



PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Septembre 2018

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **28 septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **27 Septembre 2018**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01

Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr


Equipe d'étude :

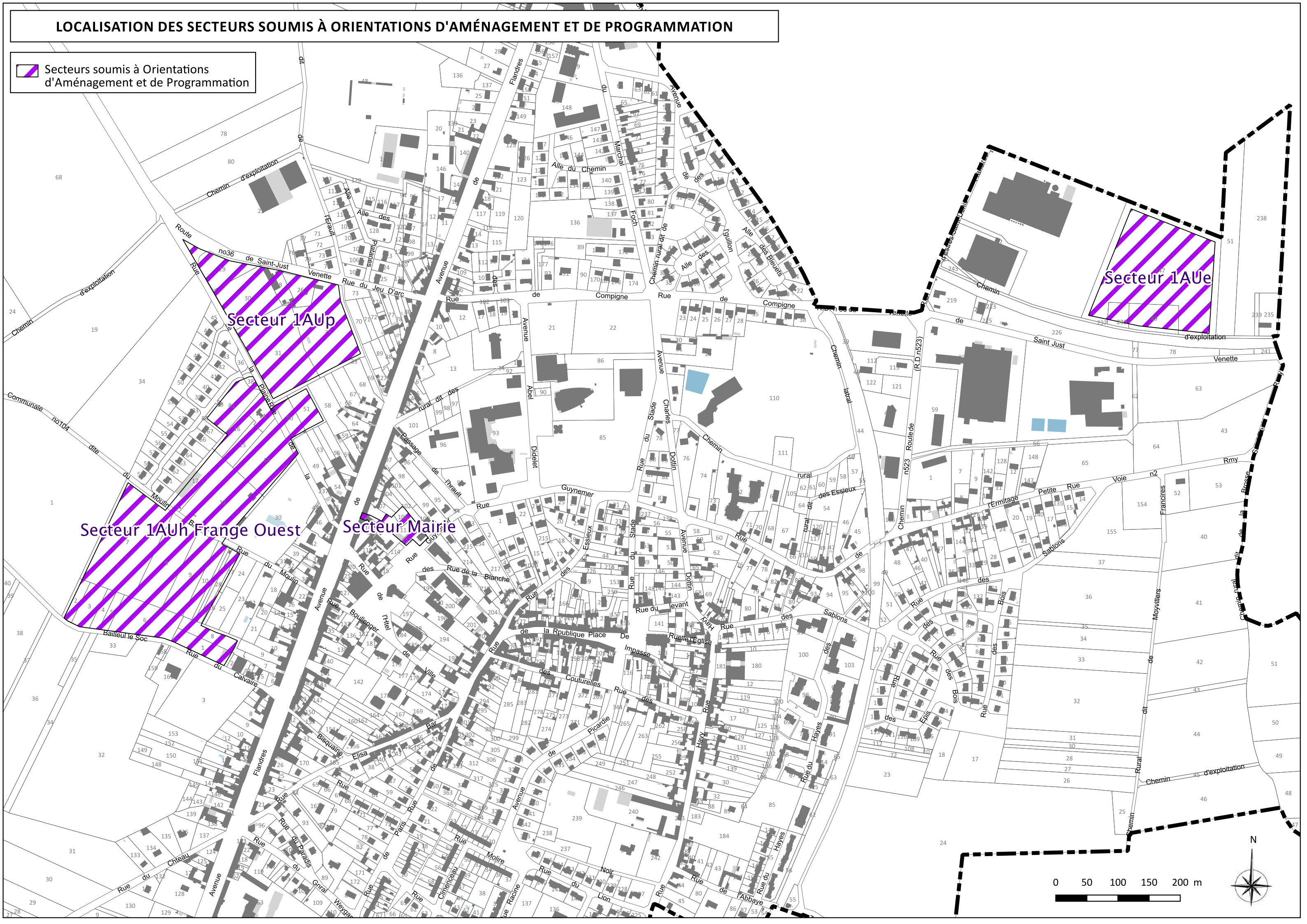
N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

 Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUh EN FRANGE OUEST DU SECTEUR AGGLOMÉRÉ : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative à la zone AU (secteur 1AUh et secteur 2AUh) située en frange ouest du secteur aggloméré, aux lieux-dits « La Route des Flandres », « L'Equipée », « La Fosse Gaillard », voué à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de la ville et de sa centralité. En effet, suivant les orientations du projet communal, l'urbanisation de ce secteur est autorisée, à court, moyen et long terme.

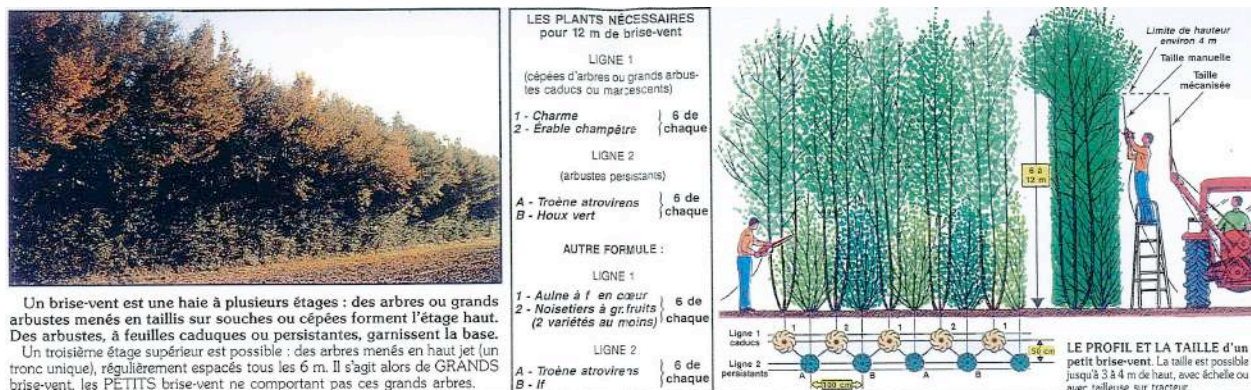
La ville d'Estrées-Saint-Denis a fait réaliser en 2012 une étude permettant de définir les conditions d'aménagement de ce secteur 1AUh. A partir différents scénarii étudiés, intégrant des éléments de réflexion portant sur la gestion des flux de transit routier entre le Plateau Picard et l'agglomération compiègnoise via la frange ouest d'Estrées-Saint-Denis, le prolongement de la centralité de la ville à l'ouest de la RD1017, l'insertion paysagère de ce secteur s'inscrivant dans un paysage largement ouvert de plaine agricole, un schéma global d'aménagement a été retenu. Celui-ci doit garantir la cohérence de ce futur quartier dans le cadre des diverses opérations d'aménagement qui pourraient y être réalisées. Ce schéma est annexé à titre indicatif à ces Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant d'aller plus loin dans le détail de l'aménagement à réaliser.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de l'ensemble du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sera porté par un aménageur unique (public ou privé), en acceptant la possibilité d'un aménageur différent pour chacun des
- Ce secteur aménageable constitue un enjeu majeur dans le développement futur de la ville, puisqu'il s'agit de proposer une trame urbaine significative à l'ouest de la RD1017 (axe historique de la route des Flandres) qui, jusqu'à maintenant, forme la limite ouest de la trame urbaine. Dans le même temps, ce secteur aménageable reste proche de la centralité en offrant des accès directs depuis la rue de la Plaine et la rue du Moulin.
- L'aménagement à envisager devra chercher à créer du lien entre la centralité et ce futur quartier de la commune, trouvant un prolongement jusqu'au stade actuel qui pourrait accueillir de nouveaux équipements sportifs qui renforceront son attrait à l'échelle communale. Il conviendra également de « rattacher » correctement à l'ensemble de la trame urbaine, l'opération d'ensemble récente (lotissement des Vergers) réalisée en limite nord-ouest de ce secteur 1AUh.
- Envisager une succession de petites centralités de quartier autour de plusieurs espaces verts pouvant être agrémentés d'installations de loisirs et de détente, à concevoir comme lieu de rencontres des habitants. La conception de ces espaces pourra s'inspirer des placettes caractéristiques des villages du Plateau Picard, se présentant sous forme d'un espace non imperméabilisé bordé d'arbres.
- Les constructions doivent permettre de reconstituer une frange paysagère de qualité en limite ouest de la ville afin que les constructions récentes existantes et à créer soient bien insérées dans

le paysage en vue éloignée ou rapprochée en arrivant du Plateau Picard sur Estrées-Saint-Denis. Il est notamment demandé de réaliser un aménagement de type haie brise-vent sur la limite ouest du secteur aménageable (le long de l'opération déjà réalisée, la commune a prévu un emplacement réservé pour réaliser ce traitement paysager) et de requalifier le terrain communal à l'ouest du stade, sous forme de parking paysager.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaque « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- La priorité porte sur la continuité de l'aménagement côté rue de la Plaine, puis rue du Moulin, et enfin rue du Calvaire (aménagement du nord au sud).

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur l'ensemble des emprises en mesure de recevoir du logement, il sera réalisé un minimum de 140 à 170 logements (nombre à ajuster en fonction des nouveaux logements qui seraient réalisés sur la zone UR délimitée au PLU, à horizon 2030) en cherchant à proposer une offre adaptée à la situation à proximité du cœur de bourg et diversifiée pour répondre aux différents besoins constatés. L'aménagement sera prévu sur la base d'au moins 3 tranches équivalentes à environ 40 à 60 logements par tranche sur la période 2017-2030. L'ouverture à l'urbanisation de l'emprise actuellement vouée à la grande culture (partie sud-ouest du secteur inscrite en zone 2AU au plan de découpage en zones 4b) sera à confirmer dans les neuf années suivant l'entrée en vigueur du PLU révisé, au regard des besoins estimés en logements sur la commune par rapport à la mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés au PADD.

- Toute nouvelle urbanisation sur ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble d'au moins 10 constructions (ou 10 logements sur les terrains situés au nord de la rue de la Plaine) afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. De plus, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur pourra être tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur.

- Favoriser un programme de logements mixte comprenant au moins 20% de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 4° (article L.151-15 au 1^{er} janvier 2016) du code de l'urbanisme. Ces logements sont à privilégier dans les emprises vouées à recevoir de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Prévoir une desserte appropriée de ce secteur en créant un axe fort nord/sud à double sens de circulation entre la rue de la Plaine et la rue du Calvaire, tout en dissuadant le trafic de transit dans ce nouveau quartier, plus particulièrement en intervenant sur l'aspect et la forme de la rue de la Plaine.

- La rue du Moulin est à aménager comme un axe où l'accès piétons et cycles vers le centre ville sera privilégié en pouvant se poursuivre sous la forme d'une coulée verte vers les chemins qui irriguent l'espace agricole plus à l'ouest.
- Les débouchés sur la RD1017 sont à gérer de manière à garantir une sécurité optimale pour les piétons, les cycles et les véhicules.
- Un accès privé vers les fonds de jardin inscrits en secteur UCj au nord de la rue de la Plaine est à envisager dans le cadre de l'aménagement de l'emprise du secteur 1AUh situé au nord de la rue de la Plaine.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR OUEST

LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie interne à privilégier
- Cheminement doux à envisager
- Principe de voie mixte (type zone 30) à prévoir
- Centralité de quartier à valoriser en espace vert
- Frange paysagère à traiter sous forme de haie brise-vent
- Croisement à aménager
- Emprise destinée à la création de logements (en privilégiant l'habitat de type individuel)
- Emprise destinée à la création de logements (en privilégiant l'habitat de type individuel groupé)
- Emprise destinée à la création de logements (pouvant accueillir des petits immeubles collectifs)
- Accès privé vers les fonds de jardin voisins à envisager

Échelle : 1/2000ème
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2018



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR MAIRIE - NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative à la reconversion du site anciennement occupé par l'établissement Cabaret Matériaux, au centre bourg entre l'avenue de Flandres et la rue Guynemer. Ce secteur est inscrit en zone UC du PLU.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Etant situé en cœur de bourg et dans la continuité du secteur d'équipements (mairie, La Poste, perception, lycée) côté rue Guynemer, il est proposé de conforter l'accueil d'équipements sur la partie du secteur donnant sur cette rue.
- Côté avenue de Flandres, sur le bâtiment existant qui pourra être conservé, son utilisation en logements est à privilégier en acceptant aussi un usage commercial et/ou de services.
- Les aménagements réalisés sur le site devront intégrer la gestion des risques liés à la pollution potentielle des sols.

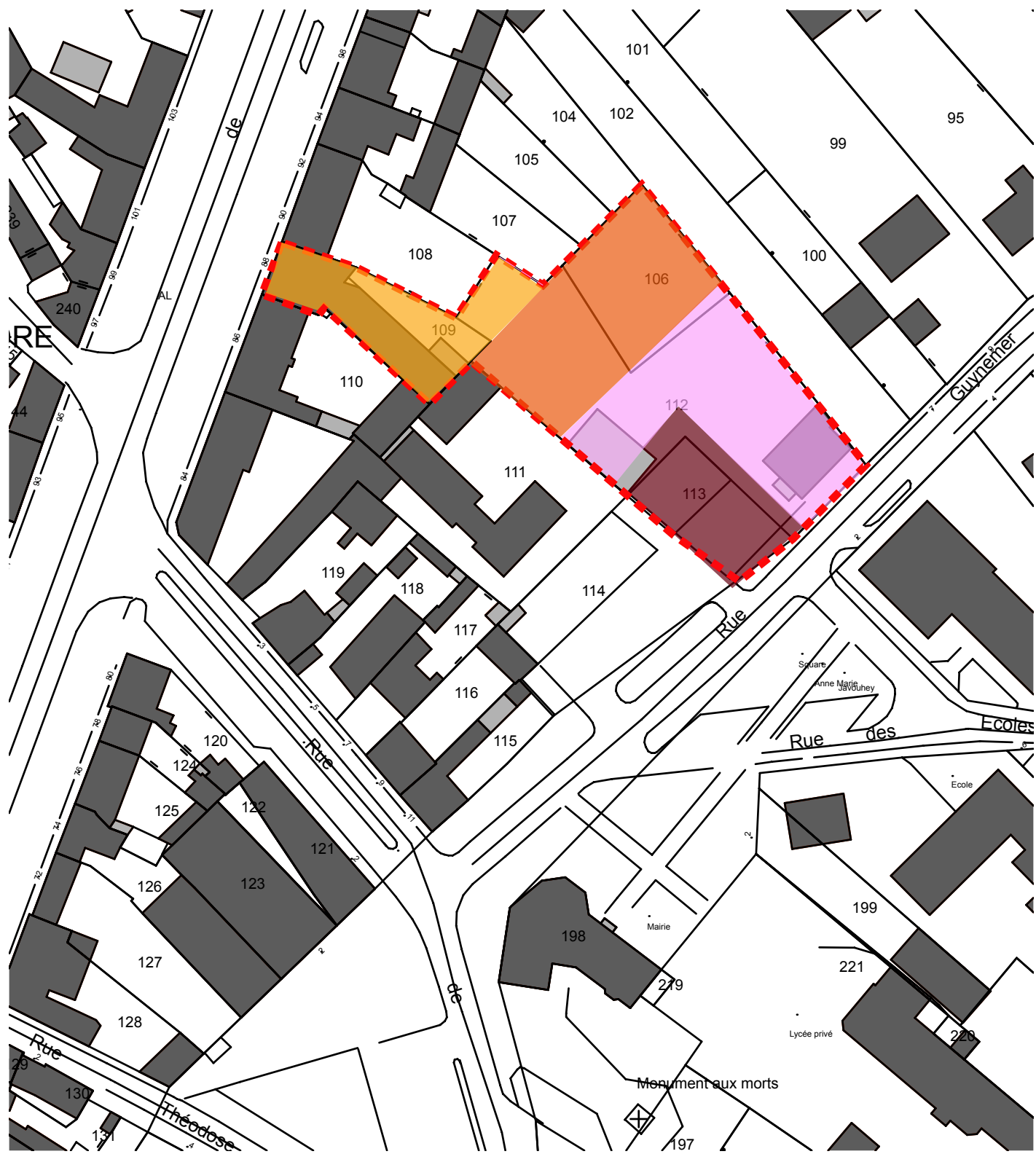
2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur la partie du secteur en mesure d'accepter de nouveaux logements, il sera réalisé jusqu'à 15 logements en cherchant à proposer une offre adaptée à la situation en cœur de bourg (logement pour seniors par exemple).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte en véhicules des logements qui seraient nouvellement construits se fera depuis la rue Guynemer.
- L'accès à l'espace voué aux équipements se fera depuis la rue Guynemer. Cet accès pourra être prolongé jusqu'à l'emprise pouvant accueillir du logements et/ou activités.
- L'aire de stationnement située au nord-est du secteur soumis aux OAP pourra être mutualisée (au moins en partie) à l'ensemble des besoins issus des constructions réalisées sur le secteur soumis aux OAP, une partie devant répondre aux besoins de l'équipement public réalisé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR MAIRIE



LEGENDE

-  PÉRIMETRE DES OAP
-  EMPRISE POUR DU LOGEMENT ET/OU DES ACTIVITÉS
-  EMPRISE VOUÉE À RECEVOIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS
-  EMPRISE VOUÉE À DU STATIONNEMENT
-  EMPRISE POUR ÉQUIPEMENT PUBLIC



éch : 1-1000è
Agence d'urbanisme Arval
Septembre 2018

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1AUe : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative au secteur 1AUe situé au nord du territoire communal au lieu-dit « Le bois Chevallier », voué à recevoir de nouvelles constructions et installations à des fins économiques, dans la continuité du site d'activités existants.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à conforter ce site d'activités économiques local installé sur les communes d'Estrées-Saint-Denis et de Francières, en permettant toute extension en continuité de l'existant. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, de manière à s'intégrer rapidement dans ce rebord de plateau au grand paysage ouvert et à limiter la co-visibilité avec la trame urbaine du bourg (frange nord d'Estrées-Saint-Denis). De ce fait, le pourtour du site est à souligner d'un traitement paysager qui viendra insérer dans le paysage les bâtiments et installations existantes et futures.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les nouveaux bâtiments et les nouvelles installations à l'existant.
- Une partie de l'ancienne station d'épuration des eaux usées (partie est) pourra être valorisée pour la gestion et le traitement des eaux pluviales. La partie ouest de l'équipement est vouée à être démolie compte tenu de son usage, et pourra être valorisée en foncier à vocation économique.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité existante.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise destinée aux activités autorisées se fera depuis la RD523. La nouvelle voie à créer devra permettre le double sens de circulation.
- Le chemin du Bois Bourbon menant à l'ancienne station d'épuration situé le long de la voie ferrée devra être conservé en tant qu'accès de service.

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.

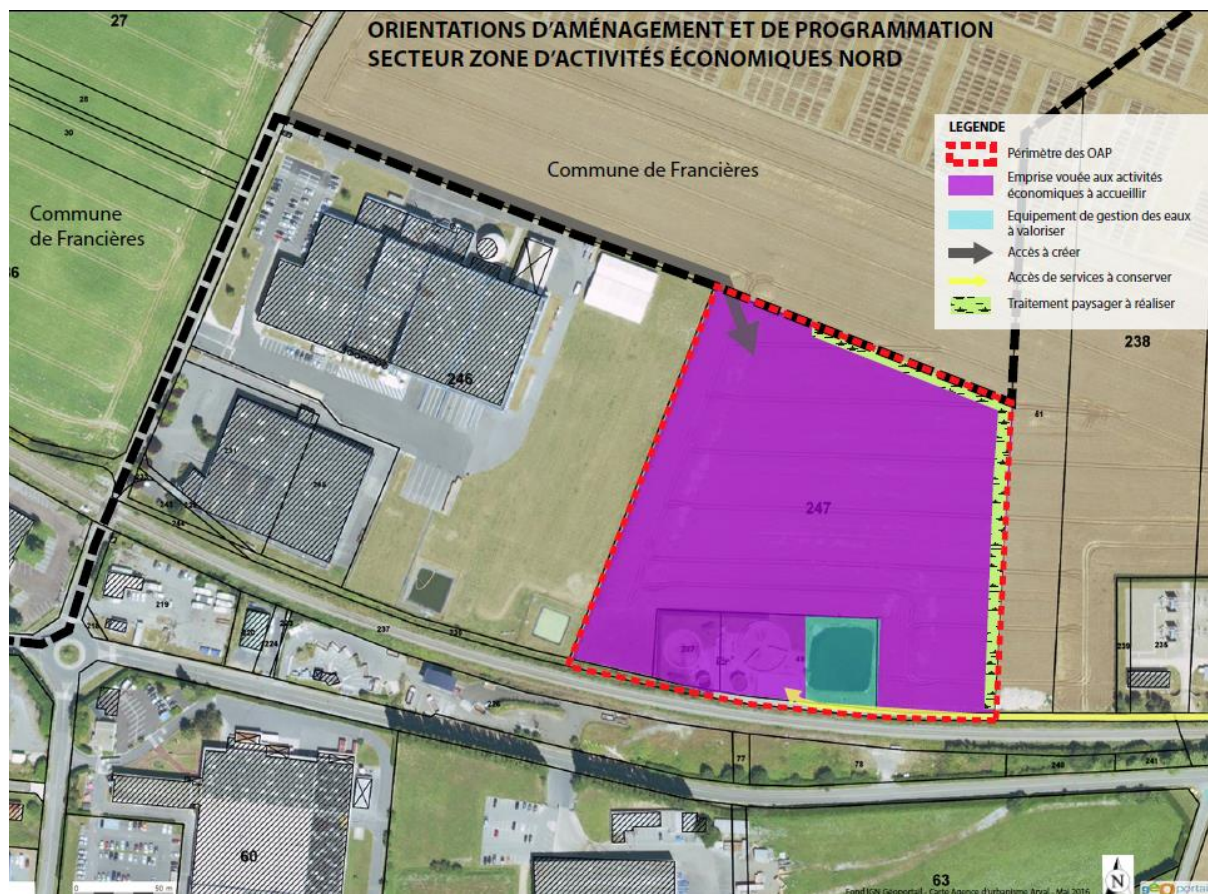


Figure 2 : OAP existante

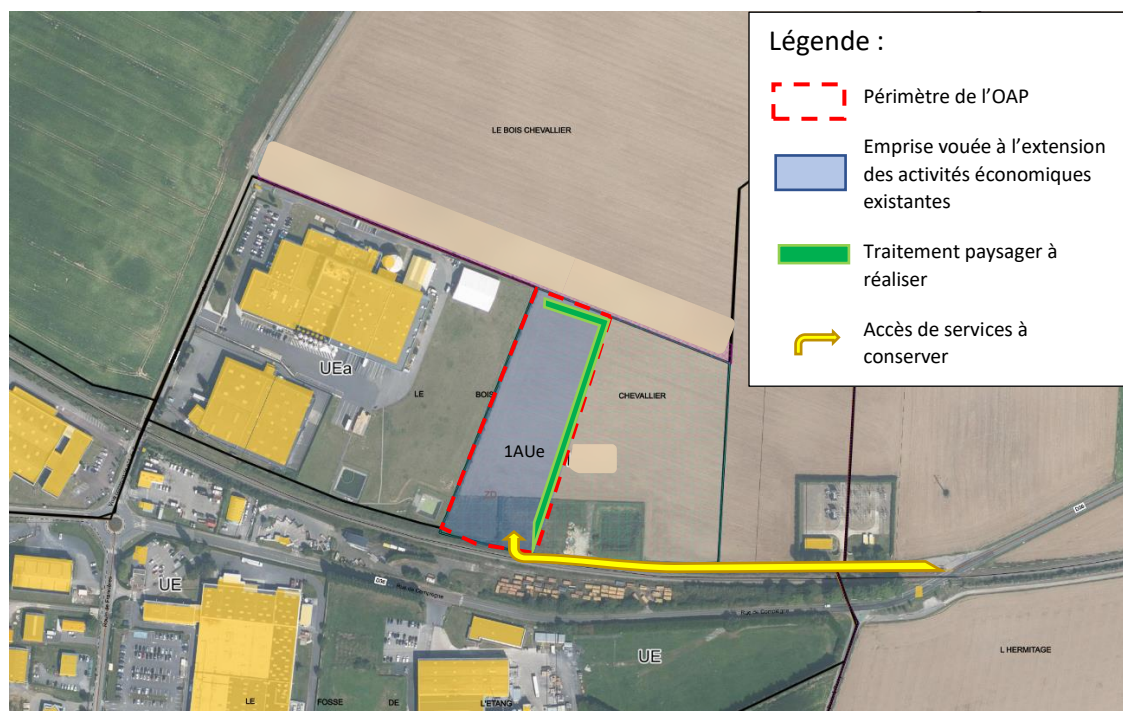


Figure 3 : Projet d'OAP après mise en compatibilité

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1AU_p : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative au secteur 1AU_p situé à l'ouest du bourg autour du stade des Charmilles, entre la rue de la Plaine et la rue du Jeu d'Arc, voué à recevoir de nouvelles constructions et installations à des fins d'équipements publics (sports, loisirs, culture,...).

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Une qualité paysagère et architecturale est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le site au paysage environnant et les nouveaux bâtiments et les nouvelles installations à l'existant. L'aménagement du parc de stationnement prévu à l'angle des voies de la Plaine et du Jeu d'Arc devra veiller au traitement paysager de cette emprise publique.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité existante.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :







- L'accès au secteur pourra se faire directement depuis la rue du Jeu d'Arc et/ou depuis la rue de la Plaine.
- Le cheminement piéton existant situé en limite est du secteur, dans le prolongement du passage de l'Hérault et de l'impasse des Charmilles, devra être valorisé dans le cadre de l'aménagement du secteur. La possible connexion de ce chemin à la rue de la Plaine devra être étudiée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR EQUIPEMENTS PUBLICS



LEGENDE

-  Périmètre des OAP
-  Emprise vouée aux équipements publics à conforter
-  Emprise réservée pour l'extension des équipements publics
-  Cheminement existant à valoriser
-  Cheminement possible à étudier
-  Parc de stationnement paysager à prévoir

0 50 m

