



# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14



Rendu exécutoire  
le



**P.A.D.D**  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :  
Septembre 2018

2

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](mailto:Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr)

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :  
Septembre 2018

2a

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](mailto:Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr)

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESTRÉES SAINT DENIS



*Commune d'Estrées Saint Denis*

**Mairie d'Estrées Saint Denis**  
15, rue de l'Hôtel de Ville  
60190 Estrées-Saint-Denis  
Téléphone : 03-44-91-60-90 Fax : 03-44-91-60-99  
Courriel : [contact@estreessaintdenis.fr](mailto:contact@estreessaintdenis.fr)

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



ESTRÉES-SAINT-DENIS

*Urbanistes mandataires :*

**Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61  
Courriel : [nicolas.thimonier@arval-archi.fr](mailto:nicolas.thimonier@arval-archi.fr)

*Equipe d'étude :*

N.Thimonier (Géog-Urb), A.C Guigand (Ing-Urb)

*Participation financière :*

**Conseil Départemental de l'Oise**



Janvier 2016  
ajusté en Septembre 2018



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-1 et suivants (article L.123-1 jusqu'à fin décembre 2015) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune d'Estrées-Saint-Denis en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en octobre 2015. Le 28 janvier 2016, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers et lors d'une réunion publique, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

# 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

- **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**.

- 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, ...).

- 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.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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**.

- **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 coeur 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.

- 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 jusqu'à fin décembre 2015) du code de l'urbanisme.

# Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

**Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, des mesures de préservation de la ressource en eau, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné par des **risques naturels à prendre en compte**, correspondant essentiellement à la **présence de talwegs, de risque de coulée de boue avec un aléa fort** qui s'étend sur l'ensemble du secteur aggloméré.
- **Le territoire est faiblement concerné par des sensibilités écologiques** à prendre en compte. Il ne compte pas de cours d'eau et fait partie du périmètre du SAGE Oise Aronde avec lequel le PLU doit être compatible.
- Le territoire communal abrite **plusieurs points de captage d'eau potable**, situés au sud-ouest du secteur aggloméré, dont les périmètres de protection ne concernent pas les secteurs urbanisés. La gestion de l'eau est à optimiser dans un **souci de préservation durable de cette ressource conformément aux dispositions du SAGE Oise-Aronde**.
- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de **réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement**, notamment celles arrivant du plateau nord et ouest. **Optimiser les aménagements réalisés pour le stockage des eaux de ruissellement** (bassins, fossés,..) et envisager la collecte et le pré-traitement de ces eaux traversant le secteur urbanisé, sur le site de l'ancienne station d'épuration avant rejet vers le ru de la Payelle au nord-est du secteur bâti. **Prévoir la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle** pour les nouvelles constructions. Encadrer réglementairement la réalisation des sous-sols, en particulier dans les parties basses du périmètre urbanisé de la commune.
- **Inscrire les secteurs à sensibilités écologiques (captage d'eau potable, bosquets,..) ou paysagères en zone naturelle au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large**. Identifier les coeurs d'îlots non bâtis en trame jardin afin de préserver leur rôle dans la préservation de la biodiversité urbaine et la gestion des eaux de ruissellement. Cette politique de renouvellement urbain sur le bourg répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la **préservation des espaces naturels et agricoles, sans porter atteinte aux continuités de la trame verte et bleue**.
- Compte tenu de la nécessité de préserver la ressource en eau et étant donné qu'aucun secteur bâti n'est concerné, **proposer une inscription en zone naturelle protégée l'ensemble des terrains situés au moins dans les périmètres immédiats et rapprochés autour des captages de l'eau potable** afin de limiter tous risques de pollutions accidentelles par un usage des sols en surface peu compatibles avec la ressource en eau abritée dans le sous-sol.
- Établir une **réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, en particulier dans les secteurs à urbaniser, **tout en préservant la qualité architecturale du bourg** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.



# Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour continuer à maîtriser l'évolution de la population

**Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé dans le respect des orientations du SCOT et dans un souci de répondre aux besoins identifiés notamment pour les ménages en première accession**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de plus de 1000 habitants sur les 40 dernières années, passant de 2488 en 1975 à 3553 habitants en 2011, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif jusqu'en 1982, devenu négatif depuis. La population de la CCPE ou du département a augmenté, sur la période 1982-2011, de manière plus soutenue. Il convient de **se positionner dans ce contexte de croissance à l'échelle départementale et intercommunale**, ne se traduisant pas forcément à l'échelle de la commune, **au regard des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**, en proposant des projets adaptés aux besoins et en tenant compte des caractéristiques de la commune, notamment au regard du seuil de rentabilité des équipements.

- La **population d'Estrées Saint Denis se caractérise par un vieillissement notable** sur les 30 dernières années, puisque la part des moins de 20 ans a perdu 12 points sur cette période. La part significative des 60 ans et plus (1 habitant sur 5) pose question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement»). **Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge**, notamment en agissant sur l'offre en logements.

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir** compatible avec le SCOT, répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement dans une «ville à la campagne», proche du pôle d'emploi de Compiègne, **compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge**, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **poursuivre la reprise de la croissance démographique amorcée récemment sur la commune en restant compatible avec les orientations du SCOT** (proximité de Compiègne et rôle de pôle local). **L'évolution démographique de la commune est néanmoins maîtrisée** au regard des évolutions passées et de leur traduction en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles. Pour cela, limiter les secteurs à aménager et miser sur des opérations d'aménagement de qualité et fonctionnelles, à l'horizon 2030, visant à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge.

- Poursuivre l'adaptation de **l'offre en logements par une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages et aux personnes âgées de pouvoir rester ou s'installer à Estrées Saint Denis, dans un contexte de coût élevé de l'immobilier, notamment en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. **Proposer une ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs identifiés** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030 et en privilégiant les possibilités de construction au sein de la trame urbaine déjà constituée.

- **Envisager un rythme de croissance de 2015 à 2030, rendant possible l'accueil d'environ 740 habitants supplémentaires portant la population à près de 4 500 habitants à l'horizon 2030.** Ce qui peut se traduire par une moyenne d'environ 17 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant de la poursuite de l'extension ouest du bourg dernièrement engagée, la possible reconversion de sites délaissés par les activités, l'aménagement de logements au sein du bâti existant, et l'urbanisation progressive des espaces encore libres identifiés au sein de la trame urbaine.

Scénario envisagé : Croissance identique au rythme récent (2006 - 2012)

2006	taux d'évol. annuel moyen 06/12	2012*
3543	0,98%	3757

\* Les opérations de logements réalisées depuis 2012 (environ 80) laissent supposer une population de 3950 habitants fin 2015

2012	taux d'évol. annuel moyen 12/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 12/24	2024	taux d'évol. annuel moyen 12/30	2030
3757	1,00%	3988	1,00%	4232	1,00%	4497

+ 740 habitants  
Soit 41 habitants en moyenne par an, environ 17 ménages par an

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

2006	taux d'évol. annuel moyen 06/11	2011
1368	0,97%	1436

2012	taux d'évol. annuel moyen 12/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 12/24	2024	taux d'évol. annuel moyen 12/30	2030
1521	1,17%	1631	1,17%	1748	1,17%	1874

+ 353 logements  
Soit un peu moins de 20 logements en moyenne par an

# Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

*A l'horizon 2030, permettre la réalisation d'environ 350 logements en tenant compte des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée (environ une soixantaine) et des opérations réalisées entre 2012 et 2015 (80 logements), maintenir une offre en logements diversifiée*

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Les **objectifs du PLU approuvé en 2005 sont globalement atteints en termes d'habitants fin 2015**, mais pas en nombre de logements puisque certains des secteurs proposés à l'urbanisation n'ont été que partiellement consommés (secteur ouest notamment). Le **stock de logements vacants et de résidences secondaires qui représente 5% du parc de logements n'offre plus de possibilités significatives** de création de résidences principales. Il convient de s'interroger sur la confirmation ou non des secteurs d'urbanisation future identifiés au PLU non encore consommés (zone 1AUha, 1AUhb, 2AUha et 2AUhb), sur la délimitation de nouveaux secteurs, et sur la **densité du bâti envisagée qui est actuellement estimée à 9,5 logements par hectare en moyenne**.

- Suivant le scénario envisagé de croissance de la population, il convient de le traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du **potentiel estimé à une soixantaine de logements dans le bâti déjà existant** (réoccupation, transformation, division), **des opérations de logements réalisés entre 2012 et 2015 (environ 80 logements supplémentaires)**, de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, et de l'intérêt à **ne pas déséquilibrer le fonctionnement urbain de la commune où les polarités restent accessibles**.

- Le parc de logements est **essentiellement composé de grands logements** (4 logements sur 5 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (la moitié des ménages en 1999), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune et les personnes âgées à la recherche d'un logement plus accessible en centre-ville. Des **logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté**. L'offre locative est importante mais à 80% privée et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Toutefois des projets de réalisation de logements locatifs publics sont en cours d'achèvement. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **S'inscrire dans une démarche répondant aux objectifs du développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines** suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et tenir compte des déplacements induits. **La densité moyenne du bâti**, actuellement de 9,5 logements à l'hectare, **sera augmentée (18 à 20 logements/ha en moyenne sur les nouvelles opérations d'ensemble)** du fait des opérations de logements collectifs récemment réalisées, des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée et de la réduction de la taille moyenne des terrains sur les opérations nouvelles, pour mieux répondre au budget et aux attentes des personnes à la recherche d'un logement. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine de la ville, de maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole, de préserver des coeurs d'îlots en raison de leur rôle dans la préservation de la biodiversité et dans la gestion des eaux de ruissellement.

- La **mise en œuvre du scénario de croissance envisagé** repose sur la possibilité de réaliser jusqu'à environ 350 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2030. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué (environ une soixantaine), des opérations de logements réalisées entre 2012 et 2015 (environ 80 logements), le **nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains à ouvrir à l'urbanisation venant en continuité de la trame urbaine ouest déjà constituée ou par reconversion de secteurs d'activités serait d'environ 210 logements**, il convient de prévoir environ 11 ha de zone à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat, à l'horizon 2030. Il est proposé de : conserver le secteur 1AUh à l'ouest du bourg sur 9 ha environ qui, suivant l'étude pré-opérationnelle, offre un potentiel d'au moins 170 logements (à ajuster suivant le nombre de logements réalisés sur la zone de reconversion urbaine du site Belloy) ; rendre possible la création de logements par reconversion d'une partie du site Belloy sur au moins 1 ha ; rendre possible la création de logements par reconversion d'au moins une partie du site Cabaret (en centre ville) sur environ 0,5 ha. A plus long terme, en fonction des besoins constatés au moment des bilans d'application du PLU en matière d'habitat, il pourrait être aménagé une emprise d'environ 1,5 ha sur le site de l'actuel exploitation agricole rue Théophile Havy, dans l'hypothèse de la confirmation de son déplacement en dehors du périmètre aggloméré du bourg. En conséquence, au regard du registre parcellaire graphique, la consommation d'espaces agricoles réelle est estimée à 5,7 ha. Dans le même temps, 2,9 ha de terres occupées par des jardins, inscrites en zone à urbaniser (AUh) du PLU avant révision générale, resteront en jardins dans le PLU révisé et contribueront ainsi à former des espaces favorables au déploiement de la biodiversité dans la trame urbaine du bourg.

- Porter un effort de construction vers la **réalisation de logements de taille petite et moyenne (2 à 4 pièces) en accession, ainsi qu'en location privée et publique** permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement sous forme de petite maison par exemple. La réalisation d'une grande partie de ces logements pourra être satisfaite principalement sur les nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation et dans le cadre de la transformation en logements de bâtiments libérés de leur occupation actuelle (Sites Belloy et Cabaret). Ces secteurs de reconversion en centre ville sont plus à même d'accueillir des logements collectifs de petite et moyenne typologie. Envisager la réalisation de quelques logements plus spécifiquement voués aux attentes des seniors, au contact des lieux de polarité (particulièrement face à la mairie).



# Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

*Conforter et préserver le potentiel d'extension des polarités existantes et permettre le développement d'un nouvel équipement périscolaire*

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- La commune dispose d'une **gamme d'équipements et services de proximité importante** répondant aux besoins des habitants. Ils se répartissent **en deux polarités distinctes**, sans liaisonnement évident entre elles. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de celles-ci en lien avec le développement de la commune. Est **posée la question de l'évolution du grand cœur d'îlot, secteur d'équipements sportifs au centre de la commune** qui offre encore des possibilités pour renforcer et liaisonner les polarités. La commune accueille plusieurs équipements et services à vocation intercommunale comme le centre aquatique et le siège de la CCPE.

- Le pôle d'**équipements administratifs et scolaires se situant au cœur de la trame urbaine** présente un **potentiel d'extension sur site limité**, notamment pour la réalisation d'une structure d'accueil périscolaire et reste à étudier au regard des disponibilités foncières actuelles et à venir. **Ses liens avec le pôle sportif au nord mériteraient d'être renforcés.**

- **Optimiser les deux polarités majeures de la commune** tant dans leur fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.), leur développement encore possible, que dans leur traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol). **Favoriser les liens des quartiers résidentiels existants et à venir vers ces polarités** pour en faire de véritables lieux d'échanges et de rencontres à l'échelle communale et intercommunale. Rendre possible la création d'un nouvel équipement périscolaire sur l'une de ces polarités ou à leur articulation.

- **Envisager lors de la reconversion du site Cabaret, une opération mixte** permettant éventuellement l'accueil d'équipements couverts (petite enfance, personnes âgées par exemple) ou de plein air (parc de stationnement, aire de jeux petite enfance,...) en sus d'une offre de logements adaptés à la situation centrale du site (séniors, personnes non motorisées, ...). Cet aménagement serait l'occasion d'**ouvrir davantage cette polarité sur la D1017 afin de renforcer sa visibilité et son accessibilité**. Renforcer les liens entre cette polarité centrale et le pôle d'équipements de sport et de loisirs tout proche, plus au nord.

# 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

- 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.**

- La commune dispose d'une **structure commerciale importante faite de commerces de proximité principalement implantés le long de la D1017 et rue de la République.** Il s'agit d'une offre commerciale de centre ville à distinguer de la zone d'activités commerciales dont le développement est projeté dans le cadre du SCOT sur la commune voisine de Moyvillers. Les conséquences en termes de fonctionnement et d'accessibilité pour les dionysiens sont à prendre en considération.

- Malgré son caractère périurbain, **l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 3 exploitations agricoles en activité et une activité équestre.** Les conditions de développement ultérieur de ces sites et de leur maintien ou non au sein de la trame sont à intégrer aux réflexions au regard des enjeux fonciers, de l'accessibilité aux terres de cultures et de circulation des engins agricoles. La valorisation du bâti existant et des terrains attenants qui ne seraient plus utiles à l'activité agricole est un enjeu important, en particulier dès lors que la totalité des bâtiments libérés est imbriquée dans les secteurs résidentiels de la commune et serait vouée à recevoir de nouvelles activités (accès, circulation, bruit, poussière, etc.).

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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.

- **Privilégier l'implantation de commerces et services de proximité le long de la D1017, de la rue de la République et de ses abords** en mettant en place une réglementation adaptées favorisant l'offre commerciale et permettant son bon fonctionnement (accessibilité, stationnement, etc.). Favoriser les liens entre ces commerces de proximité et l'offre commerciale complémentaire proposées sur la commune voisine de Moyvillers sur la zone d'activités commerciales de la Sècherie.

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation et des secteurs à préserver de toute construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole :** maintien d'une bonne accessibilité aux champs en particulier vers l'ouest au regard du développement de la trame urbaine, possibilité d'aménagement/extension sur place des bâtiments en activité, nouveau projet agricole, etc.. Fixer une réglementation d'urbanisme permettant entre autres, une diversification de l'usage des corps de ferme ou parties de corps de ferme qui seraient libérés de leur activité agricole en veillant à la compatibilité avec le bon fonctionnement du bourg.

# Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

**Prendre en compte les nouveaux secteurs à aménager dans le traitement de la D1017 et la sécurisation des intersections avec celle-ci, compléter la trame des liaisons douces et améliorer la desserte numérique**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le bourg est traversé dans le sens nord sud par la **D1017 et la D155 dont une hausse du trafic a été constatée** pour accéder à la RN31 au sud du territoire, ainsi que dans le sens est/ouest par la D36. Un aménagement des abords de la D1017 par tranches dans la traversée du bourg est en cours de réalisation. Il serait l'occasion **d'étudier la gestion des intersections entre l'ensemble des départementales, notamment dans le cadre d'un développement de l'urbanisation à l'ouest de la D1017**, sachant que les polarités de la ville se trouve à l'est de cette dernière. Suivant les **secteurs retenus pour accueillir une nouvelle urbanisation, il convient de s'interroger sur leur desserte** depuis ces axes primaires pouvant impliquer de nouveaux aménagements, ainsi qu'à leur maillage avec les voies secondaires. Les rues sont par endroits étroites et le stationnement peut s'avérer difficile. Certaines ont été passées à sens unique de circulation afin d'accueillir du stationnement résidentiel.

- Le territoire est **traversé par plusieurs cheminements** sillonnant le plateau agricole pour permettre l'accès aux bosquets, boisements et terres de cultures. L'**ancienne voie ferrée aménagée en coulée verte constitue la colonne vertébrale des déplacements doux** sur laquelle il convient de greffer l'ensemble des circulations douces permettant des déplacements non-motorisés vers les lieux attractifs de la commune (pôle administratif, voies commerçantes, pôle d'équipements sportifs) depuis les secteurs résidentiels.

- Les **réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz de ville répondent correctement aux besoins actuels**. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. La **défense incendie est correctement assurée** : tout le secteur urbanisé est couvert et accessible. Le SDTAN propose une **desserte très haut débit de la commune** à la fin de sa première phase de mise en oeuvre (2016-2017).

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Finaliser**, en lien avec le Conseil Départemental, l'**aménagement des abords de la RD1017 et sécuriser les intersections avec les voies est-ouest** plus particulièrement au niveau des nouveaux secteurs à urbaniser et en lien avec les polarités d'équipements, de commerces et services. **Poursuivre le maillage nord-sud du quartier des Vergers** et le compléter d'un maillage secondaire est-ouest. Au regard du trafic croissant depuis la D1017 vers la D155, envisager un aménagement de ce croisement afin de fluidifier la circulation sur la D1017 depuis le nord sachant que deux feux tricolores échelonnent déjà par ailleurs les flux.

**Continuer d'étudier l'éventuelle mise en place de sens de circulation** dans les secteurs nécessitant un besoin important en stationnement résidentiel ou lié à la présence de commerces, services ou équipements.

- **Aménager progressivement des transversales douces est-ouest** reliant les quartiers ouest à la coulée verte et desservant au nord les équipements sportifs et de loisirs, au centre les équipements administratifs, scolaires et les commerces. Améliorer la traversée de la RD1017 au nord (prolongement de la voie verte jusqu'à la gare et prolongement vers le musée de la sucrerie de Francières) et aménager cette entrée de ville en lien avec la possible reconversion d'une partie d'une site d'activités Belloy.

**Valoriser et prolonger les chemins d'exploitation en périphérie de la frange ouest du bourg** constituant des lieux de promenade pour les nouveaux quartiers ouest à venir. Envisager une **liaison douce depuis le sud d'Estrées vers la zone commerciale de la Sècherie à Moyvillers**, le long de la rue du Général Weygand.

- Veiller au **maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable**, notamment par la recherche d'une nouvelle ressource et le déploiement d'un maillage avec les réseaux voisins. **Garantir une gestion adaptée des eaux usées** avec la réalisation (d'ici 2016) de la nouvelle station de traitement située à Rémy, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de raccordement au réseau public des nouveaux secteurs aménageables. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. Valoriser la desserte par le gaz de ville des secteurs urbanisés. **Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** de l'Oise en veillant notamment à la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit) d'ici 2017, avec lien la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées.





# PLAN LOCAL D'URBANISME

15U14

Rendu exécutoire  
le



## TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :  
Septembre 2018

2b

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](mailto:Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr)

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

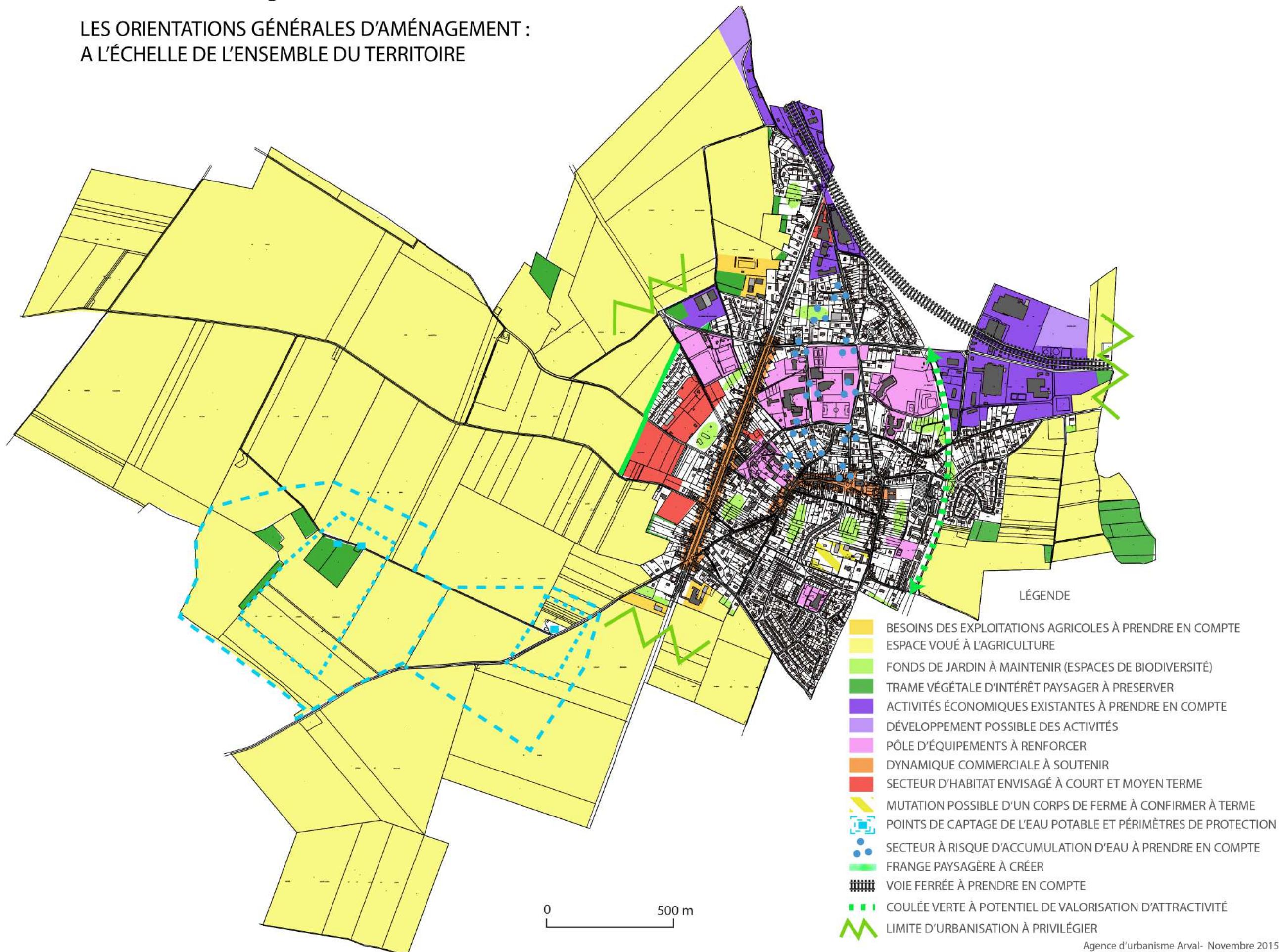
Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





# Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT :  
A L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



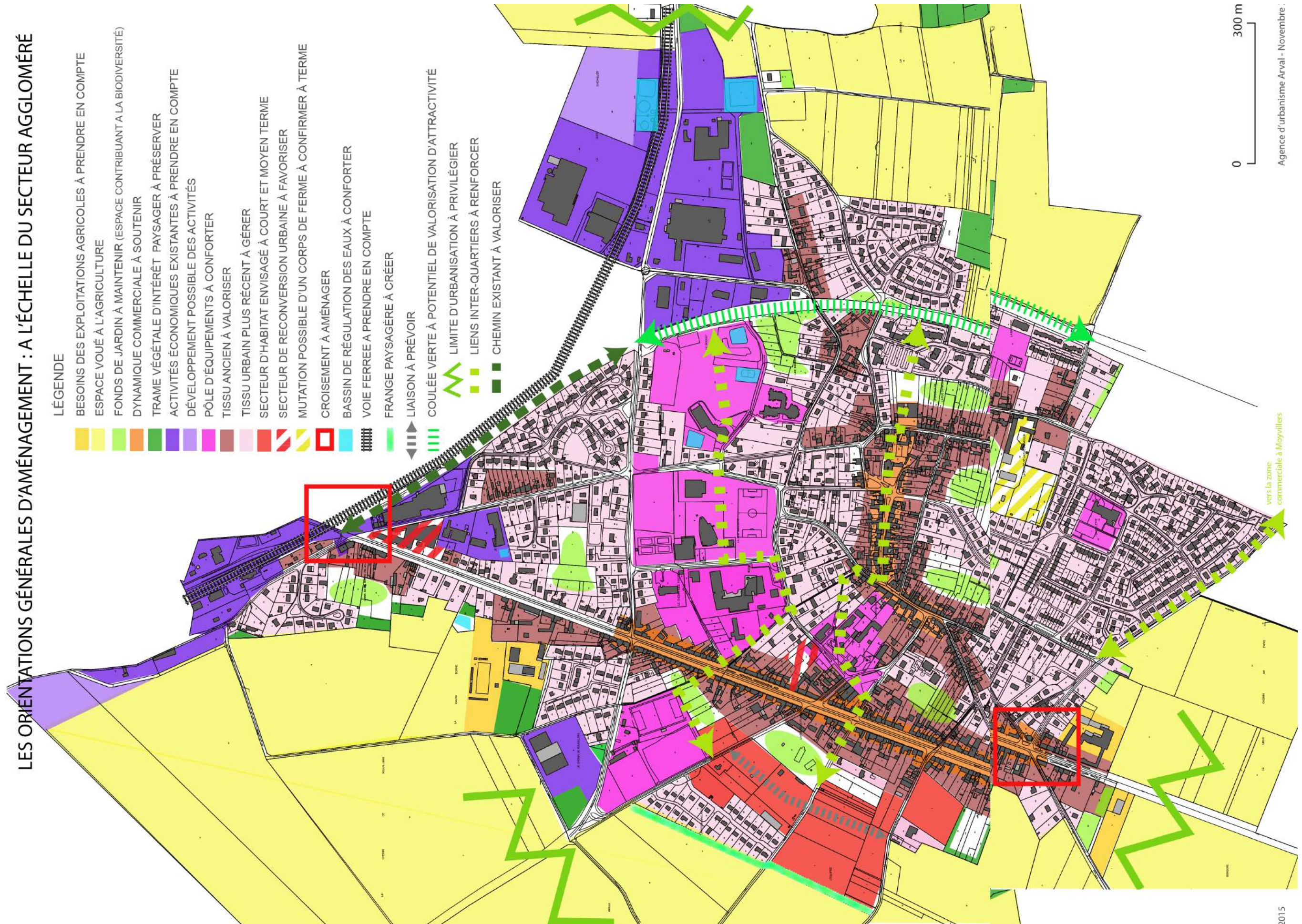
Agence d'urbanisme Arval- Novembre 2015



# Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le périmètre aggloméré

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : A L'ÉCHELLE DU SECTEUR AGGLOMÉRÉ

- LÉGENDE**
- BESOINS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES À PRENDRE EN COMPTE
  - ESPACE VOUÉ À L'AGRICULTURE
  - FONDS DE JARDIN À MAINTENIR (ESPACE CONTRIBUANT À LA BIODIVERSITÉ)
  - DYNAMIQUE COMMERCIALE À SOUTENIR
  - TRAME VÉGÉTALE D'INTÉRÊT PAYSAGER À PRÉSERVER
  - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES À PRENDRE EN COMPTE
  - DÉVELOPPEMENT POSSIBLE DES ACTIVITÉS
  - PÔLE D'ÉQUIPEMENTS À CONFORTER
  - TISSU ANCIENT À VALORISER
  - TISSU URBAIN PLUS RÉCENT À GÉRER
  - SECTEUR D'HABITAT ENVISAGÉ À COURT ET MOYEN TERME
  - SECTEUR DE RECONVERSION URBAINE À FAVORISER
  - MUTATION POSSIBLE D'UN CORPS DE FERME À CONFIRMER À TERME
  - CROISEMENT À AMÉNAGER
  - BASSIN DE RÉGULATION DES EAUX À CONFORTER
  - VOIE FERREE À PRENDRE EN COMPTE
  - FRANGE PAYSAGÈRE À CRÉER
  - LIAISON À PRÉVOIR
  - COULÉE VERTE À POTENTIEL DE VALORISATION D'ATTRACTIVITÉ
  - LIMITE D'URBANISATION À PRIVILÉGIER
  - LIENS INTER-QUARTIERS À RENFORCER
  - CHEMIN EXISTANT À VALORISER



2015