

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ESTREES SAINT DENIS



DOSSIER 1 : PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL



1. Le cadre juridique et réglementaire

1. 1. La déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme

Le porteur de projet, la société ASUR PLANT BREEDING, a une nécessité d'étendre son site et a un besoin de stockage de son matériel. Ainsi, une étude a été menée afin d'implanter une nouvelle unité de stockage de matériel sur la commune d'Estrées-Saint-Denis à proximité immédiate de leur siège.

Les terrains concernés par le projet n'appartiennent pas à la société. Toutefois, à l'issue de la procédure de Déclaration de Projet, ces terrains seront, la propriété de la société ASUR PLANT BREEDING qui dispose d'un compromis de vente attestant de cette maîtrise foncière.

En conséquence, la déclaration de projet relève de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

La loi n°2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 a entendu permettre «aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération».

La déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux actions et opérations publiques ou privées permettant aux collectivités de disposer d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui bien qu'étant conduits par des opérateurs privés n'en sont pas moins d'intérêt général.

Ainsi « L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. »

La déclaration de projet prend en considération l'intérêt général que revêt le projet, les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales, de leurs groupements consultés et des Personnes Publiques Associées. Elle indique, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête. En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque.

Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans. La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

1.2. La notion de projet d'intérêt général

La procédure de déclaration de projet permet à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général revêt un caractère indispensable à la mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

Dans ce contexte, la notice de présentation comprend une justification de l'intérêt général que revêt le développement de l'entreprise ASUR PLANT BREEDING pour le maintien de l'emploi du territoire compétent en matière de développement économique.

1.3. La composition du dossier

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Madame le maire de la Commune, intéressée par l'opération, est invitée à participer à cet examen conjoint.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU comprend deux parties :

- Le dossier n°1 présente le projet, ses caractéristiques et son intérêt général.
- Le dossier n°2 porte sur la mise en compatibilité du PLU, et développe les compléments et modifications apportés aux différentes parties du PLU.

2. Le projet

2.1. Le territoire

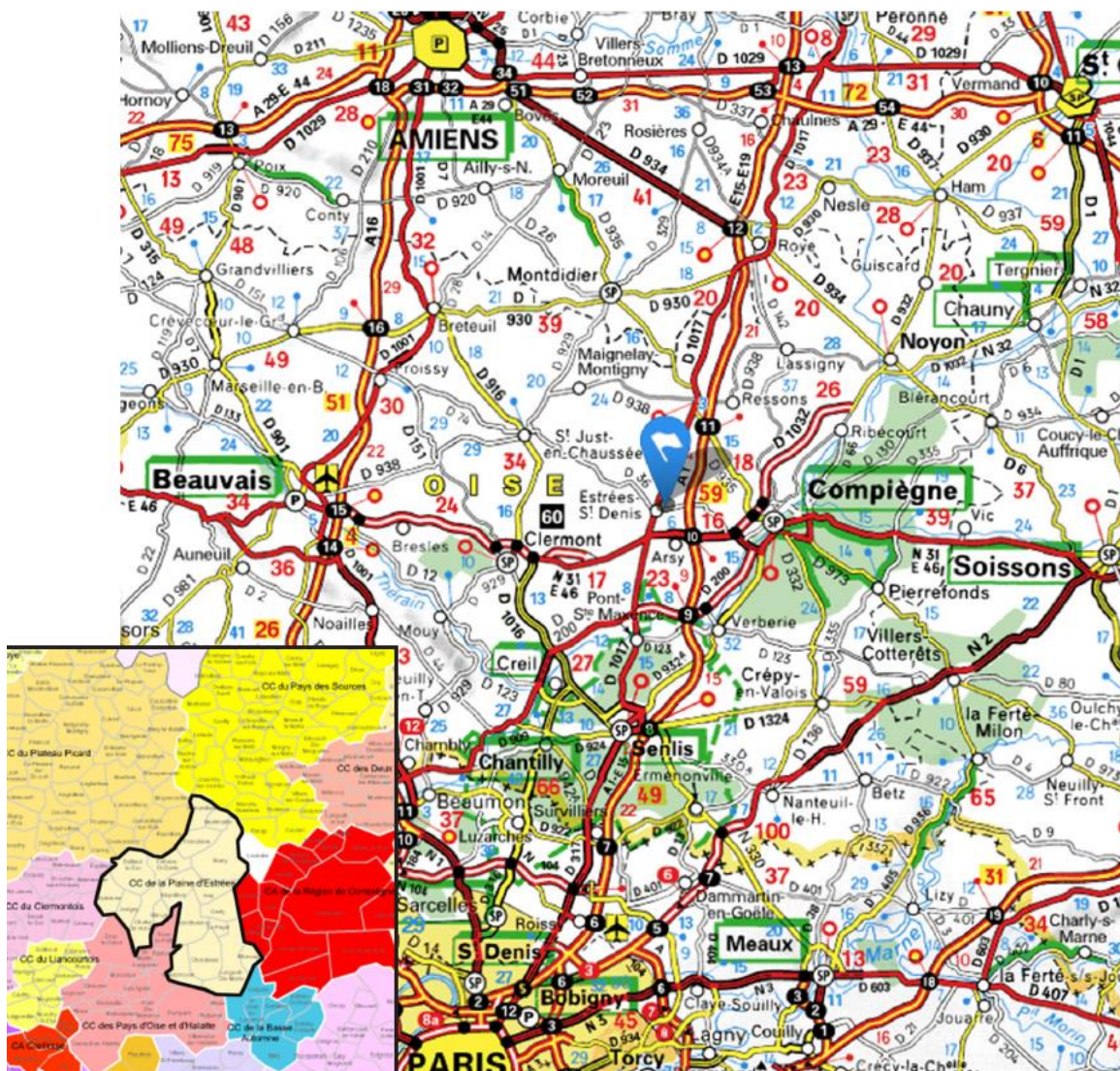
La Commune d'Estrées Saint Denis est située dans la Région Hauts-de-France, dans le Département de l'Oise, au Nord-Est du territoire de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées. Avec 3 749 habitants en 2018 (INSEE), répartis sur une superficie d'environ 8 km², Estrées Saint Denis est essentiellement desservie par la route départementale 1017 qui la relie à Paris (au sud) et à Péronne (au Nord).

Sa situation géographique, entre l'Agglomération de Compiègne et l'Agglomération Creilloise rend la commune rurale particulièrement accessible et attractive.

La commune d'Estrées-Saint-Denis est le chef-lieu d'un canton essentiellement rural. Ce dernier appartient à la partie sud-est du Plateau Picard et jouxte, dans sa frange sud, le Sud-Oise qui connaît un développement rapide lié à la proximité de la Région Ile-de-France et de ses pôles économiques.

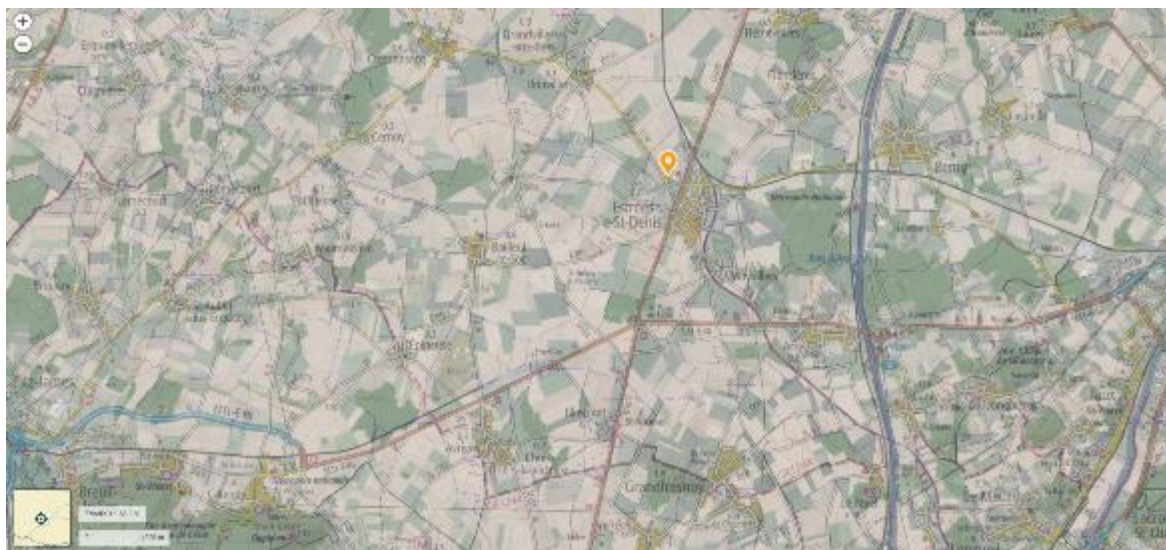
Le territoire d'Estrées-Saint-Denis fait partie de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées qui regroupe 19 communes, soit environ 18 000 habitants.

La Communauté de Communes dispose de la compétence « Développement Economique » qui précise que la CCPE est compétente dans les « Actions de développement économique dans le respect du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) », mais elle est également compétente en « Aménagement de l'Espace » et notamment dans « la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; Schéma de Cohérence Territoriale et Schéma de Secteur ; Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».



2.1. La localisation du site

Le site d'implantation actuel de la société est situé à l'entrée ouest de la ville d'Estrées-Saint-Denis.





2.2. Les orientations du projet communal d'Estrées Saint Denis

Le PADD, approuvé dans le PLU en date du 27 septembre 2018, prévoit comme objectif de veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune et de préserver une trame végétale en entrée de bourg.

Ainsi le PLU permet une extension très limitée de la zone d'activités UE. La parcelle concernée par l'extension de la société est située en zone agricole du PLU actuel.

Le projet d'extension de la société ASUR PLANT BREEDING répond à ces objectifs, ce site venant en complément de son activité.

En termes de consommation d'espace agricole, l'emprise nécessaire à la réalisation de cette extension sera compensée en réduisant le zonage en 1AUe en sortie de la commune afin de l'intégrer en zone Agricole. Ainsi, il n'y aura pas de consommation de terres agricoles générée par le projet.

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU ACTUEL	SUPERFICIE EN HECTARES APRES MISE EN COMPATIBILITE
ZONES URBAINES <i>Dont UE</i>	182,85 ha <i>29,23 ha</i>	184,85 ha <i>31,23 ha</i>
ZONES A URBANISER <i>Dont 1AUe</i>	17,87 ha <i>3,57 ha</i>	15,87 ha <i>1,57 ha</i>
ZONE AGRICOLE	468,12 ha	468,12 ha
ZONE NATURELLE	143,83 ha	143,83 h
TOTAL	812,67 ha	812,67 ha

Le principe d'aménagement de cette extension intègre la création d'un aménagement paysager avec la plantation d'un alignement d'arbres en arrière de la parcelle permettant ainsi de maintenir une trame végétale en lisière Ouest de la commune.

La perspective bâtie sera ainsi atténuée par cet écran paysager en entrée du bourg.

Un paysage et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation de la qualité du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS PROPOSÉES

<p>- Le territoire communal s'inscrit dans le paysage ouvert de la plaine d'Estrées, caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués de quelques rares bosquets. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert.</p>	<p>- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration des lieux. L'urbanisation sur la frange ouest, conduit à préserver et développer les trames végétales qui bordent ce secteur, afin de conforter l'écrin de verdure qui cadre le bourg depuis le plateau agricole. Un traitement paysager adapté et à la charge de l'aménageur ou de la maîtrise d'ouvrage devra accompagner la seconde tranche d'ouverture à l'urbanisation de la frange ouest. Prévoir des mesures de préservation de trame végétale aux entrées du bourg.</p>
<p>- La couverture végétale est partielle dans la lecture du paysage communal. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. Les éléments marquants du paysage se situent plus particulièrement au sein de la trame urbaine (alignement d'arbres, fonds de jardins, coulée verte, ...).</p> <p>- Le bâti reste relativement homogène et s'intègre correctement au bourg. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par le style de la brique rouge et de la pierre de pays. Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics reste qualitatif. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image d'Estrées Saint Denis, notamment dans sa perception depuis la D1017, axe de transit.</p>	<p>- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements, plus spécifiquement en raison de leur faible nombre, notamment aux entrées de bourg et en frange de trame urbaine dès lors qu'ils participent à l'insertion paysagère des constructions mais aussi en cœur de trame bâtie (alignement d'arbres, fonds de jardins, coulée verte...) pour leur rôle dans la valorisation du cadre de vie des Dionysiens et dans la préservation de la biodiversité urbaine.</p> <p>- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune. Étudier une possible identification des éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les bâtiments industriels du début du siècle dernier, les murs en brique ou pierre et les porches, qui mériteraient d'être préservés au titre de l'article L.151-19 (article L.123-1-5-3-II jusque fin décembre 2015) du code de l'urbanisme.</p>

Thème : Site et paysage

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Permettre une extension très limitée de la zone d'activités, favoriser le maintien de la mixité des fonctions urbaines en favorisant la création d'activité et de commerces et services compatibles avec les secteurs habités dans la trame urbaine et offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS PROPOSÉES

<p>- L'activité économique d'Estrées Saint Denis repose notamment sur la zone d'activités au nord-est du secteur aggloméré ainsi que sur quelques petites structures artisanales ou de services disséminés dans la trame urbaine. Les dispositions du futur PLU devront en tenir compte en veillant à autoriser les activités compatibles avec les secteurs habités au sein de la trame urbaine et à favoriser l'implantation des activités pouvant engendrer des nuisances sur la zone d'activités où il reste quelques terrains libres de construction. Toutefois, les perspectives de développement de cette zone sont limitées par les dispositions du SCOT.</p>	<p>- Laisser la possibilité aux activités commerciales, artisanales, agricoles ou de services, de se développer, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Permettre une extension limitée de la zone d'activité dans sa partie est sur environ 3 ha, conformément aux dispositions du SCOT, et autoriser l'extension projetée de la coopérative AGORA à l'ouest sur moins de 1 ha.</p>
--	--

Figure 1 : Extrait du PADD du PLU d'Estrées Saint Denis

Le projet d'ASUR PLANT BREEDING ne remet donc pas en cause les orientations du PADD puisqu'il va permettre de favoriser un traitement paysager de la frange ouest de la commune en venant du village voisin Rouvillers.



3. La société ASUR PLANT BREEDING

ASUR PLANT BREEDING, anciennement SAATEN-UNION RECHERCHE, est une société d'origine française créée en 1997. Fort d'un savoir-faire unique, ASUR Plant Breeding sélectionne des blés et orges hybrides ainsi que des variétés de blé conventionnelles, toutes adaptées aux enjeux de l'agriculture de demain. La société est co-détenue par 4 des membres de SAATEN-UNION : les sélectionneurs familiaux allemands Nordsaat, Ackermann, Petersen et Südwestsaat.

En 2018, trois distributeurs français ont rejoint l'actionnariat : Acolyance, Terre-Atlantique et CAVAC.

Le siège et les principaux centres de recherche d'Asur se trouvent à Estrées-Saint-Denis. ASUR PLANT BREEDING possède également une usine de semences de taille moyenne qui traite principalement 3 500 tonnes de semences de base, car la plupart des semences commerciales sont sous-traitées (hybrides) ou sous licence (lignées).

Une unité de stockage est actuellement louée dans une commune de l'Oise située dans le Clermontois. L'extension du site d'Estrées-Saint-Denis permettra de rapatrier l'ensemble des activités sur un site unique permettant ainsi une meilleure gestion de l'entreprise. Ce rapatriement ne générera pas de friche d'activités.

Il y a actuellement 40 employés sur site avec à terme plus d'une cinquantaine d'employés attendus (en dehors des extras recrutés lors des campagnes de récolte).

ASUR PB est l'un des trois actionnaires de la collaboration de sélection de blé *Elsoms Wheat Ltd* (EWL) au Royaume-Uni. Elle est également actionnaire de la société de production de semences *Mezőseed* en Hongrie.

En parallèle de ses activités de sélection, ASUR Plant Breeding travaille sur plusieurs technologies innovantes dont l'objet est d'améliorer l'efficacité des processus de production de semences.

A cet effet, le site accueille également l'entreprise TAMIA PACK spécialisée dans la conservation industrielle des semences et graines alimentaires sous vide. La société ASUR Plant Breeding est son actionnaire principal. L'entreprise compte 3 salariés.

L'objectif de la société est de pérenniser son site sur le territoire d'Estrées-Saint-Denis ainsi elle souhaite étendre son activité avec un besoin de créer un nouvel espace de stockage à proximité immédiate des installations actuelles. Un accord avec le propriétaire foncier a été trouvé, une modification du zonage du PLU est cependant nécessaire afin de permettre la construction d'un hangar de stockage sur cette parcelle en continuité du site existant.



4. La description du projet

Le projet d'extension de la société ASUR PLANT BREEDING prévoit la construction d'un hangar de stockage de 4 500 m².

Afin de garantir la sécurité du site d'activités, le chemin d'exploitation existant sera dévoyé en arrière de la future extension et longera la route départementale 36 afin de maintenir la traversée actuelle. Il permettra ainsi de maintenir la circulation des équidés, des usagers du centre équestre attendant à l'activité dans un contexte sécurisé.

Ce cheminement sera ensuite rétrocédé à la commune d'Estrées Saint Denis.

Afin de respecter les orientations générales du PLU, un alignement d'arbres sera réalisé en limite avec les parcelles agricoles. Ainsi une transition paysagère sera maintenue en entrée de la commune. Le nouveau bâtiment s'intégrera à terme dans la lisière du village.

Le besoin en stationnement de la société sera géré au sein de l'emprise globale du site. En effet, l'entreprise est déjà implantée à proximité immédiate et dispose d'un nombre suffisant d'espaces de stationnement.

L'extension prévoit ainsi la construction d'un hangar de stockage ne nécessitant pas de stationnement supplémentaire au sein de cette nouvelle emprise. Les bureaux sont situés dans le bâtiment déjà existant.

Les plans ci-dessous sont transmis sous réserve de modifications au moment de l'instruction de la demande de permis de construire.



PROJET

ZC-76

$S=10\,336\text{ m}^2$
(suivant limites indicatives)

$S=11\,083\text{ m}^2$
(suivant limites indicatives)

Roue départementale n° 936

SITE EXISTANT

LE CHEMIN DE LA VILLE

ASUR PLANT BREEDING

Estrées-Saint-Denis / Oise

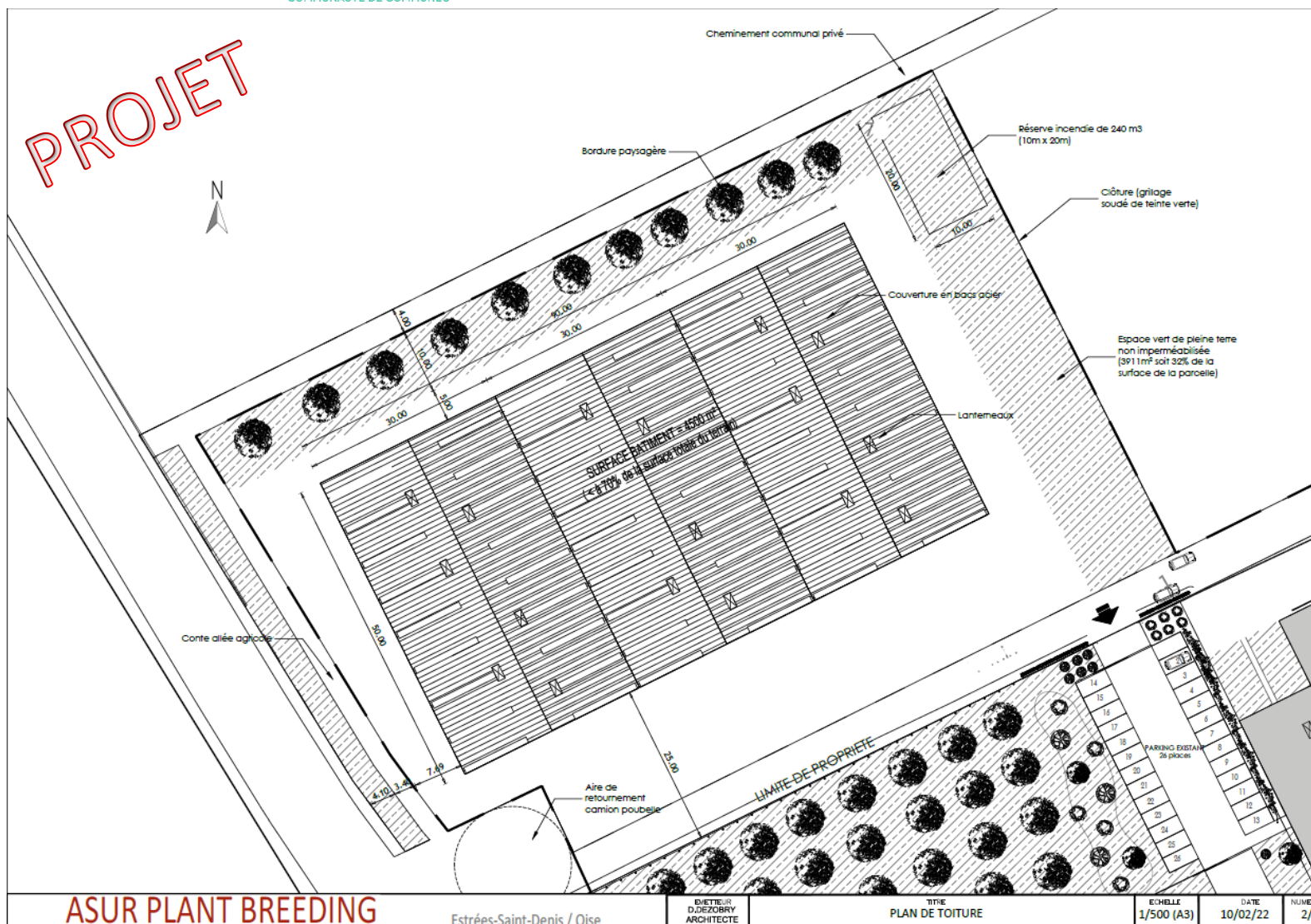
EMETTEUR
D. DEZOBRY
ARCHITECTE

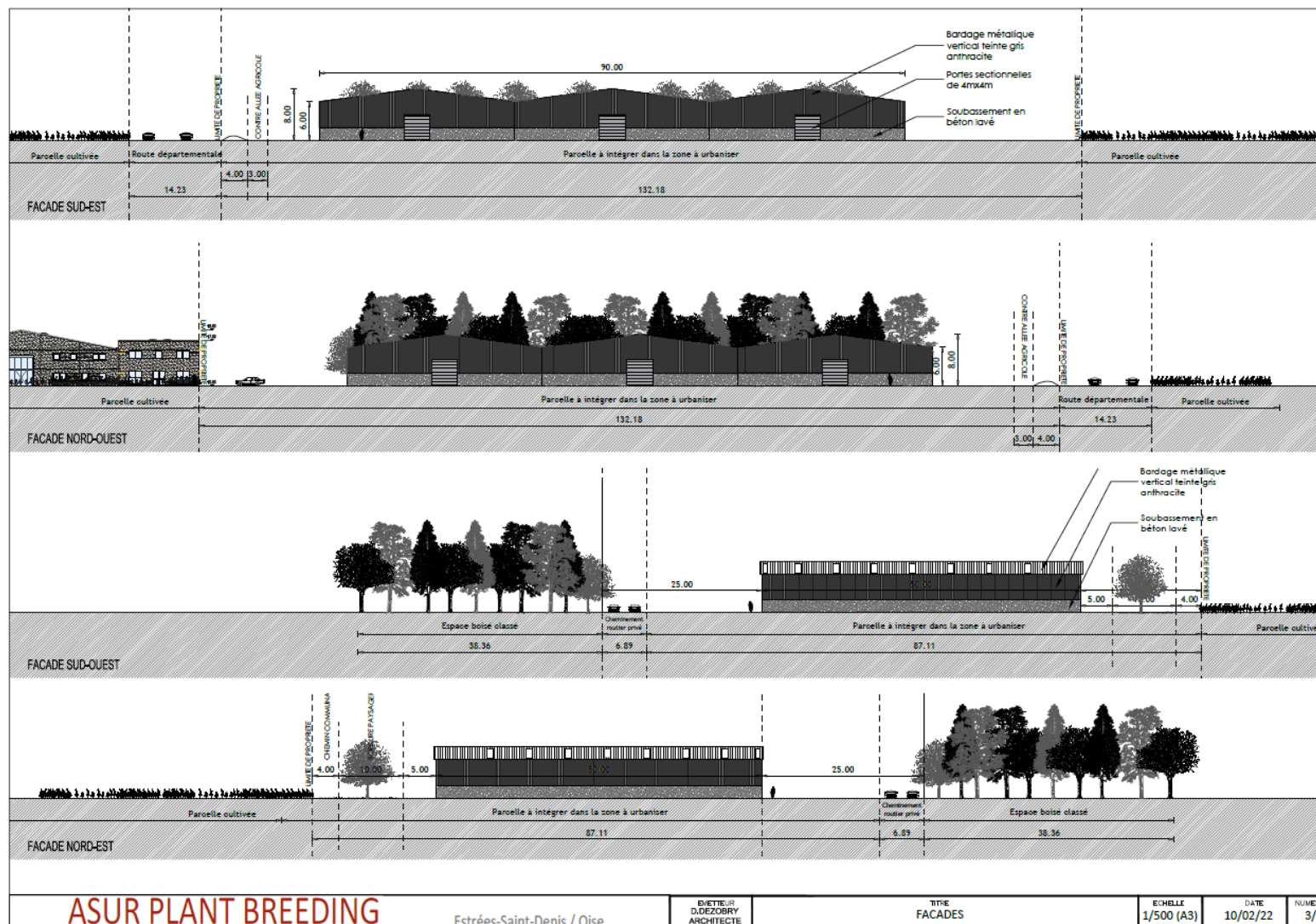
TITRE
PLAN MASSE

ECHELLE
1/1000 (A3)

DATE
10/02/22

NUMERO
1/5







PROJET

ASUR PLANT BREEDING

Estrées-Saint-Denis / Oise

E. ETIENNE
D. DIEZOBRY
ARCHITECTE

TITRE
INSERTION PAYSAGERE

E. HELLÉ
1/1000 (A3)

DATE
10/02/22

NUMERO
4/5



5. Etat initial du site et de l'environnement – Commune d'Estrées-Saint-Denis

● CLIMATOLOGIE :

Les aspects climatologiques indiquent que la pluviométrie moyenne annuelle est de l'ordre de 600 mm. En moyenne annuelle, les jours de pluie sont estimés à 135 environ. Les vents dominants sont de secteurs nord-ouest et sud-ouest, avec une direction secondaire de secteur nord-est.

Le climat est de type tempéré océanique avec une influence continentale. La température moyenne annuelle est de 11°C. La moyenne des minima quotidiens est de 3,5°C (en hiver) et de 16,9°C (en été) pour les maxima.

● RELIEF :

Sur la commune d'Estrées-Saint-Denis, le relief est peu marqué. Le territoire s'étend sur 808 ha.

Il oscille entre 118 mètres d'altitude en limite sud-ouest de la commune et 69 mètres au lieu-dit «Le Boquet».

Une légère inclinaison est perceptible allant du sud-ouest et remontant vers le nord-est du territoire communal.

Ce dénivelé de quelques mètres est bien visible quand on emprunte la RD1017 allant du lieu dit Le Bois de Lihus jusqu'à Estrées-Saint-Denis.

Il indique la présence d'Estrées dans une petite cuvette par rapport aux communes qui l'entourent : Rémy, Francières, Rouvillers, Bailleul-le-Soc et Moyvillers.

Il n'y a pas de changement de pente.

A noter la présence d'une petite butte en limite nord-ouest avec Rouvillers au niveau du Moulin Brulé.

La topographie explique le façonnement des paysages, l'implantation des tissus urbanisés et le développement des infrastructures.

● HYDROLOGIE :

Le réseau hydrologique est quasi inexistant, à l'exception du fossé des Essieux dans la partie nord du secteur aggloméré.

L'absence de réseau hydrographique de surface s'explique par la nature du sol, la craie est une roche perméable et friable.

Sont présentes, toutefois, sur le territoire communal, des stations de pompage d'eau potable indiquant la présence d'une nappe souterraine dans la partie ouest de la commune.

Les points de captage se situent dans la partie ouest de la commune, au lieu-dit «Le haut du chemin de Clermont» et au lieu-dit «Le Chemin de Clermont».

Les talwegs traversant le territoire peuvent se remplir d'eaux de ruissellements lors de fortes précipitations. Les secteurs les plus sensibles se trouvent à l'ouest de la commune, le long du chemin arrivant de Bailleul-le-Soc, et le long de la rue de la Plaine, ainsi qu'à l'est en arrivant de Moyvillers. Le



long de la voie ferrée, l'existence de marnières est à prendre en compte, des effondrements de terrain se sont déjà produits devant l'entreprise JSP ainsi qu'au niveau d'une habitation, rue des Sablons.

Le territoire communal fait partie de l'unité hydrographique Oise Aronde. Il est partagé entre le bassin de la vallée de l'Oise en limite sud et celui de la vallée de l'Aronde, dans le bassin hydrographique Seine Normandie, soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022 - 2027.

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin. Ils ont ainsi vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Le projet est compatible avec les orientations du SDAGE.

Le SAGE Oise-Aronde révisé repose sur 7 enjeux qui constituent les principaux axes permettant de satisfaire les objectifs environnementaux de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie en vigueur.

Le projet est compatible avec les orientations du SAGE Oise-Aronde.

6. L'intérêt général du projet

Cette extension représente un enjeu socio-économique pour le territoire.

Ce projet relève bien de l'intérêt général car l'extension de cette activité permettra :

- De conforter les emplois présents sur le site (40 emplois sur site avec perspective de création d'emplois supplémentaires et des extras en période culturelle)
- De créer des emplois locaux et notamment des emplois non qualifiés, saisonniers pour les jeunes du territoire
- De développer un pôle de recherche et d'excellence dans le secteur de la semence qui permettra de favoriser aussi bien les activités économiques locales que les activités agricoles. L'entreprise est reconnue à l'international.



DOSSIER 2 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



1. Préambule

Ce projet fait l'objet d'une Déclaration de Projet (DP) car les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Estrées-Saint-Denis ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc évoluer pour être mises en compatibilité avec le projet d'extension du site d'ASUR PLANT BREEDING.

Procédure de mise en compatibilité

Les articles L.153-49 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme définissent les modalités de mise en compatibilité du PLU.

Lorsque les dispositions du PLU approuvé d'une commune ou d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration de Projet (DP), elles doivent être mises en compatibilité avec celle-ci. Dans cette hypothèse, après un examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, la Communauté de Communes compétente se prononce, dans un délai de deux mois, par un avis portant sur : - le dossier de mise en compatibilité, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et des résultats de l'enquête - le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur - le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. L'avis est réputé favorable si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans le délai imparti.

Textes régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU :

- Article L. 153-54 du code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »
- Article L. 153-55 du code de l'urbanisme : « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
 - 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
 - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;



- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »
- Article L. 153-57 du code de l'urbanisme : « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
 - 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
 - 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »
 - Article L. 153-58 du code de l'urbanisme : « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
 - 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
 - 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
 - 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
 - 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas.A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »
 - Article L. 153-59 du code de l'urbanisme : « L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »
 - Article R. 153-13 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de



l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

- Article R. 153-14 du code de l'urbanisme « Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. »
- Article R. 104-8 du code de l'urbanisme « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
 - 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 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 ;
 - 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
 - 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

En l'occurrence, conformément aux dispositions de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas afin de déterminer si la procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, une demande d'examen au cas par cas a été déposée à la MRAE le 21 mars 2022.

L'Autorité Environnementale s'est prononcée par une décision du 18 mai 2022. Elle a indiqué expressément que « la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation de l'extension de la société ASUR PLANT BREDDING du plan local d'urbanisme d'Estrées-Saint-Denis, présentée par la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, n'est pas soumise à évaluation environnementale ». Une copie de cette décision est annexée au présent dossier (Annexe 1).

2. Les incidences du projet sur le PLU de la commune

La Déclaration de Projet vise à étendre la zone UE déjà inscrite pour l'activité d'Asur Plant Breeding en activité, en lisière ouest de bourg afin d'y permettre l'implantation d'un bâtiment de stockage et de conditionnement des semences. Actuellement, cette parcelle est classée en zone agricole du PLU applicable. En contrepartie de cette conversion d'une zone A en U, une partie de la zone 1AUe située en lisière Nord-est du bourg d'Estrées-Saint-Denis sera reclassée en zone A.

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU ACTUEL	SUPERFICIE EN HECTARES APRES MISE EN COMPATIBILITE
ZONES URBAINES <i>Dont UE</i>	182,85 ha <i>29,23 ha</i>	184,85 ha <i>31,23 ha</i>
ZONES A URBANISER <i>Dont 1AUe</i>	17,87 ha <i>3,57 ha</i>	15,87 ha <i>1,57 ha</i>
ZONE AGRICOLE	468,12 ha	468,12 ha
ZONE NATURELLE	143,83 ha	143,83 h
TOTAL	812,67 ha	812,67 ha

2.1. Le projet dans le PLU en vigueur

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'extension de la société ASUR PLANT BREDDING est compatible avec le PLU actuel. (cf. dossier 1)

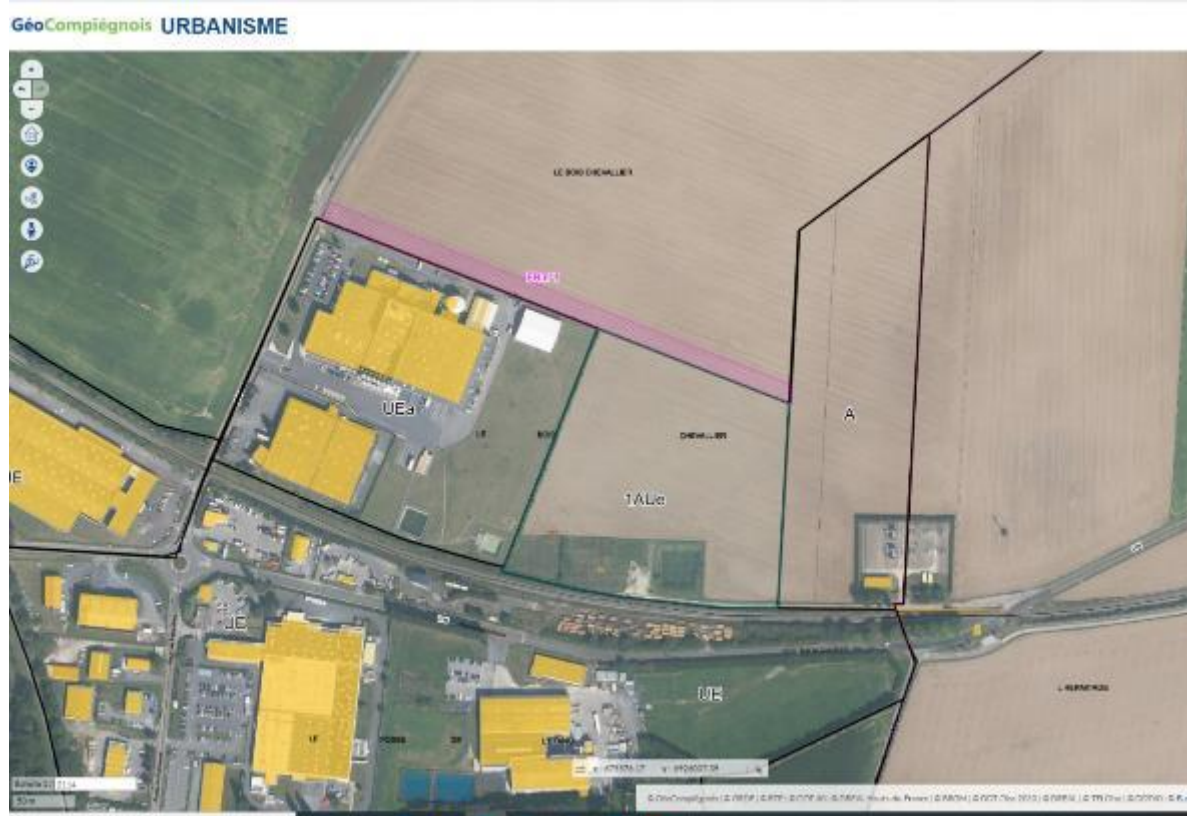
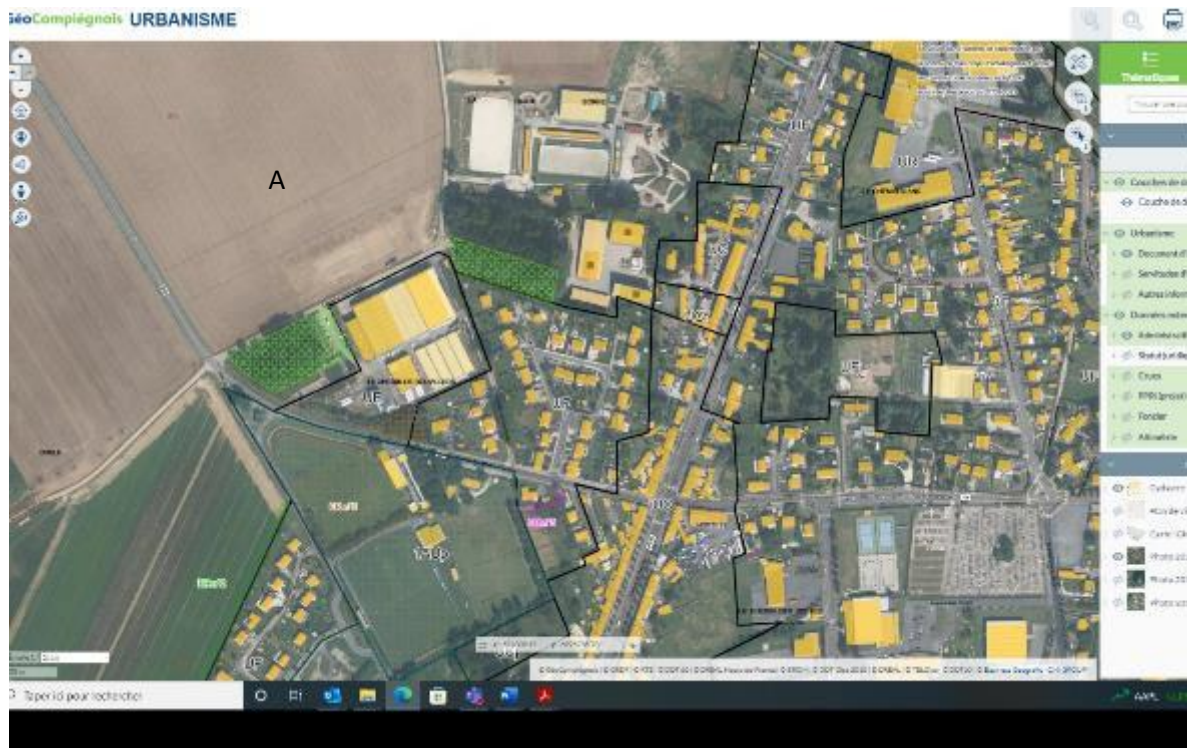
- Le plan de zonage

Le terrain objet du projet est situé en zone Agricole du PLU actuel. Le projet n'est donc pas compatible avec le PLU sur ce point.

Afin de compenser la consommation d'espaces agricoles nécessaires pour la réalisation de ce projet, une zone de même emprise située actuellement en zone 1 AUe à l'Est de la commune sera requalifiée en zone agricole. Une modification de zonage est nécessaire afin d'adapter ces deux zones.

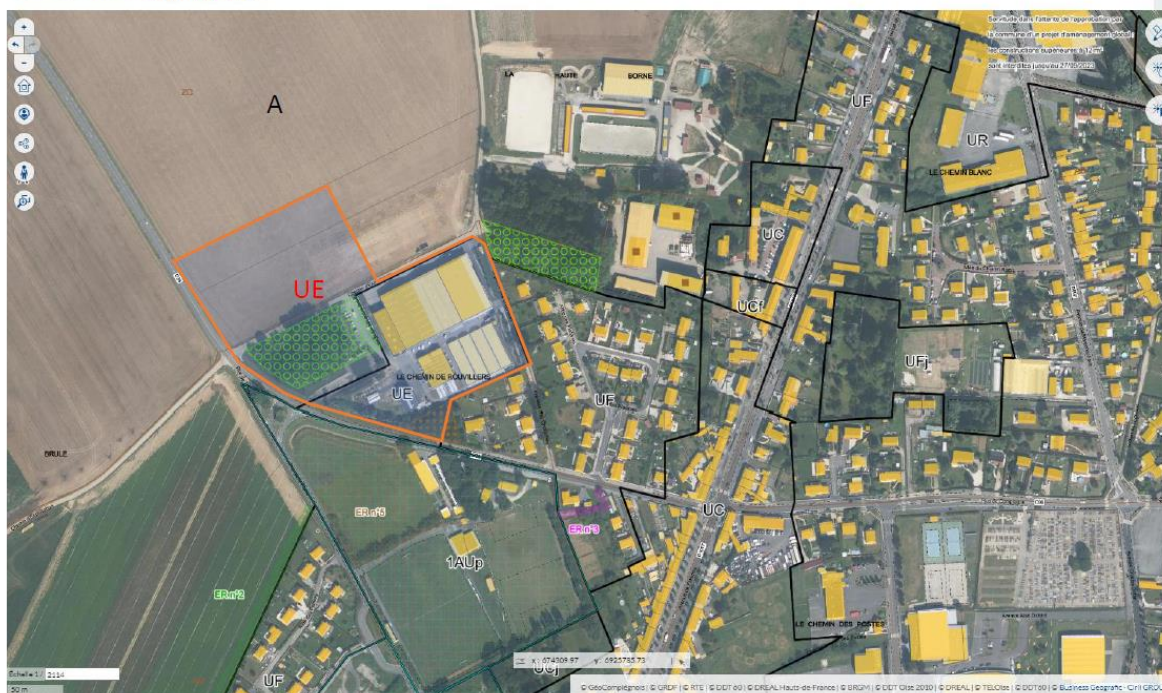
Pour permettre la mise en œuvre de l'extension de la société ASUR PLANT BREEDING, tel que présentée précédemment, le PLU de la commune d'Estrées-Saint-Denis nécessite de faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la présente procédure de Déclaration de Projet (DP). Cette mise en compatibilité portera sur les documents graphiques.

2.2. Le règlement graphique actuel

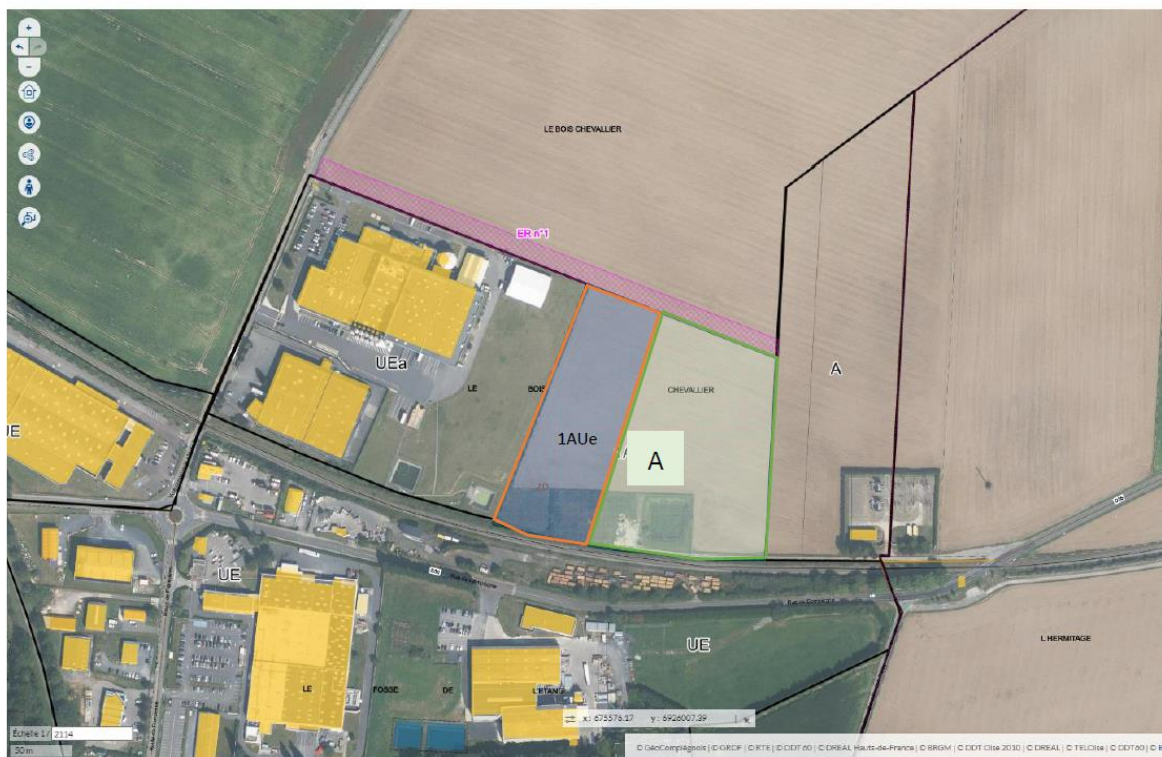


2.3. Le projet de règlement graphique après mise en compatibilité

GéoCompiégnois URBANISME



GéoCompiégnois URBANISME



Les deux hectares nécessaires à l'extension de la société ASUR PLANT BREEDING seront classés en zone UE. Le règlement de cette zone s'appliquera à cette nouvelle emprise.

En contrepartie de cette consommation de surface agricole, la zone 1AUe à l'est de la commune sera réduite et deux hectares seront reclassés en zone agricole.

2.4 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Secteur Zone d'Activités Economiques Nord

Le projet nécessite une modification de l'OAP sur le secteur 1 AUe.

En effet, l'OAP initiale était destinées à accueillir de nouvelles entreprises. Compte tenu de la réduction de la zone, ce secteur permettra le développement ou l'extension des activités déjà existantes dans la zone UE voisine. De plus, l'OAP prévoyait un accès à créer au secteur. Cet accès était traduit dans le PLU de Francières, commune limitrophe. Il est ainsi supprimé de l'OAP.

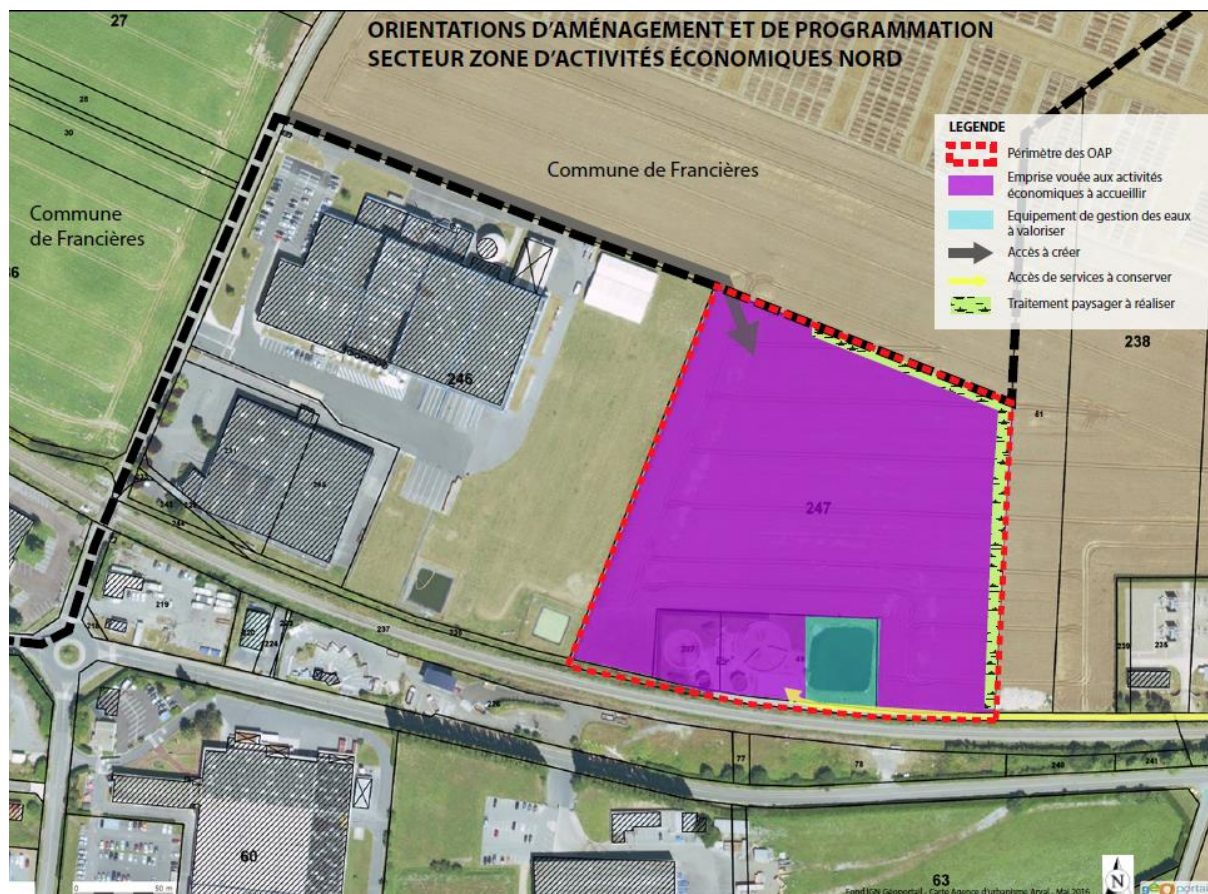


Figure 2 : OAP existante

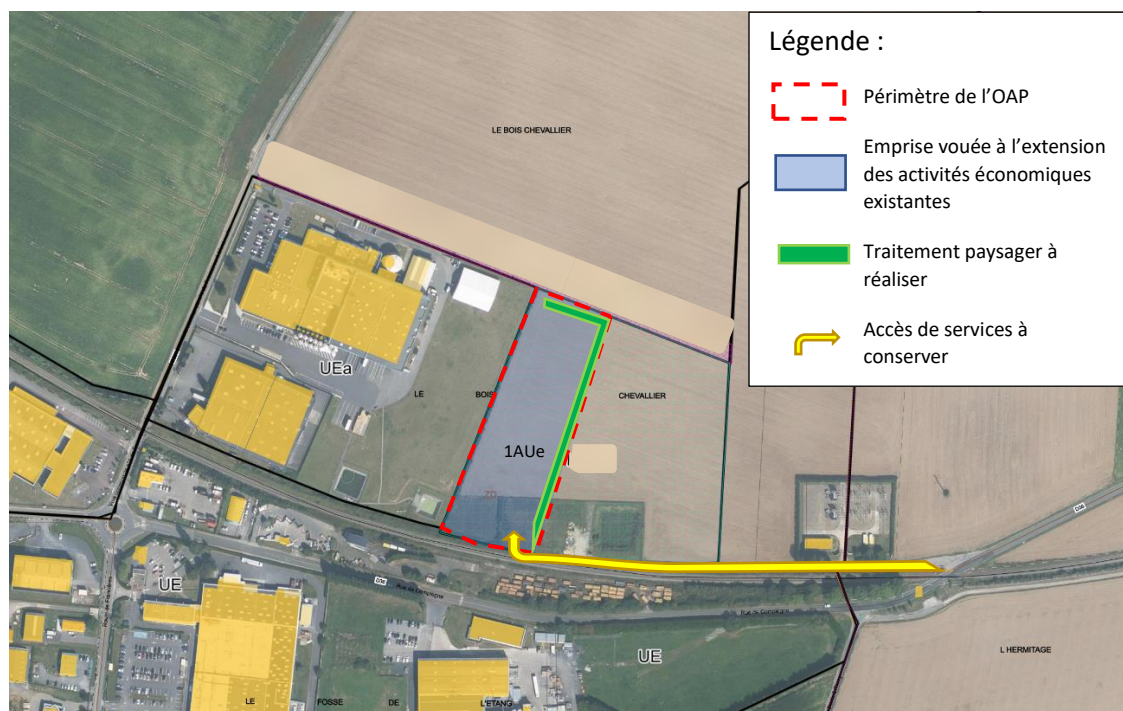


Figure 3 : Projet d'OAP après mise en compatibilité

3. Annexe : Décision de la MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale
Région Hauts-de-France

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
Hauts-de-France, après examen au cas par cas,
sur
la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de
projet pour la réalisation de l'extension de la société
ASUR PLANT BREDDING
du plan local d'urbanisme d'Estrées Saint Denis
(60)**

n°GARANCE 2022-6149



**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 18 mai 2022, en présence de Christophe Bacholle, Patricia Corrèze-Lénée, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Valérie Morel, et Pierre Noualhaguet,

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 L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

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

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

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

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) déposée par la communauté de communes de la Plaine d'Estrées, le 21 mars 2022 relative à la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation de l'extension de la société ASUR PLANT BREDDING du plan local d'urbanisme d'Estrées Saint Denis (60) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 1^{er} avril 2022 ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'une zone UE sur 2 hectares de terres agricoles à l'ouest de la commune, actuellement classés en zone A, afin de permettre l'extension de l'entreprise ASUR PLANT BREDDING, pour la création d'un nouveau bâtiment de stockage ;

Considérant qu'en compensation, 2 hectares d'une zone 1AUe à l'est seront requalifiées en zonage agricole ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet 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 ;

Décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation de l'extension de la société ASUR PLANT BREDDING du plan local d'urbanisme d'Estrées Saint Denis, présentée par la communauté de communes de la Plaine d'Estrées, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de consultation du public.

Fait à Lille le 18 mai 2022,

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Sa présidente



Patricia CORREZE-LÈNÉE

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale
DREAL Hauts-de-France
44 rue de Tournai
CS 40259
59019 LILLE CEDEX



La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.



REUNION DU 23 SEPTEMBRE 2022 : EXAMEN CONJOINT DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'ESTREES-SAINT-DENIS

COMMUNE/STRUCTURE	NOM	PRENOM	FONCTIONS	ADRESSE MAIL	SIGNATURE
Conseil de Plaine	FRECHY	Anne	Conseil de Plaine Prise d'avis	anne.frechy@cc-estrees.fr	
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise	SAMAIN	Vincent	Chambre d'Etudes	amangement@cc-estrees.fr	
Mairie Estrees St Denis	Nonfaucon	Francois	adit maire	F.nonfaucon@estrees-saint-denis.fr	
Mairie	Roussel	Nyriane	Maire	marcelle.d@estrees-saint-denis.fr	
DDT/OISE	MALABET	Helene	Chargée d'études	helene.malabet@oise.gouv.fr	
CCPE	TERCER	Sophie	Présidente	president@cc-pe.fr	

REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE

23 SEPTEMBRE 2022

COMPTE RENDU

Étaient présents :

Cf. Liste de présence

ORDRE DU JOUR

Cette réunion a pour objectif de recueillir les avis et observations sur les modifications apportées au PLU dans le cadre de la déclaration de projet relative à l'extension de la société ASUR PLANT BREEDING.

Le dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU d'Estrées-Saint-Denis a été communiqué en amont de la réunion.

La Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées a rappelé les objectifs de la Déclaration de Projet portant sur l'extension de la société ASUR PLANT BREEDING et a indiqué les grandes lignes du dossier :

- Extension de la société avec la construction d'un hangar de stockage de 4 500 m²
- Dévoisement du chemin d'exploitation en arrière de la parcelle afin de maintenir une liaison sécurisée tout en unifiant le site d'ASUR PLANT BREEDING
- Plantation d'un alignement d'arbres au Nord de la parcelle afin de maintenir une transition paysagère
- Les deux hectares nécessaires à l'extension de la société ASUR PLANT BREEDING seront classés en zone UE. Le règlement de cette zone s'appliquera à cette nouvelle emprise.
- En contrepartie de cette consommation de surface agricole, la zone 1AUe à l'est de la commune sera réduite et deux hectares seront remis en zone agricole.

Il a été précisé que le site loué actuellement dans le Clermontois ne deviendrait pas une friche car il sera réutilisé en location.

A l'issue de la présentation, un tour de table a été réalisé afin de recueillir les avis des personnes présentes.

La représentante de la DDT indique que cette extension impactera faiblement la limite de la trame urbaine indiquée dans le PADD. Cependant le dossier intègre bien la réalisation d'une frange paysagère conformément aux orientations écrites. La neutralité du projet sur la consommation d'espace agricole en intégrant une compensation sur la zone 1AUe permet un développement de la zone d'activités sans impact foncier.

Une demande a également été réalisée sur la vérification des besoins en stationnement de la société afin de s'assurer de la compatibilité du projet par rapport au règlement écrit de la zone UE.

Un avis favorable est émis sur le projet.

La Communauté de Communes indique que le dossier sera repris afin de préciser l'équilibre des zones et notamment la non-consommation de terres agricoles. Une vérification des besoins en stationnement sera réalisée et l'information sera indiquée dans le dossier.

Le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise a indiqué que l'OAP du secteur 1AUe devra faire l'objet d'une modification.

La Communauté de Communes indique que le dossier sera repris afin d'intégrer la modification de l'OAP non précisé dans le document transmis en amont de la réunion.

Il a également demandé une clarification de devenir de l'ancienne station.

A ce jour l'ancienne station a été démolie. Il reste sur place un bassin ainsi qu'une pompe de relevage. La nouvelle station d'épuration construite sur la commune de Rémy a permis de libérer ce site qui peut ainsi être rendu en espace naturel ou agricole.

Il a également indiqué que le règlement de la zone UE interdisait la construction de bâtiment agricole et s'interroge donc sur la compatibilité du projet avec le règlement.

La Communauté de Communes précise que la société ASUR PLANT BREEDING est une société d'activité économique non reconnue comme agricole même si son activité est liée au monde agricole. La destination du futur bâtiment est un entrepôt de stockage autorisé en zone économique.

Un avis favorable est émis sur le projet.

La représentante du Conseil Départemental de l'Oise n'a pas de remarques particulières. Ce projet permettra le maintien des emplois sur site et à terme le développement de futurs emplois.

Un avis favorable est émis sur le projet.

La Communauté de Communes précise que des réunions de travail en présence de l'UTD ont déjà été organisées afin de travailler sur le dossier et notamment sur le dévoiement du chemin d'exploitation existant.