



# PLAN LOCAL D'URBANISME

11U23

## APRÈS MODIFICATION N°1

Rendu exécutoire  
le



## MODIFICATION N°1

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (extrait)

Date d'origine :

Octobre 2025

3

PLU approuvé par délibération municipale du 27 septembre 2018

MODIFICATION N°1 APPROBATION - Dossier annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

#### 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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE UR : 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, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone UR située en frange nord du secteur aggloméré, sur une emprise (site Belloy) en reconversion urbaine, vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de la ville. En effet, suivant les orientations du projet communal, l'urbanisation de ce secteur est autorisée, une fois levée la servitude de gel de l'urbanisation (Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global) au titre de l'article L.123-2 a) (L.151-41 5° au 1<sup>er</sup> janvier 2016). Cette servitude est levée depuis septembre 2023. Néanmoins, il est nécessaire de modifier le PLU afin de permettre l'aménagement du secteur.

La ville d'Estrées-Saint-Denis a fait réaliser en 2020 une étude préalable permettant de définir les conditions d'aménagement de cette zone. La collectivité publique a aujourd'hui la maîtrise d'une partie du foncier suite à l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO). Les bâtiments d'activités ont été démolis et les terrains remis en état pour recevoir un nouvel aménagement. Une étude a été réalisée en 2021 portant sur les études historiques et documentaires ainsi que les investigations sur les sols, préalablement aux travaux de démolitions. Un rapport de fin de travaux de dépollution des sols a été rédigé en juillet 2022. Les conclusions de cette étude préalable et du rapport conduisent à considérer les sols comme inertes. Pour autant, sur l'emprise du secteur (à l'endroit de la fouille 10), le niveau de pollution résiduelle (sols, eaux souterraines et gaz des sols) implique des mesures de précaution complémentaires à prendre en compte au moment des travaux d'aménagement du site. C'est pourquoi le porteur de projet de construction ou d'aménagement sur cette zone devra satisfaire aux dispositions de l'article L556-1 et suivants du code de l'environnement, afin d'assurer une utilisation des sols adaptée à l'endroit concerné par la présence d'une éventuelle pollution résiduelle. L'emprise en question est identifiée sur le schéma des OAP ci-après : la destination avancée sur ce schéma est donc susceptible d'évoluer suite aux conclusions des investigations complémentaires.

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

- Ce secteur aménageable constitue un enjeu majeur dans le développement futur de la ville, puisqu'il s'agit de proposer une valorisation à des fins urbaines principalement destinées à l'habitat, sur une ancienne emprise vouée à des activités économiques, site en reconversion urbaine. Il se situe en entrée nord de la ville depuis l'axe principal (RD1017) conduisant donc à proposer des formes urbaines et un traitement des espaces publics participant à la valorisation de l'arrivée dans la trame bâtie.
- La partie sud du secteur (parcelles cadastrées AB n°148 et n°159) ne pourra accepter, jusqu'en 2030, qu'un aménagement des bâtiments existants à usage d'activités, sans extension.
- L'aménagement de la zone à envisager devra chercher à créer du lien entre la centralité au sud et la gare au nord de la zone à aménager. Il convient également de « rattacher » correctement à l'ensemble de la trame urbaine, les constructions réalisées sur un site jusqu'alors occupé par des bâtiments d'activités sans grand intérêt architectural et urbain. La disposition des nouvelles constructions devra donc être cohérente avec les constructions environnantes : bâti aligné sur la

rue, le long de l'avenue de Flandres (sauf au sud de la construction restante sur la parcelle section AB n°160), tissu plus aéré à l'est de l'avenue du Maréchal Foch.

- Le bâtiment situé en pointe nord de la zone mérite d'être conservé au regard de son intérêt architectural. Il pourra recevoir des activités de services et/ou du logement. Son aménagement peut être réalisé indépendamment des opérations projetées sur le secteur soumis aux OAP. Toutefois, sa conservation pourra être réinterrogée dans la mesure où un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou un problème de sécurité (structure fragile, etc.), nécessite de modifier ou de réduire son emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention.

Il n'est pas possible de recevoir des activités sur le reste de l'emprise immédiatement aménageable du secteur soumis aux OAP.

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

- Une attention particulière sera portée au traitement paysager des parties de terrain donnant sur l'emprise ferroviaire située en limite est de la zone.

- Plusieurs opérations successives d'aménagement du secteur sont possibles dès lors qu'elles respectent le schéma d'ensemble prévu par les OAP sur la partie immédiatement aménageable.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur l'emprise aménageable dès à présent, il sera réalisé environ 80 logements en proposant une offre diversifiée en typologie : logement individuel groupé sur des terrains plus réduits favorisant la primo-accession, logement en petit immeuble collectif, voire lots libres de constructions. Il s'agit de répondre aux différents besoins en logements constatés sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de l'emprise aménageable à plus long terme et le programme de logements à envisager sera à préciser d'ici 2030, par une évolution du contenu des OAP, au regard notamment des besoins en logements exprimés sur la commune et les environs et au regard 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 4 logements 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 (dans les emprises nouvellement aménagées) ou encore aux éventuels renforcements des réseaux ou aménagements d'espace public, à partir de dispositifs adaptés (Taxe d'Aménagement majorée, Projet Urbain Partenarial, etc).

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Prévoir une desserte appropriée de ce secteur en s'appuyant sur les deux axes routiers structurants à l'échelle de la ville (RD1017 avenue de Flandres, RD597 avenue du Maréchal Foch), en limitant le nombre d'accès directs sur chacun de ces deux axes routiers, pour des raisons de sécurité routière. Sur l'emprise vouée à l'accueil de petits immeubles collectifs et/ou logement individuel groupé, l'accès est à privilégier depuis la zone au sud vouée à l'aménagement de stationnement. L'éventuel débouché sur la RD1017 de cette aire de stationnement sera à étudier avec les services du Département.

- Pourra être envisagée la création d'une nouvelle voie perpendiculaire à ces deux axes. À l'est de l'avenue du Maréchal Foch, s'il est prévu la réalisation d'une voie interne à l'îlot foncier à aménager, celle-ci devra être conçue afin d'être adaptée à la circulation des véhicules de services (secours, collecte des déchets ménagers, etc.). En cas d'impasse, une placette de retournement suffisamment dimensionnée sera à réaliser.

- De part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch, il convient de prévoir des espaces de stationnement complémentaires aux places prévues sur les terrains qui recevront les logements. Au moins sur les emprises privées, sera privilégié un traitement en surface perméable de ces places de stationnement

- La zone aménagée sera traversée par une voie douce adaptée à la circulation des piétons et des vélos, afin de valoriser ce type de déplacements vertueux pour l'environnement, vers la gare, les zones d'emplois (au nord et à l'est), les équipements publics et le centre ville au sud.

#### 4/ Dispositions relatives à la biodiversité (mise en valeur des continuités écologiques) :





- Ce secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé au sein des tissus bâtis de la commune. Les jardins des terrains nouvellement construits sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics devront participer à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé d'Estrées-Saint-Denis (utile à la circulation des espèces animales et au déploiement des espèces végétales).

- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

- Les opérations à réaliser s'inscriront dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, faisant l'objet d'un traitement paysager de pleine terre, emprise restant non imperméabilisée (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
  - la réalisation d'espaces publics largement végétalisés,
  - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites. L'obligation d'arborer les aires de stationnement, en cherchant ici à conserver les arbres existants sur l'emprise aménageable dès lors que l'opération prévue le permet.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SITE BELLOY

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

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voirie à aménager
- ➔ Stationnement à envisager
- Cheminement (voie douce) à prévoir
-  Emprise vouée à du stationnement à végétaliser
- Espace public végétalisé
- Autre emprise végétalisée à aménager
- Aménagement hydraulique (gestion des eaux pluviales) à prévoir
-  Bâtiment à préserver et à reconvertir sauf si contrainte d'aménagement identifié au règlement écrit
- Emprise constructible (de type petit collectif et/ou logement individuel groupé)
- Emprise constructible (de type logement individuel groupé et/ou logement individuel pur)
- Implantation du bâti à l'alignement sur l'emprise publique
-  Emprise aménageable à plus long terme
-  Emprise présentant un risque de pollution résiduelle à vérifier et à gérer

Échelle : 1/1250ème  
Source : ARVAL Urbanisme - Octobre 2025

