est ajustée,
- L'adaptation du règlement écrit de la zone UR pour en favoriser la reconversion,
- La suppression des emplacements réservés n°5, n°6 et n°7 acquis par les collectivités publiques, ajout d'un emplacement réservé n°8.
- L'ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone 1AUh, en ce qui concerne les conditions de diversification de logement sur les opérations nouvelles,
- La justification de l'ensemble de ces modifications au regard des dispositions du SCOT de la CCPE et de la protection de l'environnement.

Article 2 :

Monsieur COUPEL Thierry a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Monsieur Régis BAY a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens.

Article 3 :

Les pièces du dossier seront tenues à la disposition du public en mairie d'Estrées-Saint-Denis (15, rue de l'Hôtel de Ville) pendant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 16 février 2026 à 00h00 au jeudi 19 mars 2026 à 23h59, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie au public : le lundi de 14h30 à 16h30, du mardi au jeudi de 08h30 à 11h00 et de 14h30 à 16h30 ; le vendredi et le samedi matin de 08h30 à 11h 00.



Le dossier sera également disponible du lundi 16 février 2026 au 19 mars 2026 durant les permanences du commissaire-enquêteur :

- Lundi 16 février 2026 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 07 mars 2026 de 08h30 à 11h00,
- Jeudi 19 mars 2026 de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur un poste informatique et sur support papier à la mairie d'Estrées-Saint-Denis (15, rue de l'Hôtel de Ville) et également durant les permanences de Monsieur le commissaire-enquêteur, sur support papier, en mairie d'Estrées-Saint-Denis.

Le dossier sera également consultable sur les sites internet de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées : www.ccplaine-estrees.com et de la commune d'Estrées-Saint-Denis : <https://www.estreessaintdenis.fr>

Article 4 :

Le dossier de modification n° 1 du PLU, constitué de plusieurs pièces, sera mis à la disposition du public, en mairie d'Estrées-Saint-Denis durant toute la durée de l'enquête publique (15, rue de l'Hôtel de Ville) et durant les permanences de Monsieur le commissaire-enquêteur.

Il contiendra les pièces suivantes :

- Les actes administratifs,
- Le sommaire,
- La notice explicative,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avant et après modification,
- Le règlement avant et après modification,
- La liste des Emplacements Réservés (ER) avant et après modification,
- L'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Hauts-de France,
- Les avis des Personnes Publiques Associées et notamment l'avis du Conseil Départemental de l'Oise, ...

Le dossier de modification n° 1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Autres documents portés à la connaissance du public pendant l'enquête publique :

- Les parutions dans la presse locale.

Un registre d'enquête publique, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par Monsieur le commissaire-enquêteur, sera ouvert et déposé à la mairie pendant 32 jours consécutifs, du lundi 16 février 2026 à 00h00 au 19 mars 2026 à 23h59 inclus en dehors des permanences, et à la mairie d'Estrées-Saint-Denis (15, rue de l'Hôtel de Ville – BP 3 60190 ESTREES-SAINT-DENIS) durant les permanences de Monsieur le commissaire-enquêteur.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations :

- Sur le registre d'enquête publique
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :
 - o Monsieur le Commissaire-enquêteur EP Modification n° 1 du PLU
Mairie d'Estrées-Saint-Denis
15, rue de l'Hôtel de Ville – BP 3 – 60190 ESTREES-SAINT-DENIS
- ou par courriel à l'adresse : enquete-publique@cc-pe.fr en spécifiant en objet du mail : EP Modification n° 1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, en l'occurrence Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Article 5 :

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra le public et se tiendra à sa disposition en Mairie d'Estrées-Saint-Denis les :

- Lundi 16 février 2026 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 07 mars 2026 de 08h30 à 11h00,
- Jeudi 19 mars 2026 de 14h00 à 17h00.



Article 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par monsieur le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées et Madame le Maire d'Estrées-Saint-Denis, le dossier de l'enquête publique accompagné du registre et des pièces annexées avec son rapport, son avis et ses conclusions motivées.

Article 7 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet du Département de l'Oise et au Président du Tribunal Administratif d'Amiens.

Le public pourra consulter ce rapport et les conclusions à la CCPE, à la mairie d'Estrées-Saint-Denis et sur le site internet hébergeant le dossier d'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an.

Article 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par le soin de Madame la Présidente de la CCPE :

- quinze jours au moins avant le début de celle-ci,
- et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête

en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département désignés ci-après :

Le Courrier Picard
Les Echos Le Parisien

Il sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie d'Estrées-Saint-Denis et sur les panneaux d'affichages habituels de la CCPE.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire-enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCPE.

Article 10 :

Copie du présent arrêté sera adressée :

- à Monsieur le Commissaire-enquêteur,
- au Sous-Préfet de Compiègne.

Fait à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées

Le 22 janvier 2026



La Présidente


Sophie MERCIER.

NB : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Amiens dans les deux mois à compter de son entrée en vigueur. L'absence de réponse de l'Administration dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

8.2 COMPTE-RENDU REUNION PREPARATOIRE

Thierry COUPEL
Commissaire Enquêteur

Tribunal Administratif d'Amiens
Décision du 15 Décembre 2025
N° E25000193/80

Enquête publique

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

Compte-rendu de réunion préparatoire

Date : 16 Janvier 2026

Lieu : Mairie d'Estrées Saint Denis

Participants :

- Myriane ROUSSET – Maire D'Estrées Saint Denis
- Francis MONFAUCON - 1ère adjoint Délégué aux travaux et à l'urbanisme
- Erika LELEU – Agent à l'Urbanisme Mairie d'Estrées Saint Denis
- Sandra DENIZART – Chargée de mission Urbanisme CCPE
- Thierry COUPEL – Commissaire-Enquêteur

Absent – Excusé :

- Nicolas THIMONIER – Cabinet ARVAL Absent

Diffusion du présent CR : Aux présents et absent excusé.

SOMMAIRE

Préambule	3
1. FORMALISME	6
1.1 Examen des modalités d'organisation	6
1.1.1 Affichages.....	6
1.1.2 Publicité.....	6
1.1.3 Communication complémentaire.....	7
1.1.4 Concertation	7
1.1.5 Dossiers d'Enquête	7
1.1.6 Recueil des observations	7
1.1.7 Organisation des permanences	8
1.1.8 Clôture de l'enquête	9
1.2 QUESTIONS TECHNIQUES.....	9
1.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	9
1.4 DATES PREVISIONNELLES.....	9
1.4.1 Réponses aux observations.....	10
1.4.2 Rapport et avis du Commissaire-Enquêteur	10
2. VISITE sur site	10

PREAMBULE

Par délibération du Conseil Communautaire du 18 septembre 2018, les statuts de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) ont été complétés en y ajoutant la compétence en matière d'élaboration, de modification, de révision et de suivi des documents d'urbanisme. Par arrêté préfectoral du 27 décembre 2018, le Préfet de l'Oise a acté ce changement des statuts.

Le Conseil Communautaire de la 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.

Ce projet doit être soumis à enquête publique conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

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 CCPE a missionné le cabinet ARVAL pour l'accompagner dans la procédure de modification N°1 du PLU.

L'enquête publique porte sur le projet de modification no 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.

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 1/2000ème), 4d (emplacements réservés) du dossier sont ajustées.

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 le 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.

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 IAUh, 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.

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 a été 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.

L'objet essentiel de la présente réunion concerne :

1- La présentation du projet et la mise à disposition au commissaire enquêteur du dossier complet d'enquête publique

- o L'arrêté portant prescription de la modification de droit commun du PLU
- o Rapport de présentation
- o Orientation d'aménagement et de programmation
- o Plan de Zonage
- o Plan des risques et prescriptions : Sans objet
- o Règlement
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- Les avis des personnes publiques associées
 - o Avis du Département de l'Oise (Reçu ce jour)

Pour mémoire, les pièces ci-après seront également à verser au dossier d'enquête publique

- Les pièces réglementaires
 - o L'avis annonçant l'enquête
 - o La délibération du CC sur l'évaluation environnementale (Sans objet)
 - o L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

2 - Définir les modalités et les conditions précises pour l'organisation de la procédure d'enquête publique dans toutes ses phases.

Le Commissaire Enquêteur souhaite être associé à la rédaction de l'arrêté prescrivant les modalités de déroulement de l'enquête publique qui va constituer le « fil rouge » de sa mission.

L'arrêté doit comprendre (cas général) les éléments suivants :

- 1) Cadre juridique du projet et de l'enquête publique
- 2) Objet de l'enquête, dates d'ouverture et fermeture, territoire concerné
- 3) Siège de l'enquête (adresse précise)
- 4) Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête et autorité compétente
- 5) Nom, qualité du commissaire enquêteur
- 6) Moyens, lieux, périodes pour la consultation du dossier d'enquête
- 7) Moyens d'expression, conditions de la contribution publique
- 8) Lieux, périodes des permanences du commissaire enquêteur
- 9) Moyens et Conditions de publicité de l'enquête
- 10) Mention (si c'est le cas) de l'étude d'impact et existence d'un avis de l'autorité environnementale
- 11) Dates et lieux des réunions publiques : Sans objet
- 12) Conditions de clôture de l'enquête
- 13) Conditions de remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur aux autorités
- 14) Conditions de consultation possible du rapport d'enquête (après remise des conclusions)
- 15) Information (si c'est le cas) de l'aspect inter départemental ou transfrontalier : Sans objet
- 16) Identité du « correspondant technique » pouvant fournir des informations sur le projet : Sans Objet
- 17) Autorités responsables de l'exécution de l'arrêté
- 18) Les voies de recours

Points importants :

Veiller au respect de la durée légale de l'enquête : 30 jours calendaires consécutifs.

Ne pas faire mention de l'adresse personnelle du commissaire enquêteur dans l'arrêté, Obtenir pour la mairie la désignation d'un correspondant, outre celui de la CCPE déjà désigné

Obtenir le dossier d'enquête COMPLET selon la réglementation correspondante au type d'enquête applicable au dossier : Dossier remis en séance préparé par le cabinet ARVAL à la demande de CCPE (A compléter avec les pièces précises ci-avant)

Définir précisément les « lieux d'information » et les « lieux d'enquête »,

Définir les dates clefs de l'enquête permettant une organisation sereine : notamment

Veiller à ce que le calendrier prévu permette que l'arrêté soit publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête (ouverture au public) pour des raisons d'affichage légal de la publicité,

Inciter l'organisateur (puis la mairie concernée) à assurer une publicité aussi large que possible en dehors des annonces légales,

Définir précisément avec l'organisateur les modalités de la contribution du public par voie électronique,
Evoquer le climat dans lequel pourrait se dérouler l'enquête,
Vérifier l'existence de la concertation préalable et du bilan des avis des personnes publiques,
Préparer les « conducteurs » des futures réunions à programmer

1. FORMALISME

1.1 EXAMEN DES MODALITES D'ORGANISATION

1.1.1 Affichages

1.1.1.1 Affichage en mairie et à la CCPE

Affichage de l'avis d'enquête publique

- En mairie d'Estrées Saint Denis, Siège de l'enquête et lieu de permanence
- Au siège de la CCPE
- Dans panneaux d'affichages, au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Visible de l'extérieur.

1.1.1.2 Affichage sur site

Affichage de l'avis d'enquête publique visible des voies publiques, à placarder également sur les emplacements habituels de la commune et particulièrement à proximité de la zone UR du PLU. A voir si l'information peut également être relayée sur les deux panneaux lumineux implantés en ville.

1.1.1.3 Contrôle de l'affichage :

La mairie procédera au contrôle des affichages et établira le certificat d'affichage enquête publique, document officiel attestant que l'avis d'enquête publique a bien été affiché dans les conditions prévues par la réglementation :

- Avant enquête sur sites, dans la mairie et le siège de la CCPE
- En cours d'enquête
- En fin d'enquête

Dates effectives de ces constats seront transmis au Commissaire Enquêteur.

De plus, le Commissaire Enquêteur constatera ces affichages, lors de déplacements spécifiques ou pour ses permanences :

- De façon systématique sur le lieu de permanence
- De façon aléatoire sur site

1.1.2 Publicité

L'information du public de la tenue d'une enquête est fondamentale. Au-delà des parutions à prévoir à minima dans deux journaux d'annonces légales, le Courrier Picard et Le Parisien, 15 jours avant le début de l'enquête, puis réinsérés dans les mêmes journaux

immédiatement après le début de l'enquête (Dans les 8 premiers jours), le commissaire enquêteur souhaite que plusieurs canaux de communication soient utilisés, outre les affichages.

L'information sera à relayer sur le site internet de la CCPE et la Commune / rubrique urbanisme (Voir compte Facebook de la CCPE rubrique publications si possible).

1.1.3 Communication complémentaire

Aucunes communications, autres que celles-ci-dessus (Article 1.1.2) ne sont prévues.

1.1.4 Concertation

La modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis a été conçue dans le cadre légal, à partir d'une démarche de concertation approfondie entre la commune, les personnes publiques associées, les administrés.

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.

Il n'est pas prévu de réunion publique pendant la durée de l'enquête publique.

1.1.5 Dossiers d'Enquête

Le Public pourra consulter le dossier d'enquête, devant contenir toutes les informations relatives à l'enquête (Dossier complet avec les avis des PPA et l'avis de l'autorité environnementale, arrêté d'ouverture d'enquête) :

- **Sous format papier**
 - o Au siège de l'enquête, et où le Commissaire Enquêteur tiendra une permanence à savoir en mairie d'Estrées Saint Denis, ce :
 - Aux horaires d'ouverture habituels de ladite mairie
 - Lors des permanences du Commissaire Enquêteur
- **Sous format électronique** : Responsabilité de l'organisateur au niveau des moyens techniques
 - o Sur le site Internet de la mairie <https://www.estreessaintdenis.fr> et de la CCPE <https://www.ccplaine-estrees.com>
 - o Sur poste informatique mis à disposition par la CCPE dans les locaux de la Mairie

1.1.6 Recueil des observations

Le dossier, compris registre, sera à la disposition du public, lors des horaires d'ouverture :

- De la mairie d'Estrées Saint Denis, les
 - o Lundi 14h30 à 16h30
 - o Mardi au jeudi 8h30 à 11h30 – 14h30 à 16h30
 - o Vendredi et samedi 8h30 à 11h00

Les observations pourront être recueillies :

- **Par écrit, sur le registre en mairie** ; le registre sera ouvert et clôturé par le Commissaire Enquêteur. Le registre, remis en main propre ce jour, établi sur feuillets

non mobiles sera côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur. Il restera à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, dans le lieu où sera déposé le dossier.

- **Par voie électronique sur le site de la CCPE (enquete-publique@cc-pe.fr).** En précisant en objet : Modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis. Seules les observations parvenues par voie électronique seront mises en ligne.
 - o Elles feront l'objet d'une transmission « quasi en temps réel » au commissaire enquêteur,
 - o Conserver le caractère « consignation d'observations » et non devenir un échange « questions-réponses », en fait il s'agit plutôt de créer un « registre électronique »
 - o Toujours faire l'objet de sauvegarde voire de copie « papier »
- **Par courrier reçus en Mairie d'Estrées-Saint-Denis,** siège de l'enquête, qui seront remis au Commissaire Enquêteur, lors de ses permanences. Les courriers reçus seront paraphés et annexés au plus vite au registre afin de pouvoir être consultés.
 - o Le commissaire enquêteur enregistrera les courriers, pétitions, mémoires formulés par le public.
 - o L'enregistrement des documents se fait en fin de registre d'enquête au siège, de la façon suivante :
 - Porter un même n° d'enregistrement (chronologique) sur le document et sur le registre,
 - Reporter en regard sur le registre le nom et l'adresse de l'expéditeur ainsi que la date d'enregistrement,
 - Viser et dater la pièce enregistrée.

Le Commissaire Enquêteur recommande de photocopier régulièrement le registre et les courriers annexés afin de palier d'éventuelles soustractions.

Dans le cas où des courriers parviendraient après la date de clôture de l'enquête (Date à convenir et à préciser au CR), ceux-ci ne pourraient pas être pris en compte. Toutefois, la mairie contactera le Commissaire Enquêteur pour convenir du recueil et de la suite à donner.

1.1.7 Organisation des permanences

Calendrier de l'enquête publique - Contribution citoyenne :

- 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

L'arrêté de la CCPE précisera **les dates et horaires des permanences** qui auront lieu en présence du Commissaire Enquêteur, aux dates suivantes :

- 3 permanences se tiendront en mairie d'Estrées-Saint-Denis (*PM dates élections municipales 15 et 22 mars 2026*) :
 - o Le Lundi 16 Février 2026 (Date d'Ouverture de l'Enquête) de 14h00 à 17h00
 - o Le samedi 7 mars 2026 de 8h30 à 11h00
 - o Le Jeudi 19 Mars 2026 (Date de clôture de l'enquête) de 14h00 à 17h00

La Mairie veillera que les lieux de permanence soient accessibles aux dates et heures des dites permanences.

La réception du public doit pouvoir se faire en toute sécurité et confidentialité, à ce titre :

- Mise à disposition d'un local pouvant être fermé pour réception du public en toute confidentialité
- Vérifier l'accès du public y compris les Personnes à Mobilité Réduite, la qualité des locaux de permanence, l'accueil, le fléchage des permanences,
- Présence d'élus ou services non nécessaire à partir du moment où ce local est accessible aux heures de permanences
- Dispositifs permettant le respect des gestes barrières (Gel Hydroalcoolique)

A l'issue de chaque permanence, un relevé des observations sera établi et transmis au porteur du projet pour réponse à la suite (Traitement au fil de l'eau).

1.1.8 Clôture de l'enquête

L'enquête sera clôturée le jeudi 19 Mars 2026 à 23h59.

En fin de la dernière permanence fixée le jeudi 19 Mars 2026 le Commissaire Enquêteur récupérera le registre d'enquête.

1.2 QUESTIONS TECHNIQUES

A l'issue de l'analyse du dossier, le cas échéant, le commissaire enquêteur transmettra un tableau par thématique des éventuelles questions qu'il pourra se poser sur la compréhension du projet : le porteur du projet sera invité à y répondre. Ces réponses seraient prises en compte pour motivation de l'avis du Commissaire Enquêteur.

1.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

En fin d'enquête un procès-verbal sera rédigé, avec le sommaire suivant :

- Déroulement de l'enquête
- Synthèse de la consultation en amont et mise en exergue des points demandant des précisions
- Compte rendu sommaire du bilan comptable et statistique de la contribution publique et développement des thèmes abordés appelant des réponses du porteur du projet
- Tableau recensant les mémoires éventuels pour lesquels il sera demandé au porteur du projet de présenter son contre-argumentaire
- Questions complémentaires éventuelles

Un procès-verbal provisoire sera transmis par voie électronique à Madame Sandra DENIZART – Chargée de mission Urbanisme CCPE, si possible dans les 48 heures après la fin de l'enquête.

1.4 DATES PREVISIONNELLES

Le procès-verbal de synthèse définitif sera remis en main propre à Madame Sandra DENIZART – Chargée de mission Urbanisme CCPE, dans les locaux de la CCPE au plus tard 8 jours après la clôture de l'enquête.

Date prévue (A confirmer) : Vendredi 27 Mars 2026 à 10h00

1.4.1 Réponses aux observations

Le porteur du projet disposera d'un délai de 15 jours pour transmettre ses réponses.

1.4.2 Rapport et avis du Commissaire-Enquêteur

Le rapport et avis du commissaire enquêteur seront remis simultanément à l'organisateur (Version papier et numérique) et au Tribunal Administratif d'Amiens en version numérique, au plus tard 1 mois après la date de clôture de l'enquête, soit le vendredi 17 Avril 2026.

2. VISITE SUR SITE

A la demande du Commissaire enquêteur, une visite de site s'est tenue, particulièrement sur le secteur de la zone UR du PLU et les ER.

8.3 PUBLICATION DANS LA PRESSE

22

COURRIER PICARD
Mardi 27 janvier 2026

● ANNONCES

Annuaire FUNÉRAIRE

Vous souhaitez passer dans cette rubrique, contactez-nous au

0 811 900 901

Service 0,06 €/min
+ prix appel

POMPES FUNÉBRES

**DELORMEL
ET FILS**

03 44 78 76 51
03 44 41 30 74

PERMANENCE DÉCÈS
7J/7 & 24H/24

DELORMEL & FILS

Vos agences de proximité

**ST JUST EN CHAUSSÉE
ESTRÉES SAINT DENIS**

delormel-pompes-funbres-marbrerie.com

LE CARNET



Scannez ce QR code pour découvrir
l'intégralité du contenu **DU CARNET**
servicenecrologie@rosseladvertising.fr

0811900901

Service 0,06 €/min
+ prix appel

AVIS DE DÉCÈS



BEAUVAIS, MILLY-SUR-THERAIN (60)

Madame Marie-Christine LEROUX,
son épouse,

CREIL

Annie et Francis MINEBOIS,
Catherine et Alain GAUDEFROY, ses enfants,
ses petits-enfants,
ses arrière-petits-enfants

et toute sa famille,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Madame Jacqueline SERRAIN
née HUMAIN

survenu à Cires-les-Mello, le samedi 24 janvier 2026, à l'âge de 97 ans.
La cérémonie civile aura lieu le mercredi 28 janvier 2026, à 15 heures,
au cimetière Vendun de Creil, suivie de l'inhumation.

Dans l'attente de ses obsèques, Madame Jacqueline SERRAIN,
repose à la chambre funéraire Gilles Roussel, rue des Cordonniers,
à Breteuil.

Un registre à signatures tiendra lieu de condoléances.

Pas de plaques, s'il vous plaît, que des fleurs naturelles.

Cet avis tient lieu de faire-part.

P. F. GILLES ROUSSEL, 13 rue François Monnet, 60 120
Breteuil 03.44.07.59.44

SAINT-OMER-EN-CHAUSSEE,
ACHY

Son ami,
ses enfants, ses petits-enfants et arrière-petits-enfants,
ses neveux et nièces,
toute la famille et ses amis,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Madame Nicole HALLEUR
née DEVRAIGNE

survenu à Beauvais le samedi 24 janvier 2026 dans sa 81^e année.

La cérémonie religieuse sera célébrée le vendredi 30 janvier 2026,
à 10 h 30, en l'église d'Achy sa paroisse où l'on se réunira.
Inhumation au cimetière d'Achy.

Madame Nicole HALLEUR repose à la chambre funéraire
14, rue Frédéric Petit 60210 Grandvilliers jusqu'au jeudi 29 janvier à

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 16 décembre 2024 relatif à la tarification et aux modalités
de publication des annonces judiciaires et légales.



Scannez ce QR code pour découvrir
l'intégralité du contenu **DES LÉGALES**
serviceclientslegales@rosselconseil.fr

09 70 80 86 12

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

Commune d'ESTREES-SAINT-DENIS

AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE sur le projet de MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 22 janvier 2026, Madame la Présidente de la Communauté de
Communes de la Plaine d'Estrees a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le
projet de modification n° 1 du PLU d'Estrees-Saint-Denis.

Monsieur COUPEL Thierry a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le
Président du Tribunal Administratif d'Amiens.

L'enquête publique se déroulera, en Mairie d'Estrees-Saint-Denis pour une durée de 32
jours consécutifs, du lundi 16 février 2026 à 09h00 au 19 mars 2026 à 23h59 inclus, aux
jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (le lundi de 14h30 à 16h30, du mardi au
jeudi de 09h30 à 11h00 et de 14h30 à 16h30 ; le vendredi et le samedi matin de 09h30 à
11h00).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du
projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, des avis des personnes publiques
notifiées et de tout autre document composant le dossier de Modification n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme sur support papier, mais aussi sur un poste informatique mis à disposition en
mairie. Il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en
Mairie d'Estrees-Saint-Denis ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie à
l'adresse suivante : Mairie d'Estrees-Saint-Denis, 15, rue de l'Hôtel de Ville - BP 3 -
60190 ESTREES-SAINT-DENIS.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur les sites internet : www.ccpaine-estrees.com et <https://www.estrees-saintdenis.fr> les observations pourront être effectuées à
l'adresse électronique suivante : enquete-publique@ccp-be.fr (en précisant en objet :
Modification n° 1 du PLU d'Estrees-Saint-Denis).

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra le public en Mairie d'Estrees-Saint-Denis les :
• Lundi 16 février 2026 de 14h00 à 17h00.
• Samedi 07 mars 2026 de 09h30 à 11h00.

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur
pourront être consultés à la CCPE, en Mairie d'Estrees-Saint-Denis et sur le site internet
hébergeant le dossier d'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture pendant
un an.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 1 du PLU, éventuellement
modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et
des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil
Communautaire de la CCPE.

La Présidente de la CCPE, Sophie MERCIER

16

COURRIER PICARD
Vendredi 20 février 2026

● ANNONCES

Annuaire FUNÉRAIRE

Vous souhaitez passer dans cette rubrique, contactez-nous au

0 811 900 901

Service 0,06 €/min
+ prix appel

POMPES FUNÉBRES

**DELORMEL
ET FILS**

03 44 78 76 51
03 44 41 30 74

PERMANENCE DÉCÈS
7J/7 & 24H/24

DELORMEL & FILS

Vos agences de proximité

**ST JUST EN CHAUSSÉE
ESTRÉES SAINT DENIS**

delormel-pompes-funbres-marbrerie.com

POMPES FUNÉBRES

HEDIN

03 22 78 01 63
03 44 20 83 85

PERMANENCE DÉCÈS
7J/7 & 24H/24

HEDIN

Vos agences de proximité

**MONTIDIER
RESSONS**

www.hedin-montidier.com

LE CARNET



Scannez ce QR code pour découvrir
l'intégralité du contenu **DU CARNET**

BREUIL-LE-SEC

Ses enfants,
ses petits-enfants,
ses arrière-petits-enfants
ainsi que toute la famille,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Madame Monique LEMOINE
née VERMEESCH

survenu le dimanche 15 février 2026 à Beauvais, à l'âge de 82 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le mercredi 25 février 2026,
à 15 heures en l'église de Breuil-le-Sec, où l'on se réunira,
suivie de l'inhumation au cimetière nouveau de la commune.

Un registre à signatures tiendra lieu de condoléances.

Cet avis tient lieu de faire-part.

PF et Marbrerie DUFOÛSSE Clermont
03.44.78.44.50

CARTIGNY-COMPIÈGNE

Adette BLÉRIOT,
son épouse,

Véronique et Paul CAILLET,
Xavier et Nathalie BLÉRIOT,
ses enfants,

Aubin, Bastie, Mathilde,
ses petits-enfants

ainsi que toute la famille,

vous font part du décès de

Monsieur Bruno BLÉRIOT

survenu à Margny-lès-Compiègne, le samedi 14 février 2026,
à l'âge de 85 ans.

Selon ses vœux, un dernier hommage lui sera rendu au
crématorium de Saint-Sauveur le lundi 23 février 2026 à 15 h 30.

Ni fleurs, ni plaques, uniquement des dons au profit de la Fondation

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2025 relatif à la tarification et aux modalités
de publication des annonces judiciaires et légales.



Scannez ce QR code pour découvrir
l'intégralité du contenu **DES LÉGALES**
serviceclientslegales@rosselconseil.fr

09 70 80 86 12

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

Commune d'ESTREES-SAINT-DENIS

AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE sur le projet de MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 22 janvier 2026, Madame la Présidente de la Communauté de
Communes de la Plaine d'Estrees a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le
projet de modification n° 1 du PLU d'Estrees-Saint-Denis.

Monsieur COUPEL Thierry a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le
Président du Tribunal Administratif d'Amiens.

L'enquête publique se déroulera, en Mairie d'Estrees-Saint-Denis pour une durée de 32
jours consécutifs, du lundi 16 février 2026 à 09h00 au 19 mars 2026 à 23h59 inclus, aux
jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (le lundi de 14h30 à 16h30, du mardi au
jeudi de 09h30 à 11h00 et de 14h30 à 16h30 ; le vendredi et le samedi matin de 09h30 à
11h00).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du
projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, des avis des personnes publiques
notifiées et de tout autre document composant le dossier de Modification n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme sur support papier, mais aussi sur un poste informatique mis à disposition en
mairie. Il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en
Mairie d'Estrees-Saint-Denis ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie à
l'adresse suivante : Mairie d'Estrees-Saint-Denis, 15, rue de l'Hôtel de Ville - BP 3 -
60190 ESTREES-SAINT-DENIS.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur les sites internet : www.ccpaine-estrees.com et <https://www.estrees-saintdenis.fr> les observations pourront être effectuées à
l'adresse électronique suivante : enquete-publique@ccp-be.fr (en précisant en objet :
Modification n° 1 du PLU d'Estrees-Saint-Denis).

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra le public en Mairie d'Estrees-Saint-Denis les :
• Lundi 16 février 2026 de 14h00 à 17h00.
• Samedi 07 mars 2026 de 09h30 à 11h00.

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur
pourront être consultés à la CCPE, en Mairie d'Estrees-Saint-Denis et sur le site internet
hébergeant le dossier d'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture pendant
un an.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 1 du PLU, éventuellement
modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et
des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil
Communautaire de la CCPE.

La Présidente de la CCPE, Sophie MERCIER

es judiciaires et légales définies par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 19 novembre 2025 est la suivante :
BO (1816 HT) Démission, nomination, cessation de fonction de CAC - Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification
aménagement de dénomination - Transformation de la forme sociale - Mouvements - Cessions d'actions - Résiliation du bail commercial :
ins voir arrêté du 19 novembre 2025 : BO (1816 HT) - 75/82/83/84 (0 2386 HT) - 77/78/81/85 (0 2278)

ron-
stti à
ppl-

rticle
mé-
riser
oda-
t des
ette
rait-
le la
des

de-
026

on le
:
ours
airie
mu-

sable
ana-

ront
mal-
! de

Exla,
nte
om

en se
D au
is de
s à

for-
sera
Qu-
auté
que
sable
deux
ront
gne-

ASU
ODD
ling;
Bray
s, Le
rant
ourt.

Enquête publique

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE D'ESTREES-SAINT-DENIS

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 22 janvier 2026, Ma-
dame la Présidente de la

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DE LA
PLAINE D'ESTREES**

a ordonné l'ouverture d'une enquête publique
sur le projet de modification n° 1 du PLU
d'Estreées-Saint-Denis.

Monsieur COUPEL Thierry a été désigné en
qualité de Commissaire-Enquêteur par le Pré-
sident du Tribunal Administratif d'Amiens.

L'enquête publique se déroulera, en Mairie
d'Estreées-Saint-Denis pour une durée de 32
jours consécutifs, du **lundi 16 février 2026
à 08h00 au 19 mars 2026 à 23h59 inclus**,
aux jours et heures habituels d'ouverture de
la mairie (le lundi de 14h30 à 18h30, du mar-
di au jeudi de 08h30 à 11h00 et de 14h30 à
18h30 ; le vendredi et le samedi matin de
08h30 à 11h 00).

Pendant la durée de l'enquête, le public pour-
ra prendre connaissance des dispositions du
projet de modification n° 1 du Plan Local d'U-
banisme, des avis des personnes publiques
notifiées et de tout autre document compo-
sant le dossier de Modification n° 1 du Plan
Local d'Urbanisme sur support papier, mais
aussi sur un poste informatique mis à dispo-
sition en mairie ; Il pourra également consi-
gner ses observations sur le registre d'enquête
déposé en Mairie d'Estreées-Saint-Denis ou
les adresser par écrit au commissaire en-
quêteur en mairie à l'adresse suivante :
Mairie d'Estreées-Saint-Denis, 15, rue
de l'Hôtel de Ville - BP 3 - 60190
ESTREES-SAINT-DENIS.

Le dossier d'enquête sera également consul-
table sur les sites internet : [www.ccpaine-es-
trees.com](http://www.ccpaine-es-
trees.com) et [https://www.estreessaintdenis-
fr](https://www.estreessaintdenis-
fr) les observations pourront être effectuées
à l'adresse électronique suivante : en-
quete-publique@cc-pe.fr (en précisant en ob-
jet : Modification n° 1 du PLU
d'Estreées-Saint-Denis).

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra
le public en Mairie d'Estreées-Saint-Denis les

- Lundi 16 février 2026 de 14h00 à 17h00,

- Samedi 07 mars 2026 de 08h30 à 11h00,
- Jeudi 19 mars 2026 de 14h00 à 17h00.

Après clôture de l'enquête, le rapport et les
conclusions du commissaire-enquêteur pour-
ront être consultés à la CCPE, en Mairie d'Es-
treées-Saint-Denis et sur le site internet
hébergeant le dossier d'enquête publique aux
jours et heures habituels d'ouverture pen-
dant un an.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de
modification n° 1 du PLU, éventuellement mo-
difié pour tenir compte des avis des personnes
publiques, des observations du public et des
conclusions du commissaire enquêteur, sera
approuvé par délibération du Conseil Com-
munautaire de la CCPE.

La Présidente de la CCPE, Sophie MERCIER

Insertions diverses

ADDITIF

VG/EX 30 371

Comme suite au communiqué paru dans LE
COURRIER PICARD - du 24 décembre 2025
et LE PARISIEN - Edition Oise du 24 décembre
2025, la SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE
DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES ET FI-
NANCIÈRES SO.CA.F. 26 avenue de Suffren
75015 PARIS fait savoir que la SARL RESI-
DENCIA - 13 rue de Paris - 60400 NOYON
bénéficie de la garantie de AXA France IARD
313, Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE
CEDEX qui reprend avec tous ses effets l'an-
térriorité de la garantie financière de la SO.
CA.F. qui a cessé le 31 décembre 2025 à
minuit.

En conséquence, les créances, s'il en existe,
devront être produites au siège du nouveau
garant :

AXA France IARD
313, Terrasses de l'Arche
92727 NANTERRE CEDEX

Me Martin PATRIA Notaire 82, rue de la
République - 60300
SENIJUS 03.44.53.20.12 / etude.
patria@60074.notaires.fr

Suivant acte reçu par Me Martin PATRIA, No-
taire à SENIJS (Oise) 82, rue de la République
(CRPCEN 60074), le 19 janvier 2026, Mon-
sieur Onne Marijn DE KLDE, né à WAGENIN-
GEN (PAYS-BAS) le 28 juillet 1977 et Madame
Kajal SOMANI, née à ULHASNAGAR (INDE)
le 6 janvier 1977, demeurant ensemble à SE-
NIJS (60300) 10 rue Vieille de Paris, ont con-
venu de modifier leur régime matrimonial et
d'adopter pour l'avenir le régime de la sépa-
ration de biens.

Les oppositions des créanciers à ce change-
ment, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois
mois de la présente insertion, en l'office no-
tarial où domicile a été élu à cet effet.

Par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 80/75/77/78/80/82/83/84/95. La tarification des annonces judiciaires et légales définies par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication du 18 novembre 2025 est la suivante : 196 HT - (SAS) 2896 HT - (SASU) 1426 HT - (SNC) 2206 HT - (SARL) 1496 HT - (EURL) 1246 HT - (BOULETTE D'AL) 1356 HT - (SOL) 1816 HT. Démission, nomination, cessation de fonction de GAG - Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification constitutionnelle du capital - 1096 HT - Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AL - 1356 HT - Changement de dénomination - Transformation de la forme sociale - Mouvements - Dessins d'actions - Reddition du bail commercial - 1116 HT - Changement de patronyme - 586 HT. Tarification au caractère (espace index) pour certaines modifications voir arrêté du 18 novembre 2025 : 80 (0,1856 HT) - 75/82/83/84 (0,2366 HT) - 77/78/81/86 (0,2276 HT).

Divers société

S

S

on

IS,

es

s)

:

e,

et

es

au

de

5,

5)

20

es

BALUCEA

SAS au capital de 2000,00 €

Siège social : 5 RUE DU CHATEAU 60690 MARSEILLE-EN-BEAUVAIS RCS BEAUVAIS 892237405

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 13/02/2026, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du 13/02/2026, il a été nommé liquidateur(s)

demeurant 5 Rue du Château 60690 Marseille-en-BEAUVAIS

et fixé le siège de liquidation où les documents de la liquidation seront notifiés au siège social

Mention en sera faite au RCS de BEAUVAIS Julien CIEREM

Enquête publique

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE D'ESTREES-SAINT-DENIS

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 22 janvier 2026, Madame la Présidente de la

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE D'ESTREES

a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU d'Estrees-Saint-Denis.

Monsieur COUPEL Thierry a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Amiens

L'enquête publique se déroulera, en Mairie

d'Estrees-Saint-Denis pour une durée de 32 jours consécutifs, du lundi 16 février 2026 à 00h00 au 19 mars 2026 à 23h59 indus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (le lundi de 14h30 à 18h30, du mardi au jeudi de 08h30 à 11h00 et de 14h30 à 18h30 ; le vendredi et le samedi matin de 08h30 à 11h00).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, des avis des personnes publiques notifiées et de tout autre document composant le dossier de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur support papier, mais aussi sur un poste informatique mis à disposition en mairie ; il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie d'Estrees-Saint-Denis ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie à l'adresse suivante : Mairie d'Estrees-Saint-Denis, 15, rue de l'Hôtel de Ville - BP 3 - 60190 ESTREES-SAINT-DENIS.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur les sites Internet : www.ccpaine-estrees.com et <https://www.estreesaintdenis.fr> les observations pourront être effectuées à l'adresse électronique suivante : enquete-publique@ccc-pe.fr (en précisant en objet : Modification n°1 du PLU d'Estrees-Saint-Denis).

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra le public en Mairie d'Estrees-Saint-Denis les :

- Lundi 16 février 2026 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 07 mars 2026 de 08h30 à 11h00,
- Jeudi 19 mars 2026 de 14h00 à 17h00.

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la CCPE, en Mairie d'Estrees-Saint-Denis et sur le site internet hébergeant le dossier d'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCPE.

La Présidente de la CCPE, Sophie MERCIER

CONTACT COMMERCIAL :

01 84 21 09 27

leparisien.annonces-legales.fr

Le Parisien



Publiez votre ANNONCE LÉGALE avec Le Parisien



Formulaires
certifiés pour une
annonce conforme



Attestation de parution
pour le greffe immédiate
et gratuite



Paieement
100% sécurisé



Affichage
en temps réel

Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

8.4 RELEVES DES OBSERVATIONS

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

Contributions du public enregistrées durant la période d'enquête publique, reprises *in extenso* à partir du registre d'EP :

Le 16 Février 2026 (1^{ère} permanence - Ouverture de l'enquête) :

Monsieur TEFIT Edwin.

- Il a émis 3 observations ci-après retranscrites in extenso :
 1. Effet de rocade actuellement de la rue de la ganterie vers la rue de la prairie. Risque d'accident/enfants. Mauvaise visibilité au stop allée des Pommiers.
 - Est-ce que des aménagements sont prévus pour améliorer la circulation et la sécurité ?
 2. Autre question : Est-il prévu des parkings supplémentaires sur l'aire de sports et de loisirs entre la rue de la Plaine et la rue du Jeu d'Arc ?
 3. Suggestion : Il serait souhaitable de prévoir des petits commerces de proximité (Epicerie) sur l'OAP de la zone UR en lien avec la gare SNCF

Le 07 mars 2026 - 2^{ème} permanence :

Monsieur BEAUSSIRE Jean-Jacques et Mme HENNEQUIN Claire (Couple)

Ils ont émis 8 observations ci-après retranscrites in extenso, qui ne concernent que la zone UR

– OAP Site BELLOY :

- 1 – Contradiction entre l'intention du projet et la réalité : Le document OAP BELLOY indique la préservation du bâtiment à l'entrée du village alors que le permis de démolir est déjà affiché.
- 2 – Nécessité d'un référent préventif soit réalisé avant le début des travaux
- 3 – afin de préserver la caractère architectural, nécessité d'intégrer la brique rouge sur les façades
- 4 – Peut-on connaître avec précision la nature de la pollution du sol
- 5 – Nécessité de favoriser la perméabilité du sol en évitant au maximum la « bitumisation » pour tous les espaces entre les constructions
- 6- Chercher à préserver un tant soit peu la biodiversité en implantant des haies, des arbres, des zones à végétation basse, des nichoirs et refuges – Installer des bacs de compostage collectif – Favoriser l'installation de jardins partagés
- 7 – Dans le cadre de ce projet, il serait nécessaire de prévoir des espaces extérieurs de jeux pour les enfants – Et prévoir également 1 local collectif résidentiel (LCR) pour favoriser le vivre ensemble, la mixité sociale et le développement culturel
- 8 – Merci de préciser sur le plan l'emplacement exact de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle.

Le 19 mars 2026 – 3^{ème} et dernière permanence – Clôture de l'EP :

- Courriel : 1 courriel reçu sur le site de la CCPE, 1 observation
 - o Groupe PIERREVAL – Axelle BOULANGER, Directrice Développement

M1 : Dans le cadre de la modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis, le liseré rose présent du côté de l'avenue de Flandre pourrait-il prévoir une implantation bâtie à l'alignement sur l'emprise publique ou en retrait de celle-ci dans le respect du règlement de la zone urbaine du PLU ?

En effet, nous cherchons actuellement un bailleur pour l'acquisition de la résidence intergénérationnelle sociale. Du fait du contexte actuel, nous peinons à trouver preneur. Afin de garantir quoiqu'il arrive la sortie du projet urbain, nous souhaiterions avoir la possibilité de convertir ce collectif en individuel groupé implanté en retrait depuis l'avenue.

8.5 AVIS CONFORME MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par la
communauté de communes de la Plaine d'Estrées
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la
commune d'Estrées-Saint-Denis (60)**

n°GARANCE 2024-8149

Avis conforme délibéré n°2024-B149 du 10 décembre 2024 de la MRAe Hauts-de-France
page 1 sur 4

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 10 décembre 2024, en présence de Philippe Gratadour, Valérie Morel, Pierre Noualhaguet et Anne Pons ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 5 juillet 2024 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté de communes de la Plaine d'Estrées, le 17 septembre 2024, relatif à modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Estrées-Saint-Denis (60) ;

Vu les contributions de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 14 août 2024 et du 16 octobre 2024 ;

Considérant ce qui suit :

1. la modification porte notamment sur :
 - la reconversion urbaine du site Belloy, dans le cadre d'un changement d'usage industriel au profit d'un usage résidentiel, avec :
 - la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone UR (zone de reconversion urbaine de l'ancien site d'activité Belloy, du silo agricole et d'un bâtiment d'activité) ;
 - la modification du règlement de la zone UR dans le cadre de l'aménagement de ce secteur en reconversion urbaine afin d'accueillir du logement pouvant s'accompagner d'activités de services ;
 - un ajustement de zonage, avec réduction de la zone UR de 0,08 hectare au bénéfice de la zone UF
 - la suppression de 3 emplacements réservés et l'ajout d'un emplacement réservé ;
 - l'ajustement réglementaire de l'article 2 de la zone 1AU concernant les conditions de diversification de logement sur les opérations nouvelles ;
2. cette modification a fait l'objet de deux avis conformes défavorables, n°2023-7668 du 20 février 2024 et n°2024-8149 du 17 septembre 2024 ;
3. la zone UR a fait l'objet de travaux de dépollution mais reste potentiellement concernée par des pollutions résiduelles. L'OAP de la zone UR (site de Belloy) délimite le secteur concerné par une potentielle pollution résiduelle comme « emprise présentant un risque de pollution résiduelle à vérifier et à gérer » et rappelle que tout porteur de projet de construction ou d'aménagement sur cette zone devra satisfaire aux dispositions de l'article L.556-1 et suivants du code de l'environnement qui prévoit notamment que « lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté ». Il appartiendra donc à l'aménageur de mettre en œuvre la méthodologie nationale en matière de sites et sols pollués et de démontrer que son projet est compatible avec le niveau de pollution résiduelle et le cas échéant, de mettre en place des mesures de gestion et/ou des restrictions d'usage. Notamment, les dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles devront être prises en compte et l'implantation d'établissements sensibles tels que des crèches devra être évitée sur ce secteur en cas de pollution résiduelle avérée au droit du site ;
4. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Les avis conformes défavorables n°2023-7668 du 20 février 2024 et du 17 septembre 2024 sont annulés et remplacés par le présent avis conforme favorable.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 10 décembre 2024,

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR

8.6 – AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE



Beauvais, le 12 mars 2026

Madame la Présidente de la Communauté
de Communes de la Plaine d'Estrées

1 rue de la Plaine

60190 ESTREES SAINT DENIS

Suivi du dossier :

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

Réf. LS/JL/MV/urba_26-030003

Objet : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Estrées-Saint-Denis

Madame le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 19 décembre 2025 relatif au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Estrées-Saint-Denis, et nous vous en remercions.

Ce projet n'appelle pas de remarque particulière de notre part, sous réserve qu'il ne génère pas de difficulté spécifique pour la coopérative Agora, située dans le périmètre de l'OAP.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Luc SMESSAERT

Copie : DDT (SAUE & DT)

Chambre d'agriculture de l'Oise

Rue Frère Gagne – BP 40463
60021 BEAUVAIS Cedex
Tél : 03 44 11 44 11 - Fax : 03 44 11 45 50
accueil@oise.chambagri.fr - prenom.nom@oise.chambagri.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 196 002 515 00028 – APE 9411 Z
<http://www.hautsdefrance.chambres-agriculture.fr/vos-chambres/oise/>

8.7 – AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'OISE (CCI OISE)



BEAUVAIS, le 16 mars 2026

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

8.8 – AVIS CD 60



**DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE**
Direction des Infrastructures et des Transports
Direction Adjointe à la Conduite d'Opérations
Service Foncier, Aménagement Rural et Urbanisme

Affaire suivie par : Amaury BAVIERE
Mail : amaury.baviere@oise.fr
Tél. : 03.44.10 70 29

Beauvais, le 16 JAN. 2026

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESTREES-SAINT-DENIS / Suite Notification

MADAME SOPHIE MERCIER
PRESIDENTE DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES PLAINE D ESTREES
COMMUNAUTE DE COMMUNES PLAINE D
ESTREES
1 RUE DE LA PLAINE
60190 ESTREES SAINT DENIS

Madame la Présidente,

Par un courrier reçu le 5 décembre 2025, vous avez bien voulu me notifier le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESTREES-SAINT-DENIS et je vous en remercie.

Cette modification de droit commun porte principalement sur la reconversion urbaine de l'ancien site d'activités « Belloy » afin d'y permettre la création d'un quartier résidentiel pouvant accueillir des activités de services compatibles avec la vocation Habitat. A cette fin, elle prévoit la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein de la zone UR, destinée à encadrer les principes d'urbanisation, de desserte et d'intégration paysagère de ce secteur de reconversion.

La modification s'accompagne également d'un ajustement du plan de zonage. La réduction limitée de l'emprise de la zone UR, au profit de la zone UF, vise à exclure une unité foncière non concernée par le projet d'aménagement.

Par ailleurs, le règlement de la zone UR est actualisé afin de l'adapter à sa nouvelle vocation résidentielle. Il précise notamment les destinations autorisées, les conditions d'implantation, les gabarits, les exigences en matière de pleine terre, les règles de stationnement, le traitement architectural et les modalités d'accès.

En complément, trois emplacements réservés devenus sans objet sont supprimés et un nouvel emplacement réservé est créé au profit de la commune. Ce dernier concerne une parcelle de 9 m² destinée à assurer une liaison entre la rue de la Plaine et la rue du Moulin.

Enfin, l'article 2 de la zone 1AUh est assoupli. La notion de « logement locatif aidé (à caractère social) » étant remplacée par celle de « logement contribuant à la mixité sociale ».

S'agissant des conditions de desserte et de sécurité routière de la nouvelle OAP, le secteur concerné est situé en agglomération, le long des routes départementales RD 1017 et RD 597. À ce stade, et au regard des éléments transmis, le Département n'émet pas d'observation particulière en matière de sécurité routière. Il est toutefois précisé qu'un avis technique sera rendu lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ultérieures, notamment dans le cadre d'un certificat d'urbanisme, d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire.

Les autres points de la modification du PLU n'appellent pas de remarques spécifiques au regard des compétences du Département.

ooo

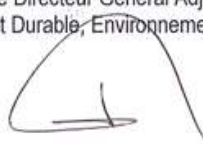
Conseil départemental de l'Oise - 1, rue Cambry - CS 80941 - 60024 BEAUVAIS CEDEX - Tél : 03.44.06.60.60 - oise.fr

En tant que Personne Publique Associée, je vous confirme le souhait d'être invitée aux prochaines réunions dédiées au PLU et vous prie d'adresser les prochaines correspondances relatives au document d'urbanisme à l'adresse électronique suivante : bureau.urbanisme@oise.fr.

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvée et rendue exécutoire, un exemplaire de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESTREES-SAINT-DENIS (sur support numérique au format PDF et données graphiques au standard CNIG-PLU).

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,
et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,
Aménagement Durable, Environnement et Mobilité



Lyonel BOSSIER

Copie mairie d'ESTREES-SAINT-DENIS

8.9 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Thierry COUPEL
Commissaire Enquêteur

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
Établi par le commissaire-enquêteur
Désigné par Décision N° E25000193/80 du 15 Décembre 2025
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'AMIENS

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

1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

La présente enquête publique a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Estrées-Saint-Denis (60).

La modification no 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.

2 IDENTITE DU PETITIONNAIRE :

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.

3 RAPPEL DE L'OBJET DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE :

- Permettre au pétitionnaire d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations, suggestions et observations exprimées par le public ayant participé à l'enquête et des éventuelles observations ou questions du commissaire enquêteur, distinctes de celles du public.
- Permettre au commissaire enquêteur de connaître la position du pétitionnaire sur les observations énoncées dans ce procès-verbal de synthèse.

4 RAPPEL DE LA REUNION PREPARATOIRE A L'ENQUÊTE :

Une réunion préparatoire s'est tenue en mairie d'Estrées-Saint-Denis (60), le 16 Janvier 2026, en présence de :

Participants :

- Myriane ROUSSET – Maire D'Estrées Saint Denis
- Francis MONFAUCON - 1^{er} adjoint Délégué aux travaux et à l'urbanisme
- Erika LELEU – Agent à l'Urbanisme Mairie d'Estrées Saint Denis
- Sandra DENIZART – Chargée de mission Urbanisme CCPE
- Thierry COUPEL – Commissaire-Enquêteur

Absent – Excusé :

- Nicolas THIMONIER – Cabinet ARVAL

Réunion au cours de laquelle :

- Le dossier m'a été remis et commenté,
- L'enquête a été organisée.

Une visite des sites a été organisée à la suite.



5 DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France a été saisie pour avis sur le projet Elle a rendu un avis n° MRAe N° GARANCE 2024-8149 du 10 Décembre 2024.

La modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

6 RECENSEMENT DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) :

PPA : Chambre d'agriculture de l'Oise – Chambre de commerce et d'industrie de l'Oise – Vice-Présidente CCPE – Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Direction Départementale des Territoires de l'Oise – SMTCO – Sous-Préfecture de l'Oise – SNCF Immobilier - CC du Pays Clermontois -CC des Pays d'Oise et d'Halatte -Agglomération de la Région de Compiègne - Le Conseil Régional des Hauts de France.

La Présidente de la CCPE a notifié le 4 décembre 2025 le projet de modification aux personnes publiques associées.

COMMUNE D'ESTREES-SAINT-DENIS : Le Conseil Communautaire de la CCPE, en accord avec le Conseil Municipal d'Estrées-Saint-Denis a prescrit la modification de droit commun du PLU communal. La délibération de prescription de la modification du PLU prise par la CCPE le 28 Février 2023 précise bien que Madame le Maire d'Estrées peut se substituer à Madame la présidente dans le suivi de la procédure.

Trois notifications ont répondu :

Le Conseil Départemental de l'Oise a fait parvenir un courrier daté du 16 Janvier 2026 précisant que :

« S'agissant des conditions de desserte et de sécurité routière de la nouvelle OAP, le secteur concerné est situé en agglomération, le long des routes départementales RD 1017 et RD 597. A ce stade et au regard des éléments transmis, le Département n'émet pas d'observation particulière en matière de sécurité routière. Il est toutefois précisé qu'un avis technique sera rendu lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ultérieures, notamment dans le cadre d'un certificat d'urbanisme, d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. »

Les autres points de la modification du PLU n'appellent pas de remarques spécifiques du Département.

Le Département a confirmé le souhait d'être invité aux prochaines réunions du PLU notamment.

La chambre d'agriculture de l'Oise a fait parvenir un courrier daté du 12 mars 2026 précisant que ce projet n'appelait pas de remarque particulière de leur part, sous réserve qu'il ne génère pas de difficulté spécifique pour la coopérative agricole AGORA située dans le périmètre de l'OAP site BELLOY.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCI Oise) a fait parvenir un courrier daté du 16 mars 2026 proposant de :

- Faciliter le maintien, l'extension voire l'installation d'activités dans la partie sud de la zone UR :
 - Objectif : préserver et développer l'emploi local en permettant aux entreprises existantes de continuer, d'agrandir ou d'accueillir de nouveaux opérateurs.
- Envisager la mixité des fonctions, notamment dans le cadre d'une adaptation des usages au contexte



- Objectif : dynamiser le territoire, diversifier l'offre (services, emplois, commerces de proximité) et rendre la reconversion plus résiliente.

La CCI conclue :

« 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... »

Aucun avis des autres PPA mentionnés ci-avant n'a été reçu.

7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du :

- 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

Pendant toute cette période, le dossier était à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie d'Estrées-Saint-Denis, les :

- Lundi 14h30 à 16h30
- Mardi au jeudi 8h30 à 11h00 – 14h30 à 16h30
- Vendredi et samedi 8h30 à 11h00.

Trois permanences ont été programmées en présence du commissaire-enquêteur, en mairie d'Estrées-Saint-Denis :

- Le Lundi 16 Février 2026 (Date d'Ouverture de l'Enquête) de 14h00 à 17h00
- Le samedi 7 mars 2026 de 8h30 à 11h00
- Le Jeudi 19 Mars 2026 (Date de clôture de l'enquête) de 14h00 à 17h00

Le Commissaire Enquêteur a pris possession du registre d'enquête mis à la disposition du public en Mairie d'Estrées-Saint-Denis à l'issue de la fin de l'enquête, le 19 mars 2026.

8 RECENSEMENT DU PUBLIC ET DES OBSERVATIONS ENREGISTREES

- Permanences :

3 personnes se sont présentées pour déposer 11 observations :

- Monsieur TEFIT Edwin : 3 observations
- Monsieur BEAUSSIRE Jean-Jacques et Mme HENNEQUIN Claire (Couple) : 8 observations

- Hors permanence : aucune contribution reçue
- Courrier : aucune contribution reçue
- Courriel : 1 courriel reçu sur le site de la CCPE, 1 observation
 - o Groupe PIERREVAL – Axelle BOULANGER, Directrice Développement



Au total :

- 12 observations ont été enregistrées de la façon suivante :

- Ecrites sur le registre : 11 durant les permanences du Commissaire Enquêteur
- Référéncée au registre, et annexée : 1 courriel

- Concernant les secteurs soumis à OAP 1AUh frange ouest et 1AUp : 1
- Concernant l'ER N°5 : 1
- Concernant l'OAP Site BELLOY : 10

La participation du public apparaît limitée en volume mais ciblée, avec une forte concentration des observations sur un secteur spécifique :

- OAP Site BELLOY (zone UR) : 10 observations (9 du public + 1 opérateur),
- Autres sujets (circulation, équipements, autres secteurs du PLU) : 2 observations.

Les contributions traduisent :

- Une vigilance locale forte sur le projet du site BELLOY,
- Des attentes en matière de qualité urbaine, environnementale et de cadre de vie,
- Ainsi que des interrogations opérationnelles et réglementaires (cohérence du projet, pollution, règles d'implantation).

9 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Synthèse des observations par thème avec identification des contributeurs

A. Aménagement urbain et cohérence des projets

Plusieurs observations portent sur la cohérence entre les orientations du PLU, notamment l'OAP du site BELLOY, et leur traduction opérationnelle :

- **Monsieur BEAUSSIRE Jean-Jacques et Madame HENNEQUIN Claire** signalent une contradiction entre l'OAP du site BELLOY, qui prévoit la préservation d'un bâtiment à l'entrée du bourg, et l'existence d'un permis de démolir affiché.
- **Le même couple** demande également une localisation précise des zones impactées par la pollution sur les documents graphiques.
- **Groupe PIERREVAL (Madame Axelle BOULANGER)** s'interroge sur les règles d'implantation le long de l'avenue de Flandre (alignement ou retrait), et sollicite une souplesse permettant l'adaptation du projet, notamment la transformation d'un programme collectif en individuel groupé.

👉 Ces contributions mettent en évidence un besoin de clarification réglementaire et de cohérence entre documents d'urbanisme et projets opérationnels.

B. Cadre de vie, équipements et usages

Les observations expriment des attentes en matière de qualité de vie et d'équipements :

te

- **Monsieur TEFIT Edwin** propose l'implantation de commerces de proximité (type épicerie) en lien avec la gare SNCF dans le secteur concerné par l'OAP du site BELLOY.
- **Monsieur TEFIT Edwin** demande également la création de stationnements supplémentaires à proximité de l'aire de sports et de loisirs (ER N°5).
- **Monsieur BEAUSSIRE et Madame HENNEQUIN** suggèrent pour l'OAP du site BELLOY :
 - La création d'espaces de jeux pour enfants,
 - La mise en place d'un local collectif résidentiel (LCR),
 - Ainsi que le développement d'initiatives favorisant le lien social (jardins partagés, compostage collectif).

👉 Ces observations traduisent une attente forte en faveur d'un urbanisme favorisant les services, les usages et le vivre-ensemble.

C. Mobilités et sécurité

- Les questions de circulation et de sécurité sont abordées pour les secteurs soumis à OAP 1AUh frange ouest et 1AUp, par :
 - **Monsieur TEFIT Edwin**, qui signale :
 - Un effet de transit entre la rue de la Ganterie et la rue de la Prairie,
 - Un risque pour la sécurité, notamment pour les enfants,
 - Une mauvaise visibilité au niveau d'un carrefour (allée des Pommiers).
 - Il interroge la collectivité sur les aménagements envisagés pour sécuriser la circulation.

👉 Cette contribution met en avant la nécessité d'intégrer les enjeux de sécurité routière et de gestion des flux dans les projets d'aménagement.

D. Environnement, biodiversité et gestion des sols

Plusieurs observations concernent la prise en compte des enjeux environnementaux pour l'OAP du site BELLOY :

- **Monsieur BEAUSSIRE et Madame HENNEQUIN** demandent :
 - De limiter l'imperméabilisation des sols,
 - De favoriser la perméabilité et les surfaces non artificialisées,
 - D'intégrer des éléments favorables à la biodiversité (haies, arbres, végétation basse, nichoirs, refuges),
 - De développer des dispositifs écologiques (compostage, jardins partagés).

👉 Ces contributions traduisent une attente forte en matière de qualité environnementale et de transition écologique des projets urbains.

E. Qualité architecturale et insertion paysagère

La qualité architecturale fait également l'objet d'observations pour l'OAP du site BELLOY :

- **Monsieur BEAUSSIRE et Madame HENNEQUIN** demandent l'intégration de matériaux traditionnels, notamment la brique rouge, afin de préserver le caractère architectural local.



👉 Cette contribution souligne l'importance de l'insertion des constructions dans le tissu urbain existant.

F. Risques, pollution et précautions préalables

Les risques liés à la pollution des sols constituent un point d'attention majeur pour l'OAP du site BELLOY:

- **Monsieur BEAUSSIRE et Madame HENNEQUIN demandent :**
 - Des précisions sur la nature de la pollution,
 - La localisation exacte des zones concernées,
 - La réalisation d'un référé préventif avant travaux afin de prévenir d'éventuels dommages.

👉 Ces observations mettent en évidence une attente de transparence et de sécurisation technique des opérations d'aménagement.

Conclusion thématique

L'ensemble des contributions, bien que concentré sur un nombre limité de participants, met en évidence :

- Une forte implication sur le site BELLOY,
- Des attentes en matière de qualité urbaine, environnementale et sociale,
- Ainsi que des besoins de clarification réglementaire et technique.

Les contributions émanent principalement :

- De Monsieur TEFIT Edwin, sur des enjeux de proximité (mobilité, équipements, commerces), et de sécurité
- De Monsieur BEAUSSIRE et Madame HENNEQUIN, sur des enjeux qualitatifs, environnementaux,
- Et du Groupe PIERREVAL, sur des aspects opérationnels et de faisabilité du projet.

10 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PARTIR DE SA LECTURE DU DOSSIER

N°	Observations et questions du commissaire enquêteur
	Zone UR – OAP Belloy

1	Aménagement de la zone : Quelles garanties sont prévues pour assurer le respect du programme (≈ 80 logements), du phasage et de la cohérence d'ensemble en cas d'interventions multiples ? La commune prévoit-elle un outil opérationnel (PC groupé valant division, Permis d'aménager, projet urbain partenarial (PUP) etc.) ?
---	--

2	Maîtrise opérationnelle : Quelles modalités de pilotage la commune envisage-t-elle pour encadrer l'aménagement (Choix des opérateurs, coordination globale) ?
---	--

3	Pollution des sols : Quelles sont les modalités concrètes de gestion des pollutions résiduelles identifiées ? Quels contrôles garantiront la compatibilité avec un usage résidentiel ? Un suivi post-travaux est-il prévu ?
---	--

4	Circulation et sécurité routière : Quelles mesures précises sont prévues pour sécuriser les accès, notamment sur la RD1017 ?
---	---

5	Organisation des mobilités internes : Comment sera assurée la hiérarchisation entre flux automobiles, piétons et cycles au sein du futur quartier ?
---	--



N° **Observations et questions du commissaire enquêteur**

6 **Stationnement** : Le dimensionnement des places de stationnement repose-t-il sur une étude précise des besoins ? Quelles mesures éviteront le report sur la voirie existante ?

7 **Partenariats logements** : Des échanges avec des bailleurs sociaux ou opérateurs spécialisés sont-ils envisagés pour assurer une diversité de l'offre ?

8 **Gestion des eaux pluviales** : Quels dispositifs techniques garantiront une gestion efficace, notamment en cas d'épisodes pluvieux intenses ?

9 **Perméabilité et pleine terre** : Quelles garanties permettront d'assurer le maintien dans le temps des 40 % de pleine terre exigés ?

10 **Relation avec les riverains** : Quelles dispositions seront prises pour informer les habitants et limiter les nuisances de chantier ?

11 **Référé préventif** : La commune envisage-t-elle d'imposer aux promoteurs la mise en œuvre d'un référé préventif avant travaux afin de prévenir les désordres sur les constructions riveraines ?

12 **Calendrier de réalisation** : Quel est le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'OAP Belloy ?

13 **Suivi post-aménagement** : La commune prévoit-elle un dispositif de suivi de l'opération après réalisation (évaluation, ajustements) ?

Zone 1 AUh

14 **Mixité sociale** : Comment la commune garantit-elle la mise en œuvre effective de la mixité sociale après assouplissement de la règle ? Des objectifs opérationnels sont-ils fixés ?

11 OBSERVATIONS DU PORTEUR DE PROJET

Il est demandé au porteur du projet de transmettre au commissaire enquêteur ses arguments en **répondant point par point à chacun de ces thèmes** et ce, dans un délai de 15 jours ; soit au plus tard le 09 avril 2026.

Au-delà de cette date, il ne pourra pas être pris en compte pour la rédaction des conclusions.

Le porteur du projet peut, à son initiative et s'il l'estime nécessaire, produire dans son mémoire, des observations complémentaires, sans rapport avec les points évoqués dans ce Procès-Verbal, mais pouvant éclairer le commissaire enquêteur dans la formulation de son avis.

Remis à Estrées-Saint-Denis

Le 25 mars 2026

Le Commissaire enquêteur,

Thierry COUPEL



Reçu le 25 mars 2026

Le Porteur du Projet

Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées,

Sophie MERCIER



8.10 MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE



Modification n° 1 PLU d'Estrées-Saint-Denis : Réponse au PV de synthèse de M. le Commissaire-enquêteur

Date
03/04/2026

L'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis s'est tenue du 16 février 2026 au 19 mars 2026.

Agent référent
SD

Le présent document vise à répondre au PV de Synthèse clôturant ladite enquête publique.

Synthèse des observations du public classées par thématique :

1. Aménagement urbain et cohérence des projets :

Observations de Monsieur HENNEQUIN et Mme BEAUSSIRE :

Contradiction entre l'intention du projet et la réalité : préservation du bâtiment en entrée de village alors qu'un permis de démolir est déjà affiché.

Réponse : la procédure de modification du PLU d'Estrées-Saint-Denis vise à introduire une disposition réglementaire dans la zone UR (article 13) qui prévoit une modification ou une réduction du principe de préservation d'un bâtiment identifié comme étant à préserver au titre de l'article L151-19 (ancien article L123-1-5) du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il serait concerné par un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ou des problèmes de sécurité (bâtiment en friche présentant un danger d'effondrement ou de dégradations). C'est le cas ici du fait qu'est prévu un réaménagement du carrefour entre l'avenue de Flandres et l'avenue du Maréchal Foch en lien avec la SNCF et le Conseil Départemental de l'Oise.

En outre, il a été constaté par les différents porteurs de projet intéressés par la reprise du site Le Belloy, que la reconversion de ce bâtiment situé au nord du site était difficile en constituant une charge qui remettait en cause l'équilibre économique de l'opération. Aussi, l'introduction au règlement de la zone UR du PLU modifié, de la possibilité de modifier ou de réduire la mesure de préservation prévue initialement sur ce bâtiment (protection de la façade), conduit à ne pas nécessairement le conserver et le reconvertir.

Préciser sur le plan, l'emplacement exact de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle.

Réponse : cette emprise est matérialisée par une forme ovale agrémentée de motifs noirs à l'intérieur, sur le schéma des OAP, à l'ouest de l'avenue du Maréchal Foch, là où est prévu un traitement végétal.

Nature de la pollution du sol relevé sur l'emprise concernée par les OAP de la zone UR.

Réponse : il s'agit d'une éventuelle pollution résiduelle liée à des hydrocarbures au niveau de la fouille n°10 effectuée et repérée sur le schéma des OAP.

Observation du groupe Pierrevall (madame Boulanger) :

Introduction d'une souplesse réglementaire dans l'implantation du bâti le long de l'Avenue de Flandre permettant l'adaptation du projet en cas de besoin.

Réponse : dans la mesure où les constructions ne seraient pas alignées sur l'emprise publique, le long de l'avenue de Flandres, il conviendrait alors à l'aménageur de réaliser une clôture minérale (mur plein en briques rouges et/ou pierres naturelles de pays ou muret ainsi constitué d'une hauteur minimale de 0,80 mètres) afin de préserver le

caractère de front bâti continu qui caractérise cette partie de l'avenue de Flandres. La démolition du bâtiment en briques rouges permettrait éventuellement de récupérer les matériaux nécessaires à la constitution de ce linéaire à dominante minérale.

2. Cadre de vie, équipements et usages :

Observations de Monsieur TEFIT Edwin :

Suggestion : il serait souhaitable de prévoir de petits commerces de proximité (épicerie) sur l'OAP de la zone UR, en lien avec la gare SNCF. Réponse : l'ensemble des projets présentés à la mairie lors de la reconversion du site Belloy (zone UR) n'ont pas prévu de commerces. En effet, la gare SNCF malgré son intérêt régional ne présente pas d'intérêt pour développer du commerce de proximité compte tenu du flux de passagers insuffisant de cette ligne Amiens-Compiègne. Il avait été envisagé de créer un commerce de proximité dans le bâti au plus proche de la gare mais compte tenu des travaux à prévoir de reconversion de ce bâti ancien mais aussi des travaux de sécurisation du croisement entre l'avenue de Flandres, l'avenue de la Gare et celle du Maréchal Foch à proximité du passage à niveau, il sera plutôt prévu ultérieurement d'élargir le carrefour et de sécuriser les trafics (véhicules (légers et lourds), piétons, vélos, ...). Pour autant, les dispositions réglementaires de la zone UR n'interdisent pas l'implantation d'activités commerciales ou de services dans l'hypothèse où un porteur d'opération de ce type se présenterait.

Est-il prévu des parkings supplémentaires sur l'aire de sports et de loisirs entre la rue de la Plaine et la rue du Jeu d'Arc ?

Réponse : La procédure de modification du PLU soumise à enquête publique ne concerne pas la création d'espaces de stationnements rue de la Plaine. Néanmoins, un emplacement réservé 5 a été inscrit dans le PLU applicable pour créer une aire de sports et de loisirs entre la rue de la Plaine et celle du Jeu d'Arc. La commune a déjà implanté sur une partie de cet ER un espace dédié au tir à l'arc. Le plan ci-dessous, issu des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, illustre le projet d'aménagement de l'espace rue de la Plaine. La Mairie n'hypothèque pas la possibilité de créer un parking autour de la parcelle, le long de la rue du jeu d'arc.





Observations de Monsieur HENNEQUIN et Mme BEAUSSIRE :

Prévoir des espaces extérieurs pour les enfants ou encore 1 local collectif résidentiel pour favoriser le vivre ensemble, la mixité sociale et le développement culturel.

Réponse : sur l'emprise prévue en espace public végétalisé sur environ 2500 m² au sud de la zone UR, il sera possible d'installer des jeux extérieurs pour les enfants et d'autres aménagements en mesure de favoriser la mixité sociale sur ce lieu.

Chercher à préserver un tant soit peu la biodiversité en implantant des haies, des arbres, des zones à végétation basse, etc. – Favoriser l'installation de jardins partagés.

Réponse : les dispositions réglementaires (article 13) de la zone UR du PLU modifié imposent un traitement paysager sur les espaces restés libres après implantation des constructions, avec au moins 40% de l'emprise totale des terrains voués à l'habitat à l'Est de l'avenue du Maréchal Foch. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre et devra prévoir une emprise non imperméabilisée. Le schéma des OAP prévoit l'aménagement d'un espace public végétalisé sur environ 2500 m² au sud de l'emprise aménageable, agrémenté d'arbres et d'arbustes, et pouvant recevoir des nichoirs et refuges, ainsi qu'un traitement végétal à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch (notamment aux abords de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle). Il n'est pas envisagé de jardins partagés sur ce secteur.

3. Mobilité et sécurité :

Observations de Monsieur TEFIT Edwin :

Effet de rocade de la rue de la Ganterie vers la rue de la Plaine. Risque d'accidents par rapport aux enfants. Mauvaise visibilité au STOP allée des pommiers.

Réponse : la procédure de modification du PLU d'Estrées-Saint-Denis ne vise pas à urbaniser la lisière Ouest de la commune. La problématique soulevée par le requérant ne s'inscrit pas dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLU.

Est-ce que des aménagements sont prévus pour améliorer la circulation et la sécurité ?

Réponse : La Mairie a aménagé les trottoirs de la rue de la Plaine pour sécuriser les circulations piétonnes. La chicane existante en entrée Ouest de village a été revue afin de la rendre moins accidentogène tout en veillant quand même à réduire la vitesse des

véhicules. Ces sujets relèvent du pouvoir de police de la Mairie et non de la présente procédure de modification n°1 du PLU soumise à enquête publique.

4. Environnement, biodiversité et gestion des sols :

Observations de Monsieur HENNEQUIN et Mme BEAUSSIRE :

Nécessité de favoriser la perméabilité des sols en évitant au maximum la « bitumisation ».

Réponse : les dispositions réglementaires (article 13) de la zone UR du PLU modifié imposent un traitement paysager sur les espaces restés libres après implantation des constructions, avec au moins 40% de l'emprise totale des terrains voués à l'habitat à l'Est de l'avenue du Maréchal Foch. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre et devra prévoir une emprise non imperméabilisée. Le schéma des OAP prévoit l'aménagement d'un espace public végétalisé sur environ 2500 m² au sud de l'emprise aménageable, ainsi qu'un traitement végétal à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch (notamment aux abords de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle).

Chercher à préserver un tant soit peu la biodiversité en implantant des haies, des arbres, des zones à végétation basse, etc. – Favoriser l'installation de jardins partagés.

Réponse : les dispositions réglementaires (article 13) de la zone UR du PLU modifié imposent un traitement paysager sur les espaces restés libres après implantation des constructions, avec au moins 40% de l'emprise totale des terrains voués à l'habitat à l'Est de l'avenue du Maréchal Foch. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre et devra prévoir une emprise non imperméabilisée. Le schéma des OAP prévoit l'aménagement d'un espace public végétalisé sur environ 2500 m² au sud de l'emprise aménageable agrémenté d'arbres et d'arbustes, et pouvant recevoir des nichoirs et refuges, ainsi qu'un traitement végétal à l'Ouest de l'avenue du Maréchal Foch (notamment aux abords de l'emprise présentant un risque de pollution résiduelle). Il n'est pas envisagé de jardins partagés sur ce secteur.

5. Qualité architecturale et insertion paysagère :

Observation de Monsieur HENNEQUIN et Mme BEAUSSIRE :

Nécessité d'intégrer des briques rouges sur les façades afin de préserver le caractère architectural.

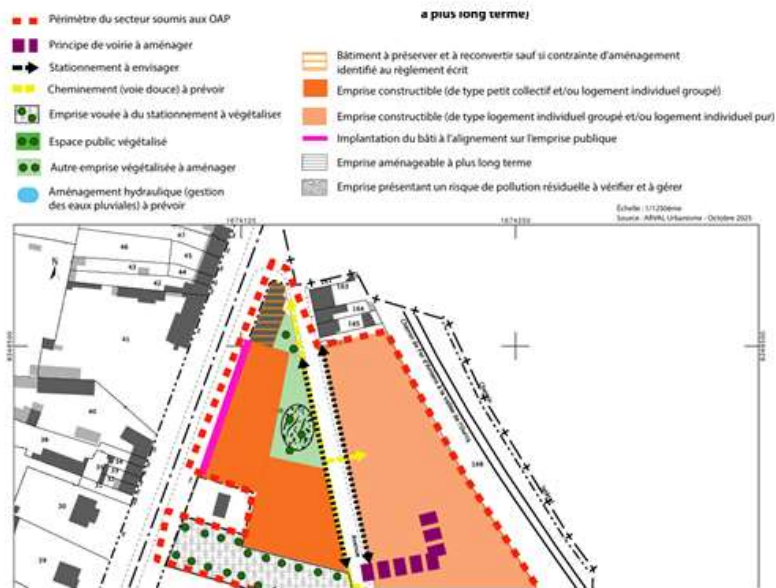
Réponse : la Commune considère que cette partie de la ville ne présente pas d'intérêt architectural majeur qui justifierait l'obligation d'utiliser la brique rouge sur les façades des futures constructions. Plusieurs constructions pavillonnaires ont été réalisées ces dernières années, dans cette partie de l'avenue de Flandres. Néanmoins, si l'aménageur du secteur souhaite effectuer des rappels architecturaux de brique rouge notamment pour les chaînages d'angles ou pour matérialiser les linteaux des constructions, la commune y sera favorable.

6. Risques, pollution et précautions préalables :

Observations de Monsieur HENNEQUIN et Mme BEAUSSIRE :

Nature de la pollution du sol relevée sur l'emprise concernée par les OAP de la zone UR.

Réponse : il s'agit d'une éventuelle pollution résiduelle liée à des hydrocarbures au niveau de la fouille n°10 effectuée et repérée sur le schéma des OAP.



Nécessité d'un référent préventif soit réalisé avant le début des travaux.

Réponse : il n'est pas prévu à ce jour de réaliser un référent préventif avant le début des travaux considérant que ceux-ci ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences significatives sur les constructions aux alentours. La Commune échangera sur ce sujet avec le porteur de projet, une fois les autorisations d'urbanisme accordées, afin de tenir compte des inquiétudes des riverains du site.

Observations et questions du commissaire-enquêteur :

Les points 1/ à 13/ ci-après concernent la zone UR (OAP Belloy)

1/ Aménagement de la zone :

Il est rappelé que la commune via l'EPFLO a la maîtrise du foncier. Dans les conditions de vente de ce foncier à un opérateur, il pourrait être proposé d'atteindre les objectifs fixés en matière de programme de logements et de participation à l'équipement de l'emprise à aménager, sachant que les OAP prévues au PLU modifié visent déjà à cela (voir notice écrite des OAP). La mise en place d'un outil opérationnel pourra être envisagé dès lors qu'il constituerait la meilleure garantie pour la Commune quant au respect du contenu de l'opération à réaliser. De plus, un seul aménageur est prévu sur l'ensemble des deux parties du site afin de conserver une cohérence du projet. L'aménageur pressenti gèrera les demandes de permis de construire en concertation avec la Commune.

2/ Maîtrise opérationnelle :

Plusieurs appels à candidatures pour sélectionner un opérateur ont déjà été menés par la Commune qui a opté pour un opérateur unique, le contenu des OAP ayant été établi au regard du projet présenté et validé par la Commune, tout en introduisant une certaine souplesse dans l'hypothèse où le projet pourrait encore nécessiter des évolutions.

3/ Pollution des sols :

L'opérateur devra attester de la dépollution des sols ou tout au moins de la conformité de l'aménagement proposé à l'endroit de la pollution résiduelle constatée, en répondant aux dispositions des articles L556-1 et suivants du Code de l'Environnement. Cette attestation sera à joindre au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. Cela est rappelé dans la notice écrite des OAP prévues sur la zone UR à l'issue de la modification du PLU. Le suivi post-travaux de la pollution résiduelle pourra ne pas être nécessaire suivant l'usage des sols qui aura été autorisé à l'endroit concerné.

4/ Circulation et sécurité routière :

Il n'est envisagé qu'un éventuel nouvel accès sur la RD1017 (avenue de Flandres) suivant les dispositions prévues par la notice écrite des OAP prévues sur la zone UR à l'issue de la modification du PLU. Les conditions de sa mise en œuvre seront à étudier avec les services du Département dans le but de garantir une sécurité optimisée. Concernant l'aménagement de la partie Est du site de Belloy, une voie unique sera prévue pour desservir les futures constructions, prenant accès sur l'avenue du Maréchal Foch. Comme pour la D1017, le Département sera consulté sur cet aménagement.

5/ Organisation des mobilités internes :

Le contenu des OAP (schéma et notice) explicite clairement la gestion des flux entre véhicules, piétons et cycles, en évitant de multiplier les accès sur les deux axes routiers (avenue de Flandres et avenue du Maréchal Foch). Une requalification de l'avenue du Maréchal Foch est envisagée afin d'intégrer la circulation des piétons, des vélos et offrir des possibilités de stationnement.

6/ Stationnement :

Les dispositions réglementaires de la zone UR (à l'article 12) fixent, en fonction de la destination des constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser dans l'emprise de chaque terrain nouvellement construit afin d'éviter le report sur l'emprise publique existante. De part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch, il est prévu des espaces de stationnement complémentaires aux places prévues sur les terrains qui recevront les logements. Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement qui correspondent aux besoins les plus souvent constatés sur la commune où il est très fréquemment constaté aux moins deux véhicules par foyer.

7/ Partenariats logements :

Il n'est pas nécessairement attendu de logements aidés sur l'opération tout en visant à une programmation qui permettra une offre diversifiée en typologie de logements (voir notice écrite des OAP). C'est à l'opérateur de proposer à la commune, des solutions adaptées, en allant chercher les partenariats nécessaires.

8/ Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements à réaliser prévoient de récupérer une grande partie des eaux pluviales en aval hydraulique de l'emprise à aménager, dans un dispositif aménagé au sein de l'espace public végétalisé prévu par les OAP (voir le schéma) en limite sud de l'opération. Le dimensionnement de ce dispositif devra être suffisant pour répondre aux épisodes pluvieux intenses. En parallèle, sur chaque terrain nouvellement construit, les eaux pluviales seront nécessairement gérées à l'échelle de la parcelle afin de limiter les rejets sur l'espace public.

9/ Perméabilité et pleine terre :

Il n'existe pas réglementairement via le PLU de dispositifs qui permettent de garantir dans le temps le maintien des 40% de pleine terre exigés, si ce n'est à chaque demande d'autorisation d'urbanisme déposée ultérieurement à la réalisation des travaux initiaux. La commune veillera cependant à ce que le renvoi d'eaux vers l'espace public reste le plus limité possible, en observant l'évolution des dispositifs mis en place pour les gérer.

10/ Relation avec les riverains :

L'enquête publique sur la modification du PLU constitue une première étape au sujet de l'information des riverains. Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur le secteur fera réglementairement l'objet d'un affichage sur le terrain qui vise également à informer les riverains.

Une fois qu'une opération sera arrêtée, la commune pourra communiquer par l'intermédiaire de ces moyens habituels.

Les nuisances de chantier seront à gérer par les entreprises et le(s) porteur(s) de projet. La commune pourra veiller à ce que soient bien mises en œuvre et respecter les modalités de gestion de chantier qui auront été définies au préalable.

11/ Référé préventif :

La question du référé préventif sera abordée dès lors qu'une opération sera actée sur ce site, au regard du degré des travaux à réaliser et leurs incidences possibles sur les terrains voisins.

12/ Calendrier de réalisation :

Dans le contexte actuel du marché de l'immobilier et de la construction, le calendrier de réalisation de l'aménagement de la zone UR n'est pas fixé. La commune souhaiterait cependant qu'une opération puisse être réalisée d'ici 2030.

13/ Suivi post-aménagement :

Une fois l'autorisation d'urbanisme délivrée pour réaliser une opération, il est difficile pour la commune qui n'aurait pas la maîtrise d'ouvrage, de pouvoir assurer un suivi. Il est rappelé que toute évolution de l'opération initialement accordée, nécessitera une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme faisant, qu'à ce titre, la commune pourrait veiller à écarter une opération qui ne respecterait plus le contenu des OAP fixées au PLU.

14/ Mixité sociale sur la zone 1AUh :

Sur les premières années d'application du PLU (2018-2024), le bilan du PLU réalisé fin 2024 révèle que plus de 150 logements ont été réalisés, la part de l'offre locative aidée est restée stable à 21,6% du parc de résidences principales. Le programme de logements sur la zone UR doit proposer une offre diversifiée en typologies, pouvant conduire à prévoir au moins une partie en logements aidés (locatif et/ou primo accession par exemple), concourant à maintenir une offre en logements visant à la mixité sociale, en signalant que la commune n'a aucune obligation légale à respecter à ce sujet. Les orientations du PADD visent simplement à favoriser la réalisation de logements de taille petite et moyenne (2 à 4 pièces) permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement sous forme de petite maison par exemple.

Réponses apportées aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA) :

1) Le Conseil Départemental de l'Oise a fait parvenir un courrier daté du 16 Janvier 2026 précisant que :

« S'agissant des conditions de desserte et de sécurité routière de la nouvelle OAP, le secteur concerné est situé en agglomération, le long des routes départementales RD 1017 et RD 597. A ce stade et au regard des éléments transmis, le Département n'émet pas d'observation particulière en matière de sécurité routière. Il est toutefois précisé qu'un avis technique sera rendu lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ultérieures, notamment dans le cadre d'un certificat d'urbanisme, d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. »

Les autres points de la modification du PLU n'appellent pas de remarques spécifiques du Département.

Le Département a confirmé le souhait d'être invité aux prochaines réunions du PLU notamment.

La demande d'autorisation d'urbanisme pour l'aménagement des deux secteurs, objets de la présente modification du PLU, feront l'objet d'une consultation des services du Département afin de vérifier que les conditions de desserte et de connexion au réseau routier départemental seront sécurisées. Une permission de voirie sera également demandée pour la création des accès aux abords de deux axes précités.

La procédure de modification du PLU étant quasiment finalisée, aucune nouvelle réunion ne sera programmée en dehors du conseil municipal de validation du dossier de modification (optionnel) et du conseil communautaire d'approbation de la procédure. Le dossier de modification n°1 du PLU d'Estrées-Saint-Denis sera transmis au Conseil Départemental de l'Oise une fois son approbation effectuée et son caractère exécutoire défini.

2) La Chambre d'Agriculture de l'Oise a fait parvenir un courrier daté du 12 mars 2026 :

Elle y précise que ce projet n'appelle pas de remarque particulière de leur part, sous réserve qu'il ne génère pas de difficulté spécifique pour la coopérative agricole AGORA située dans le périmètre de l'OAP site BELLOY.

Toutes les mesures seront prises pour que l'aménagement des deux parties de l'ex-site Belloy ne perturbe pas l'activité du silo. De plus, toutes les précautions seront prises en phase chantier pour que la circulation soit maintenue et sécurisée sur la RD597 (avenue du Maréchal Foch) et que l'accès au silo soit maintenu.

3) La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCI Oise) a fait parvenir un courrier daté du 16 mars 2026 proposant de :

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

- Objectif : préserver et développer l'emploi local en permettant aux entreprises existantes de continuer, d'agrandir ou d'accueillir de nouveaux opérateurs.

Des contacts ont été pris avec les deux propriétaires des activités implantées en zone UR du PLU. Aucun projet d'extension des activités n'a été envisagé. Le site des Betteraviers au sud de la zone UR fait actuellement l'objet de réflexions car sous utilisé pour l'activité principale mais aucun projet d'extension des bâtiments n'a été envisagé. Les locaux sont loués mais le site pourrait être reconverti en logements ou en opération mixte (habitat, activités) avant 2030. Si cela était le cas, le PLUiH de la Plaine d'Estrées prévoira cette possibilité.

- Envisager la mixité des fonctions, notamment dans le cadre d'une adaptation des usages au contexte
 - Objectif : dynamiser le territoire, diversifier l'offre (services, emplois, commerces de proximité) et rendre la reconversion plus résiliente.

Compte tenu des dispositions relatives à la réduction de la consommation d'espaces, de la nécessité de créer des logements sur le pôle d'Estrées-Saint-Denis afin de répondre à une demande importante d'accueil d'une nouvelle population, mais aussi de tenir compte de la localisation du site entre la gare et les principaux équipements publics (écoles primaires et élémentaires, collège, piscine, espace de sport, ...), ce secteur urbain en UR a été privilégié pour un développement résidentiel tout en permettant l'établissement d'activités non nuisantes au sein des constructions projetées.

La CCI conclue :

« 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... »

Le PLUiH en cours d'élaboration fait déjà l'objet de discussions sur le devenir des activités encore présentes dans la zone UR afin de revoir les possibilités de construire. Cette demande sera donc traitée dans le cadre du PLUiH.