

Commune de

**SAINT-LEU
D'ESSERENT**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
10 FEV. 2014

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT	4
C - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	6
1.1. - Données de base	6
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Démographie	7
1.1.3. Logement	13
1.1.4. Activités	16
1.1.5. Equipements	21
1.1.6. Intercommunalité et document d'urbanisme	40
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	50
1.2.1. Géographie	50
1.2.2. Topographie	52
1.2.3. Paysage	55
1.2.4. Milieux naturels	62
1.2.5. Hydrographie	71
1.2.6. Géologie	71
1.2.7. Forme urbaine	72

1.2.8. Réseau viaire	84
1.2.9. Bâti existant	87
1.2.10. Evolution de l'urbanisation et étalement urbain	104
1.2.11. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	106
1.2.12. Trame végétale intra-urbaine	109
1.2.13. Dynamique urbaine	111
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	118
1.3. - Bilan du diagnostic	127
CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	135
<hr/>	
2.1. - Choix retenus pour le PADD	135
2.1.1. Objectifs du PADD	135
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Saint-Leu d'Esserent	137
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	147
2.2.1. Présentation	147
2.2.2. Les zones urbaines	153
2.2.3. Les zones à urbaniser	184
2.2.4. La zone agricole	218
2.2.5. La zone naturelle	220
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	226
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	227
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	233
2.2.9. Les emplacements réservés	236

2.2.10. Les plans d'alignement	242
2.2.11. Les servitudes	242
2.2.12. Les nuisances acoustiques	242
CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	243
3.1. - Préambule	243
3.2. - Les implications	243
3.3. - Les actions d'accompagnement	244
3.3.1. L'action foncière	244
3.3.2. La gestion de l'espace	244
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	245
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	245
3.4.2. Les milieux naturels	247
3.4.3. Le paysage	249
3.4.4. La ressource en eau	250
3.4.5. Le cadre bâti	251
3.4.6. Economie, vie locale et logement	252
3.4.7. Les risques et nuisances	254
3.4.8. Impact sur l'environnement et protections (synthèse)	255

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un instrument de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B - Le PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT

Le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 17 juin 2009, et a rappelé les objectifs poursuivis par délibération en date du 11 octobre 2010.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette élaboration, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire, par lettre du 23 mars 2010, l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C - Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Saint-Leu d'Esserent.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 4 702 habitants (RGP de 2011), Saint-Leu d'Esserent est positionnée dans la partie sud du département de l'Oise.

La commune est rattachée à l'arrondissement de Senlis, et au canton de Montataire. Elle est distante de Beauvais (ville préfectorale) d'environ 40 km.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois, qui a été approuvé par délibération du Syndicat Mixte en date du 26 mars 2013.

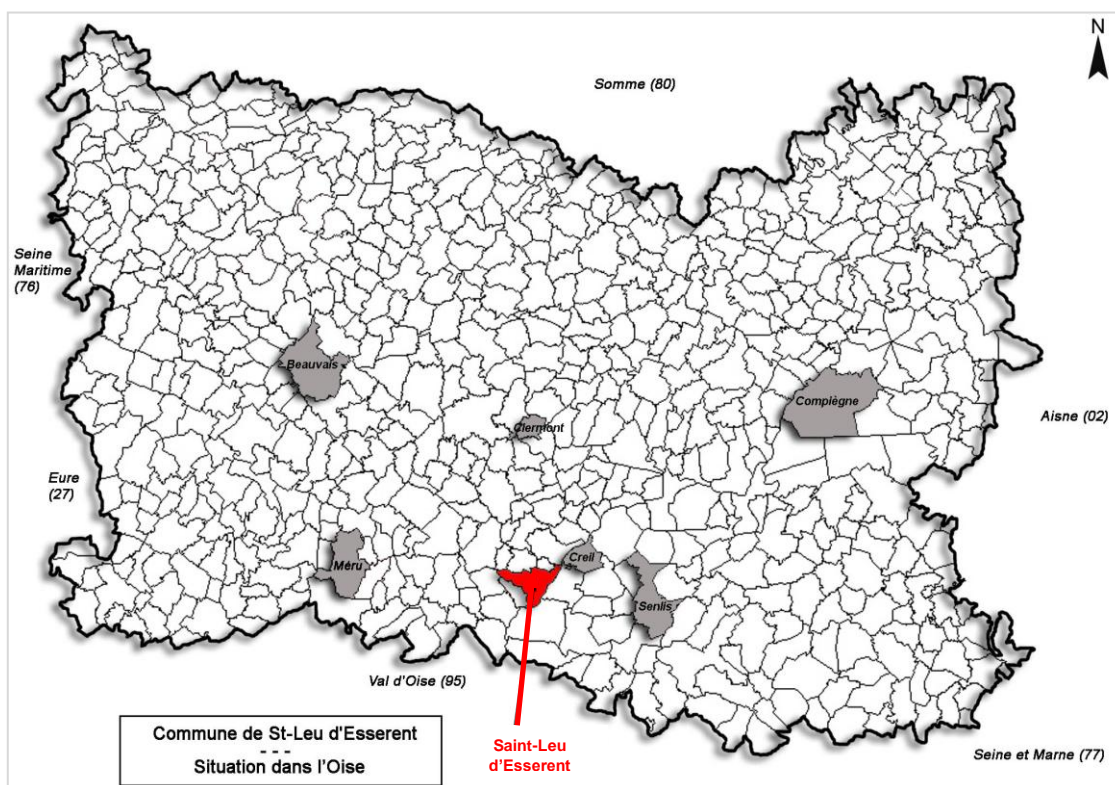
Géographiquement, le territoire communal se situe en bordure de la vallée de l'Oise, et à la terminaison sud du Clermontois.

D'une superficie de 1 308 hectares, le territoire de la commune est d'une taille importante par rapport à la moyenne départementale (846 ha).

La silhouette du territoire de Saint-Leu d'Esserent peut s'apparenter à un triangle équilatéral d'environ 5 km de côté, orienté en direction du nord-ouest. La ville de Saint-Leu d'Esserent est située dans la partie sud du territoire communal.

Le territoire de Saint-Leu d'Esserent est bordé par 8 communes : Cramoisy et Thiverny au nord, Montataire au nord-est, Saint-Maximin à l'Est, Gouvieux au sud, Villers-sous-Saint-Leu au sud-ouest, Blaincourt-les-Précy à l'ouest, et Maysel au nord-ouest.

La commune est traversée par la RD 92 qui relie Thiverny et Précy-sur-Oise, et par la voie ferrée qui longe l'Oise.



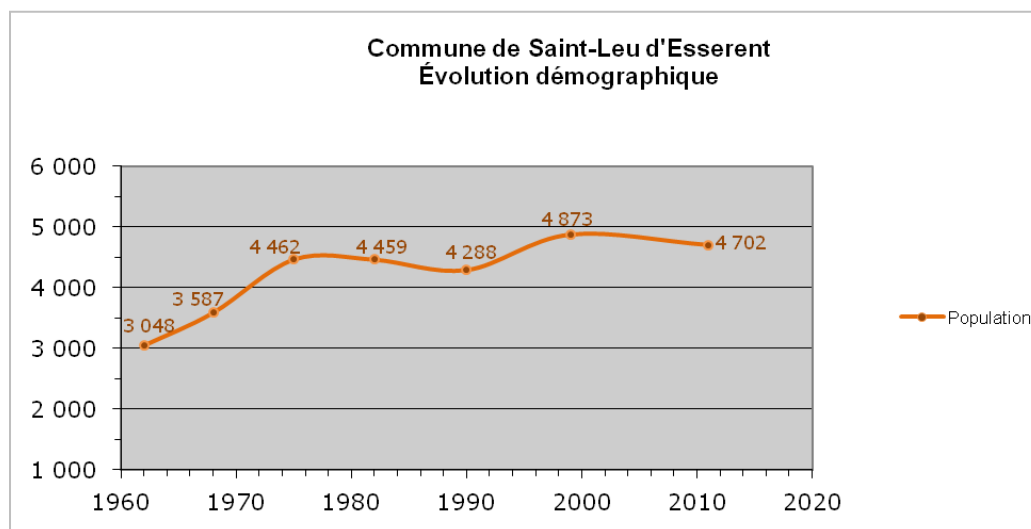
1 - 1 - 2 - Démographie**Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	3 048	/	/
1968	3 587	+ 539	+ 17,7 %
1975	4 462	+ 875	+ 24,4 %
1982	4 459	- 3	- 0,1 %
1990	4 288	- 171	- 3,8 %
1999	4 873	+ 585	+ 13,6 %
2011	4 702	- 165	- 3,4 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Après une période de forte croissance démographique entre 1962 et 1975, Saint-Leu d'Esserent a connu une légère baisse de sa population dans les années 1980. Après un net ressaut dans les années 1990, l'évolution démographique est de nouveau orientée à la baisse dans les dix dernières années.

Une baisse de la population est donc observée dans les années 2000, alors que dans le même temps le nombre de logements a augmenté ; cette évolution s'explique par une très forte diminution de la taille moyenne des ménages (voir chapitre 1.1.3. sur le logement).



La population légale 2011, entrée en vigueur au 01/01/2014, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
4 702	114	4 816

La population « comptée à part » comprend les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune (malades dans des établissements de santé, communautés religieuses,...). A Saint-Leu d'Esserent, la majeure partie de la population comptée à part correspond à l'institut médico-éducatif « Le Clos du Nid ».

Dans l'étude statistique, c'est la population municipale, dite « sans doubles comptes », qui sert de référence.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)		<i>dû au solde naturel (%)</i>		<i>dû au solde migratoire (%)</i>	
	Saint-Leu d'Esserent	Territoire du SCOT du Grand Creillois	Saint-Leu d'Esserent	Territoire du SCOT du Grand Creillois	Saint-Leu d'Esserent	Territoire du SCOT du Grand Creillois
1968 - 1975	+ 3,2	+ 1,9	+ 1,2	/	+ 2	/
1975 - 1982	0	+ 0,7	+ 1	/	- 1	/
1982 - 1990	- 0,5	+ 0,1	+ 0,6	/	- 1,1	/
1990 - 1999	+ 1,4	0	+ 0,9	+ 1,1	+ 0,5	- 1,1
1999 - 2009	- 0,4	+ 0,5	+ 0,7	+ 1,1	- 1,1	- 0,6

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le taux de variation annuel de la population communale a été très irrégulier dans les quarante dernières années. Les variations sont principalement dues aux oscillations du solde migratoire, alors que le solde naturel a peu varié.

La faiblesse du solde migratoire, négatif durant plusieurs périodes, semble traduire un déficit d'attractivité de la commune. La Municipalité souhaite inverser cette tendance en favorisant une amélioration du cadre de vie et une valorisation des atouts de la commune.

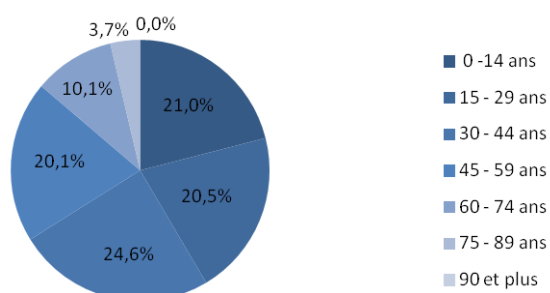
Une comparaison avec le taux de variation de la population du territoire du SCOT du Grand Creillois montre que la commune de Saint-Leu d'Esserent connaît un taux de variation le plus souvent en décalage avec celui du territoire du SCOT.

Répartition par âge de la population

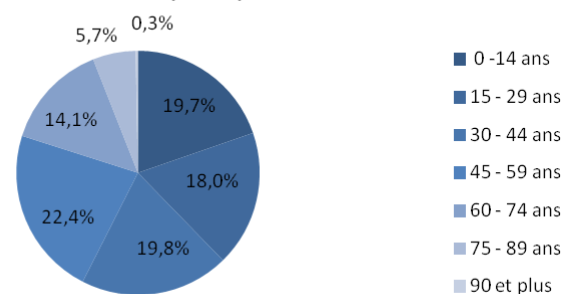
	% de la population en 1999	% de la population en 2009	Moyennes départementales en 2009 (%)
0 - 14 ans	21	19,7	20,5
15 - 29 ans	20,5	18	18,9
30 - 44 ans	24,6	19,8	21,2
45 - 59 ans	20,1	22,4	20,8
60 - 74 ans	10,1	14,1	12
75 - 89 ans	3,7	5,7	6,1
90 et plus	0	0,3	0,5

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Répartition de la population par tranches d'âge (1999)



Répartition de la population par tranches d'âge (2009)



La répartition par âge de la population de Saint-Leu d'Esserent en 1999 et 2009 fait apparaître un vieillissement de la population (diminution de la part des tranches d'âge les plus jeunes, augmentation des tranches d'âge plus élevées).

Une comparaison avec les moyennes départementales révèle le même constat.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 1 712 en 1999 et de 1 909 en 2009. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1999	2 087	375, soit 18 %
2009	2 066	337, soit 16,3 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2009, sur les 4 708 habitants recensés, 2 066 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Saint-Leu d'Esserent, et travaillant sur la commune, est en légère diminution dans les dix dernières années.

En outre, la commune enregistrait en 2009 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 71,3 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 65,4 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 11,8 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 51,7 %.

Le nombre d'emplois sur la commune était de 1 099 en 1999, et de 1 069 en 2009.

Catégories socioprofessionnelles

Catégories	Actifs ayant un emploi	Part	Moyenne départementale
Agriculteurs exploitants	8	0,4 %	0,9 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	72	3,2 %	4,7 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	248	11 %	12,1 %
Professions intermédiaires	665	29,5 %	25 %
Employés	669	29,7 %	29,5 %
Ouvriers	589	26,2 %	27,8 %

Source : Recensement Général de Population 2009, INSEE.

Sur la commune, la répartition des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle est comparable à la moyenne départementale.

Emplois par secteur d'activité

Secteur d'activité	Nombre d'emplois	Part
Agriculture	11	1 %
Industrie	160	15,1 %
Construction	146	13,7 %
Commerce, transports, services divers	389	36,5 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	358	33,7 %

Source : Recensement Général de Population 2009, INSEE.

Migrations alternantes

L'analyse des migrations domicile-travail a pour principal objet de mettre en évidence les principaux bassins d'emploi – et plus largement les bassins de vie – auxquels la commune est rattachée.

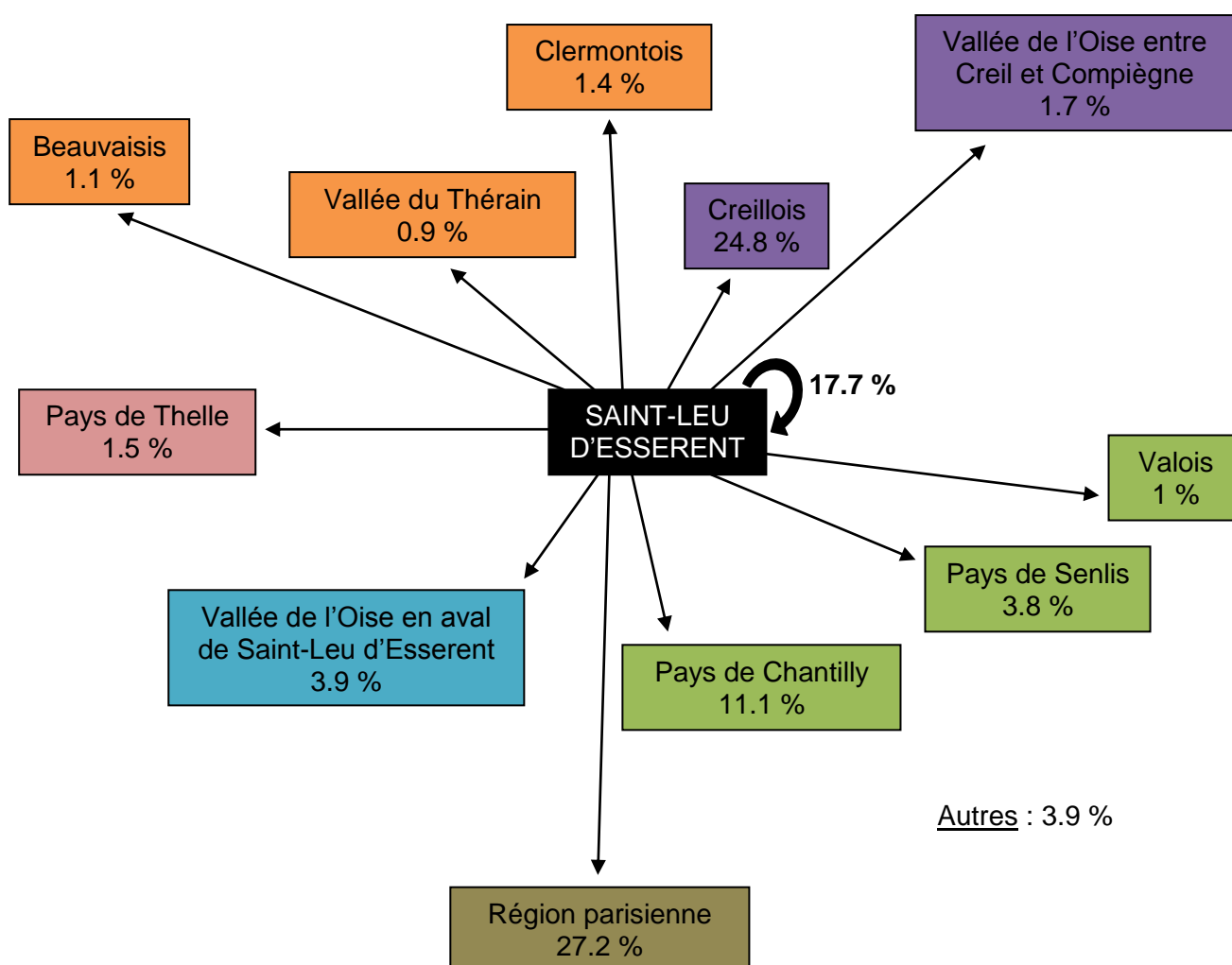
L'exploitation des données porte, d'une part, sur le lieu de travail des actifs résidant à Saint-Leu d'Esserent, et, d'autre part, sur la commune de résidence des actifs travaillant à Saint-Leu d'Esserent.

[A toutes fins utiles, cette exploitation de données, effectuée par le cabinet Urba-Services, figure dans son intégralité en annexe 1 du compte rendu de la réunion de travail du 10 novembre 2010].

1 - Lieu de travail des actifs résidant à Saint-Leu d'Esserent

En 2006, 82.3 % des actifs résidant à Saint-Leu d'Esserent (soit 1 749 actifs sur un total de 2 125) travaillaient en dehors de la commune.

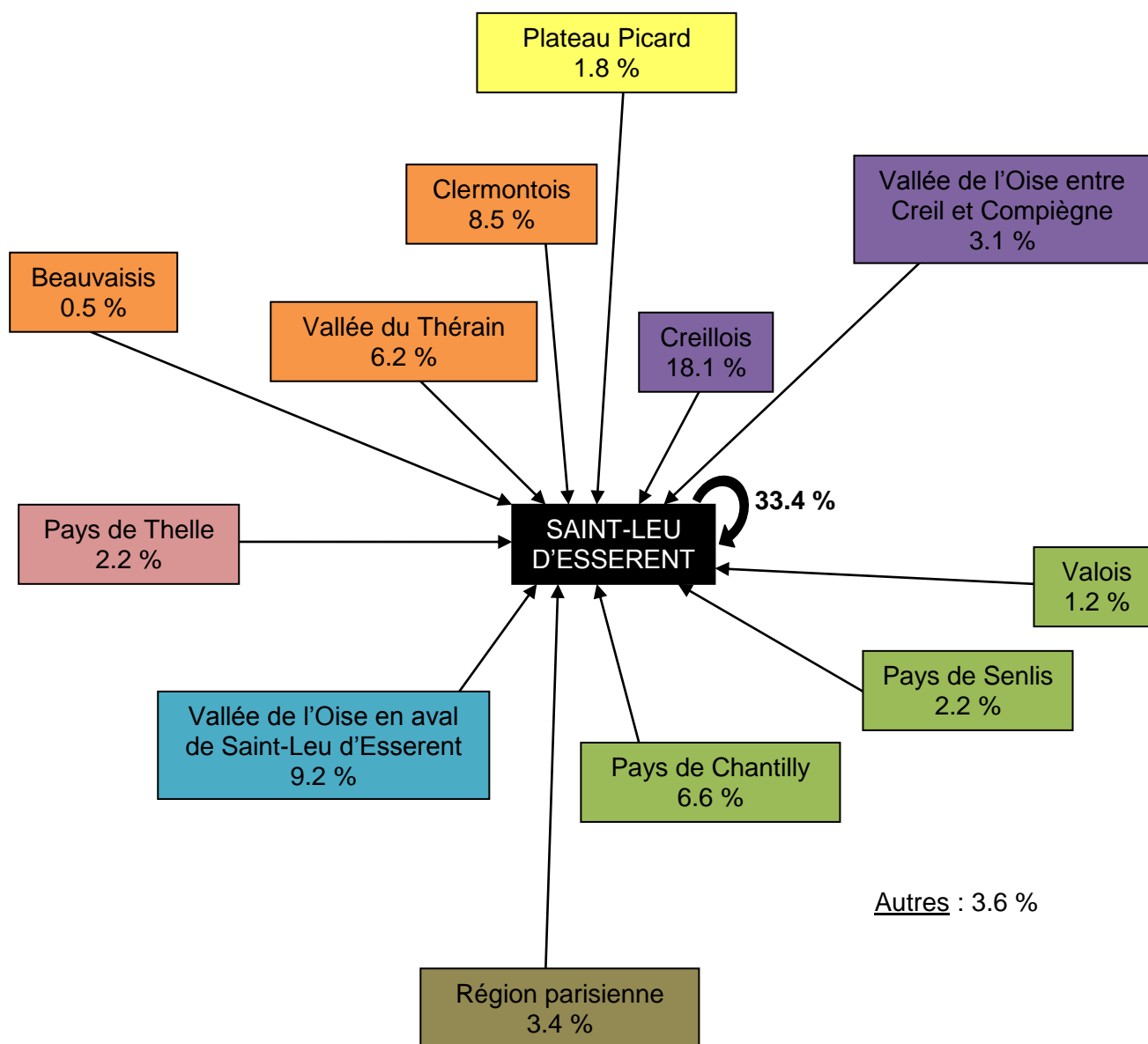
Lieu de travail des actifs résidant à Saint-Leu d'Esserent (en 2006) : schématisation des principaux bassins d'emploi



2 - Commune de résidence des actifs travaillant à Saint-Leu d'Esserent

En 2006, sur les 1 124 emplois qui étaient fournis sur la commune de Saint-Leu d'Esserent, 748 (soit 66.6 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

Commune de résidence des actifs travaillant à Saint-Leu d'Esserent (en 2006) : schématisation

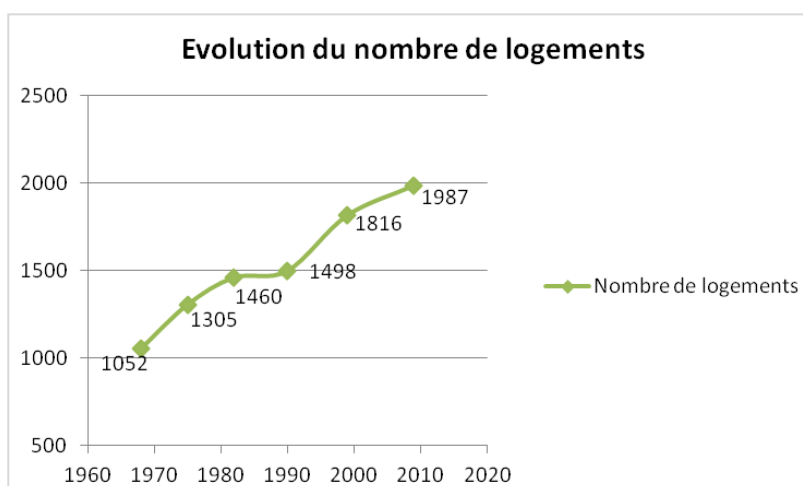


Il apparaît ainsi que la commune de Saint-Leu d'Esserent se situe à l'interface de plusieurs bassins de vie.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre total de logements	1 052	1 305	1 460	1 498	1 816	1 987
Part des résidences principales	94 %	92,4 %	93,7 %	93,6 %	94,4 %	96,1 %
Part des résidences secondaires	1,8 %	1,3 %	1,2 %	1,5 %	1,2 %	0,5 %
Part des logements vacants	4,2 %	6,3 %	5,1 %	4,9 %	4,4 %	3,4 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,63	3,69	3,26	3,05	2,84	2,46

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données relatives au logement révèlent une augmentation constante du parc de logements depuis 1968 (nouvelles constructions), à l'exception d'une période de ralentissement du rythme de construction dans les années 1980.

La réalisation d'une cinquantaine de logements au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » (éco-quartier) s'ajoutera au nombre total de logements (réalisation en 2013).

La part des résidences secondaires est faible (10 en 2009), tandis que la part des logements vacants diminue (68 en 2009).

Par ailleurs, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé depuis les années 1970. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). Néanmoins, compte tenu du seuil déjà atteint sur la commune (2,46 en 2009), cette baisse, si elle devait se poursuivre, ne devrait être que limitée. A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages en 2009 était de 2,55 dans le département de l'Oise.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 1 909 résidences principales recensées en 2009 sur le territoire communal :

- 56,4 % étaient occupées par des propriétaires,
- 41,4 % sont occupées par des locataires,
dont 27 % d'un logement locatif social, et 14,4 % d'un logement privé,
- 2,2 % sont occupées par des personnes logées à titre gratuit.

Age du parc de logements

Résidences principales en 2009	construites avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	après 1990
1 909	306 16 %	835 43,8 %	370 19,4 %	398 20,8 %

Source : Recensement Général de Population 2009, INSEE.

Seuls 16 % du parc immobilier de Saint-Leu d'Esserent a été réalisé avant 1949, étant rappelé que la commune a été largement sinistrée par les destructions subies durant la Seconde Guerre Mondiale lors des bombardements de 1944.

Indice de construction (nombre de logements autorisés)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre de logements construits	7	7	3	10	17	5	41	15	5	11

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Le rythme de construction sur la commune est d'une douzaine de logements par an en moyenne (sur les dix dernières années).

Ancienneté d'emménagement

En 2009, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 11,7 % depuis moins de 2 ans,
- 16,9 % de 2 à 4 ans,
- 17 % de 5 à 9 ans,
- 54,4 % depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise ne fait pas apparaître d'écart significatif, les parts correspondantes étant respectivement de 11,7 %, 18,8 %, 18,5 % et 51,1 %.

Caractéristiques du parc de logements

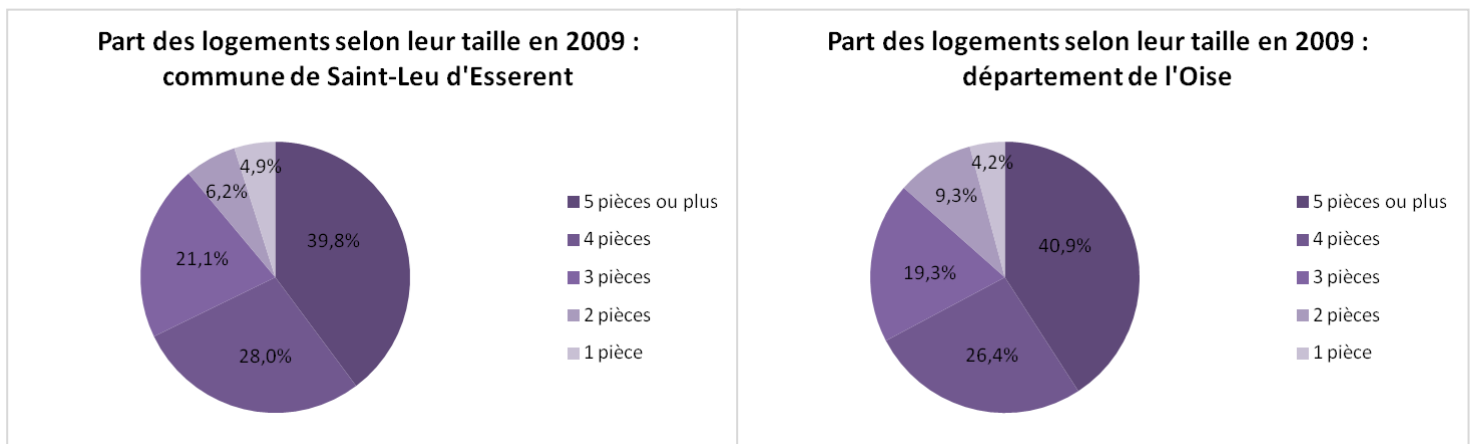
En 2009, le parc des résidences principales était composé de :

- 63,9 % de maisons individuelles,
- 32,7 % d'appartements,
- 3,4 % de logements autres (foyers-logements, chambres meublées,...).

La commune comptait 515 logements locatifs sociaux en 2009, soit 27 % du parc de résidences principales. Les bailleurs publics intervenant sur la commune sont Oise Habitat pour environ 4/5 des logements, et Cilova pour environ 1/5.

Par ailleurs, la demande en logements sur la commune est forte, certaines demandes ne peuvent aujourd'hui être satisfaites.

Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune de Saint-Leu d'Esserent est comparable à la moyenne départementale.

L'offre en logements présente un caractère diversifié, qui traduit un profil de « petite ville ».

1 - 1 - 4 - Activités

↳ Activités commerciales et de services

La ville de Saint-Leu d'Esserent présente une offre de petits commerces de proximité, notamment deux commerces d'alimentation générale, trois boulangeries, plusieurs cafés et restaurants, deux pharmacies, un fleuriste,...

L'offre commerciale a été complétée par l'implantation en 2011 d'une enseigne Lidl à l'entrée nord-est de la ville, en bordure de la RD 92.

Des services sont également offerts à la population : plusieurs agences bancaires, un cabinet d'assurances, une agence immobilière, des salons de coiffure, une auto-école, une laverie, auxquels s'ajoutent plusieurs professions médicales et un laboratoire d'analyses médicales.

Plusieurs garages automobiles sont aussi implantés sur la commune, dont trois en cœur de ville.

S'agissant de la répartition spatiale des commerces et services, il ressort que la Place de la République accueille principalement des activités de services, en particulier des banques et des services publics. Les commerces et services situés dans la rue Pasteur, aux abords du franchissement de la voie ferrée, constituent une seconde poche d'activités.

Depuis sa création en 2009, le marché hebdomadaire installé Place de la République complète cette offre.

Alors que les activités de services sont bien représentées sur l'ensemble de la ville, il apparaît que l'activité commerciale pourrait être renforcée (petits commerces de bouche,...).

L'évasion vers les grandes surfaces commerciales situées sur les communes proches, en particulier vers la zone de chalandise de Saint-Maximin, est très importante.

Par ailleurs, la commune compte un hôtel-restaurant en bordure de l'Oise, ainsi que deux campings (camping « Campix » au nord-est de la ville, camping « de l'Abbatiale » au sud-ouest de la ville), auquel peut être ajouté un troisième camping situé sur le territoire de Gouvieux mais à proximité de Saint-Leu d'Esserent. Des chambres d'hôtes complètent l'offre touristique.

↳ Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

La commune compte sur son territoire plusieurs activités industrielles, parmi lesquelles :

- Norchim (produits chimiques fins utilisés dans le domaine pharmaceutique), implantée sur le quai d'Amont ; cette activité est implantée à l'emplacement d'une ancienne sucrerie,

- la société Praxair (production de gaz atmosphériques), située à l'extrémité nord-est du territoire communal (dont le seul chemin d'accès est relié à Creil),

- les activités d'EDF, étant précisé que la centrale thermique à charbon a été en activité de 1956 à 1987 ; la centrale sert désormais pour le stockage de pièces utilisées dans des centrales nucléaires ; l'activité intermodale peut se développer depuis l'installation récente de grands portiques de chargement en bord de l'Oise,

- les activités d'Eurovia et d'Oise Enrobés situées dans la zone du Renoir, activités spécialisées dans les travaux publics et les matériaux de voirie.

Par ailleurs, deux entreprises ont récemment cessé leur activité sur la commune : Stradal à l'entrée sud-ouest de la ville, et Galva 60 dans la zone d'activités du Renoir. Alors que la reconversion de la friche Stradal présente un très fort enjeu d'articulation avec le reste de la ville, le devenir de la friche Galva 60 constitue quant à lui un enjeu stratégique pour l'orientation économique de la zone d'activités, qui aujourd'hui est occupée par deux acteurs économiques (EDF et Eurovia).

En outre, la plate-forme ferroviaire (SNCF-RFF) située au nord de la zone industrielle du Renoir exerce aujourd'hui une activité restreinte (triage en lien avec l'activité d'Arcelor située sur la commune de Montataire). Toutefois, il est souligné que l'activité de la plate-forme ferroviaire de Saint-Leu d'Esserent pourrait se développer à l'avenir (triage fret en particulier), dans le cadre de la réorganisation ferroviaire de la gare de Creil en lien avec l'arrivée du TGV. Une attention particulière est à apporter sur l'ensemble de la zone, qui se prête à un développement intermodal.

Concernant les autres activités implantées sur la commune, la carrière d'extraction de pierre située dans la partie ouest du territoire communal est relevée (carrière Antrope).

De plus, la commune accueille plusieurs artisans (métiers du bâtiment,...).

↳ **Activités agricoles**

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Saint-Leu d'Esserent et d'en répertorier les besoins. Les éléments mentionnés ci-après résultent des données recueillies dans les questionnaires et des connaissances dont dispose la mairie.

La commune compte six exploitations agricoles dont le siège est à Saint-Leu d'Esserent, elles sont localisées sur le plan ci-après.

① Exploitation située au 2 rue Jean Jaurès (M. Drouart, questionnaire renseigné) :

- polyculture,
- la surface exploitée totale est de 69,50 ha, dont 68,20 ha à Saint-Leu d'Esserent,
- pas de projet mentionné.

② Exploitation située au 8 rue Jean Jaurès (M. Lamy, questionnaire renseigné) :

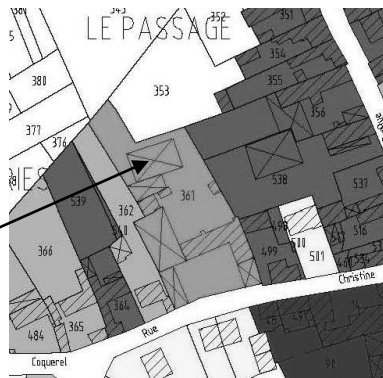
- polyculture,
- la surface exploitée totale est de 190,04 ha, dont 89,75 ha à Saint-Leu d'Esserent,
- projet mentionné : « possible installation de bâtiments en plaine, en cas de reprise par l'un des enfants », intention qui est concernée par le projet de déviation.

③ Exploitation située rue d'Hardillière (M. Tourly, questionnaire renseigné) :

- polyculture,
- la surface exploitée totale est de 65,60 ha, en totalité à Saint-Leu d'Esserent,
- pas de projet mentionné.

④ Exploitation située rue Christine (M. Veret, questionnaire non renseigné) :

- polyculture,
- élevage de quelques bovins, cette exploitation est donc assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m), le bâtiment abritant les bêtes est localisé sur le plan ci-contre.



⑤ Exploitation située rue de l'Eglise, à côté des services techniques municipaux (M. Ruyant et M. Vandewaeter, questionnaire renseigné) :

- polyculture,
- la surface exploitée totale est de 115,38 ha, dont 78,96 ha à Saint-Leu d'Esserent,
- projet de relocalisation : implantation de l'activité agricole sur le plateau, et transfert de l'entreprise de transport agricole (le cas échéant en zone d'activités).

⑥ Exploitation située rue de la Croix-Aude (M. Douay, questionnaire non renseigné) :

- polyculture.

A ces sièges d'exploitation s'ajoute le centre équestre de la base de loisirs.

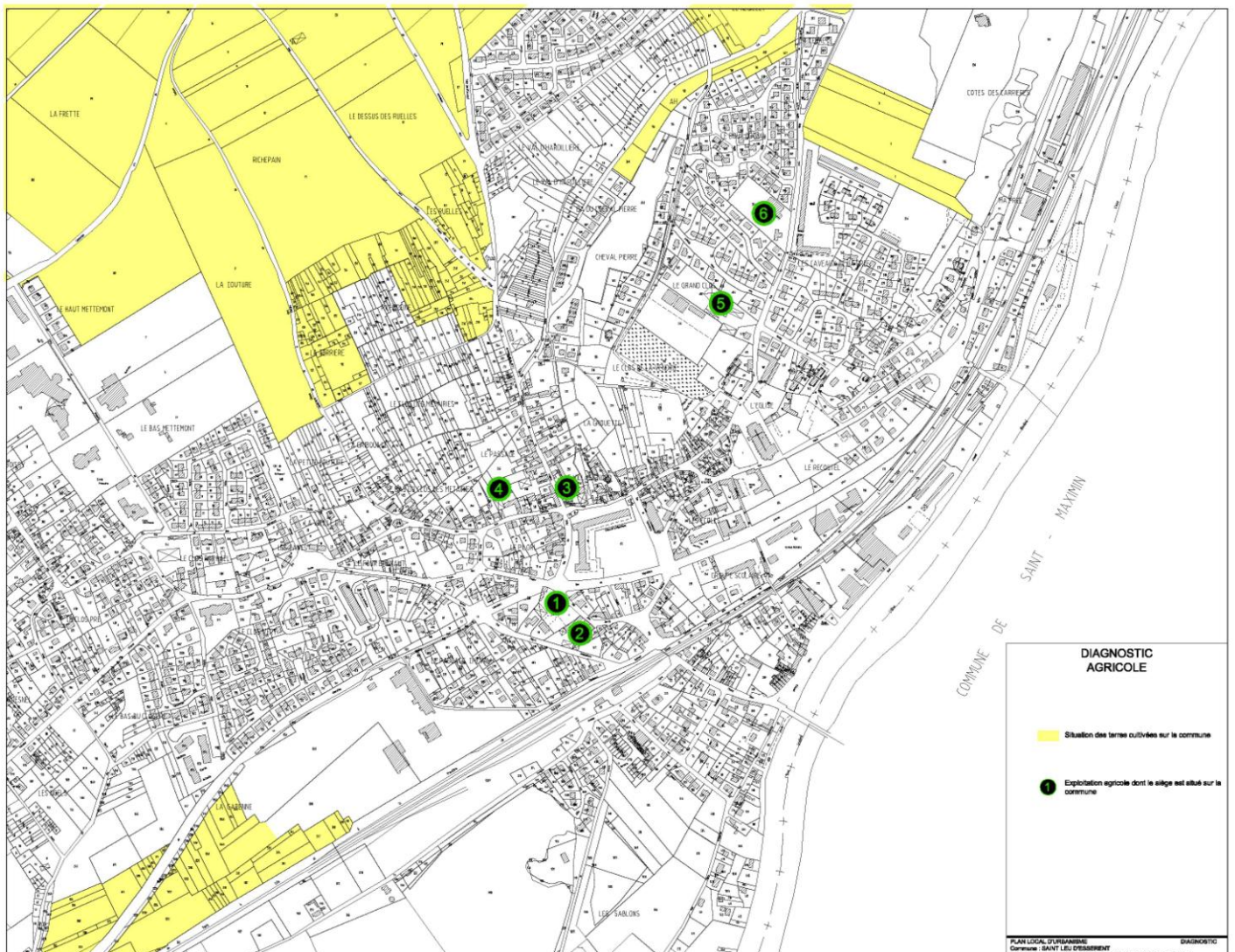
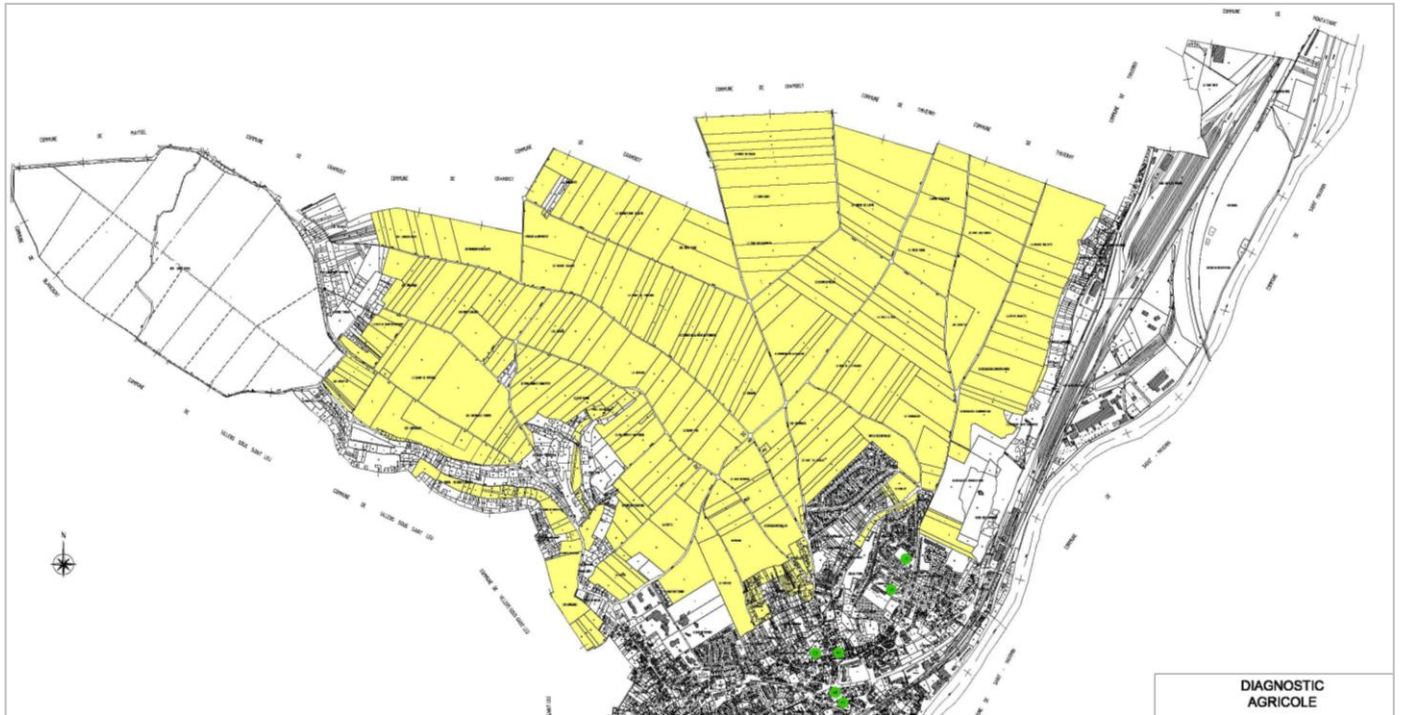
Ainsi, une seule exploitation agricole sur la commune pratique l'élevage, elle est assujettie aux distances d'éloignement du règlement sanitaire départemental (50 m) ; aucune n'est soumise au régime des installations classées (distances d'éloignement de 100 m).

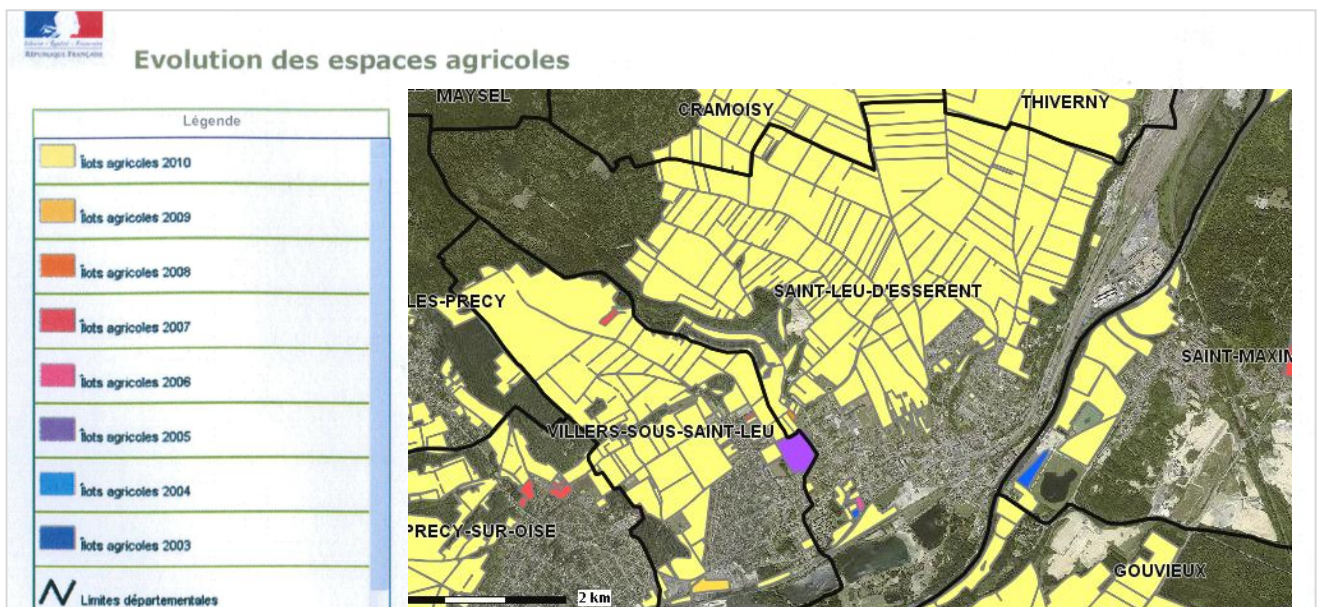
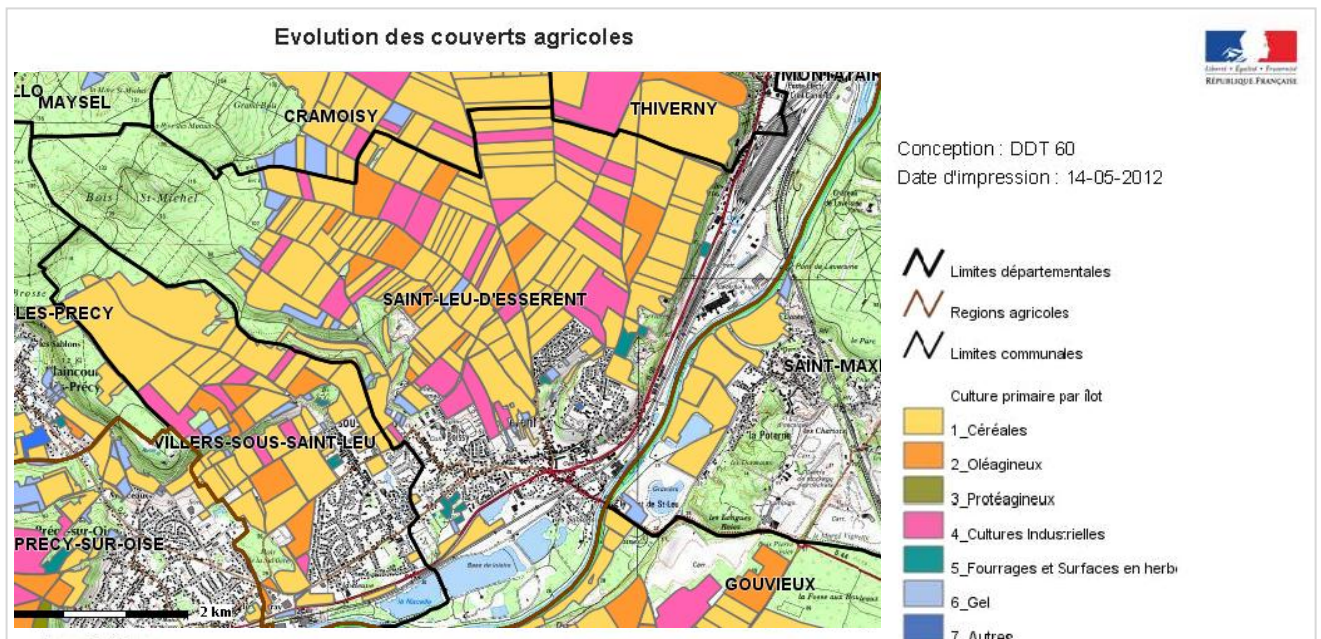
Il est noté que les sièges d'exploitation sont tous situés à l'intérieur de l'agglomération, limitant de fait leur capacité d'extension sur place.

La commune ne compte aucune exploitation agricole en dehors des parties urbanisées (pas de corps de ferme isolé,...).

Le plan ci-après localise les exploitations (n°1 à n°5), et visualise les espaces cultivés sur la commune.

Par ailleurs, l'activité agricole est complétée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal, mais dont le siège d'exploitation n'est pas situé à Saint-Leu d'Esserent.





	2000	2010
Nombre d'exploitations	9	6
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	647	653
Unité Gros Bétail (UGB)	34,7	54,1
Production Brute Standard (PBS) en euros	872 290	839 478
Unité de Travail Annuel (UTA)	13,0	6,7

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

1 - 1 - 5 - Équipements

a) Equipements d'infrastructure

↪ Voirie routière

La commune est traversée par la RD 92, qui relie Thiverny à Précy-sur-Oise, et plus largement l'agglomération de Creil aux agglomérations de Chambly et Persan-Beaumont.

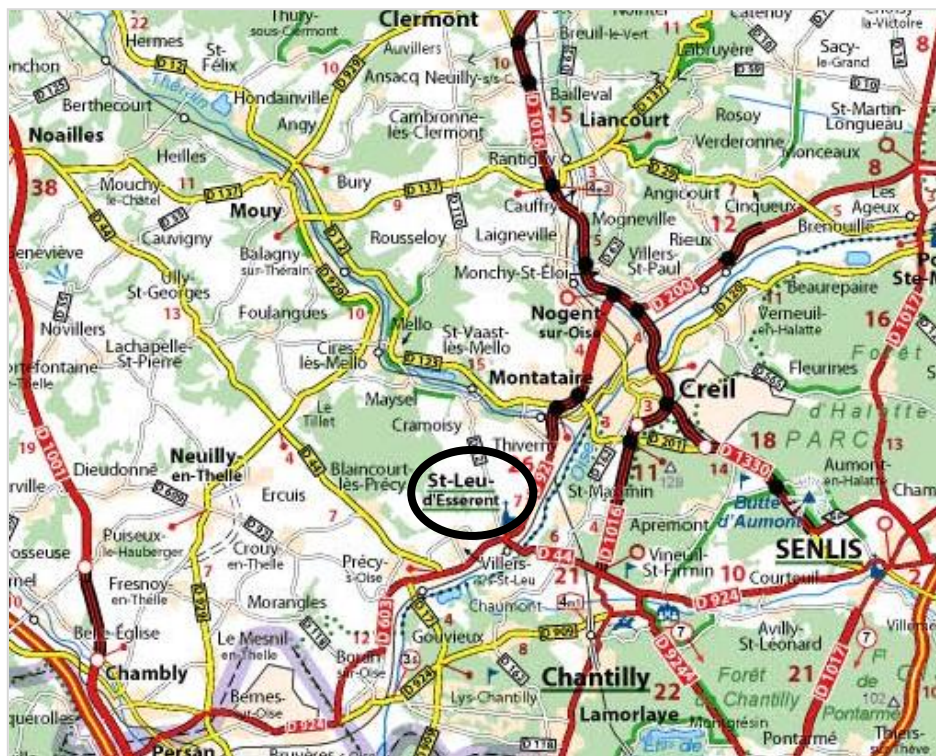
La connaissance des déplacements sur la commune est approfondie notamment par une étude qui a été réalisée en 2008 par Egis Mobilité, d'où sont issus les volumes de trafic énoncés ci-après.

L'axe sud-ouest / nord-est correspondant à la RD 92 constitue la traversée principale de la commune. Cet axe, où se mêlent circulations locales et trafic de transit, supporte une circulation très importante de l'ordre de 12 400 véhicules/jour dont 6,5 % de poids lourds (comptage de 2008).

La perspective de la création d'une déviation de Saint-Leu d'Esserent, dans le cadre du projet de liaison Creil-Chambly, pourrait à terme réduire de manière significative le trafic de transit.

Les données de circulation sur les autres RD sont les suivantes :

9 100 véhicules/jour dont 0,9 % de poids lourds sur la RD 44 (rue de l'Hôtel-Dieu),
3 100 véhicules/jour dont 0,5 % de poids lourds sur la RD 44 (rue Salvador Allende),
2 200 véhicules/jour dont 1,4 % de poids lourds sur la RD 12 (route de Cramoisy).



Voies de communication

Source : Michelin

↳ **Voie ferroviaire**

La gare SNCF située sur la commune offre une desserte ferroviaire correspondant à la ligne Creil / Pontoise. La fréquence de passage aux heures de pointe est de 20 à 30 minutes. La jonction avec la gare de Creil s'effectue en 5 minutes, et permet ensuite de se rendre à Paris ou Beauvais ; les liaisons ferroviaires St Leu / Paris impliquent une correspondance à Creil. La gare de Chantilly offre une alternative intéressante pour la population devant se rendre à Paris.

La perspective de la liaison à grande vitesse Roissy-Picardie (TGV Creil-Roissy) constitue une forte opportunité de développement, et pourrait renforcer à l'avenir le rôle des petites gares proches de Creil, en particulier celle de Saint-Leu d'Esserent.

↳ **Réseau d'eau potable**

La commune de Saint-Leu d'Esserent est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale : Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux (SIAE) de Villers-sous-Saint-Leu. Outre Saint-Leu d'Esserent, ce réseau alimente les communes de Blaincourt-les-Précy, Précy-sur-Oise et Villers-sous-Saint-Leu. L'exploitation du réseau est confiée à La Lyonnaise des Eaux.

L'eau potable distribuée dans la commune provient de captages situés sur les territoires de Précy-sur-Oise et de Boran-sur-Oise, où l'eau est pompée dans une nappe de craie.

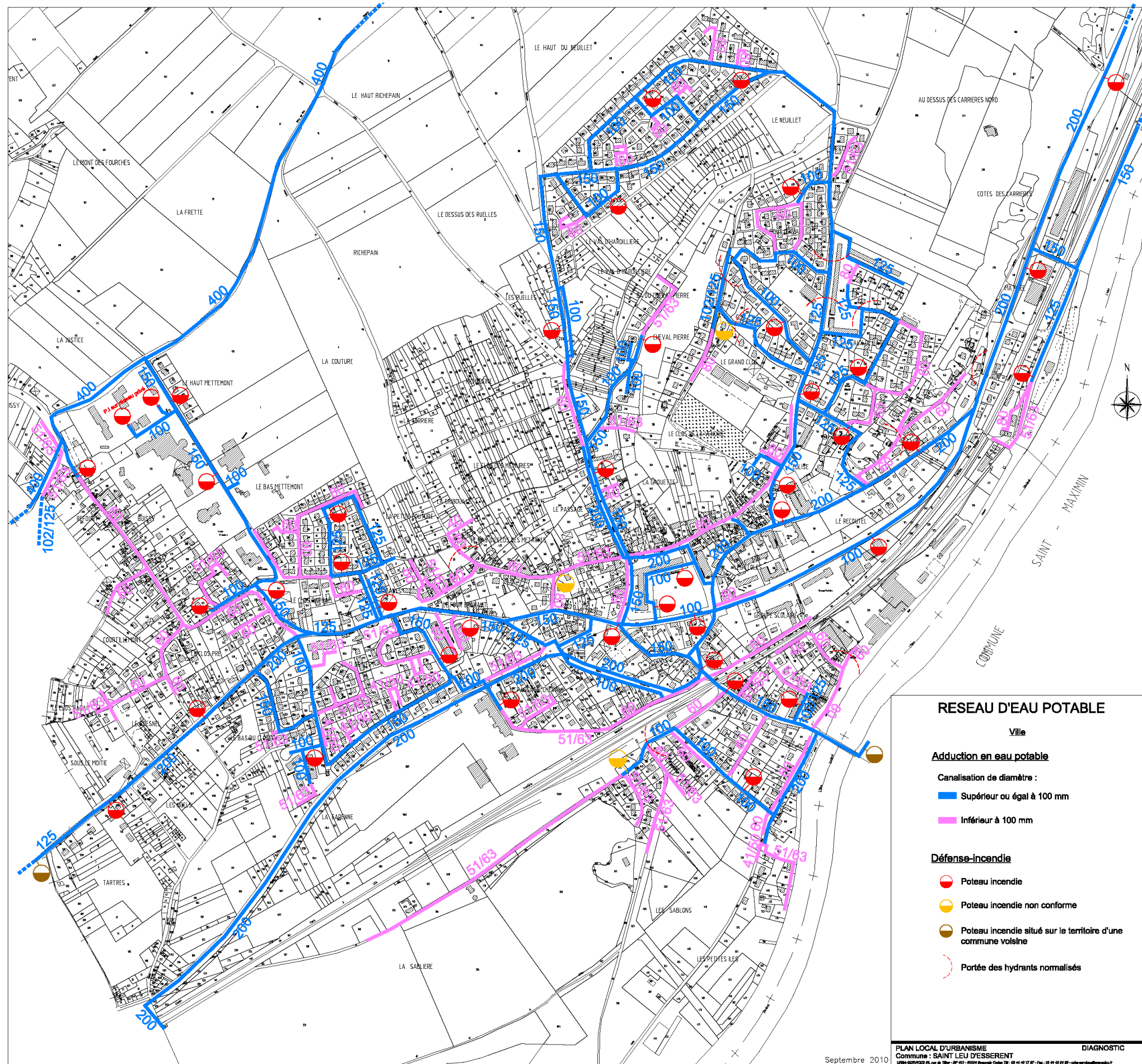
L'eau est stockée dans les réservoirs du réseau d'adduction en eau potable de l'agglomération creilloise, avec lequel le réseau du SIAE est interconnecté. Cette interconnexion s'effectue par une canalisation de 400 mm de diamètre, qui traverse le plateau agricole au nord de la ville.

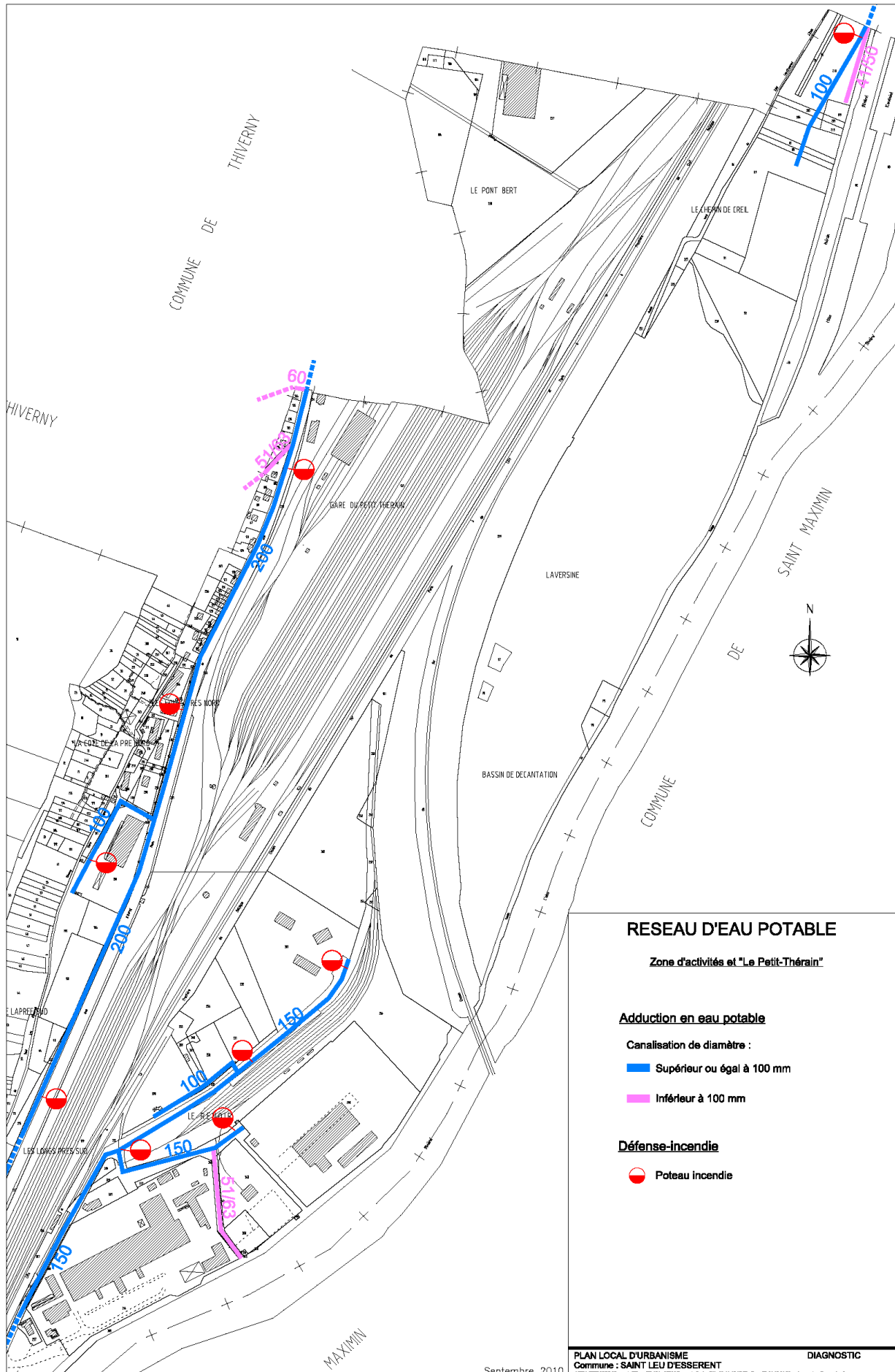
L'eau est acheminée dans la ville de Saint-Leu d'Esserent par des canalisations en provenance de l'ouest (Villers-sous-Saint-Leu).

Le réseau d'adduction en eau potable s'organise à partir de canalisations principales, qui alimentent notamment la rue Salvador Allende (en diamètre 125 mm), les rues de Rouen et du Peuple (150 mm), les rues Pasteur, Jean Moulin et Henri Barbusse (200 mm). Cette canalisation de 200 mm emprunte la RD 92 en direction de Montataire, et alimente le hameau du Petit-Thérain.

Parmi les canalisations principales qui alimentent la ville, celles correspondant à l'avenue de la Commune de Paris et à la rue d'Hardillière (150 mm) sont relevées. L'ensemble de ces canalisations constitue l'armature principale du réseau d'eau potable.

La distribution de l'eau sur la commune est également assurée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau. Plusieurs antennes permettent ainsi l'alimentation des constructions le plus souvent situées en impasse. Il est noté que la rue de Boissy n'est alimentée que par une canalisation de 60 mm de diamètre ; un renforcement y est envisagé.





La morphologie du réseau est caractérisée par la présence de plusieurs bouclages (circuit fermé), en particulier celui reliant la rue d'Hardillière et la rue de la Croix-Aude, via le lotissement du Neuillet.

L'absence d'adduction d'eau le long du quai de l'Oise, au nord de la Place Baroque, est soulignée ; la résorption de la friche industrielle existante nécessitera une extension du réseau d'eau potable.

Par ailleurs, l'alimentation de la commune en eau potable est convenable (état général des canalisations, qualité de l'eau).

Sur l'ensemble du territoire du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux, des renforcements ou de nouveaux aménagements de réseau permettraient à terme d'optimiser l'adduction en eau potable. En revanche, le territoire du SIAE ne souffre pas d'un risque de pénurie d'eau (ressource suffisante).

↳ **Défense incendie**

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à l'étude de la défense incendie.

Il est rappelé que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum.

De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

70 poteaux ou bornes incendie sont recensés sur la commune, dont 55 sur le domaine public. D'après le relevé des hydrants effectué par le Centre de Secours en 2010, seuls 3 poteaux ne délivrent pas un débit suffisant : dans l'allée des Sablons, dans la rue Christine, et à l'angle de la rue Jules Michelet et de la rue de Mello.

Les non-conformités sont en diminution depuis ces trois dernières années (elles étaient au nombre de 8 en 2007).

De plus, l'examen de la portée des hydrants révèle que certaines sections de rues sont situées en dehors du rayon d'action de 200 m linéaires sur voie carrossable de l'un des poteaux normalisés (poteaux conformes). C'est le cas des secteurs précédemment mentionnés ; il en est de même de la rue de Boissy et de la rue du Dernier Bourguignon.

S'agissant de l'allée des Sablons et du quai le long de l'Oise, une plate-forme équipée d'un dispositif d'aspiration (respectivement en bordure de l'étang et en bordure de la rivière) pourrait être aménagée.

Par ailleurs, les péniches à usage d'habitation sont autorisées à s'installer le long de l'Oise, leur défense incendie doit également être assurée.

↳ **Assainissement**

↳ La commune possède un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, dont la gestion est intercommunale (Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux de Villers-sous-Saint-Leu) ; l'exploitation du réseau est confiée à La Lyonnaise des Eaux. Le réseau collectif d'assainissement est de type séparatif.

Le réseau collectif des eaux usées dessert aujourd'hui la quasi-totalité des constructions de la commune, à l'exception de l'extrémité de la rue de Boissy, de la rue de la Garenne (secteur de la base de loisirs), de l'extrémité du chemin de la Litière, et de l'écluse de Creil.

Le zonage d'assainissement, qui a été approuvé en 2004, correspond au réseau collectif actuel, à l'exception de l'extrémité de la rue de Boissy qui est intégrée au zonage d'assainissement collectif.

Le zonage d'assainissement intègre à tort le camping Campix en zone d'assainissement non collectif, alors que cet établissement est raccordé au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux (SIAE) a fait toutefois savoir que ce raccordement n'était pas conforme.

La compétence de procéder à une modification du zonage d'assainissement relève du SIAE.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur la commune de Villers-sous-Saint-Leu. Inaugurée en 1995, cette station d'épuration présente une capacité de traitement de 16 500 équivalents-habitants. Considérant qu'elle traite aujourd'hui environ 11 200 équivalents-habitants (pour une population totale d'environ 12 000 habitants), la station d'épuration est en mesure d'accueillir un développement.

Les eaux épurées sont rejetées dans la rivière de l'Oise.

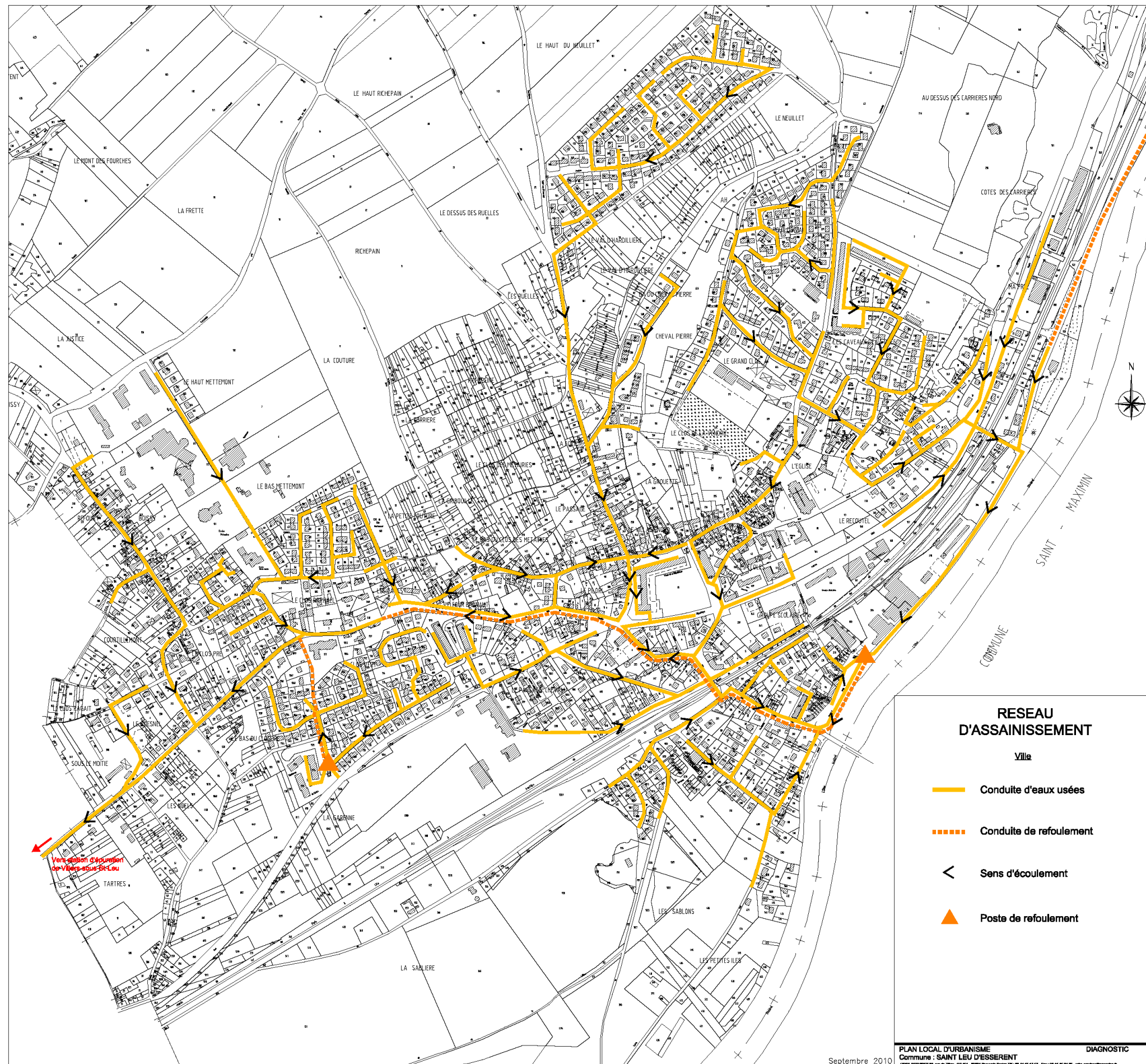
Le réseau d'assainissement se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées, et sont associées à des conduites de refoulement et à des postes de relèvement qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques.

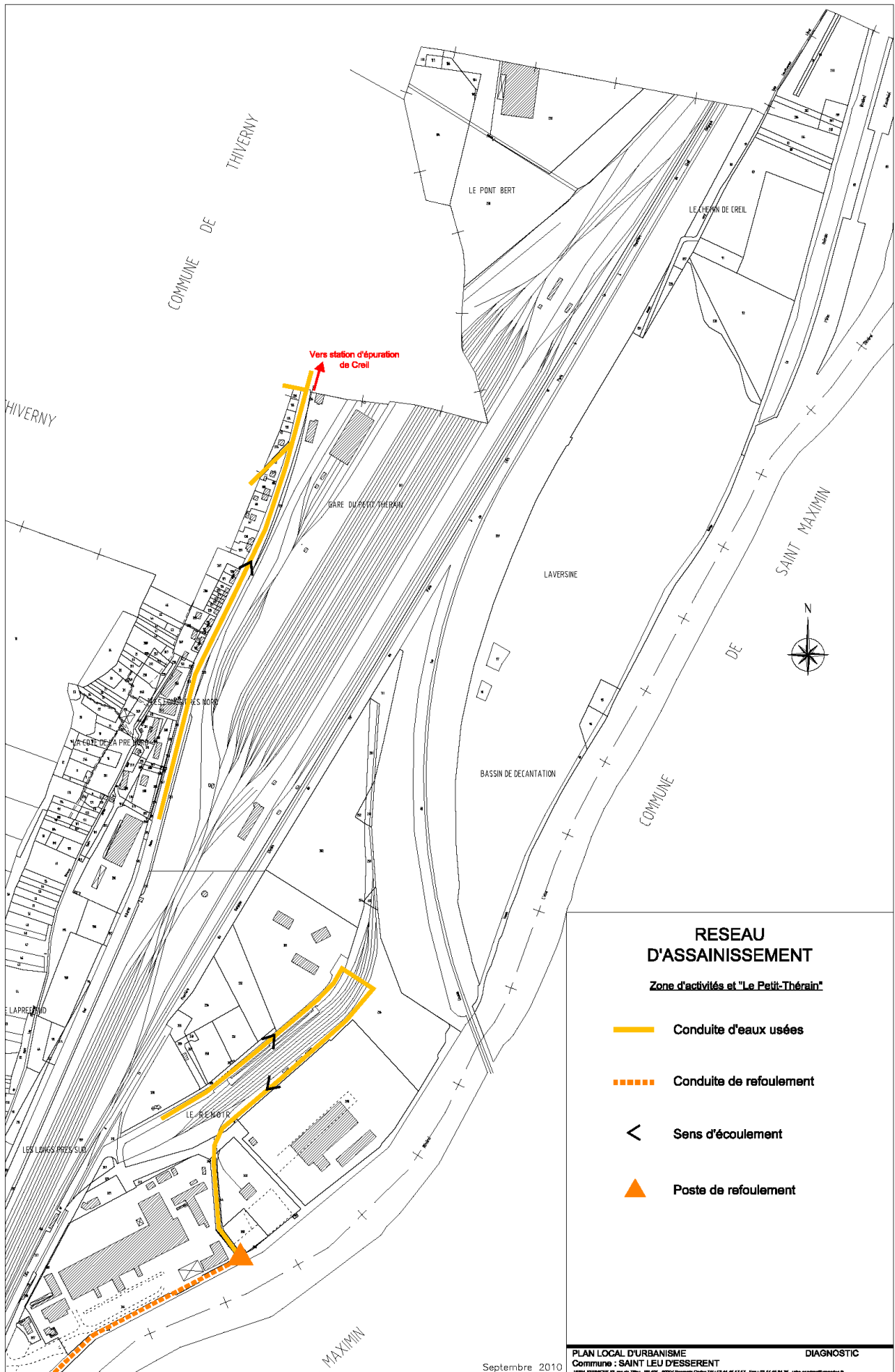
Une large partie des eaux usées (correspondant aux 2/3 de la ville environ) sont dirigées vers le poste de refoulement situé place Baroche en bordure de l'Oise, et sont refoulées vers la conduite située dans la rue Salvador Allende. Ce système de refoulement est particulièrement important dans la structure du réseau de Saint-Leu d'Esserent.

Le réseau compte également un poste de refoulement à hauteur de la résidence Charles de Gaulle, ainsi que dans la zone d'activités du Renoir où les eaux usées collectées sont refoulées le long de l'Oise en direction de la place Baroche.

L'éventuelle insuffisance des postes de refoulement dans la perspective d'une urbanisation nouvelle, dans la zone « Stradal » en particulier, devra être examinée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Concernant le hameau du Petit-Thérain, les eaux usées sont acheminées à la station d'épuration de Creil.





↳ Concernant les eaux pluviales, la commune dispose d'un réseau collecteur sur une large part de la ville. Les eaux pluviales recueillies sur la commune sont dirigées vers la rivière de l'Oise, qui constitue l'exutoire principal.

Le réseau d'eaux pluviales peut, lors de fortes précipitations, être saturé dans le secteur de la place de la République. Une section de conduite insuffisante à hauteur du passage à niveaux expliquerait en partie cette faiblesse, mais c'est plus largement la problématique de la gestion des écoulements depuis le plateau qui est posée.

La réalisation d'un bassin de rétention au niveau du lotissement du Neuillet pourrait permettre de limiter les débits en amont, et ainsi réduire les risques de saturation du réseau pluvial en contrebas.

Une étude hydraulique a été menée par le cabinet Sorange sur le territoire du SIAE (Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux de Villers-sous-Saint-Leu) ; certains éléments de cette étude sont repris ci-après.

Par ailleurs, à la demande du SIAE, des emplacements réservés sont inscrits dans le PLU en vue de l'aménagement de prairies inondables et d'ouvrages de rétention.

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

Novembre 2010



Schéma d'aménagement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Maître d'ouvrage

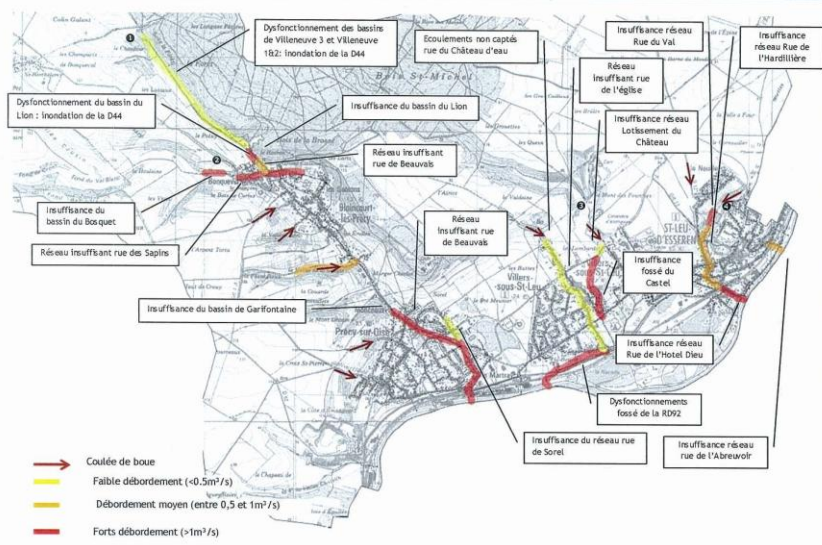
Syndicat Intercommunal d'Assainissement
et des Eaux des Villers Sous Saint Leu
15 rue de l'Eglise
60340 VILLERS SOUS SAINT LEU

Date	Version	Auteur	Paraphé
15/11/2010	rapport	sdu	

Réf. dossier : 194301 054/sdu



1. Dysfonctionnements signalés et évaluation des scénarios



1. Modèles utilisés

L'élaboration du schéma d'aménagements se fait à partir de plusieurs modèles. Le tableau ci-dessous résume les modèles utilisés.

Élément modélisé	Modélisation générale	Modélisation détaillée
Système de gestion des eaux pluviales (canalisations, fossés, routes et bassins)	Hydraflow hydrographs	
Aménagements d'hydraulique douce	Hydraflow hydrographs	LISEIM
Ruissellement concentré	STREAM	LISEIM
Erosion concentrée	STREAM	LISEIM
Erosion diffuse	RUSLE	LISEIM

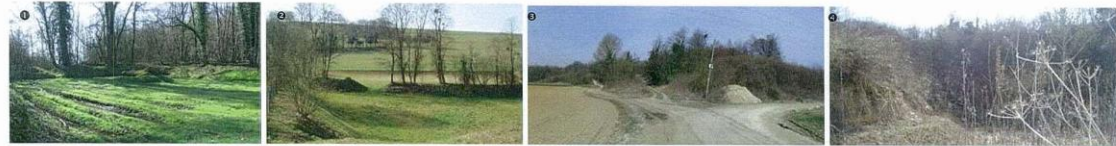
2. Pluie de référence

La pluie de référence pour évaluer les solutions possibles aux dysfonctionnements signalés est une:

Pluie d'orage - 10 ans-1h (soit 22 mm)

3. Critères d'évaluation des propositions

- Les propositions sont évaluées selon trois critères principaux :
- > Dysfonctionnements hydrauliques réglés : oui/non
 - > Coulees de boue réglées : oui/non
 - > Maîtrise de la pollution au milieu naturel : oui/non



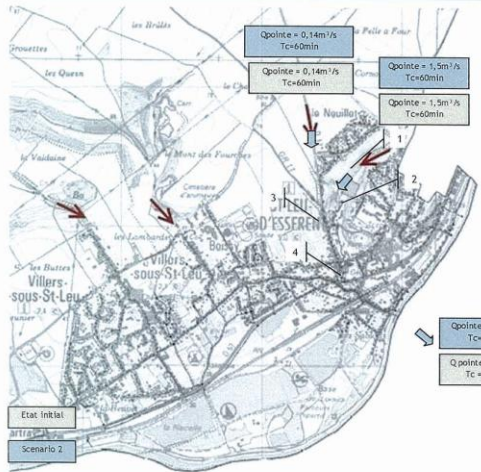
Réf. dossier : 194301 054/sdu



I. Introduction

4. Axe principal de St Leu Hardillière

4.1. Modifications réseau



BILAN :
Les bassins d'Hardillière collectent les eaux de ruissellement rural mais ont une capacité insuffisante pour gérer une décennale.
Augmenter les diamètres de buses ne permet pas non plus de traiter les écoulements boueux qui arrivent dans la rue de l'Hardillière.

Problèmes réglés	
<input checked="" type="checkbox"/>	Insuffisance ouvrages
<input checked="" type="checkbox"/>	Ecoulements non captés
<input checked="" type="checkbox"/>	Coulees de boue
<input checked="" type="checkbox"/>	Rejets importants à l'Oise
Inconvénients	
<input type="checkbox"/>	Impose de changer une majorité du réseau pluvial
<input type="checkbox"/>	Diamètres très importants nécessaires à l'aval
<input type="checkbox"/>	Coulees de boue non réglées
Conclusion	
<input type="checkbox"/>	Ouvrages supplémentaires nécessaires



Fosse à sable

Problème	Réseau existant				Scénario 1 "aménagement du réseau"				
	Buse (diamètre mm)	Ouvrages (volume existant m³)	Q pointe (m³/s)	Q maxi acceptable (m³/s)	Q excédentaire (m³/s)	Buse (diamètre mm)	Ouvrages (volume nécessaire m³)	Q pointe (m³/s)	Q excédentaire (m³/s)
Inondation route lotissement Hardillière	1	488	0,32	0,37	1,33	800	1400	0,32	1,33
Inondation rue de Val	2	488	0,32	0,37	0,51	800	1400	0,32	0,51
Inondation rue de l'Hardillière	3	550	1,75	0,83	0,92	780	1400	1,75	1,78
Inondation rue Jean Morel	3	888	1,98	1,98	0,89	1100	1400	1,98	1,98
Inondation rue de l'Hotel Dieu	4	1100	0,64	2,13	0,57	1300	1400	0,64	2,27
Rejet Fosse à sable									
Q pointe (m³/s)			1,7					1,7	
Tc (min)			30					30	

Débordement <math>< 0,5m^3/s</math> 0,5<math>< 1m^3/s</math> 1m$> 1m^3/s$ Réhabilitation d'ouvrage

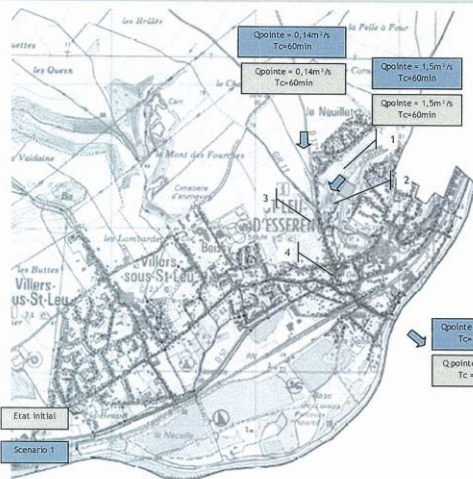
Réf. dossier : 194301 054/sdu



II Evaluation des scénarios

4. Axe principal de St Leu Hardillière

4.2. Création ouvrages de rétention complémentaires



BILAN :
 Les bassins d'Hardillière peuvent être agrandis, et la mairie de St Leu dispose d'une zone disponible pour la mise en place d'un petit ouvrage de rétention (type mare).
 Le débit de pointe des rejets à l'Oise (à travers la fosse à sable) ne diminue pas, mais le temps de concentration augmente, ce qui favorise l'abatement en matières en suspension.

Problèmes réglés	
<input checked="" type="checkbox"/>	Écoulements non captés
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux insuffisants
<input checked="" type="checkbox"/>	Coulées de boue
<input checked="" type="checkbox"/>	Rejets importants à l'Oise
Inconvénients	
<input type="checkbox"/>	Programme d'aménagement complexe
<input type="checkbox"/>	Opérations foncières nécessaires
Conclusion	
Schéma retenu pour cette zone	



Lotissement du Neuillet

Problème	Réseau existant		Scénario complet							
	Bus (diamètre mm)	Ouvrages (volume existant m ³)	Q pointe (m ³ /s)	Q maxi acceptable (m ³ /s)	Q excédentaire (m ³ /s)	Bus (diamètre mm)	Ouvrages (volume nécessaire m ³)	Q pointe (m ³ /s)	Q maxi acceptable (m ³ /s)	Q excédentaire (m ³ /s)
Inondation route lotissement Hardillière	1	1400	1,15	0,2	1,35	300	8000	0,53	0,77	0
Inondation rue de Val	2	600	1,35	0,77	0,81	300	0,53	0,77	0	
Inondation rue de Hardillière	3	500	1,75	0,83	0,91	300	0,54	0,83	0	
Inondation rue Jean Jaures	4	800	1,95	1,09	0,98	800	0,59	1,09	0	
Inondation rue du Bocal Dieu	5	1100	2,23	1,23	0,57	1100	1,3	2,23	0	
Égoutte (m ³ /s)			1,3					1,3		
Tc (min)			30					30		

Débordement < 0,5 m³/s
0,5-1 débordement < 1 m³/s
1 m³ ou plus débordement
Réhabilitation d'ouvrage

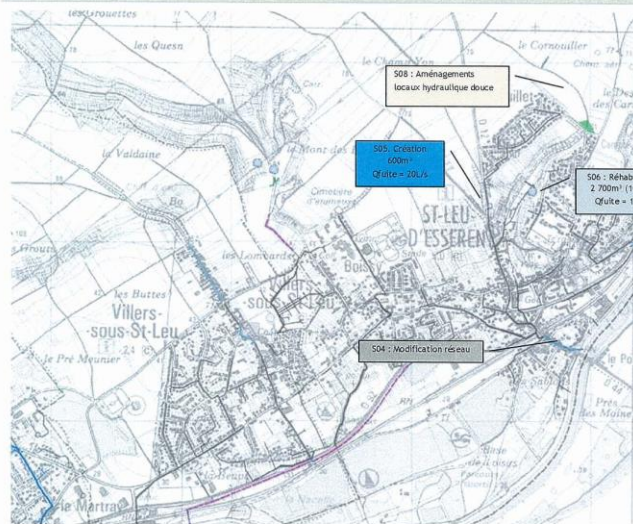
Réf. dossier : 194301 054/sdu



II Evaluation des scénarios

4. Axe principal de St Leu Hardillière

4.3. Schéma d'aménagement retenu



Récapitulatif des ouvrages programmés :

N° ouvrage	Type d'ouvrage	Quantité (L/s)	Qualité (L/s)	Volume (m ³)
S05	Mare	140	20	600
S06	Bassin enherbé	1 500	20	8 000

BILAN :
 L'ensemble cohérent des aménagements proposés permet de régler les problèmes suivants :

- dysfonctionnement des ouvrages de rétention existants
- écoulements non captés
- réseaux insuffisants
- coulées de boue
- rejets importants à l'Oise

Les caractéristiques techniques et l'estimation financière des ouvrages seront détaillées dans les fiches d'aménagement.



Bassin d'Hardillière



Lotissement d'Hardillière



Rue d'Hardillière

Réf. dossier : 194301 054/sdu



II Evaluation des scénarios

5. Axe secondaire rue de l'Abrevoir

5.1. Schéma d'aménagement retenu



BILAN :
 Axe secondaire de la rue de l'Abrevoir pose un seul problème : L'exutoire à l'Oise est insuffisant pour évacuer une décennate.

Problèmes réglés
Insuffisance ouvrages
Inconvénients
Augmentation du rejet par temps de pluie.
Conclusion
Schéma d'aménagement retenu

Q pointe = 2,2m³/s
 Tc = 80min

Etat initial
 Scenario 2



Problème	Réseau existant				Scénario 1 "réaménagement du réseau"				
	Buse (diamètre mm)	Q pointe (m ³ /s)	Q maxi acceptable (m ³ /s)	Q excédentaire (m ³ /s)	Buse (diamètre mm)	Q pointe (m ³ /s)	Q maxi acceptable (m ³ /s)	Q excédentaire (m ³ /s)	
Inondation rue de l'Abrevoir	1	800	1,43	0,89	0,54	1100	1,43	1,4	0
Rejet Abrevoir									
Q pointe			0,88				1,4		
Tc			60				60		

Débordement < 0,5m³/s 0,5-débordement < 1m³/s (0,5-1) débordement Réhabilitation d'ouvrage

Réf. dossier : 194301 054/sdu



II Evaluation des scénarios

Novembre 2010



Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

Fiches aménagements
 du schéma hydraulique structurant

Maître d'ouvrage

Syndicat Intercommunal d'Assainissement
 et des Eaux des Villers Sous Saint Leu
 15 rue de l'Eglise
 60340 VILLERS SOUS SAINT LEU

Date	Version	Auteur	Paraphe
18/11/2010	Rapport	sdu	



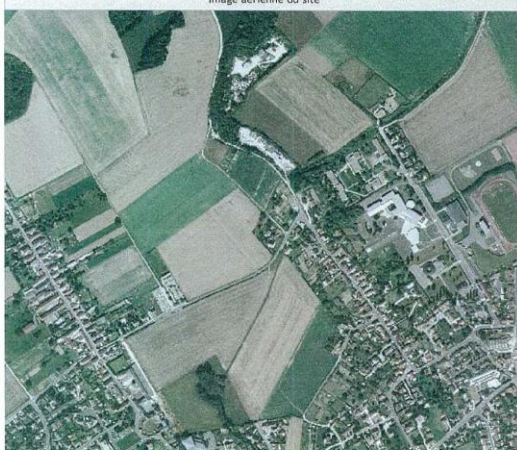
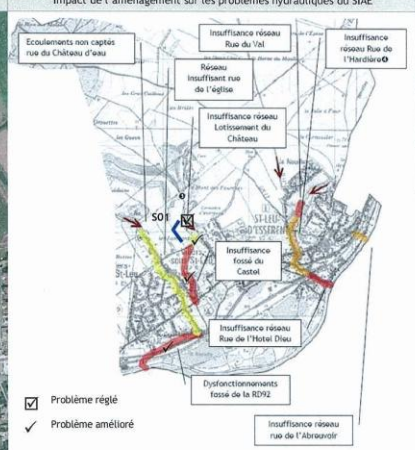
Réf. Dossier : 194301064/sdu

SORANGE
 Pôle d'Activités du Griffon - 80 rue Pierre Gilles de Geennes
 02000 BARENTON BUGNY



Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S01 : Réhabilitation de fossé		Description des dysfonctionnements traités
<p>Localisation</p> 	<p>Photo</p> 	<p>Le fossé à l'aval du Mont des Fourches est pour l'instant peu entretenu, et ne pourra peut-être pas faire face à un orage décennal.</p> <p>Sa réfection permettra d'accompagner les eaux sortant des ouvrages S02 et S03, ainsi que les eaux de ruissellement rural non captées par ces ouvrages.</p>
<p>Image aérienne du site</p> 	<p>Impact de l'aménagement sur les problèmes hydrauliques du SIAE</p>  <p> <input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré </p>	<p>Synthèse hydraulique</p> <p>Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)</p> <p>Linéaire : 278 m</p> <p>Largeur moyenne : 1,5 m</p> <p>Coût unitaire : 20€/ml</p> <p>Coût de l'aménagement (HT)</p> <p>6 000 euros</p> <p>Impact environnemental</p> <p>Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement</p>

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Réf. Dossier : 194301064/sdu

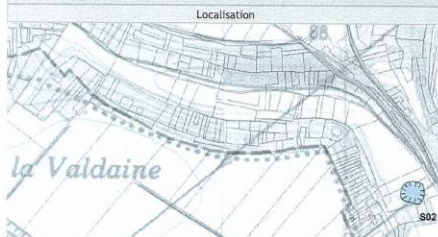


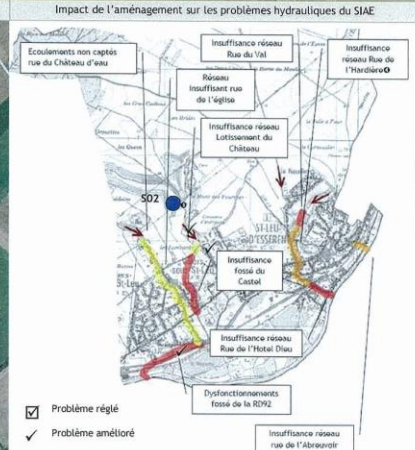
-27-



Fiches aménagements

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S02 : Création d'ouvrage de rétention		Description des dysfonctionnements traités
<p>Localisation</p> 	<p>Photo</p> 	<p>Des coulées boueuses peuvent survenir au niveau du Mont des Fourches.</p> <p>La prairie inondable S02 permet de protéger la route et les habitations et de diminuer le débit de pointe arrivant à Villers-sous-St-Leu.</p>
<p>Image aérienne du site</p> 	<p>Impact de l'aménagement sur les problèmes hydrauliques du SIAE</p>  <p> <input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré </p>	<p>Synthèse hydraulique</p> <p>Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)</p> <p>Volume à stocker : 5 100 m³</p> <p>Débit entrant : 930 L/s</p> <p>Débit sortant : 40 L/s</p> <p>Réduction du débit de pointe : 96%</p> <p>Linéaire de fascine : 57m</p> <p>Coût unitaire : 27€/ml</p> <p>Coût de l'aménagement (HT)</p> <p>103 000 euros</p> <p>Impact environnemental</p> <p>Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement</p>

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Réf. Dossier : 194301064/sdu




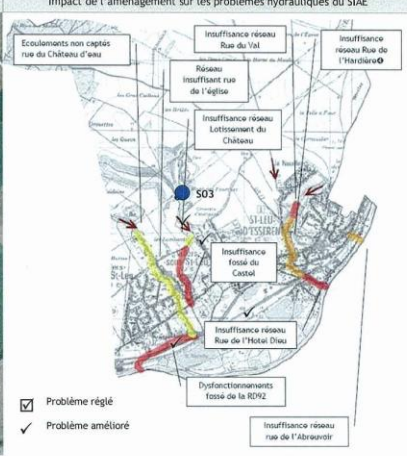
-28-



Fiches aménagements

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S03 : Création d'ouvrage de rétention		
Localisation	Photo	Description des dysfonctionnements traités
		Des coulées boueuses peuvent survenir au niveau du Mont des Fourches. La prairie inondable S03 permet de protéger la route et les habitations et de diminuer le débit de pointe arrivant à Villers-sous-St-Leu.
		Synthèse hydraulique Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm) Volume à stocker : 11 000 m ³ Débit entrant : 1 400 L/s Débit sortant : 40 L/s Réduction du débit de pointe : 97% Linéaire de fascine : 59m Coût unitaire : 27€/ml Coût de l'aménagement (HT) 148 000 euros Impact environnemental Abattement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement
<input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré		

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Réf. Dossier : 194301064/sdu



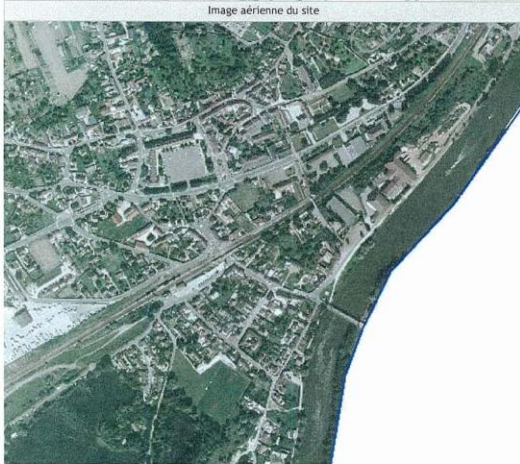
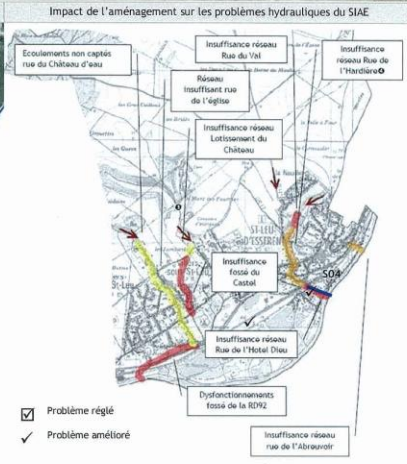
-29-



Fiches aménagements

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S04 : Modification de réseau		
Localisation	Photo	Description des dysfonctionnements traités
		Le réseau rue de l'Hotel Dieu s'avère insuffisant pour gérer une pluie décennale. Son agrandissement permettra de gérer les eaux pluviales sans débordement.
		Synthèse hydraulique Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm) Linéaire de buse : 235m Prix unitaire (D1100) : 500€/ml-1000€/regard/25m Coût de l'aménagement (HT) 127 000 euros Impact environnemental
<input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré		

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Réf. Dossier : 194301064/sdu

-30-



Fiches aménagements

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S05 : Création d'ouvrage de rétention																						
Localisation	Photo	Description des dysfonctionnements traités																				
		Des coulées boueuses peuvent survenir rue de l'Hardière. Cette mare permettra de gérer les eaux provenant du lotissement.																				
	Impact de l'aménagement sur les problèmes hydrauliques du SIAE																					
 <p> <input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré </p>																						
<table border="1"> <tr><th colspan="2">Synthèse hydraulique</th></tr> <tr><td>Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)</td><td></td></tr> <tr><td>Volume à stocker : 600 m³</td><td></td></tr> <tr><td>Débit entrant : 140 L/s</td><td></td></tr> <tr><td>Débit sortant : 20 L/s</td><td></td></tr> <tr><td>Réduction du débit de pointe : 86%</td><td></td></tr> <tr><th colspan="2">Coût de l'aménagement (HT)</th></tr> <tr><td>7 800 euros</td><td></td></tr> <tr><th colspan="2">Impact environnemental</th></tr> <tr><td>Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement</td><td></td></tr> </table>			Synthèse hydraulique		Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)		Volume à stocker : 600 m ³		Débit entrant : 140 L/s		Débit sortant : 20 L/s		Réduction du débit de pointe : 86%		Coût de l'aménagement (HT)		7 800 euros		Impact environnemental		Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement	
Synthèse hydraulique																						
Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)																						
Volume à stocker : 600 m ³																						
Débit entrant : 140 L/s																						
Débit sortant : 20 L/s																						
Réduction du débit de pointe : 86%																						
Coût de l'aménagement (HT)																						
7 800 euros																						
Impact environnemental																						
Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement																						

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Réf. Dossier : 1943010647/sdu

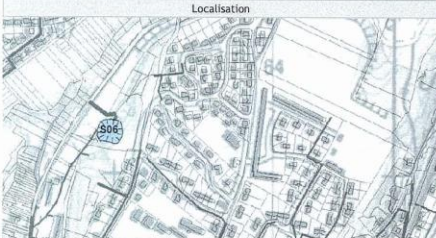


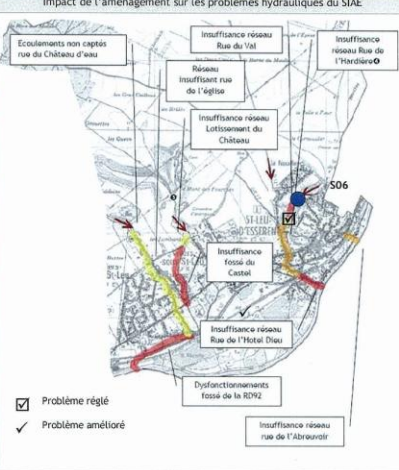
-31-



Fiches aménagements

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S06 : Réhabilitation du bassin d'Hardière																						
Localisation	Photo	Description des dysfonctionnements traités																				
		Des coulées boueuses peuvent survenir rue de l'Hardière. Les bassins de l'Hardière ne peuvent gérer un orage décennal. La réhabilitation des bassins permet de protéger la route et les habitations et de diminuer le débit de pointe arrivant à St Leu d'Esserent.																				
	Impact de l'aménagement sur les problèmes hydrauliques du SIAE																					
 <p> <input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré </p>																						
<table border="1"> <tr><th colspan="2">Synthèse hydraulique</th></tr> <tr><td>Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)</td><td></td></tr> <tr><td>Volume à stocker : 8 000 m³</td><td></td></tr> <tr><td>Débit entrant : 1 500 L/s</td><td></td></tr> <tr><td>Débit sortant : 20 L/s</td><td></td></tr> <tr><td>Réduction du débit de pointe : 99%</td><td></td></tr> <tr><th colspan="2">Coût de l'aménagement (HT)</th></tr> <tr><td>126 000 euros</td><td></td></tr> <tr><th colspan="2">Impact environnemental</th></tr> <tr><td>Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement</td><td></td></tr> </table>			Synthèse hydraulique		Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)		Volume à stocker : 8 000 m ³		Débit entrant : 1 500 L/s		Débit sortant : 20 L/s		Réduction du débit de pointe : 99%		Coût de l'aménagement (HT)		126 000 euros		Impact environnemental		Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement	
Synthèse hydraulique																						
Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)																						
Volume à stocker : 8 000 m ³																						
Débit entrant : 1 500 L/s																						
Débit sortant : 20 L/s																						
Réduction du débit de pointe : 99%																						
Coût de l'aménagement (HT)																						
126 000 euros																						
Impact environnemental																						
Abatement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement																						

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Réf. Dossier : 1943010647/sdu

-32-



Fiches aménagements

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S07 : Modification de réseau




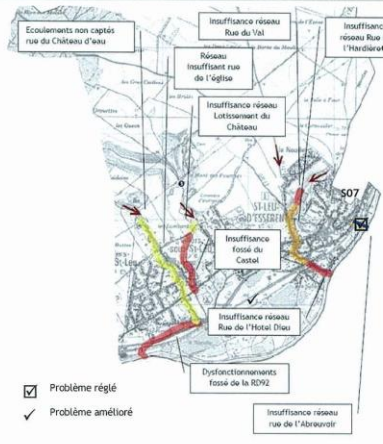
Localisation	Photo	Description des dysfonctionnements traités
		Le réseau rue de l'Abreuvoir ne gère pas actuellement un orage décennal sans débordement. Cet aménagement permettra de faire transférer les eaux pluviales urbaines vers l'Oise sans débordement.
Synthèse hydraulique		
Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)		
Linéaire de réseau : 140m		
Prix unitaire (D1100) : 500€/ml+1000€/regard/25m		
Coût de l'aménagement (HT)		
75 000 euros		
Impact environnemental		

Image aérienne du site	Impact de l'aménagement sur les problèmes hydrauliques du SIAE	
		
<input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré		

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Ref. Dossier : 114301064/sia

-33-



Fiches aménagements

Etude hydraulique sur le territoire du SIAE

4. Fiches aménagements Zone 2 : St Leu d'Esserent

Fiche S08 : Protection ponctuelle contre les coulées boueuses

Localisation	Photo	Description des dysfonctionnements traités
		Des coulées boueuses peuvent survenir au niveau du chemin de l'Hardière. Les aménagements proposés permettent de filtrer et de freiner les coulées de boue, puis d'accompagner l'écoulement d'eau claire pour qu'il soit géré par le bassin d'orage de l'Hardière sans encombres.
Synthèse hydraulique		
Pluie de projet : orage décennal d'une heure (22mm)		
Nombre de fascines : 1		
Linéaire de fascines : 68m		
Coût unitaire : 27€/ml		
Surface enherbée : 2 400m ²		
Coût unitaire : 0.8€/m ²		
Coût de l'aménagement (HT)		
4 000 euros		
Impact environnemental		
Abattement de la charge en sédiment et des polluants associés aux eaux de ruissellement		

Image aérienne du site	Impact de l'aménagement sur les problèmes hydrauliques du SIAE	
		
<input checked="" type="checkbox"/> Problème réglé <input checked="" type="checkbox"/> Problème amélioré		

Rapport de phase 4 : présentation du scénario retenu
Ref. Dossier : 114301064/sia

-34-



Fiches aménagements

↳ Réseaux divers

↳ La distribution d'électricité sur la commune semble satisfaisante ; aucun problème majeur de chutes de tension n'est constaté par ERDF.

Cependant, selon un rapport de concession datant de 2007, fourni par le SE 60 (Syndicat d'électricité du département de l'Oise), la commune compterait une centaine de clients mal alimentés, répartis sur 3 départs basse tension.

↳ La commune est desservie par le réseau de gaz ; la majorité des constructions sont alimentées.

↳ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le Conseil Général de l'Oise a mis en œuvre un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) par délibération en date du 18 juin 2009. Ce document vise à construire un projet d'aménagement numérique cohérent, lisible, partagé par tous les acteurs, et à déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

Le SDTAN décrit les objectifs progressifs à atteindre en matière de couverture numérique très haut débit, le type de service numérique envisagé selon le territoire à couvrir et en fonction d'un horizon de temps déterminé. Il arrête les orientations relatives à l'action publique, et lui fournit un cadre juridique.

Sur la commune de Saint-Leu d'Esserent, le déploiement du très haut débit est prévu pour l'année 2014.

↳ Collecte des déchets

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes Pierre Sud Oise.

Les déchets sont acheminés au centre de valorisation énergétique de Villers-Saint-Paul.

La commune dispose d'une déchetterie située dans la zone d'activités du Renoir.

b) Equipements de superstructure

↳ Equipements administratifs et services publics

Les services administratifs de la mairie de Saint-Leu d'Esserent sont aménagés dans le château de la Guesdière, tandis que les services techniques municipaux sont situés à proximité du cimetière.

La commune accueille le siège de la Communauté de Communes Pierre Sud Oise (avenue de la Gare).

Plusieurs services publics sont offerts à la population, parmi lesquels une agence de La Poste, un bureau de la Trésorerie, un bureau de la gendarmerie nationale, une caserne de pompiers.

↳ **Equipements socio-culturels**

Saint-Leu d'Esserent dispose d'un patrimoine historique de grande valeur, s'articulant autour de l'abbatiale (église prieurale Saint-Nicolas). Cet ensemble monastique comprend également le Prieuré, la Cave Banvin et le Jardin de l'abbatiale.

Le Musée de la Guesdière, aménagé dans le château éponyme, est consacré à l'histoire et au patrimoine lupovicien (nom des habitants de Saint-Leu d'Esserent). Le musée s'articule autour de plusieurs thématiques : la pierre, la vie monastique, la vie agricole et la transformation en agro-industrie (ancienne sucrerie le long de l'Oise sur le quai d'Amont), la vie industrielle (centrale EDF), la Deuxième Guerre Mondiale. Ce musée, ouvert en 2009, devrait se développer dans les prochaines années avec l'ouverture de cheminements souterrains et la réalisation d'accès à d'autres caves. La volonté municipale est de poursuivre la mise en valeur de cet espace, comme mémoire de l'histoire locale et comme attrait touristique (visites).

L'ensemble de ce patrimoine situé dans le cœur historique de la ville constitue ainsi un important potentiel touristique, auquel s'ajoutent des carrières souterraines. L'une d'elles est municipale, et correspond à la Carrière des Danses située dans la rue du Dernier Bourguignon ; l'autre est privée, et correspond à la Carrière du Couvent située face à la centrale électrique, de l'autre côté de la RD 92. Cette carrière souterraine du Couvent, la plus vaste du département (environ 90 ha), abritait l'assemblage des bombes V1 allemandes durant la Seconde Guerre Mondiale.

La commune dispose de la salle « Art et Culture » (salle multifonction), qui compte 3 salles ; deux sont utilisées pour l'accueil péri-scolaire (cantine et halte-garderie), l'autre correspond à une salle des fêtes pouvant accueillir entre 400 et 600 personnes.

Une salle de réception privée, située dans le hameau du Petit-Thérain, complète les services proposés sur la commune.

La commune dispose d'un pôle socio-culturel aux abords de la place de la mairie. Organisé autour de la médiathèque, ce pôle offre plusieurs services à la population (école de musique, atelier de dessin,...) ; le centre communal d'action sociale est situé dans le même secteur, face à la mairie.

Plus largement s'agissant de l'offre en équipements publics, la Municipalité ne recense pas de besoin particulier (bon degré d'équipements et de services). Néanmoins, est soulevé le besoin de rationaliser l'existant et de redistribuer les équipements, afin d'en améliorer la fonctionnalité et la qualité d'accueil du public.

↳ **Equipements scolaires**

La commune de Saint-Leu d'Esserent ne fait pas partie d'un regroupement pédagogique.

Les écoles maternelle et primaire de la commune comptent, en 2010, 527 enfants scolarisés, répartis en 22 classes. Une école maternelle et une école primaire sont situées dans l'avenue Jules Ferry ; une école maternelle et une école primaire sont situées dans l'avenue de la Commune de Paris. Ces deux pôles scolaires assurent l'accueil péri-scolaire de manière autonome (cantine et garderie sur chacun des pôles). La restauration scolaire accueille environ 270 enfants par jour (répartis sur 2 cantines).

Le pôle scolaire situé avenue Jules Ferry bénéficie de la proximité des équipements culturels et de certaines installations sportives (gymnase Jean Macé / salle multi-sports), tandis que le pôle scolaire situé avenue de la Commune de Paris bénéficie de la proximité des équipements sportifs.

Il est observé que la baisse de la population municipale constatée ces dernières années s'est accompagnée d'une baisse des effectifs scolaires et de la fermeture de deux classes.

Plus généralement, la Municipalité note que les équipements scolaires existants sont satisfaisants et qu'ils accueillent des élèves venant d'autres communes.

En outre, la commune compte sur son territoire un collège, situé dans l'avenue de la Commune de Paris. Accueillant 578 élèves en 2010, et présentant une capacité d'environ 800 élèves, cet établissement accueille les collégiens résidant sur les communes de Saint-Leu d'Esserent, Blaincourt-les-Précy, Précy-sur-Oise et Villers-sous-Saint-Leu. Le collège dispose des équipements sportifs de la commune (complexe Grousset), qui sont situés en face.

Les lycéens qui résident à Saint-Leu d'Esserent sont scolarisés principalement au lycée Malraux à Montataire (lycée de secteur), mais certains élèves sont scolarisés dans d'autres lycées (filières scientifiques, professionnelles, options de langues) ; les lycées fréquentés en dehors de Montataire sont ceux de Creil, Nogent-sur-Oise, Chantilly et Senlis.

Par ailleurs, la commune accueille sur son territoire l'institut médico-éducatif « Le Clos du Nid », situé à l'extrémité de l'avenue de la Commune de Paris. Cet institut reçoit environ 75 adolescents présentant un handicap.

Equipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un complexe sportif (« Pascal Grousset »), dans l'avenue de la Commune de Paris ; il offre notamment une piste d'athlétisme, un terrain de football avec tribune, un terrain de football en stabilisé, deux courts de tennis, une aire de lancer, un city-stade, un boudrome.

Les équipements sportifs et de loisirs sont composés également de deux salles multi-sports ; l'une est située dans le complexe Pascal Grousset et près des écoles et du collège, l'autre est voisine de la salle « Art et Culture », du gymnase Jean Macé et des écoles.

Le pas de tir à l'arc situé au voisinage du cimetière est répertorié. Les terrains de football du stade Thierry Doret, localisés vers la Cité de la Garenne, sont aussi relevés. Leur statut est confus puisque la Commune ne dispose pas de la propriété de l'ensemble des parcelles concernées ; de plus, les locaux des vestiaires sont vétustes, et une partie des terrains sont situés en zone rouge du PPRI.

Une analyse des besoins sportifs, menée actuellement par la Commune, permettra d'évaluer les possibilités d'optimisation des équipements existants et l'éventuel accueil de disciplines nouvelles.

Le centre de loisirs situé dans le quartier de la Croix-Aude (rue du 08 mai) complète les équipements et services offerts à la population.

En outre, la commune de Saint-Leu d'Esserent accueille une base de loisirs dans la partie sud de son territoire, entre la rivière de l'Oise et la voie ferrée. La base de loisirs est gérée par un Syndicat intercommunal qui regroupe les communes de Saint-Leu d'Esserent, Thiverny, Montataire et Saint-Maximin.

La base de loisirs accueille entre 100 000 et 130 000 visiteurs par an, son rayonnement est important (jusqu'aux départements voisins). Son occupation optimale se situe entre 2 000 et 2 500 personnes par jour, notamment eu égard à la capacité de stationnement.

Outre les activités nautiques et la baignade, de nombreuses activités de loisirs sont proposées (aire de jeux et de détente, terrains de basket,...), ainsi qu'un poney-club. La baignade et les activités nautiques sont ouvertes en période estivale (de mai à août), alors que l'activité équestre est proposée toute l'année.

La Municipalité regrette que les habitants de Saint-Leu d'Esserent ne puissent pas s'approprier davantage cet espace, comme lieu de promenade accessible en permanence, et souhaiterait en ce sens que l'entrée de la base de loisirs soit gratuite et que les activités proposées à l'intérieur soient payantes (plutôt que le fonctionnement actuel qui repose sur une entrée payante).

D'un point de vue général, le très bon niveau d'équipements de la commune est ici confirmé. Leur capacité de rayonnement étant plus large que la seule échelle communale, la Municipalité souhaiterait renforcer la coopération intercommunale avec les communes situées au sud. La rationalisation des équipements, et leur complémentarité, supposent que les limites géographiques de l'intercommunalité correspondent au réel bassin de vie.

1 - 1 - 6 - Intercommunalité et document d'urbanisme

↳ Intercommunalité

La commune de Saint-Leu d'Esserent appartient à la Communauté de Communes Pierre Sud Oise (CCPSO), qui regroupe 7 communes (Cramoisy, Maysel, Rousseloy, Saint-Maximin, Saint-Vaast-les-Mello, Thiverny).

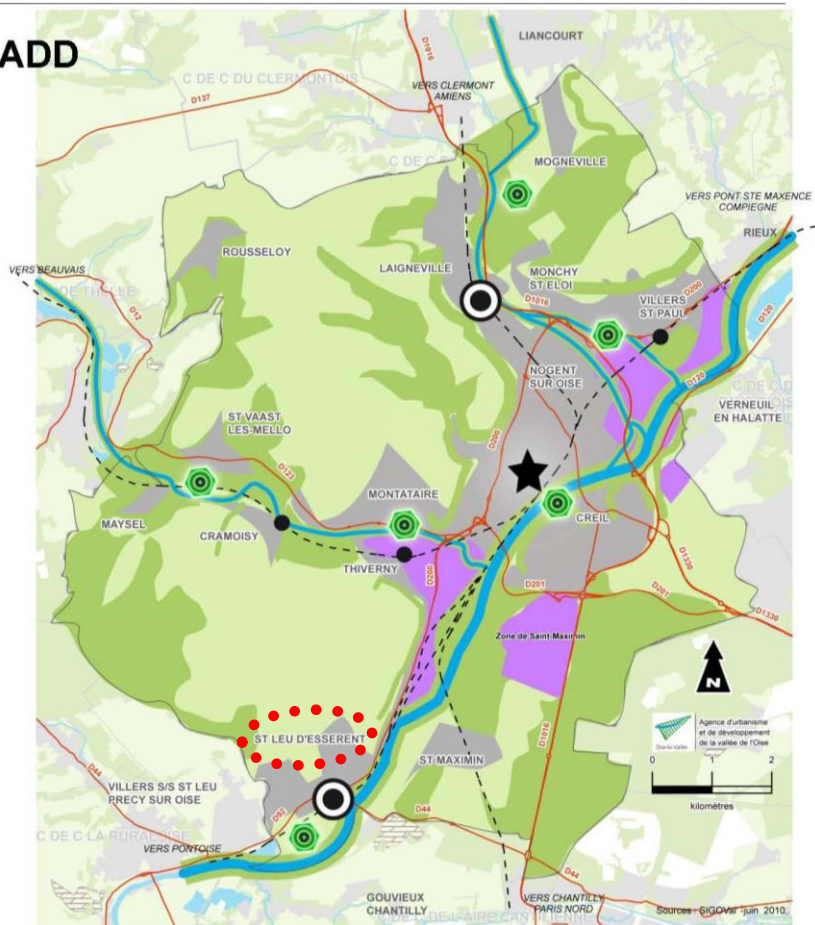
La CCPSO est membre du Syndicat Mixte du Grand Creillois, qui – avec la Communauté de l'Agglomération Creilloise et les communes de Laigneville, Monchy-Saint-Eloi et Mogneville – ont élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le SCOT a été approuvé par délibération du Syndicat Mixte en date du 26 mars 2013.

Les orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT sont synthétisées sur la carte ci-après :

SCoT du Grand Creillois - Projet d'aménagement et de développement durables

Carte de synthèse du PADD

-  Desserte routière principale
-  Desserte par le réseau ferré
-  Ville en développement desservie par le train
-  Autre gare ou arrêt
-  Grand projet urbain autour de la gare de Creil
-  Base de loisirs
-  Rivière avec berges rénovées et accessibles
-  Espace naturel ou boisé
-  Espace agricole
-  Secteur à vocation exclusivement économique
-  Secteur à vocation mixte (activité compatible avec l'habitat)
-  Périmètre de SCOT



Ces orientations du SCOT sont déclinées le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

↳ Principes pour un développement équilibré et durable :

- optimiser le foncier pour revaloriser les villes et les villages, et protéger les espaces naturels et agricoles : la rénovation urbaine avant l'étalement urbain, objectif de consommation maximale des terres agricoles (160 hectares au total dont 110 déjà inscrits dans les documents d'urbanisme),
- lutter contre le réchauffement climatique et réduire la consommation d'énergie : isolation thermique des bâtiments et utilisation des énergies renouvelables, une architecture adaptée,
- adapter le territoire au changement climatique à venir : limiter le ruissellement des eaux, prendre en compte les risques d'inondation,
- préserver l'identité des centres-bourgs et soigner les entrées de ville,
- maintenir des limites et des coupures à l'urbanisation.

↳ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers, et les berges :

- territoires faisant l'objet d'une protection : protéger les espaces classés et inventoriés, protéger les berges naturelles, protéger et restaurer les continuités écologiques dégradées,
- veiller aux aménagements autorisés, spécificités concernant les zones Natura 2000, concernant les zones humides, prise en compte des projets routiers envisagés (dont la liaison Creil-Chambly qui intéresse le territoire de Saint-Leu d'Esserent),
- accessibilité des berges aux piétons et cyclistes,
- valorisation des chemins ruraux,
- sauvegarder les milieux aquatiques.

↳ Développer l'agriculture :

- autorisation des structures nécessaires à l'activité agricole,
- diversification de l'activité agricole,
- aménagements routiers conformes à l'activité des agriculteurs,
- éviter le morcellement et l'enclavement des terres agricoles,
- développement du maraîchage.

↳ Limiter l'étalement urbain et le rendre cohérent :

- objectif chiffré maximal de consommation (160 hectares au total dont 110 déjà inscrits dans les documents d'urbanisme), définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les opportunités foncières, protection des jardins familiaux.

↳ Renforcer la mixité fonctionnelle :

- mixité fonctionnelle et sociale,
- densité : l'objectif de surface de plancher à construire en moyenne à l'hectare étant, pour la commune de Saint-Leu d'Esserent, d'un minimum de 3 000 m², dont une part minimale de 75 % à usage de logements.

↳ Poursuivre l'effort de construction de logements neufs et la réhabilitation du parc existant :

- hypothèse concernant la croissance démographique : perspective de croissance basée sur un rythme de + 0,75 % en moyenne annuelle sur la période 2012 / 2022,
- hypothèse concernant l'évolution du nombre de personnes par ménage : hypothèse émise d'un abaissement de 2,6 en 2006 à 2,4 d'ici 2022.
- objectif à atteindre en matière de construction : le nombre total de logements à atteindre sur la période 2012 / 2022 étant de 5 800 logements,
- foncier nécessaire à la construction de ces logements : outre les 60 ha de terrains en friches, en dents creuses et en renouvellement urbain, le SCOT mobilise 130 ha de terres agricoles ou naturelles, dont 80 ha déjà inscrits dans les documents d'urbanisme et 50 ha de terres supplémentaires (les 130 ha constituent un objectif de consommation maximal).

- objectif de rénovation du parc de logements sur 10 ans : 4 500 logements,
- favoriser le recours aux énergies renouvelables.

↳ Préserver et valoriser le foncier à vocation économique :

- délimitation des espaces à vocation exclusivement économique, parmi lesquels la zone du Renoir à Saint-Leu d'Esserent et le secteur « parc à cendres » / station d'épuration de Creil,
- pas de nouvelles zones à vocation économique sur le Grand Creillois.
- soigner les interfaces et mener une réflexion urbaine et paysagère pour les espaces à vocation économique,
- un grand projet pour le quartier de la future gare double face Creil-Nogent,
- production d'énergies renouvelables.

↳ Développer le commerce dans les villes :

- développer le commerce dans les secteurs habités, favoriser la constitution ou le maintien de centralités commerciales dans les centres-villes,
- pas de nouvelle zone commerciale périphérique et pas d'extension des zones existantes.

↳ Créer des polarités autour des grands équipements :

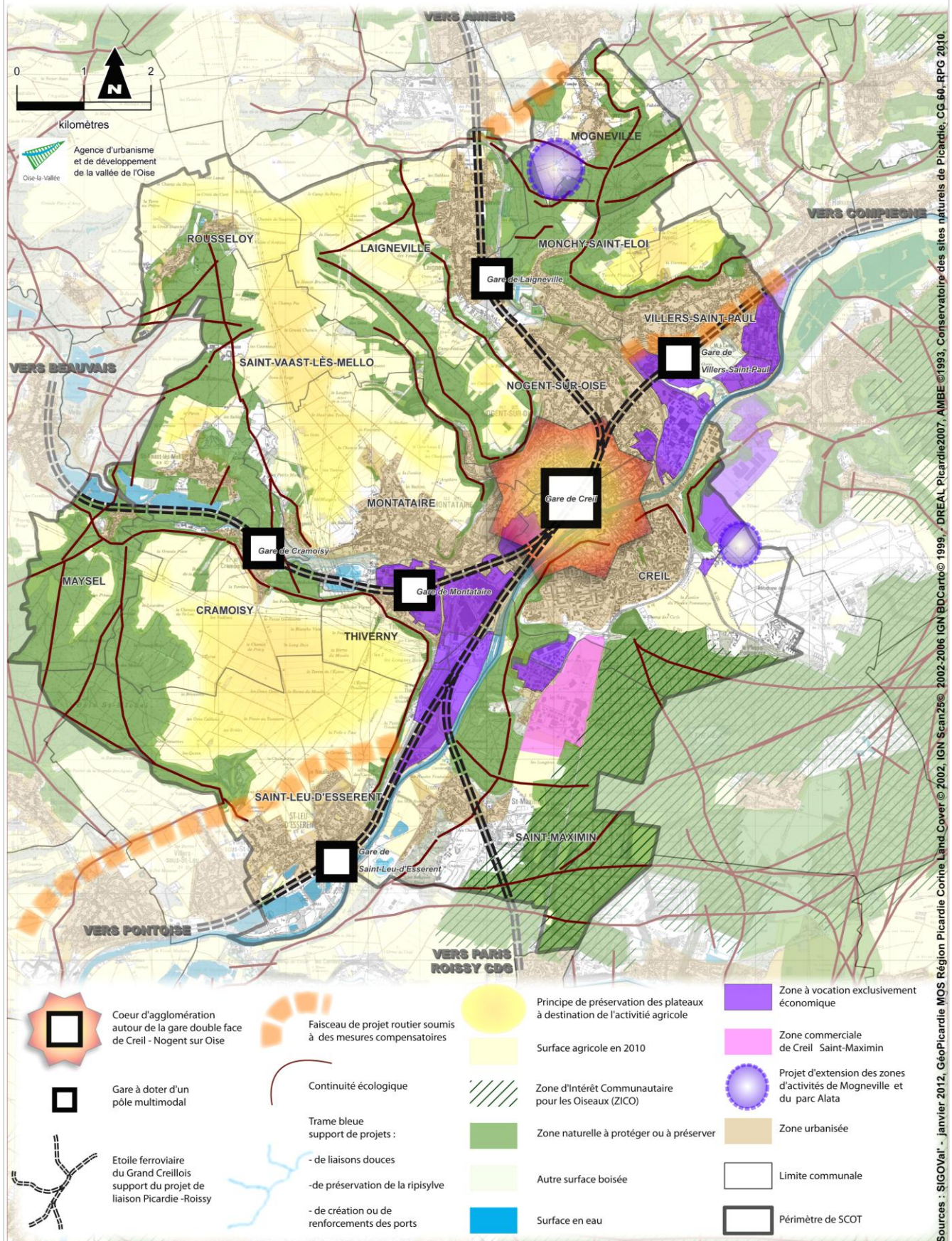
- faire que les grands équipements soient des pôles structurants pour le territoire, parmi ces grands équipements figurent l'abbatiale de Saint-Leu d'Esserent, la base de loisirs, le port, et la future halte fluviale.

↳ Développer les circulations douces et les transports collectifs :

- pôles intermodaux à proximité immédiate des gares,
- création de pôles d'échange,
- des pistes cyclables et des cheminements le long de l'Oise notamment,
- développement de l'activité portuaire.

Ces objectifs énoncés dans le DOO du SCOT sont synthétisés sur la carte ci-après :

DOCUMENT D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS DU GRAND CREILLOIS



Sources : SIGOVat - janvier 2012, GéoPicardie MOS Région Picardie Corine Land Cover © 2002, IGN Scan250 © 2002-2006 IGN BDcarto © 1999, DREAL Picardie2007, AMBE © 1993, Conservatoire des sites naturels de Picardie, CG 60, RPG 2010.

↳ Autres documents supra-communaux

↳ La commune de Saint-Leu d'Esserent n'est couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Toutefois, l'élaboration d'un PDU est obligatoire dans l'unité urbaine de Creil (> à 100 000 habitants) ; le PLU devra être mis en compatibilité avec le PDU.

Elle n'est pas couverte par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR), étant noté toutefois que le territoire communal est, dans sa partie Est, limitrophe du PNR Oise - Pays de France.

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ En outre, selon les termes de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), a été lancé en Picardie en 2012, pour une adoption prévue en 2014. Le SRCE doit présenter les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, établir une cartographie de celles-ci, et proposer des mesures mobilisables pour préserver et restaurer la biodiversité.

Par ailleurs, après l'entrée en vigueur le 30 juin 2012 du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) doivent – en compatibilité avec le SRCAE – répondre à un double objectif de réduction des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, et d'adaptation du territoire aux impacts attendus.

Le Syndicat Mixte du Grand Creillois est en cours d'élaboration d'un PCET.

↳ **Document d'urbanisme antérieur**

La commune de Saint-Leu d'Esserent est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 12 octobre 2000, puis modifié le 03 octobre 2002, le 26 janvier 2006, le 27 septembre 2007, le 30 novembre 2009, et le 11 octobre 2010.

Les principaux objectifs de développement et d'aménagement énoncés dans le POS étaient :

- de recalibrer le taux de croissance en adoptant une hypothèse de population à 5 500 habitants à l'horizon 2010,
- d'harmoniser l'expansion du bâti tout en préservant un paysage urbain de qualité avec ses zones de respirations naturelles, et de poursuivre le développement de l'habitat individuel et de l'habitat social en programmant de petites unités,
- d'ouvrir des terrains pour l'implantation d'activités et de services en entrée de ville, prenant en compte les nuisances acoustiques et la sécurité routière, avec une forte exigence de qualité architecturale, urbanistique et paysagère,
- de respecter le site tout en mettant en valeur ses composantes essentielles : coulées vertes préservant les coupures naturelles,
- de préserver le patrimoine agricole et ses spécificités comme le secteur des jardins familiaux.

Les plans de découpage en zones du précédent POS sont rappelés pour mémoire ci-après :





LEGENDE

UA	Zone urbaine ancienne centrale
UB	Zone d'urbanisation de caractère ancien dominant
UD	Prolongement de la zone centrale
UH	Zone d'urbanisation récente de caractère pavillonnaire dominant
UE	Zone d'équipement collectif et d'espace paysager
UY	Zone d'activités industrielles
TNA	Zone d'activités tertiaires
2NA	Zone d'urbanisation future (à court terme)
NAL	Zone naturelle réservée aux activités de camping caravanning
NBI	Zone de protection des sites et paysages
NC	Zone d'urbanisation future (à long terme)
ND	Zone de protection des sites et paysages

ER : Espaces réservés

DEPARTEMENT DE LOIRE

COMMUNE DE SAINT-LEU-DESSERTENT

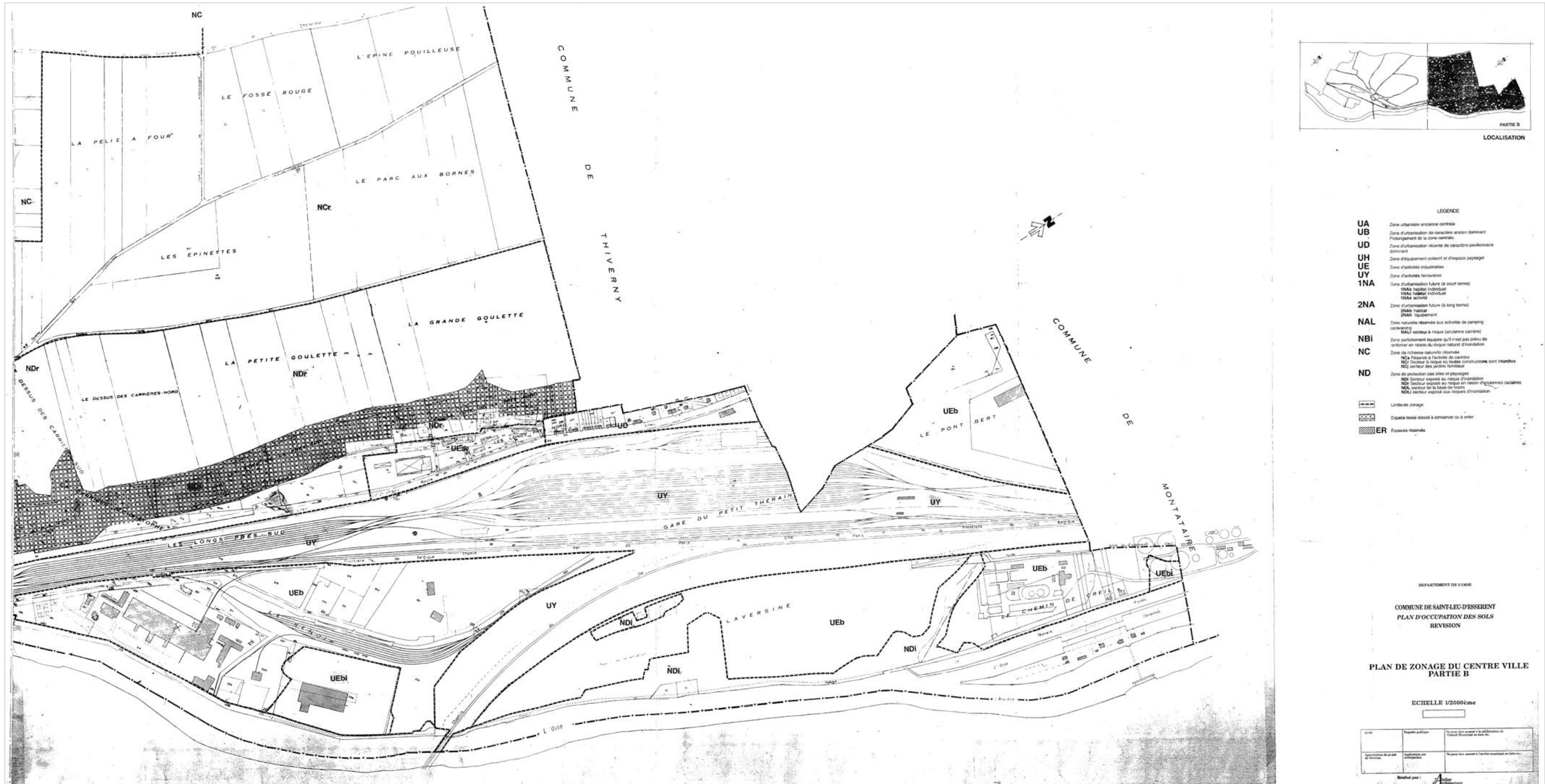
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REVISION

PLAN DE ZONAGE DU CENTRE VILLE PARTIE A

ECHELLE 1/20000me

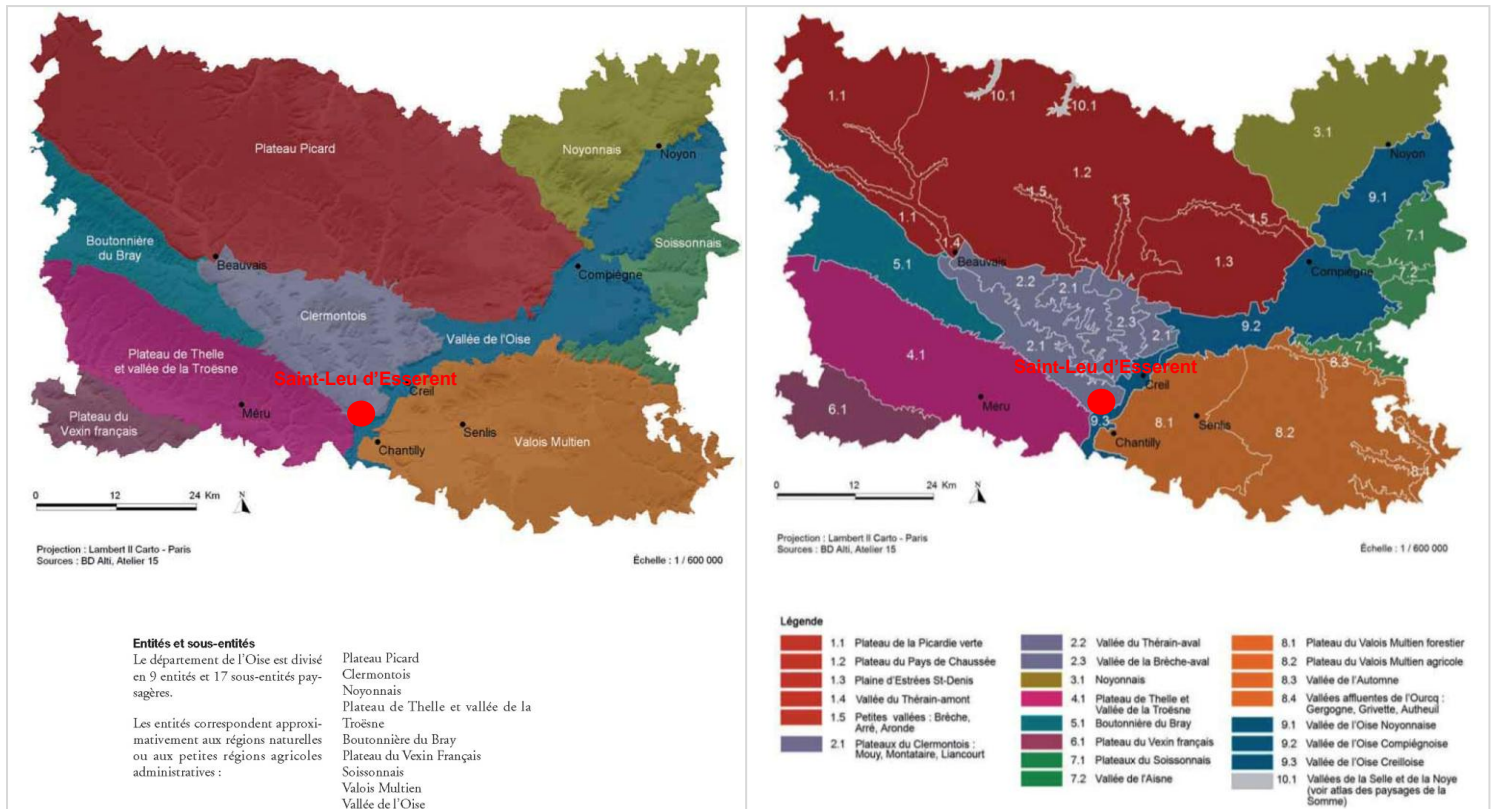
Établi par :



1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Saint-Leu d'Esserent est située à la terminaison sud-est du Plateau du Clermontois, en bordure de la vallée de l'Oise.



Entités et sous-entités géographiques : situation de la commune de Saint-Leu d'Esserent (régions naturelles de l'Oise)

Source : Atlas des paysages de l'Oise

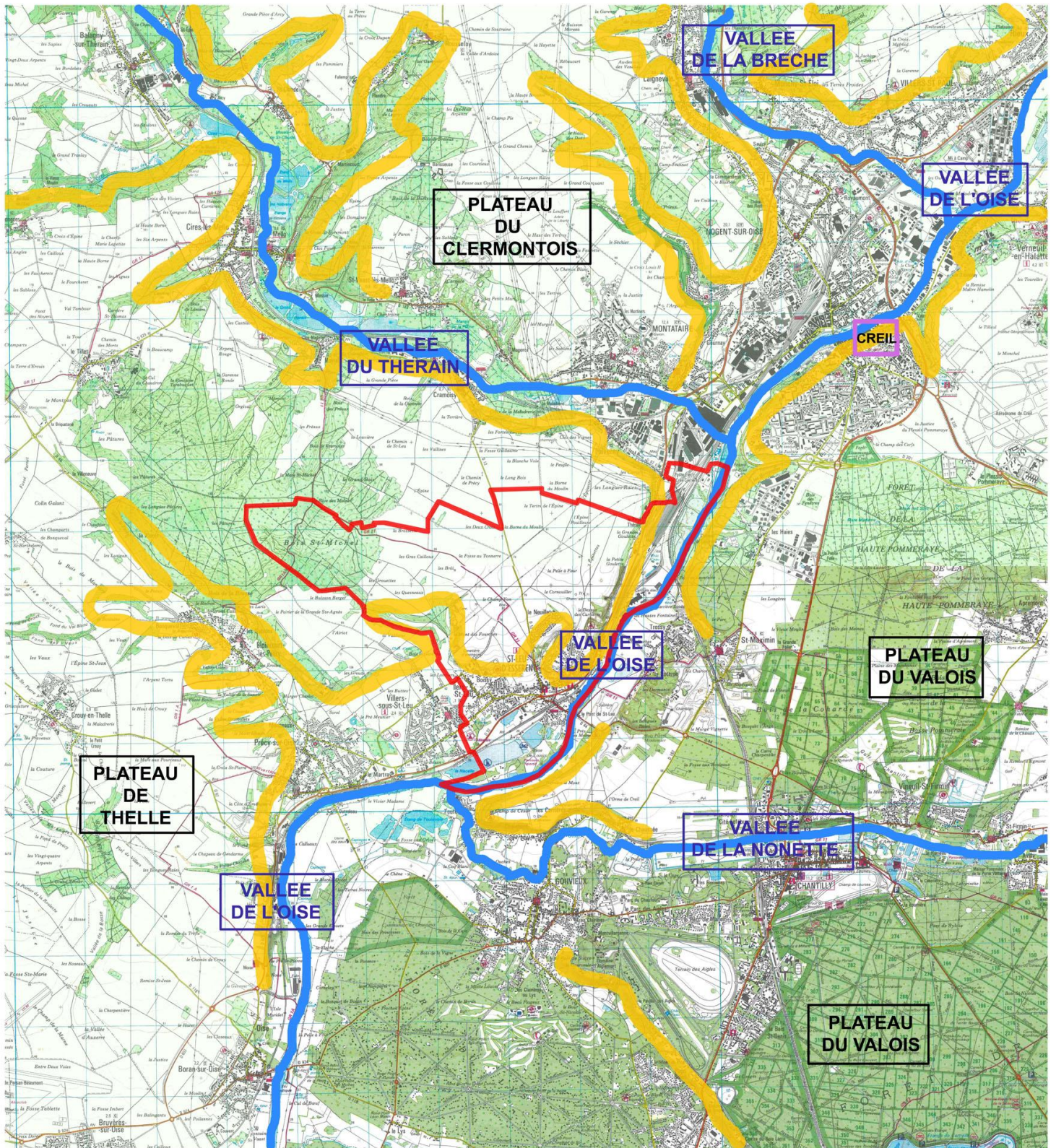
La commune appartient à l'entité géographique de la vallée de l'Oise et à celle du Clermontois. Le territoire communal est adossé à la rivière de l'Oise, qui en matérialise la limite Est, tandis qu'une très large partie nord-ouest du territoire correspond à un plateau du Clermontois.

La vallée de l'Oise correspond à une vallée alluviale à fond plat, dont la section située autour de Creil, « l'Oise creilloise », présente une identité industrielle.

Le Clermontois correspond quant à lui à un plateau calcaire traversé par les rivières du Thérain et de la Brèche. Alors que ces deux vallées sont très urbanisées, les plateaux sont largement cultivés et boisés, sans occupation bâtie importante. Les 3 plateaux du Clermontois correspondent au « plateau de Mouy » au sud de la vallée du Thérain, au « plateau de Montataire » entre les vallées du Thérain et de la Brèche, et à la « Montagne de Liancourt » au nord de la vallée de la Brèche.

Situation de la commune de Saint-Leu d'Esserent

Extrait de carte IGN



- Limite communale
- Coteaux
- Bois
- Entités géographiques
- Cours d'eau
- Pôle urbain

Au-delà de ces deux entités de la vallée de l'Oise et des plateaux du Clermontois qui intéressent directement le territoire de Saint-Leu d'Esserent, la commune est proche du plateau de Thelle dont la terminaison est située au sud de Blaincourt-les-Précy, et du Valois qui est situé à l'Est de la vallée de l'Oise.

Par ailleurs, la partie nord du territoire de Saint-Leu d'Esserent se trouve en continuité de l'agglomération creilloise, via la plaine industrielle de Montataire, tandis que la partie sud du territoire est située en continuité des communes de Villers-sous-Saint-Leu et de Précy-sur-Oise, et à proximité des communes de Gouvieux et de Chantilly.

La commune est traversée par la voie ferrée qui longe l'Oise, et par la RD 92 qui relie Thiverny à Précy-sur-Oise.

1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Le point le plus haut du territoire communal (125 m) est situé dans sa partie nord-ouest, dans le « Bois Saint-Michel ». Le point le plus bas (26 m) est localisé à l'extrémité sud du territoire, en bordure de la rivière de l'Oise. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc d'environ 100 m.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques.

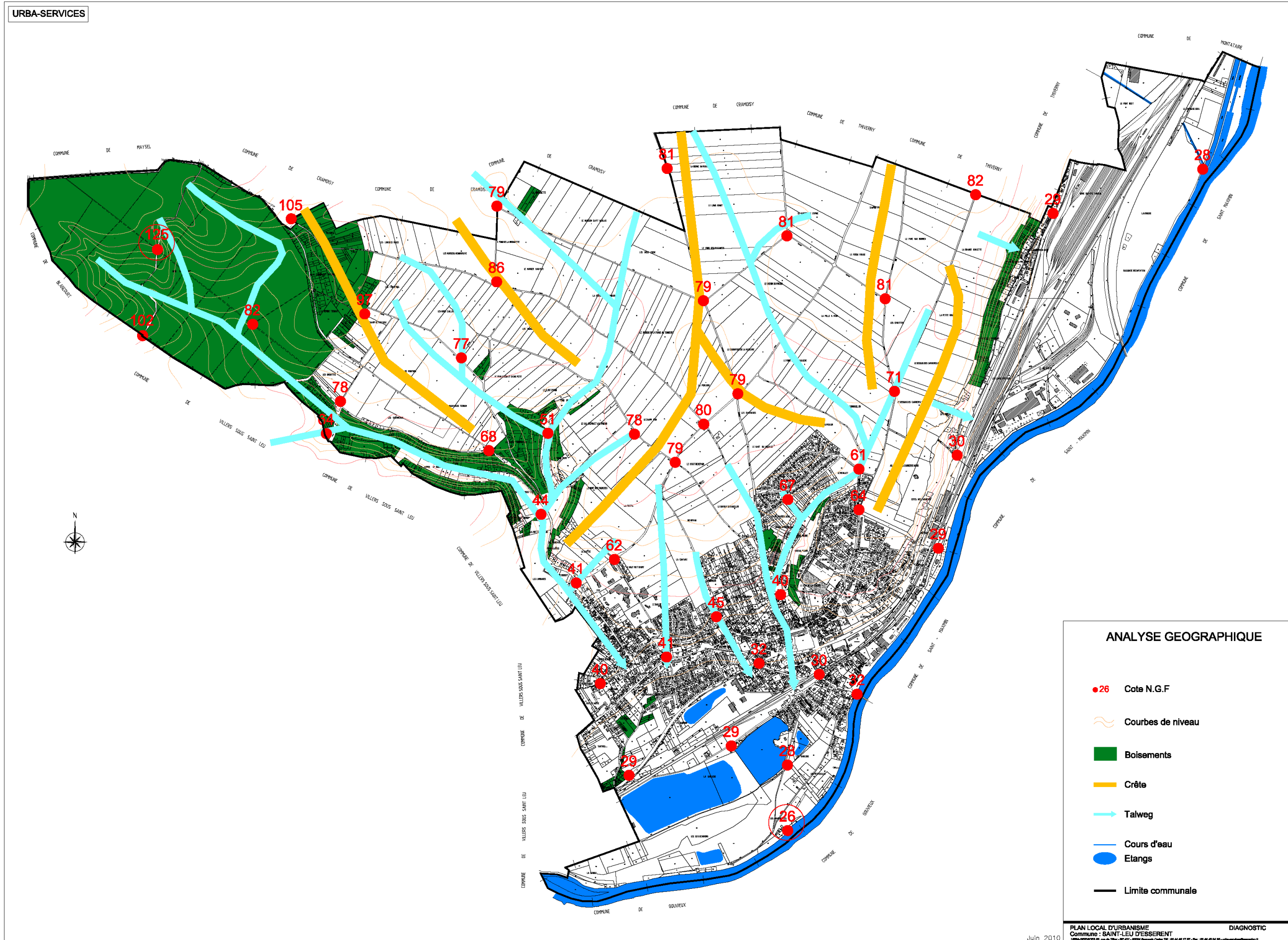
La frange Sud et Est du territoire correspond à la vallée de l'Oise à fond plat, où les altitudes ne varient que très peu, avec une cote de 30 m à hauteur de la voie ferrée et de la RD 92.

A l'ouest de ces infrastructures, une distinction est établie entre, d'une part, la partie nord du territoire qui est marquée par la présence d'un coteau abrupt (entre Saint-Leu d'Esserent et Thiverny), et d'autre part, la partie sud qui correspond à un versant en pente plus douce où s'est développée la ville de Saint-Leu d'Esserent. Cette urbanisation de versant s'étend sur un dénivelé d'une trentaine de mètres environ (30 m dans la partie basse de la ville, environ 60 m dans sa partie haute).

La partie nord du territoire communal correspond à un espace de plateau sans variation topographique majeure, où les altitudes oscillent autour de 80 m. Seule l'extrémité nord-ouest du territoire communal présente des altitudes supérieures à 100 m.

En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont été mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.



Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire, qui correspondent à ses parties nord et nord-ouest, et se dirigent vers les points bas situés dans ses parties est et sud-est ; les écoulements s'effectuent en direction de la rivière de l'Oise.

Plusieurs talwegs traversent ainsi le territoire communal selon une direction nord-ouest / sud-est, en particulier à hauteur de deux fonds de vallons principaux : l'un situé en limite ouest du territoire communal (entre le Bois Saint-Michel et la partie ouest de la ville), l'autre situé au sein de l'espace aggloméré dans le Val d'Hardillière.

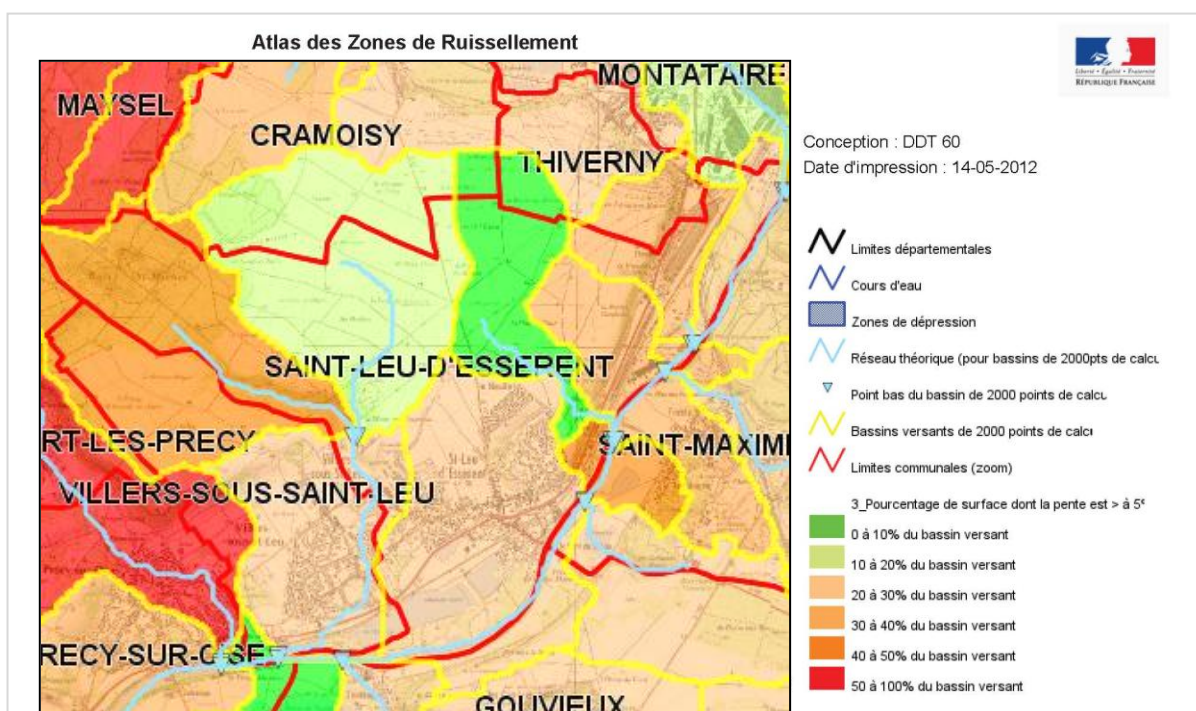
Compte tenu de la topographie communale, des désordres hydrauliques peuvent être observés lors de fortes précipitations, en particulier dans le secteur du Val d'Hardillière.

Par ailleurs, la RD 92 et la voie ferrée constituent des obstacles au libre écoulement des eaux de ruissellement en direction de la rivière de l'Oise.

La connaissance du fonctionnement hydraulique sur la commune est affinée par une étude qui a été menée par le cabinet Sorange sur le territoire du Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux de Villers-sous-Saint-Leu (SIAE) ; certains éléments de cette étude sont repris dans le chapitre 1-1-5 du présent rapport.

De plus, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir plan ci-dessous), le bassin versant intéressant l'extrémité nord-ouest du territoire communal (dans le secteur du Bois Saint-Michel) présente plus de 40 % de sa surface dont la pente est supérieure à 5 % ; il en est de même du secteur de la rue du Dernier Bourguignon en bordure Est de la ville.

Le reste de l'agglomération de Saint-Leu d'Esserent est située dans un bassin versant dont 20 à 30 % de sa surface présente une pente supérieure à 5 % ; cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit son assujettissement aux risques de ruissellement.



1 - 2 - 3 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères. Une typologie des différents paysages rencontrés sur le territoire communal est dressée.

↳ Le massif boisé :

Le « Bois Saint-Michel », qui occupe l'extrémité nord-ouest du territoire communal, appartient à un vaste massif boisé qui s'étend au-delà sur les territoires voisins. Au vu de la silhouette du territoire communal, et du fait de la distance qui le sépare de la ville de Saint-Leu d'Esserent, ce massif boisé est davantage assimilé aux communes situées plus au sud, Blaincourt-les-Précys en particulier.

Ce massif est prolongé, en bordure ouest du territoire communal, par un vallon boisé ; celui-ci constitue un lien visuel et paysager entre le Bois Saint-Michel et l'agglomération de Saint-Leu d'Esserent.



↳ Le paysage agricole ouvert :

La moitié nord du territoire communal correspond à un plateau agricole où les étendues cultivées sont associées à un parcellaire de grande taille ; le paysage y est modelé différemment selon les cultures et les saisons.

Le plateau agricole est quasiment dénué d'éléments végétaux, offrant des horizons dégagés en direction du nord ; ces espaces nus repoussent le champ de vision vers des lignes d'horizon parfois éloignées.

Le plateau agricole est traversé par de nombreuses lignes électriques, du fait de la proximité du poste électrique situé en bordure de la RD 92 en limite des communes de Thiverny et de Montataire.

Par ailleurs, la partie Est du plateau agricole, entre le coteau boisé et la route de Cramoisy, correspond à d'anciennes carrières souterraines.

En dehors de ce vaste plateau agricole, le territoire communal ne compte que de rares terres cultivées : dans le fond de vallon en limite ouest du territoire communal, et de part et d'autre de la RD 92 à l'entrée ouest de la commune.



↳ Les fonds de vallons :

Le territoire communal compte deux fonds de vallons principaux, l'un situé en marge ouest de la commune (entre le Bois Saint-Michel et la ville), l'autre en marge de la partie agglomérée au lieu-dit « Le Neuillet » (en amont du Val d'Hardillière) ; il s'agit d'espaces au relief varié et au paysage diversifié.



↳ Les carrières :

Une carrière en cours d'exploitation est située au lieu-dit « Le Froid Vent » (carrière de calcaire « Antrope »). Localisée à l'interface entre le plateau agricole et le fond de vallon boisé, cette carrière à ciel ouvert n'est véritablement perceptible qu'à son approche immédiate.

Par ailleurs, le paysage communal est complété par l'existence d'anciennes carrières, dont l'une est occupée par une activité de marbrerie et pierre taillée dans le prolongement nord de la rue de Boissy.



D'anciens sites de carrières sont également présents en bordure de la RD 92, en limite nord de la ville, où un camping est installé (« Campix »). Ces anciennes carrières sont aujourd'hui largement boisées.



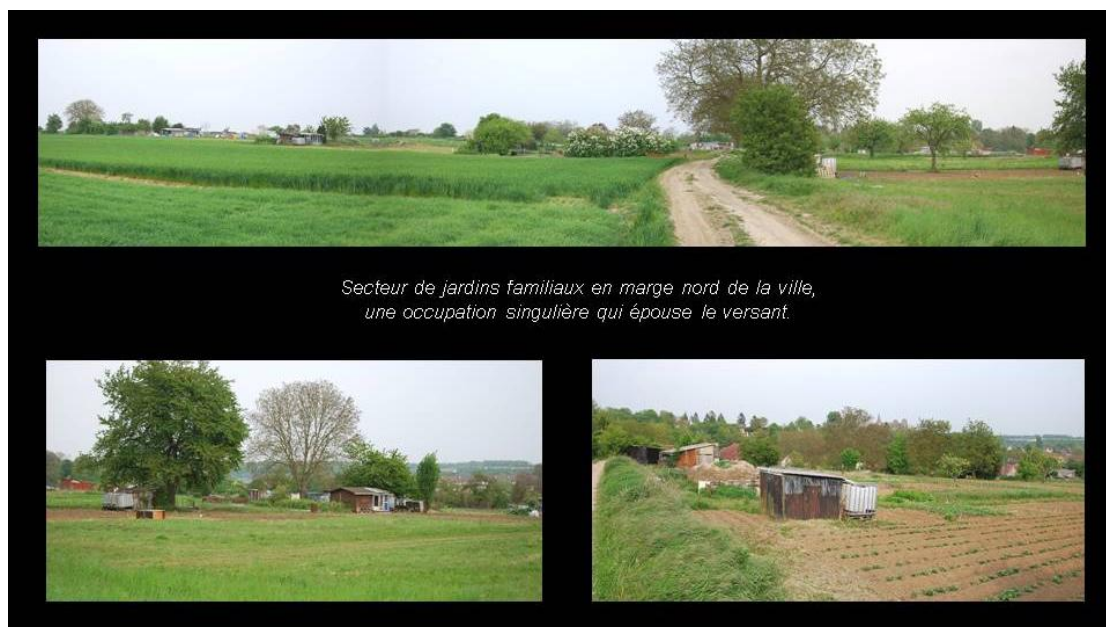
↪ Les pâtures :

La commune ne compte que quelques espaces de prairies et de pâtures, essentiellement en bordure de la RD 92 au sud du hameau du Petit-Thérain, et en contre-haut du camping « Campix ».



↳ Les jardins familiaux :

La singularité du secteur de jardins familiaux situé en marge nord de la ville est relevée. Imbriqués dans la silhouette de l'agglomération, ces jardins épousent la pente du versant.



↳ La voie ferrée et la RD 92 :

Le territoire communal est traversé du sud-ouest au nord-est par deux infrastructures importantes : la voie ferrée et la RD 92. Dans la partie sud de la commune, ces infrastructures séparent la ville de la vallée, alors que dans la partie nord elles sont bordées par le coteau boisé.



↳ Le paysage industriel et la plateforme ferroviaire :

La partie nord-est du territoire communal accueille une plate-forme ferroviaire (nombreuses voies ferrées et quelques bâtiments techniques), elle est située entre la RD 92 et la rivière de l'Oise.

Cette plate-forme ferroviaire est bordée au nord par la plaine industrielle de Montataire (dont Saint-Leu d'Esserent est limitrophe), et au sud par la zone d'activités « du Renoir » où se situe notamment une centrale électrique en bordure de la rivière de l'Oise.

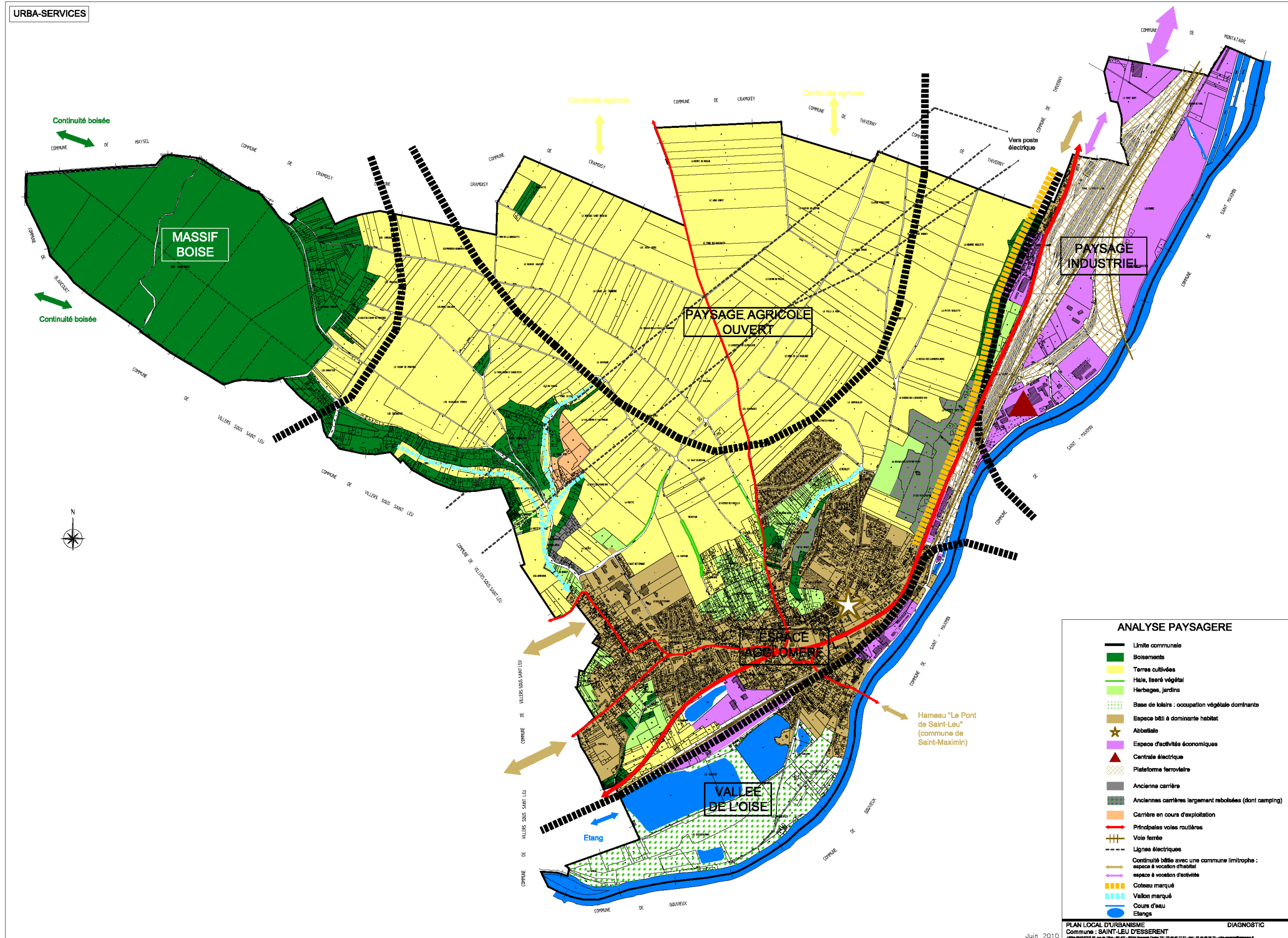
Plus globalement, cette frange nord-est du territoire de Saint-Leu d'Esserent accueille de multiples occupations (centrale électrique, plate-forme ferroviaire, autres activités,...) ; la perception générale de cet espace renvoie une image très industrielle, où l'ambiance paysagère peut être considérée comme déqualifiée.



↳ La vallée de l'Oise et la base de loisirs :

L'extrémité sud du territoire communal est située géographiquement dans la vallée de l'Oise, elle est comprise entre la voie ferrée et la rivière. Accueillant une base de loisirs, cette frange sud est partiellement occupée par des étangs ; pour le reste, l'occupation végétale y est dominante.





↳ L'espace bâti :

Les perspectives visuelles sur la ville de Saint-Leu d'Esserent, et sur les autres parties urbanisées, sont détaillées dans le chapitre 1-2-7 relatif à la forme urbaine. L'urbanisation de la commune correspond principalement à un paysage de versant.

S'agissant des ambiances paysagères, la commune de Saint-Leu d'Esserent est marquée par la rupture existante entre l'agglomération principale (ville), qui est voisine des communes de Villers-sous-Saint-Leu et de Précly-sur-Oise, et la frange nord de la commune (zone d'activités, plate-forme ferroviaire, hameau du Petit-Thérain) qui peut être assimilée à l'agglomération creilloise.

Plus localement, les continuités bâties avec les communes limitrophes rendent difficile la lisibilité des limites communales.

↳ Les principales occupations du sol sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent peuvent être schématisées au travers d'une synthèse des superficies :

- terres cultivées : 50 % du territoire communal
- boisements : 20 %
- herbages et jardins : 5 %
- espace aggloméré (ville) : 10 %
- paysage industriel (activités économiques et plate-forme ferroviaire) : 10 %
- vallée de l'Oise (base de loisirs et étangs,...) : 5 %

1 - 2 - 4 - Milieux naturels

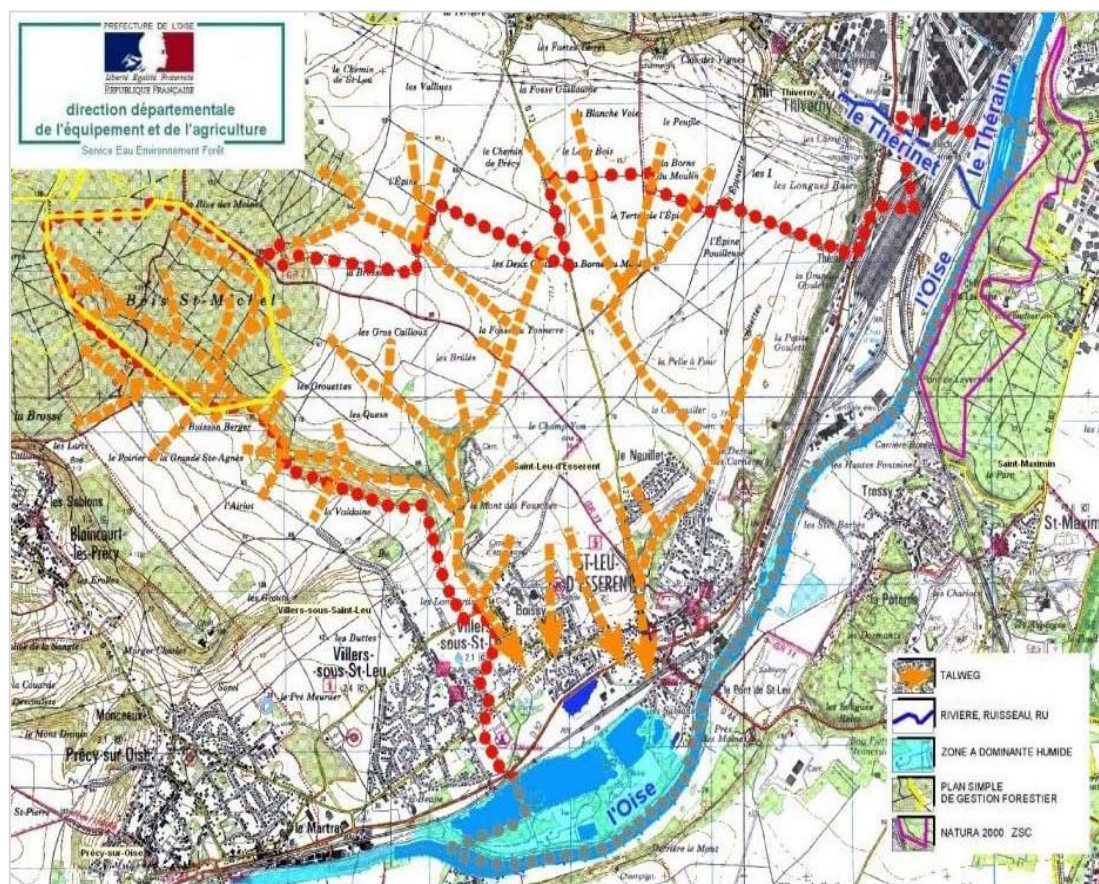
Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

↳ Les boisements recensés sur la commune sont pour l'essentiel composés de feuillus, de type chênes, hêtres, charmes et frênes ; cette occupation boisée correspond en particulier au « Bois Saint-Michel » situé dans la partie nord-ouest du territoire.

Les boisements qui occupent le fond de vallon dans le prolongement de ce massif boisé sont d'une nature analogue.

Dans la partie sud du territoire (vallée de l'Oise), les essences végétales sont adaptées au caractère hydromorphe du sol (saules,...).

Par ailleurs, le « Bois Saint-Michel » fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion, dont le contour figure en jaune sur le plan ci-après.



↳ Par ailleurs, il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine naturel et paysager auxquels appartient le territoire de Saint-Leu d'Esserent.

↳ ZNIEFF « Bois Saint-Michel et de Mello » (ZNIEFF de type 1) :

La commune est couverte par une ZNIEFF, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.

Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

La ZNIEFF de type 1 « Bois Saint-Michel et de Mello » couvre un massif boisé situé à l'extrémité méridionale du Clermontois, au contact du Plateau de Thelle. Ce massif constitue un ensemble forestier principalement composé de feuillus, auquel s'ajoutent des pelouses calcicoles propices à la biodiversité.

Sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent, le périmètre de cette ZNIEFF couvre l'ensemble du Bois Saint-Michel ainsi que le fond de vallon situé en continuité sud ; il intègre un liseré périphérique le long des boisements. La partie urbanisée n'est pas concernée par cette ZNIEFF.

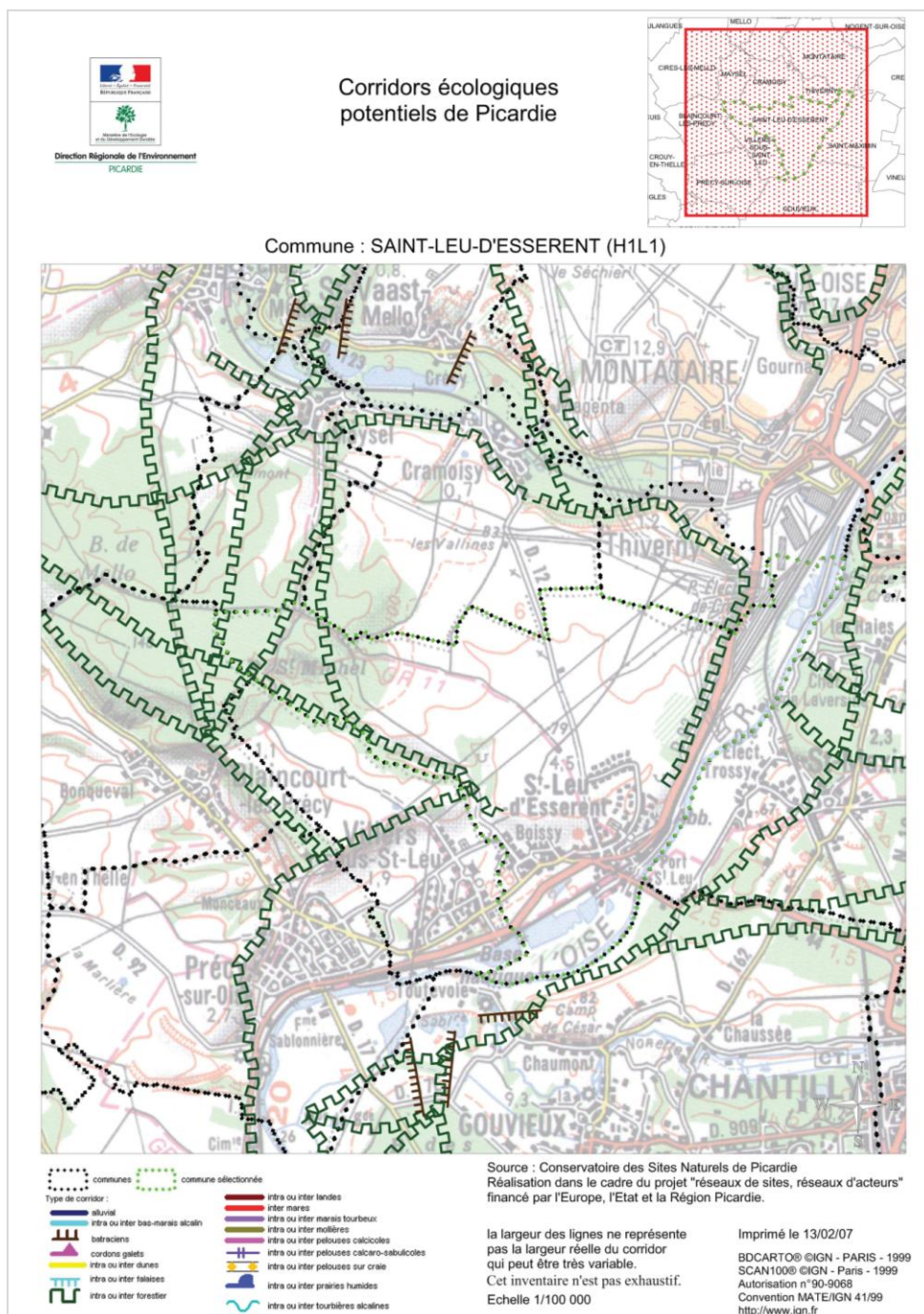


👉 Corridors écologiques potentiels :

La synthèse des différents zonages du patrimoine naturel, telle que répertoriée par la Direction Régionale de l'Environnement, fait mention de l'existence de « corridors écologiques potentiels ».

Des corridors intra ou inter forestiers traversent le territoire communal, d'une part au sein du Bois Saint-Michel et dans le fond de vallon qui l'accompagne, et d'autre part le long du coteau boisé situé en bordure de la RD 92.

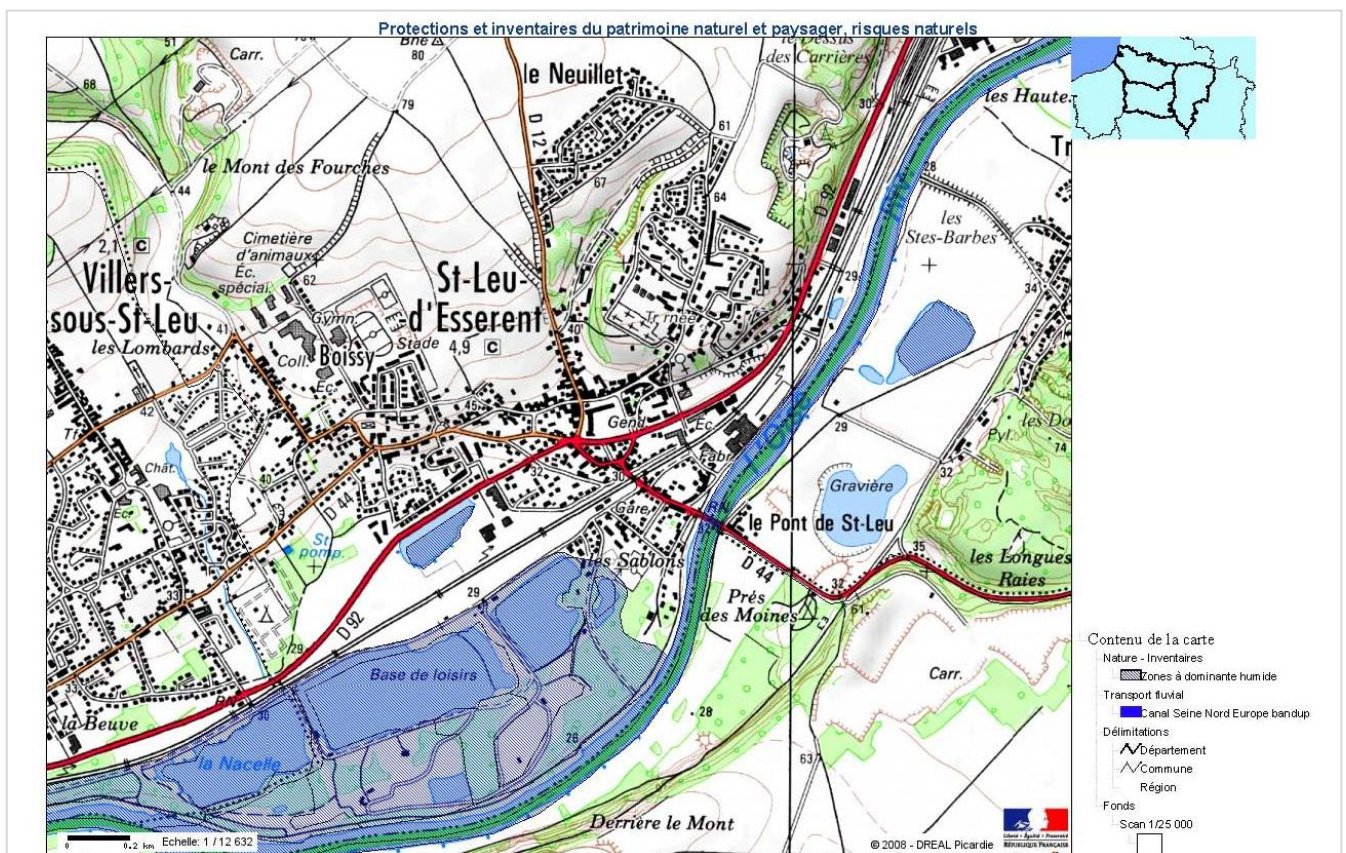
Ces corridors écologiques potentiels correspondent à des espaces dans lesquels la continuité des milieux doit être contrariée aussi peu que possible (urbanisation, infrastructures,...).



↳ Zone à dominante humide :

La commune est également concernée par une « zone à dominante humide », reconnaissance complémentaire établie par la Direction Régionale de l'Environnement, sur la base de données issues des Agences de l'Eau. Ces zones identifient des espaces qui jouent un rôle important dans la régulation du régime des eaux.

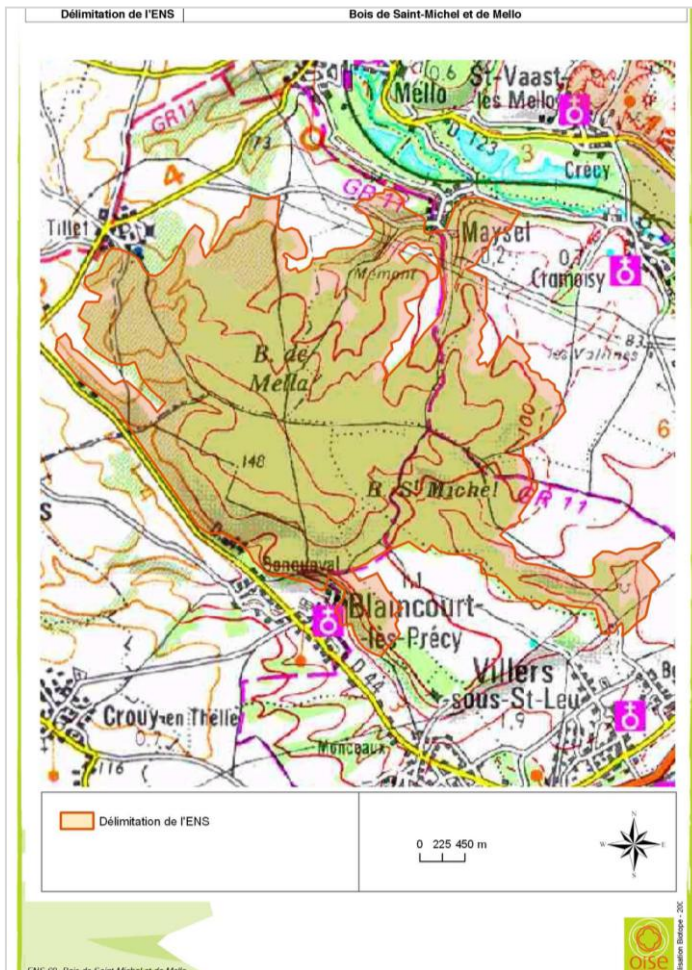
Sur la commune de Saint-Leu d'Esserent, la « zone à dominante humide » couvre la rivière de l'Oise et intègre les étangs situés dans le fond de vallée (base de loisirs).



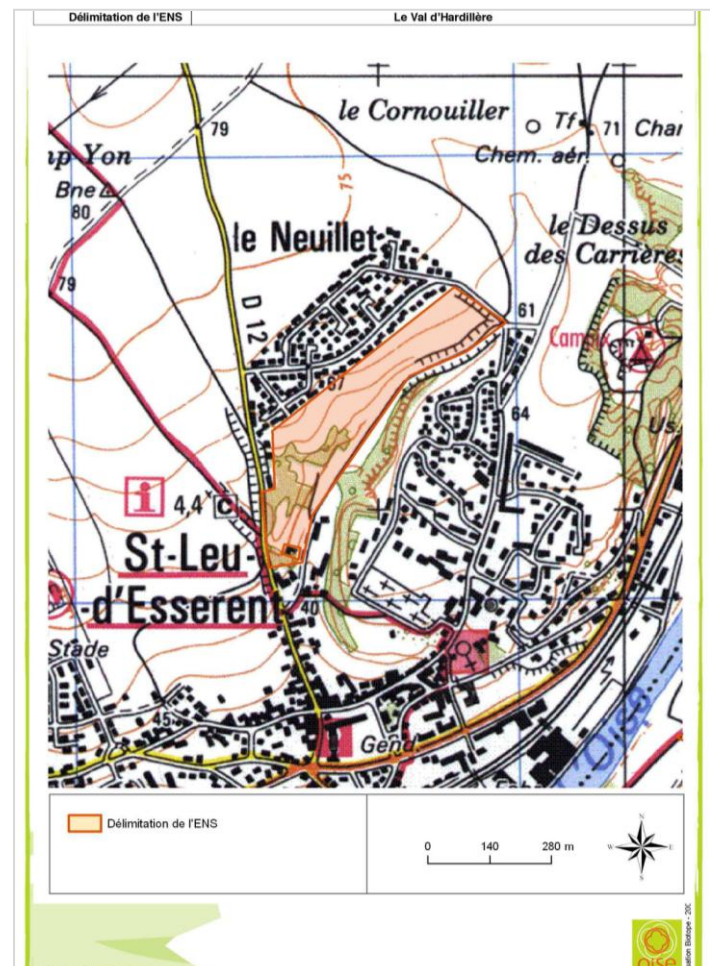
↳ Espace Naturel Sensible (ENS) :

Le « Bois Saint-Michel » et le « Val d'Hardillière » sont reconnus comme Espace Naturel Sensible (ENS) par le Conseil Général de l'Oise.

Les ENS sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager, et leur capacité à accueillir le public sans nuire aux milieux.



L'ENS du « Bois Saint-Michel » couvre le même périmètre que celui de la ZNIEFF de type 1 « Bois Saint-Michel et de Mello », dont les caractéristiques sont présentées ci-avant.



L'ENS du « Val d'Hardillière » couvre un espace situé dans la partie nord-est de la ville, entre le lotissement du Neuillet et le haut de la rue de la Croix-Aude.

Cet espace correspond à un fond de vallon (le « Val d'Hardillière ») qui présente une sensibilité notamment sur le plan paysager et hydraulique.

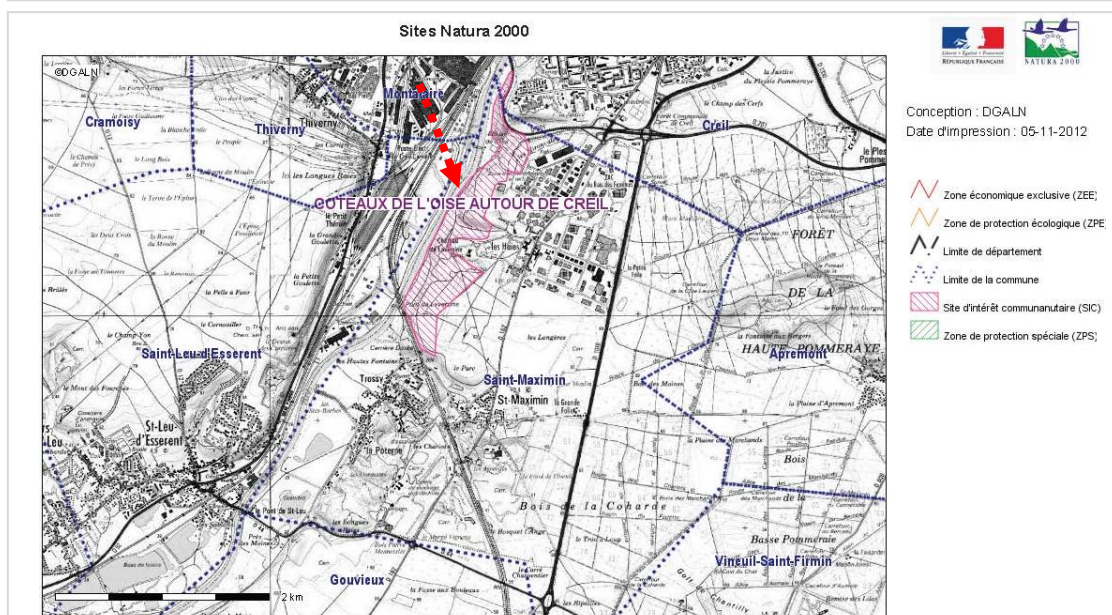
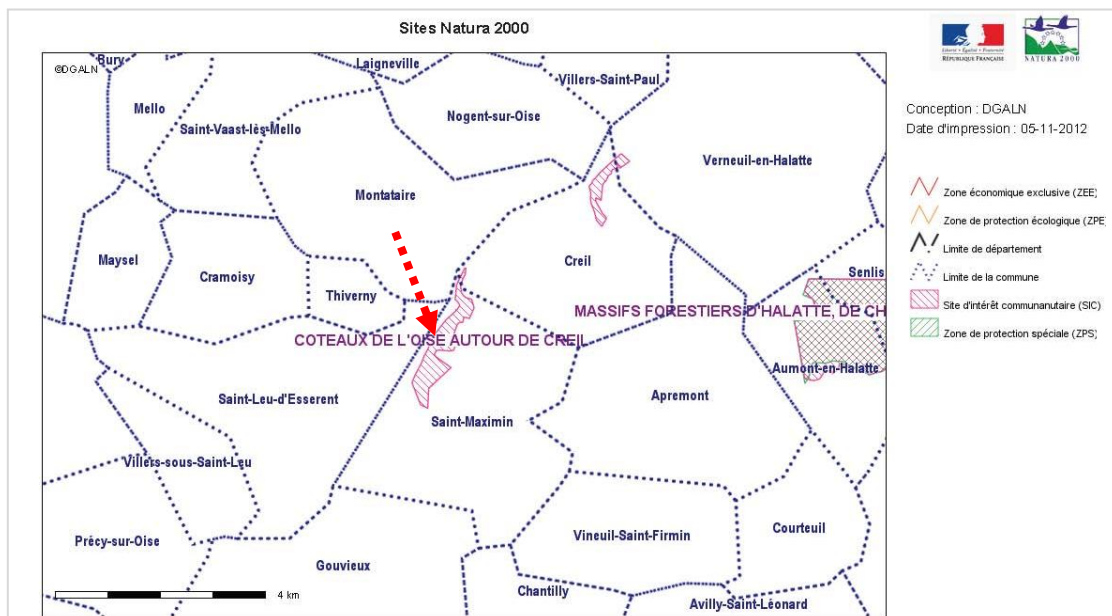
↳ Par ailleurs, le territoire de la commune de Saint-Leu d'Esserent n'est pas couvert par un site Natura 2000, classement qui correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Toutefois, parmi les différentes reconnaissances environnementales existantes aux environs proches de la commune, l'existence du site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » est relevée. Le coteau de Laversine situé sur le territoire de Saint-Maximin est compris dans ce site Natura 2000, il est situé face à l'extrémité nord-est du territoire de Saint-Leu d'Esserent. Ce site Natura 2000 est séparé du territoire de Saint-Leu d'Esserent par la rivière de l'Oise. Le coteau de Vaux, situé à cheval sur les territoires de Creil et de Verneuil-en-Halatte, appartient également à ce site Natura 2000 ; il est situé à environ 3,5 km de l'extrémité nord-est du territoire de Saint-Leu d'Esserent.

Ce site Natura 2000, qui constitue une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 est en cours d'élaboration.

Plus à l'Est, un autre site Natura 2000 est répertorié : « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville ». Couvrant notamment les territoires d'Aumont-en-Halatte et de Senlis, ce site Natura 2000 est distant du territoire de Saint-Leu d'Esserent de plus de 8 km.



Ces coteaux de la vallée de l'Oise autour de Creil sont principalement composés de forêts caducifoliées et de pelouses sèches. Ils se trouvent en situations géomorphologiques (versants abrupts sur calcaires lutétiens) et mésoclimatiques exceptionnelles et relictuelles, développant une série submontagnarde semi-thermophile du *Cephalentero-Fagion sylvaticae* originale (type « Oise-Creil ») riche en Buis (*Buxus sempervirens*) avec pelouses du *Seslerio caeruleae – Mesobromenion erecti* à *Dianthus carthusianorum* (type endémique de la vallée de l'Oise), fourré pionnier à *Buxus sempervirens* et *Prunus mahaleb* (*Berberidion vulgaris*), tiliaie-acéraie thermo-submontagnarde à Buis et If (*Tilion platyphylli* type « Oise-Creil ») sur pentes abruptes éboulées.

L'ensemble de ces habitats inscrits à la directive constituent un ensemble unique, irremplaçable et de très grande valeur patrimoniale. Les paysages végétaux sont également très originaux pour les régions de plaine : fourrés de Buis où cet arbuste montre une vitalité exceptionnelle (gradins de Sesslerie typiques des pelouses de montagne).

L'intérêt floristique est parallèlement remarquable (diversité floristique du cortège submontagnard, deux espèces protégées, nombreuses espèces menacées).

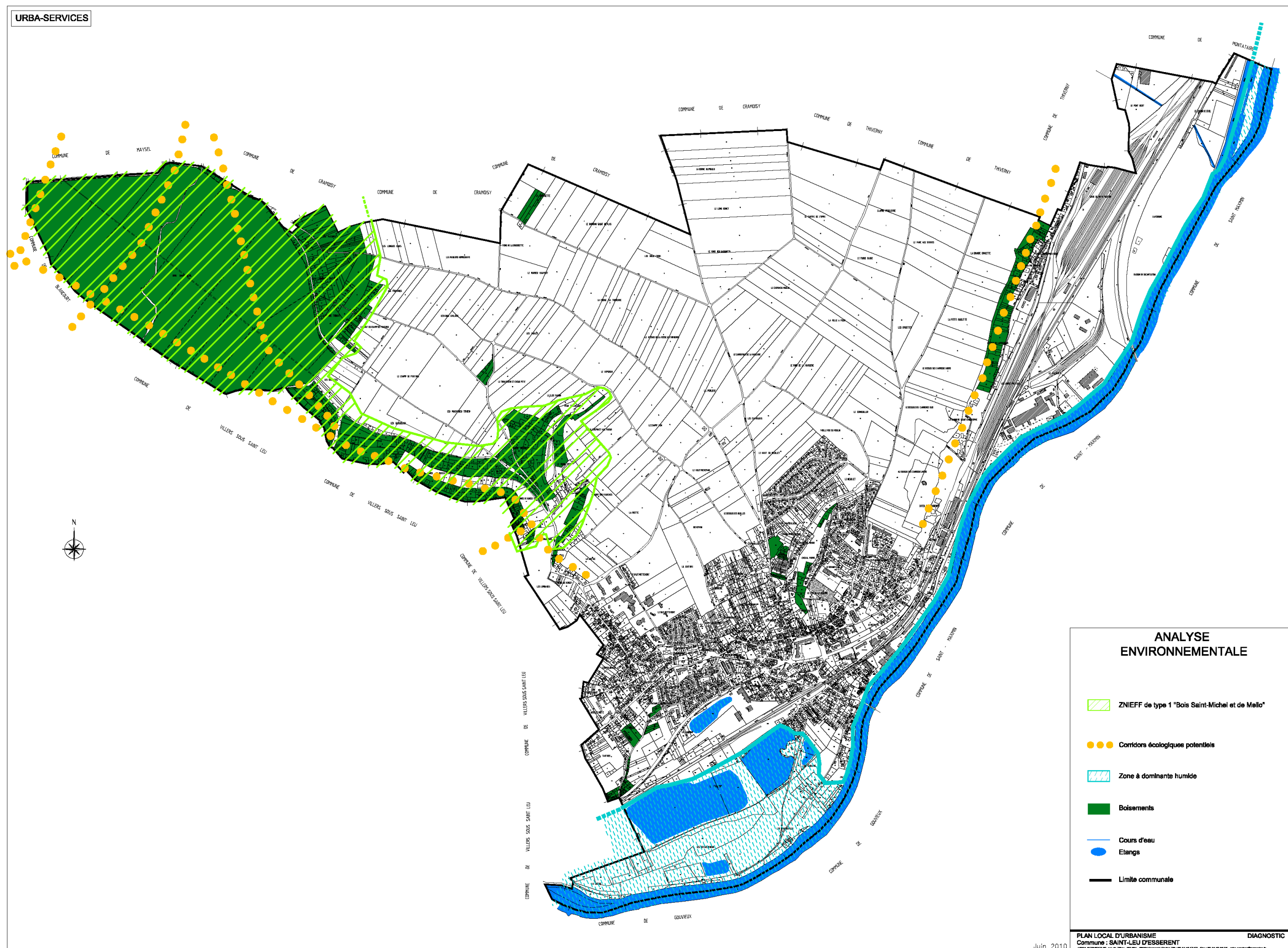
L'état de conservation du site est médiocre, en raison de la proximité de l'urbanisation qui grignote peu à peu les espaces du système submontagnard. De plus, les conséquences d'une eutrophisation de contact et de la dynamique progressive naturelle qui fait régresser les surfaces de pelouses menacent à moyen et long terme le site. Néanmoins, il s'agit des derniers secteurs de versant calcaire de l'Oise non urbanisé sur Lutétien et des ultimes conditions mésoclimatiques submontagnardes de la vallée dans son parcours tertiaire. Est notée la vitalité exceptionnelle du Buis, qui suggère une probable spontanéité de l'arbuste en liaison avec le caractère thermo-montagnard du méso-climat (il en est de même pour l'If, probablement spontané aussi).

↳ Par ailleurs, la commune n'est pas concernée :

- par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux,

- par un passage grande faune,

- par un site classé ou un site inscrit.



1 - 2 - 5 - Hydrographie

Le territoire communal est bordé par la rivière de l'Oise, qui en matérialise la limite Est. Il est également traversé, dans sa partie nord, par le ru du Thérinet.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la rivière de l'Oise (voir chapitre 1-2-14 du présent rapport).

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par la rivière de l'Oise, appartenant plus largement au bassin versant de la Seine.

Les rivières de la Brèche et du Thérain se jettent dans l'Oise respectivement au nord de Creil, et en limite de Saint-Leu d'Esserent et de Montataire. La rivière de la Nonette présente quant à elle sa confluence avec l'Oise à l'extrémité sud du territoire de Saint-Leu d'Esserent.

L'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est exposée dans le chapitre 1-2-2 sur la topographie. Il en ressort que le territoire communal est susceptible d'être assujéti à des risques de ruissellement.

Compte tenu de la topographie communale, des désordres hydrauliques peuvent être observés lors de fortes précipitations, en particulier dans le secteur du Val d'Hardillière.

Par ailleurs, la RD 92 et la voie ferrée constituent des obstacles au libre écoulement des eaux de ruissellement en direction de la rivière de l'Oise.

La connaissance du fonctionnement hydraulique sur la commune est affinée par une étude qui a été menée par le cabinet Sorange sur le territoire du Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux de Villers-sous-Saint-Leu (SIAE) ; certains éléments de cette étude sont repris dans le chapitre 1-1-5 du présent rapport.

Les étangs situés au sud de la commune participent également au fonctionnement hydraulique local.

Par ailleurs, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1994, 1995, 1999, 2001 (3) et 2009 pour inondations et coulées de boue, en 1999 pour inondations et coulées de boue et mouvements de terrain, et en 2001 pour des inondations par remontées de nappe phréatique.

1 - 2 - 6 - Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

Le rôle du sous-sol dans les activités humaines et dans les paysages produits s'est traduit, tout particulièrement sur la commune, par l'activité d'extraction de la pierre.

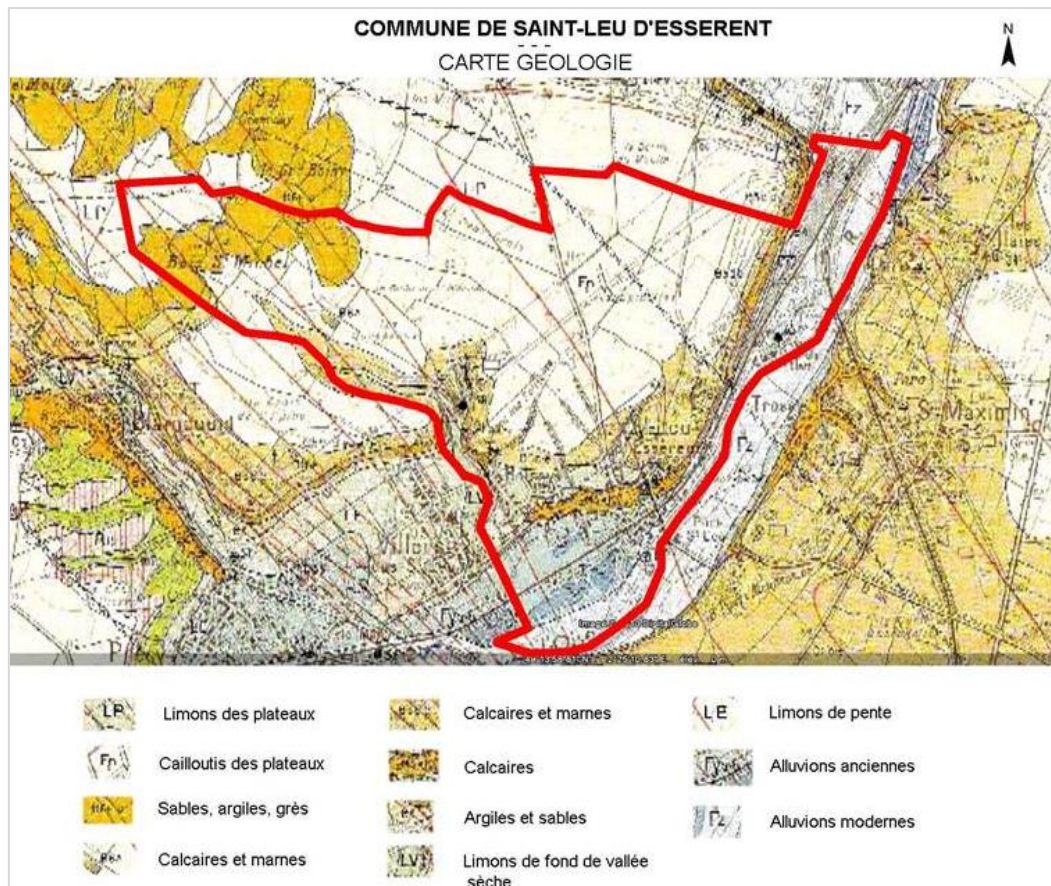
Le massif boisé situé dans la partie nord-ouest du territoire communal repose majoritairement sur des sables.

Le plateau correspondant à la moitié nord du territoire est composé de limons propices à l'activité agricole.

Les coteaux sont constitués de calcaires, tandis que le versant en pente douce (plus au sud) repose sur des limons de pente.

Les vallons présentent quant à eux un substrat de limons de fond de vallée sèche.

Dans le fond de la vallée de l'Oise, le sol est composé d'alluvions (modernes et anciennes).



1 - 2 - 7 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

↳ Silhouette de l'agglomération

La commune présente un espace urbanisé s'étendant principalement selon un axe sud-ouest / nord-est, au sein duquel peuvent être distinguées plusieurs entités : la ville de Saint-Leu d'Esserent qui s'est développée majoritairement sur le versant, la zone d'activités située entre la plate-forme ferroviaire et la rivière de l'Oise, le hameau du Petit-Thérain en continuité de Thiverny, et plus au nord quelques emprises situées au contact de la plaine industrielle de Montataire.

La silhouette des parties agglomérées est fortement marquée par les continuités bâties existantes avec les communes limitrophes, plus particulièrement Villers-sous-Saint-Leu au sud-ouest, et Thiverny et Montataire au nord.

↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. L'étude de ces lisières affine l'analyse de la perception des parties agglomérées.

La situation géographique de la commune, qui est adossée à la vallée de l'Oise, permet d'en obtenir des vues générales depuis l'espace situé en rive gauche de l'Oise sur le territoire voisin de Saint-Maximin.

L'abbatiale de Saint-Leu d'Esserent et la centrale électrique située en bordure de l'Oise constituent, dans un registre différent, les deux éléments identitaires de cette section de la vallée. L'intérêt patrimonial de l'abbatiale, et des vues offertes depuis la vallée, est souligné.

Le développement du port « Lecieux » sur le territoire de Saint-Maximin modifie la perception du fond de vallée et des berges de la rivière.



Les lisières depuis le pont de Saint-Leu, au sud-est de la ville, sont caractérisées par la continuité existante avec le hameau du Pont de Saint-Leu, hameau situé sur le territoire de Saint-Maximin. Certaines perspectives offrent des vues directes sur l'abbatiale, qui est cependant parfois masquée par les bâtiments d'activités situés en contrebas en bord de l'Oise.

Au sud du pont de Saint-Leu, le caractère dominant de la vallée est celui d'une ambiance végétale sur les berges de l'Oise, à l'arrière desquelles les constructions ne sont que peu visibles.



Le chemin de La Litière et la rue de la Garenne, en lisière sud-ouest de la ville, correspondent à des voies qui constituent un lien entre l'agglomération et la base de loisirs.



Les lisières sud-ouest depuis la voie ferrée, la rue du Clos Vert et la RD 92, témoignent de la prégnance dans le paysage des anciens bâtiments de l'entreprise « Stradal » (dont l'activité a cessé en 2009). La reconquête de ce secteur peut constituer à terme une importante opportunité de développement pour la commune.

Depuis la RD 92 en provenance de Villers-sous-Saint-Leu, la démolition d'un ancien silo offre aujourd'hui de nouvelles perspectives sur l'abbatiale.



Par ailleurs, l'appréhension de la forme urbaine en lisière ouest de la ville est appelée à évoluer, une gendarmerie est en effet en cours de construction en bordure de la RD 92.



La lisière ouest en continuité de Villers-sous-Saint-Leu a été récemment remodelée par une urbanisation récente sur le territoire voisin (lotissement du « Domaine du Château »), renforçant la contiguïté des deux agglomérations.



La lisière nord au lieu-dit « Le Haut Mettemont » concerne un secteur qui fait l'objet d'un projet « éco-quartier » d'une cinquantaine de logements. La configuration de la partie agglomérée, au nord des équipements sportifs, va donc connaître d'importantes mutations (projet en cours de réalisation).



La lisière nord depuis les jardins familiaux montre, d'une part, la multiplicité des abris de jardins et leur rôle dans le paysage le plus immédiat, et d'autre part, les perspectives plus lointaines sur une partie de la ville (en particulier sur les constructions de la Place de la République).

La lisière nord depuis la RD 12, au lieu-dit « Le Neuillet », correspond à une frange bâtie qui est aujourd'hui largement intégrée à la silhouette, du fait de son ancienneté.



Dans le secteur du Val d'Hardillière, la réalisation récente de constructions nouvelles a notablement modifié la perception de ce fond de vallon, où l'urbanisation semble « grignoter » du terrain dans ce secteur sensible.



Entre le secteur du Neuillet et du Val d'Hardillière, la forme urbaine est principalement caractérisée par la discontinuité observée dans le périmètre aggloméré, entre l'extrémité de la rue de la Croix Aude et le lotissement du Neuillet.



La lisière nord-est au lieu-dit « le Dessus des Carrières » présente un contraste entre les lotissements pavillonnaires et les immeubles d'habitat collectif de la rue Pierre et Marie Curie qui sont situés en lisière directe du périmètre aggloméré.



La lisière nord-est depuis la RD 92 était, encore récemment, dégradée par la présence de bâtiments d'activités dont certains étaient à l'abandon. L'implantation d'une enseigne Lidl et d'une concession Peugeot ont considérablement contribué à la requalification de cette frange de la ville.



S'agissant de la zone d'activités du Renoir, le gabarit de la centrale électrique lui confère un rôle de poids dans la perception de cette zone (bâtiment de teinte brune-orangée présentant une très grande volumétrie). Par ailleurs, le confinement de cette zone d'activités entre la plate-forme ferroviaire et la rivière de l'Oise, et sa situation à l'écart de la RD 92, restreignent les vues directes sur la zone.

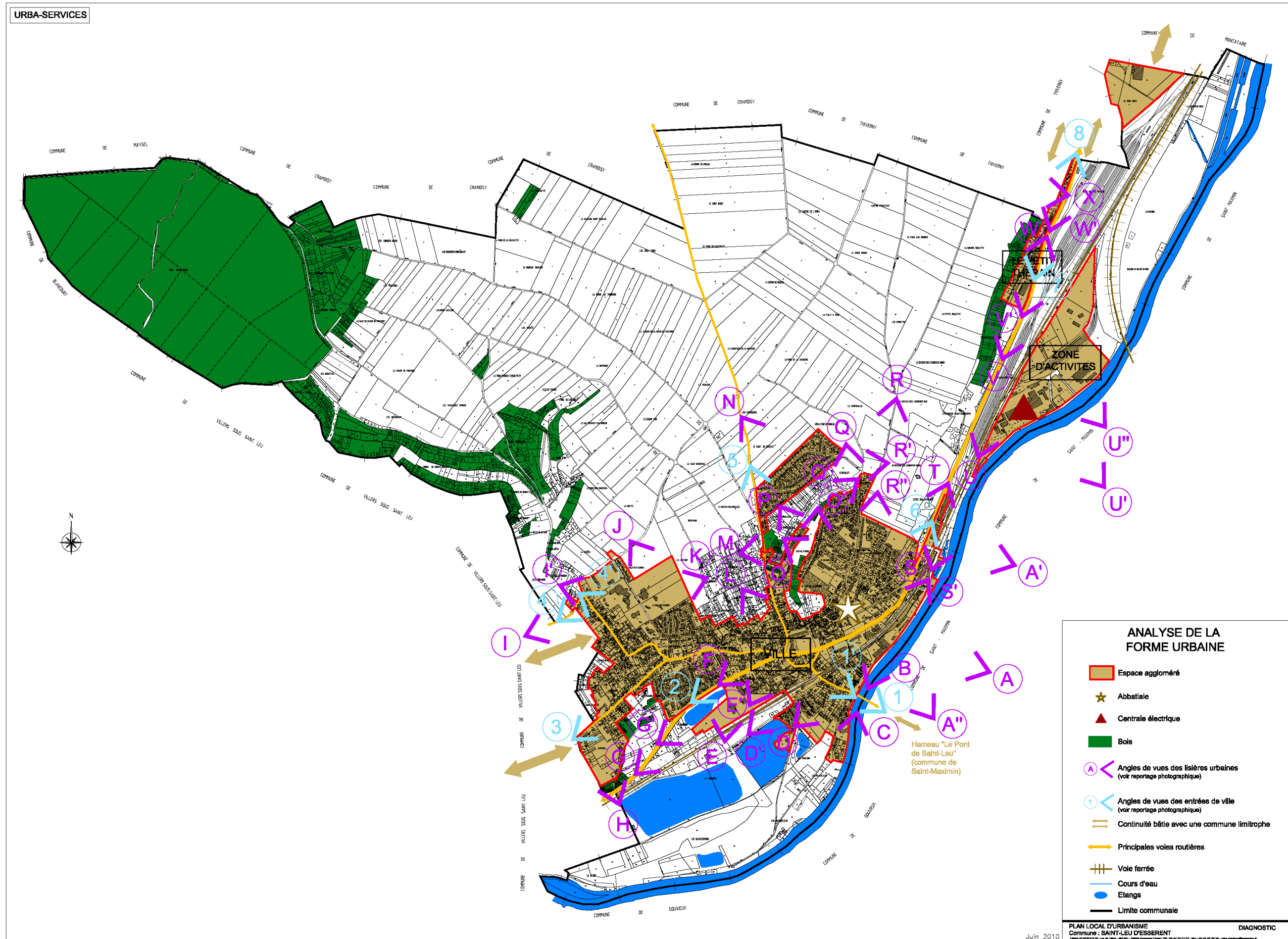


Concernant le hameau du Petit-Thérain, la lisière sud depuis la RD 92 est constituée de bâtiments à usage d'activités, peu qualifiants pour l'image du secteur.



Situé face à la plate-forme ferroviaire, le hameau du Petit-Thérain est situé en continuité de la commune de Thiverny. L'implantation récente d'immeubles d'habitat collectif, au pied du coteau boisé, impacte la silhouette générale de cette entité bâtie, bien que ces constructions soient situées sur le territoire de Thiverny.



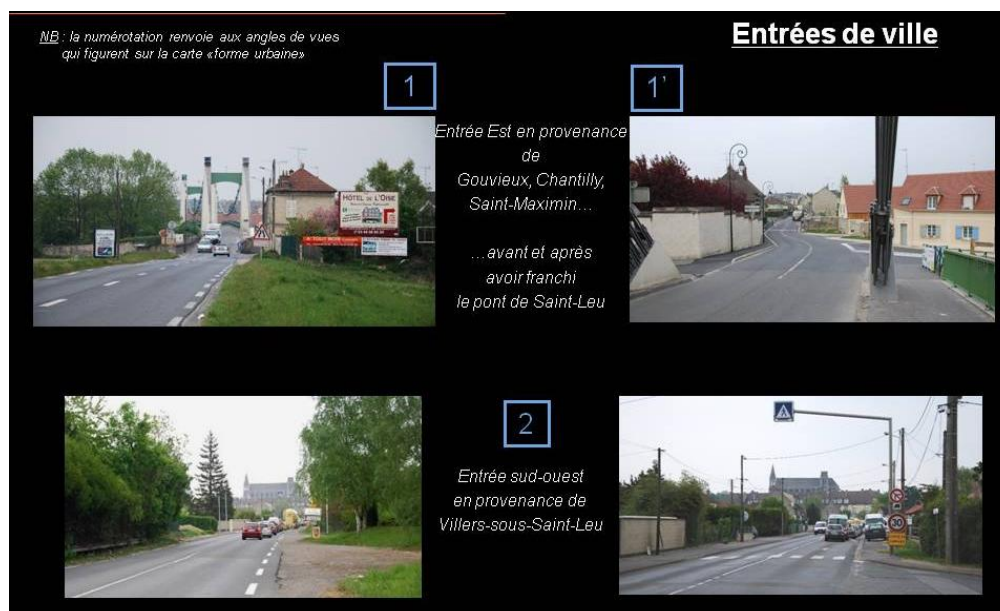


↳ Entrées de ville

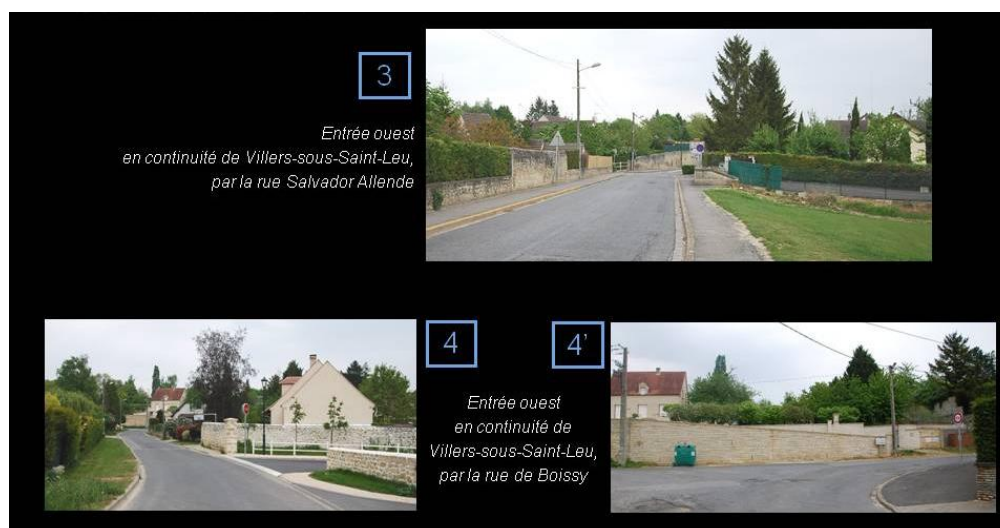
L'étude des entrées de ville a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

L'entrée Est en provenance de Gouvieux, Chantilly, Saint-Maximin,..., est marquée par le franchissement de l'Oise par le pont de Saint-Leu. Après avoir franchi le pont, le regard se porte sur le quai situé à l'entrée de Saint-Leu, qui pourrait faire l'objet d'un aménagement et d'une mise en valeur.

L'entrée sud-ouest en provenance de Villers-sous-Saint-Leu, par la RD 92, présente une image déqualifiée par la friche industrielle correspondant à l'ancienne activité Stradal. Par ailleurs, la Commune prévoit un enfouissement des réseaux et la suppression de certains panneaux de signalisation afin d'embellir cette entrée.

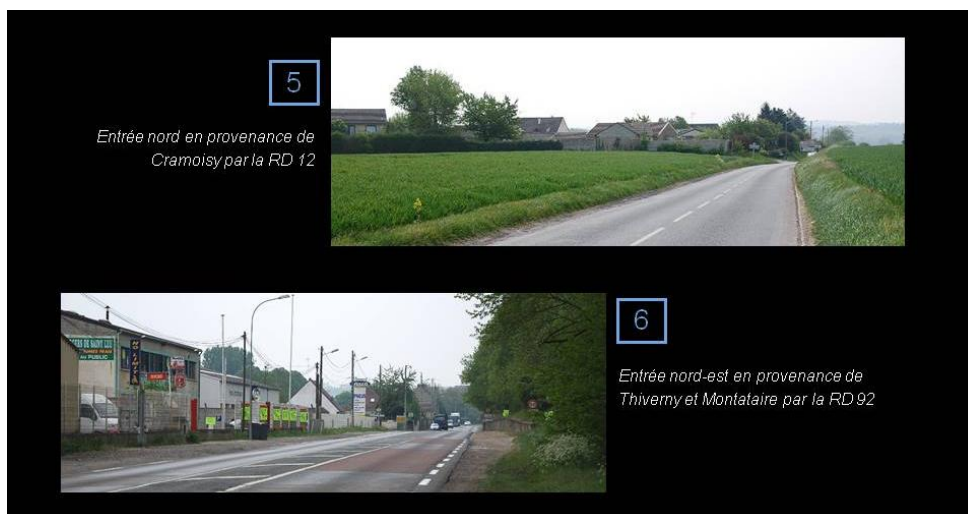


Les entrées ouest par la rue Salvador Allende et par la rue de Boissy sont principalement caractérisées par la continuité bâtie avec Villers-sous-Saint-Leu ; les limites communales n'y sont que peu perceptibles.



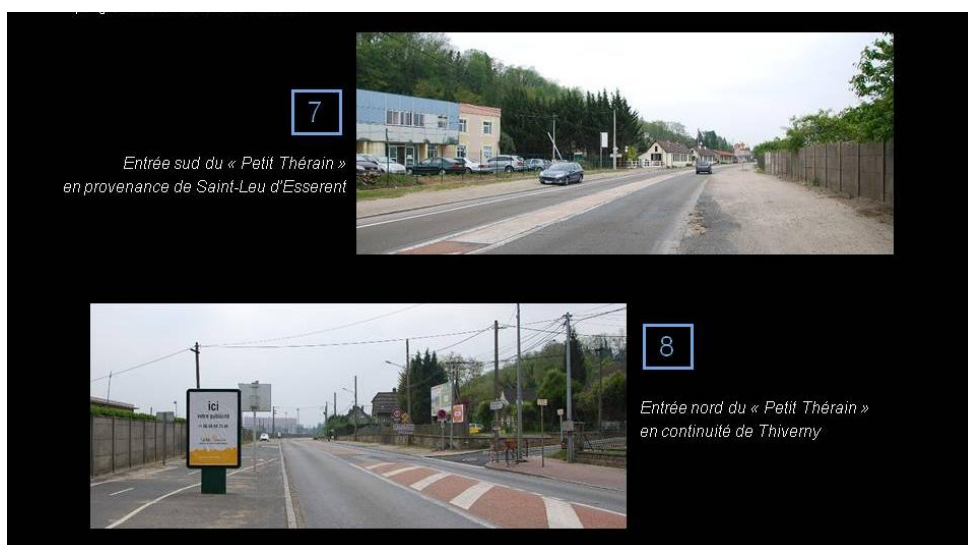
L'entrée nord en provenance de Cramoisy, par la RD 12, s'effectue par une voie qui traverse le plateau agricole, puis qui descend vers la ville.

L'entrée nord-est de la ville en provenance de Thiverny et Montataire, par la RD 92, offrait une image très dégradée jusqu'à l'implantation récente d'une enseigne Lidl et d'une concession Peugeot, qui ont considérablement contribué à la requalification de cette frange de la ville.



S'agissant des entrées du hameau du Petit-Thérain, son entrée sud en provenance de Saint-Leu d'Esserent est inesthétique (activités peu qualifiantes d'un côté de la route, plate-forme ferroviaire de l'autre).

L'entrée nord est quant à elle marquée par la continuité bâtie avec la commune de Thiverny, le hameau du Petit-Thérain est davantage assimilé à Thiverny qu'à Saint-Leu d'Esserent.



1 - 2 - 8 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire de la ville),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine et dans le développement de la ville.

Dans la ville de Saint-Leu d'Esserent, la structure viaire est fortement marquée par la RD 92 qui traverse l'agglomération. Bien qu'elle corresponde initialement à une déviation du centre historique de la ville, son positionnement dans les quartiers anciens n'en fait pas une véritable déviation.

Par ailleurs, bien qu'elle constitue un axe de transit important, cette voie n'a eu que peu d'influence dans le développement urbain. En effet, sur l'ensemble de la ville, peu de constructions sont desservies directement par cette voie (c'est le cas des équipements publics situés dans l'avenue Jules Ferry).

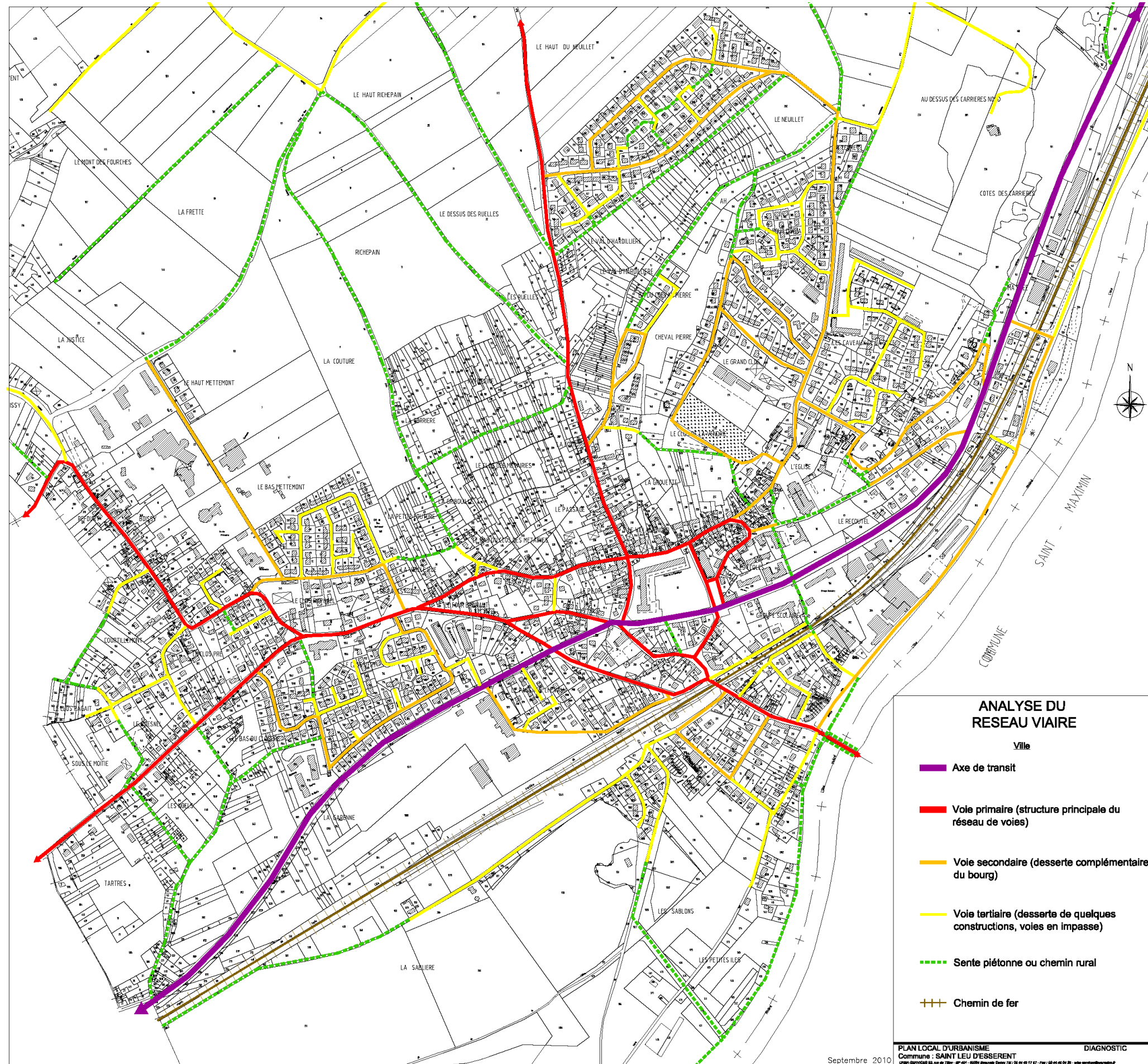
Outre cet axe dont les caractéristiques sont singulières, la structure principale du réseau de voies est composée des rues qui correspondent aux axes historiques de la ville et qui ont servi de support à son développement. Ainsi, les rues des Forges, Christine, Coquerel, Salvador Allende, de Boissy, d'Hardillière, Pasteur, de l'Hôtel-Dieu, constituent l'armature originelle de l'agglomération.

S'agissant de la configuration du réseau de voies dans la partie centrale de la ville, de part et d'autre de la RD 92, une certaine confusion dans le tracé des voies, et dans leur statut, est observée. La multiplicité des intersections, sans réelle hiérarchie, génère un manque de lisibilité de la structure urbaine.

Dans la partie sud de l'agglomération, le goulot d'étranglement correspondant au passage à niveaux de la rue de l'Hôtel-Dieu, auquel s'adjoint le franchissement de l'Oise, constitue une caractéristique forte de l'armature urbaine ; le maillage des voies aux abords de la voie ferrée en a été largement influencé.

Par ailleurs, d'autres rues peuvent être considérées comme des voies secondaires dans la mesure où elles complètent la desserte interne de la ville, par exemple les rues de la Croix-Aude, de Mello, ou du Clos Vert.

Le cas particulier de l'avenue de la Commune de Paris est mentionné. Alors que cette voie dessert les principaux équipements publics de la ville, elle est actuellement en impasse. Plus globalement, l'absence de liaisons transversales est/ouest, entre la rue de Boissy et la route de Cramoisy (rue d'Hardillière), est constatée. La perspective de la création d'une déviation de Saint-Leu d'Esserent, s'inscrivant dans le cadre du projet de liaison Creil-Chambly porté par le Conseil Général de l'Oise, pourrait offrir l'opportunité de compléter le maillage des voies dans la partie nord de l'agglomération.



De plus, sur l'ensemble de la ville, un déséquilibre peut être observé entre des secteurs qui sont très densément maillés (urbanisation développée autour de nombreuses voies), et d'autres où l'histoire de la ville n'a pas permis jusqu'alors de compléter cette ossature. L'espace « vide » situé à l'entrée ouest de la ville, entre la RD 92 et la voie ferrée (friche industrielle « Stradal »), en est une illustration.

Par ailleurs, la desserte tertiaire de la ville est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui composent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit principalement des rues qui desservent certains cœurs de lotissements, et de celles qui correspondent à des impasses.

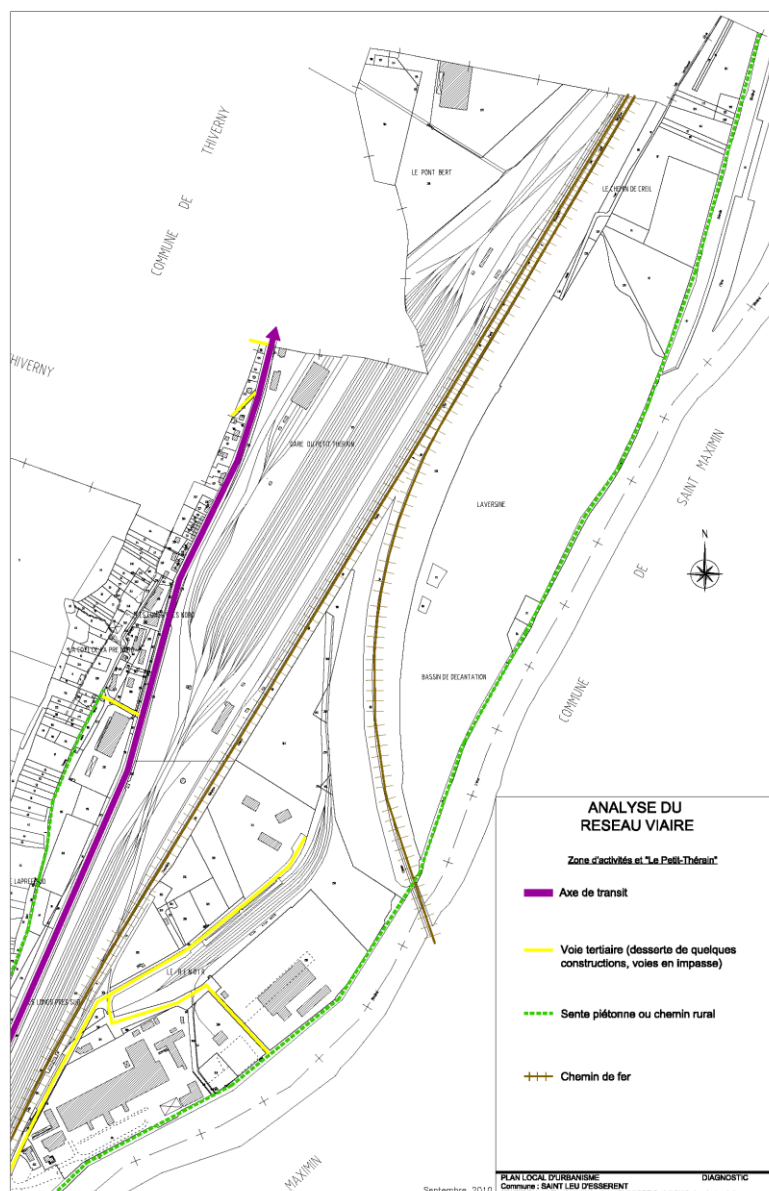
En outre, l'agglomération compte plusieurs sentes piétonnes qui permettent d'assurer la continuité de certains cheminements, et de réduire les distances entre des quartiers. Le chemin de la Tour du Diable et la ruelle du Mouton à proximité de l'abbatiale, ou le chemin du Cheval Pierre entre la rue du Val et le cimetière, en sont des exemples.

Le territoire communal compte également un réseau de chemins, en particulier au nord de la ville dans le secteur occupé par des jardins.

Dans le hameau du Petit-Thérain, la configuration linéaire de cette entité est directement liée à la nature de sa desserte (axe de transit correspondant à la RD 92).

La Municipalité souhaite que la voie en impasse qui longe l'établissement Point P devienne publique.

Concernant la zone d'activités du Renoir, son enclavement constitue sa caractéristique principale. Elle n'est en effet desservie que par une voie en impasse, ne présentant qu'un seul point de raccordement au reste du réseau (à hauteur du passage à niveaux au nord-est de la ville).



1 - 2 - 9 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Il est souligné, en préambule, que l'évolution de la trame bâtie sur la commune de Saint-Leu d'Esserent est largement marquée par les destructions subies durant la Seconde Guerre Mondiale lors des bombardements de 1944 ; environ 80 % du bâti de la commune a été sinistré, et 40 % détruit. L'héritage de cette période se lit dans la trame bâtie actuelle.

Dans la ville de Saint-Leu d'Esserent, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, certaines voies se devinent assez largement. Les axes constitués par les rues des Forges, d'Hardillière, Christine, Coquerel, de Boissy, ressortent nettement sur le plan, les constructions existantes y dessinent l'emprise des voies.

Dans ces parties originelles de l'agglomération, beaucoup de constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments ; cette trame bâtie est aussi observée autour de la place de la Mairie.

Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur l'ensemble des voies précitées, qui correspondent à l'armature ancienne de la ville. L'implantation du bâti y structure, par endroits, des fronts bâtis continus. L'implantation des constructions, parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées), engendre un sentiment de densité bâtie assez importante.

D'autres rues se distinguent également sur le plan au travers de la seule disposition des constructions dans l'espace. C'est le cas par exemple de la rue de la Croix-Aude ou de la rue de la Libération où les constructions sont implantées suivant un mode très différent de celui du tissu ancien.

De plus, plusieurs secteurs de la commune sont caractérisés par une mixité dans les implantations bâties, rendant moins lisibles les séquences urbaines produites. L'espace bâti situé au sud de la voie ferrée (de part et d'autre de la rue de l'Hôtel-Dieu), et celui situé dans le secteur de la rue du Dernier Bourguignon, en constituent des exemples (hétérogénéité dans l'implantation des constructions).

A l'extrémité nord du territoire communal, la discontinuité observée dans la trame bâtie, à hauteur du lotissement du Neuillet, est notable ; cette opération a été réalisée en discontinuité de l'agglomération, au nord du Val d'Hardillière.



Sur l'ensemble de la commune, l'étude de la trame bâtie fait ressortir des implantations bâties très diverses. Outre la trame bâtie ancienne décrite précédemment, certaines opérations de constructions ont privilégié des modes d'implantations de type maisons mitoyennes, dans le lotissement du Bas-Mettemont en particulier.

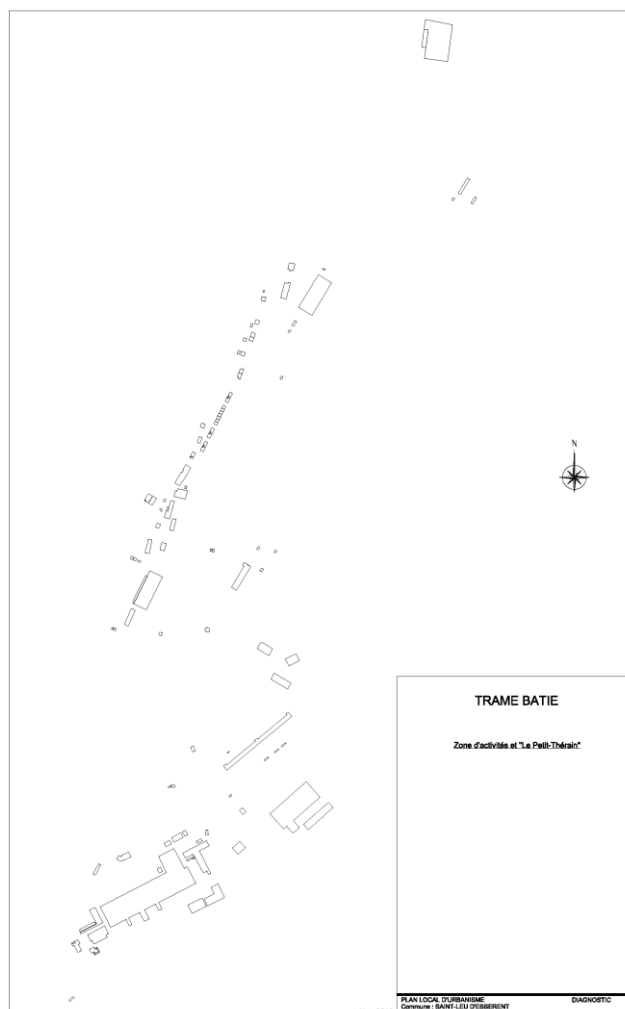
Cette trame bâtie est plus dense que celle observée dans des secteurs pavillonnaires, où les constructions implantées au centre de leur parcelle configurent une succession de pleins et de vides. Cette trame bâtie, propre aux extensions pavillonnaires, présente une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Elle correspond notamment à l'allée des Sablons, à l'allée de la Terrière, à l'impasse du Clos Vert ou au lotissement récent dans le Val d'Hardillière.

La trame bâtie est complétée par l'existence de constructions dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation. Il s'agit des bâtiments à usage d'activités (bâtiments industriels, d'entrepôts, agricoles,...), et des bâtiments publics (scolaires notamment), ces constructions sont plus grandes consommatrices d'espace.

Plus globalement, l'étude de la trame bâtie de la ville de Saint-Leu d'Esserent met en évidence des ruptures liées à des infrastructures (voie ferrée), ou à la topographie (à l'ouest de la rue d'Hardillière ou au sud du Neuillet). Les opérations de constructions ont fait prévaloir divers modes d'implantations (habitat individuel, groupé, collectif), générant des occupations bâties multiples et des densités variables.

Dans la partie nord-est de la commune (zone d'activités et hameau du Petit-Thérain), la trame bâtie observée est étroitement liée à la double histoire ferroviaire et électrique de ce secteur. La faible densité de constructions, et les vides existants dans la trame bâtie, correspondent à l'emprise de la plateforme ferroviaire.

La configuration linéaire du hameau du Petit-Thérain, et l'absence de constructions en rive Est de la RD 92, s'explique également par la situation des emprises ferroviaires.



↳ **Hauteur du bâti**

En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions.

Cependant, compte tenu du mode de développement de la ville (urbanisation de versant), une étude de la hauteur du bâti n'aurait pas véritablement de sens. En effet, certaines constructions peu hautes mais implantées sur des terrains exposés, peuvent avoir une volumétrie perçue plus importante que des constructions plus hautes mais implantées en fond de vallée.

Outre l'abbatiale et la centrale électrique dont le caractère singulier les distingue des autres occupations bâties, un relevé des gabarits des différentes constructions permet de distinguer les constructions à usage d'habitat collectif, dont certaines présentent une hauteur nettement supérieure au bâti environnant, c'est le cas de la Résidence de la Muette (5 niveaux habitables).

En revanche, les autres constructions d'habitat collectif, dont la hauteur est souvent de type rez-de-chaussée + 2 étages, offrent des contrastes moins marqués avec les constructions voisines.

Par ailleurs, les constructions anciennes sont le plus souvent édifiées sur deux niveaux (R + 1), alors que les constructions récentes de type pavillonnaire correspondent généralement à des volumes de type R + combles (combles aménagés ou non).

Ainsi, le tissu bâti de la commune présente ponctuellement des constructions d'une hauteur significativement supérieure aux autres. Cependant, le sens accordé aux gabarits doit être largement pondéré par le profil de la commune, dont une grande part correspond à une urbanisation de versant.

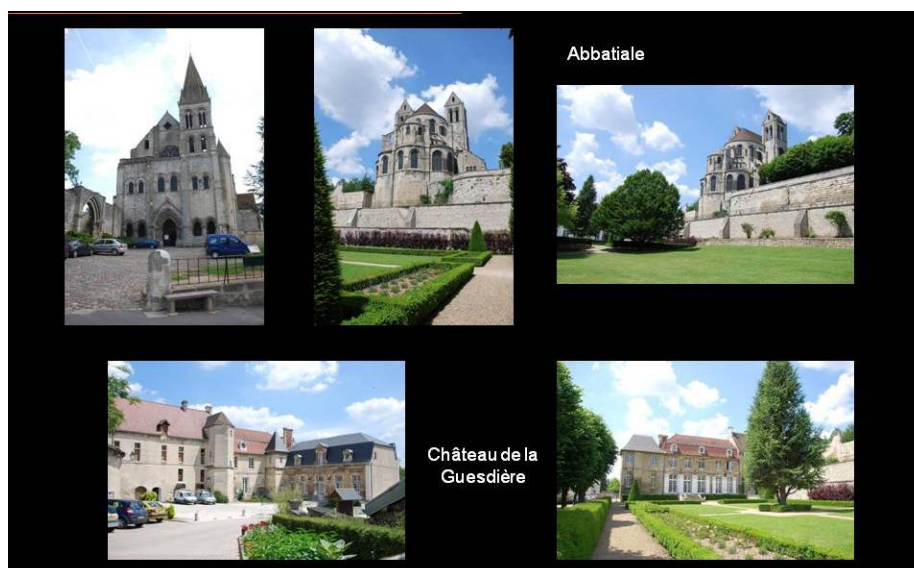
↳ **Typologie du bâti**

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.

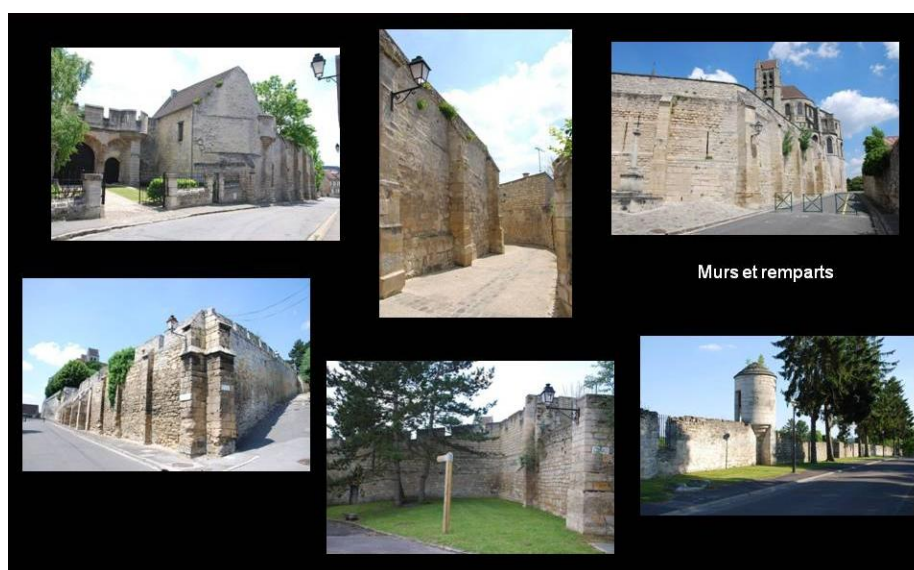
Il est rappelé que Saint-Leu d'Esserent est une ancienne cité médiévale, qui a été largement sinistrée durant la Seconde Guerre Mondiale. Le patrimoine lupovicien (= patrimoine de la commune de Saint-Leu d'Esserent) a été en partie bâti grâce à la pierre calcaire extraite sur la commune.

↳ **Le bâti patrimonial :**

L'abbatiale de Saint-Leu d'Esserent (église prieurale Saint-Nicolas) a été construite sur un promontoire qui domine la ville, elle présente une forte valeur patrimoniale. Le château de la Guesdière, situé en contrebas de l'abbatiale, présente également un intérêt architectural particulier. La perspective obtenue sur ces deux monuments, depuis l'avenue Jules Ferry (RD 92), constitue le point de vue le plus identitaire de l'atout patrimonial de la commune.



De plus, les murs et remparts qui ceignent l'abbatiale et ses jardins participent à l'intérêt architectural du cœur historique de la ville (chemin de la Tour du Diable, ruelle du Mouton,...). Des restes d'une enceinte médiévale sont également visibles en bordure du cimetière (tourelle du Guetteur).



👉 Le bâti ancien implanté à l'alignement :

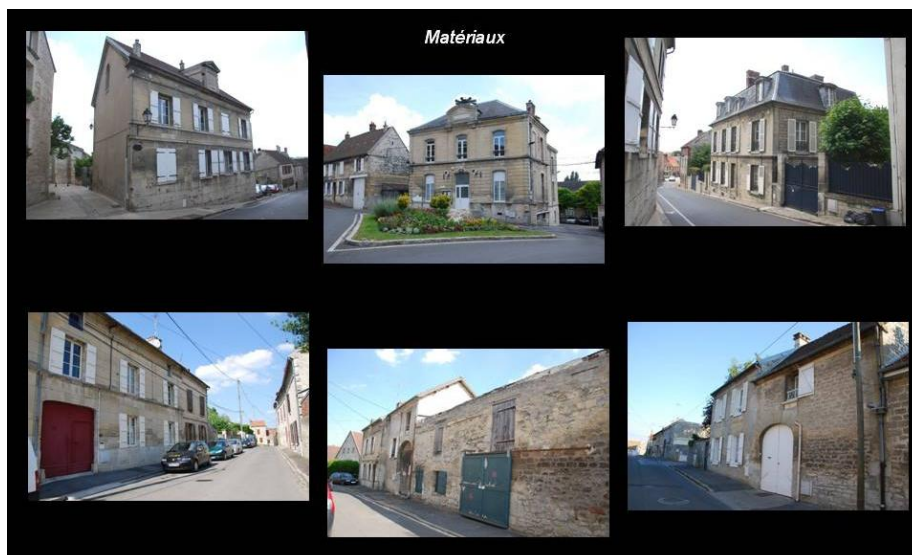
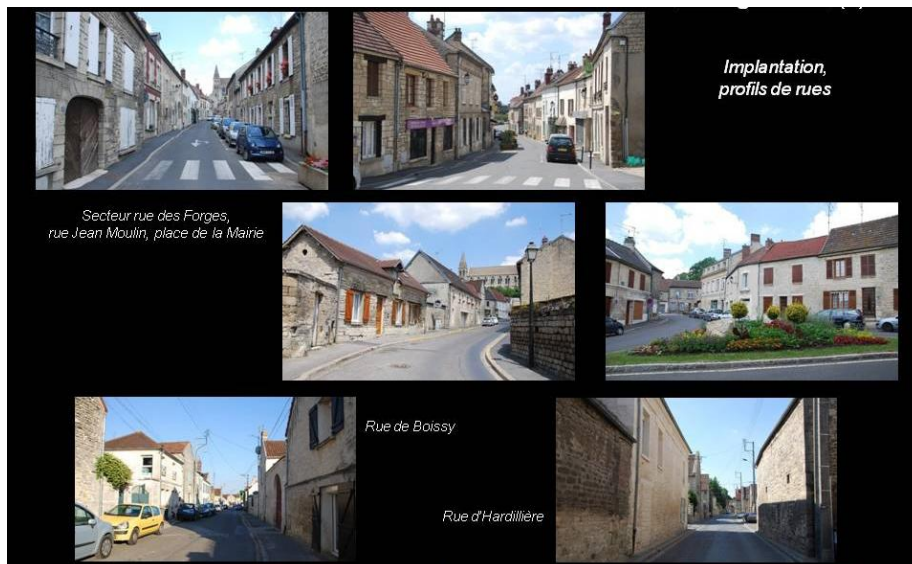
Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement autour de la place de la Mairie, dans les rues des Forges, d'Hardillière, Christine, Coquerel, de Boissy, et sur le quai d'Amont en bordure de l'Oise.

Dans les parties anciennes de la ville, formées par les rues (ou parties de rues) mentionnées ci-avant, le bâti ancien à l'alignement forme, par endroits, des fronts bâtis continus ; la voie est structurée par les constructions. Celles-ci sont implantées à l'alignement sur rue, soit par la façade, soit par un pignon. De plus, les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux.

Les continuités minérales sont parfois assurées par la présence de murs de clôture, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est principalement composé de pierre.

Les toitures des constructions anciennes sont constituées d'ardoises, de petites tuiles plates, ou de tuiles mécaniques.



↳ Le bâti ancien implanté en retrait :

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle de la ville. Les constructions anciennes en retrait sont recensées dans les rues précédemment citées s'agissant du bâti ancien implanté à l'alignement. Une séquence bâtie composée de plusieurs constructions anciennes en retrait est aussi répertoriée dans la rue de Rouen ; elle constitue un lien entre le centre ancien de Saint-Leu et le secteur de la rue de Boissy.

Certaines constructions correspondent à des maisons dites de style « bourgeois », élevées souvent sur deux ou trois niveaux, elles présentent une volumétrie importante (gabarit de type R + 1 + C).

Une construction située dans l'avenue de la Gare, bâtiment en pierre avec toit à la Mansart (bâtiment qui accueille la Communauté de Communes Pierre Sud Oise), constitue un exemple de constructions ayant survécu aux bombardements de 1944 et participant à la richesse patrimoniale de la commune. Il en est de même des constructions situées dans la rue de Rouen.

Par ailleurs, certaines constructions anciennes implantées en retrait correspondent à des maisons préfigurant le mode pavillonnaire qui a prévalu dans l'après-guerre.

Le bâti ancien en retrait est majoritairement construit en pierre, même si plusieurs constructions en brique, ou associant pierre et brique, sont recensées. Les toitures alternent également tuiles et ardoises.

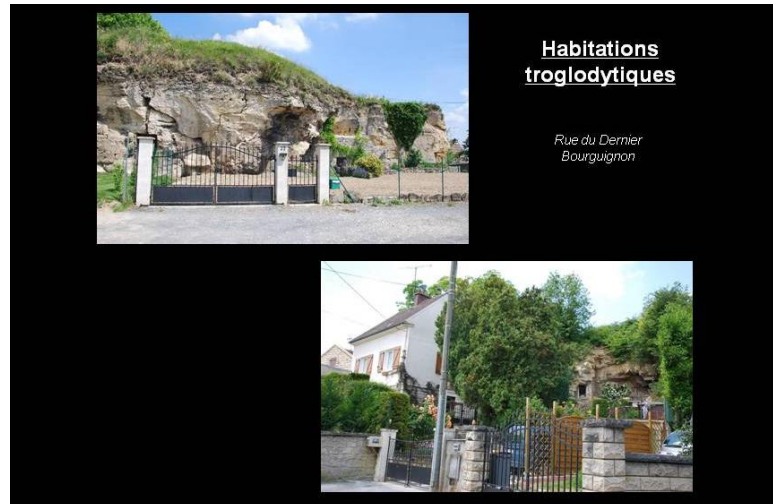


Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont le plus souvent constituées de murs ou de murets en pierre, et de grilles métalliques.



↳ Les habitations troglodytiques :

La rue du Dernier Bourguignon comprend quelques exemples d'habitations troglodytiques, rappelant la singularité du site d'implantation de cette partie de la ville située à flanc de coteau. Plusieurs maisons troglodytiques étaient habitées par des ouvriers carriers. Aujourd'hui, il ne subsiste qu'une seule véritable habitation troglodytique.



↳ Les maisons mitoyennes :

Le tissu bâti de la commune compte plusieurs séquences urbaines composées de maisons accolées. C'est le cas d'une opération située dans la rue Henri Dunant, réalisée dans les années 1950, qui est constituée de maisons mitoyennes en pierre.

Dans ce même secteur, le quartier du Bas-Mettemont est exclusivement constitué de maisons jointives (souvent par les garages). Les opérations de constructions situées dans la rue Alfred Niaudet ou sur une partie de la rue de Mello présentent une typologie analogue. Ces quartiers ont été construits dans les années 1950 et 1960 pour répondre notamment aux besoins en logements liés à l'activité de la centrale électrique (créée en 1957 puis fermée dans les années 1980), ils sont communément appelés « cités EDF ».

Ce quartier du Bas-Mettemont est également un révélateur de l'histoire de la ville, les différents types de constructions correspondaient aux catégories socio-professionnelles auxquelles elles s'adressaient.



D'autres exemples de maisons mitoyennes sont recensés ponctuellement sur la commune ; il s'agit généralement de constructions réalisées en moellons (lissés ou non). Elles sont caractéristiques de la période de reconstruction d'après-guerre, et présentent un profil transitoire entre le bâti ancien à l'aspect traditionnel et le bâti récent à l'aspect contemporain.



↳ Le bâti pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires ont comblé des interstices au sein du tissu anciennement urbanisé, ou étoffé l'urbanisation par des constructions au coup par coup et par des opérations de lotissement.

Les principaux secteurs pavillonnaires correspondent principalement au lotissement du Neuillet dans la partie nord de la ville, au quartier situé à l'ouest de la rue de la Croix-Aude, à la frange ouest de l'agglomération de part et d'autre de la rue Salvador Allende, à la rue du Clos Vert. Plusieurs séquences urbaines situées au sud de la voie ferrée correspondent également à des constructions pavillonnaires (allée des Sablons, rue du 11 novembre,...). Les constructions réalisées dernièrement dans le Val d'Hardillière complètent cette typologie.

Les constructions pavillonnaires existantes sur la commune reprennent les caractéristiques usuelles de ce type de bâti. Les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et généralement en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Une évolution des modules pavillonnaires, durant les dernières décennies, est dressée, depuis la construction sur sous-sol des années 1960 jusqu'aux dernières constructions des années 2000.

Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités claires.

Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des chassis de toit basculants, à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »), et parfois à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière »).



Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti.

Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, une palissade surmontant un muret de soubassement, ou bien un simple grillage par exemple.



↳ L'habitat individuel groupé :

Ce type de bâti correspond à du logement individuel, réparti en bande ou situé dans un même volume bâti.

La commune de Saint-Leu d'Esserent compte plusieurs opérations d'habitat individuel groupé. Les plus anciennes sont situées dans la Cité de la Garenne et dans les allées Jean Rostand et Jacques Prévert, tandis que les plus récentes correspondent aux opérations réalisées dans la rue des Marguilliers et dans l'impasse Lombart Versavel. L'architecture de ces constructions a privilégié des décrochements de toitures et de façades, qui permettent de rompre l'unité de volume.

L'habitat individuel groupé constitue une typologie intermédiaire entre le bâti pavillonnaire et l'habitat collectif.



↳ L'habitat collectif :

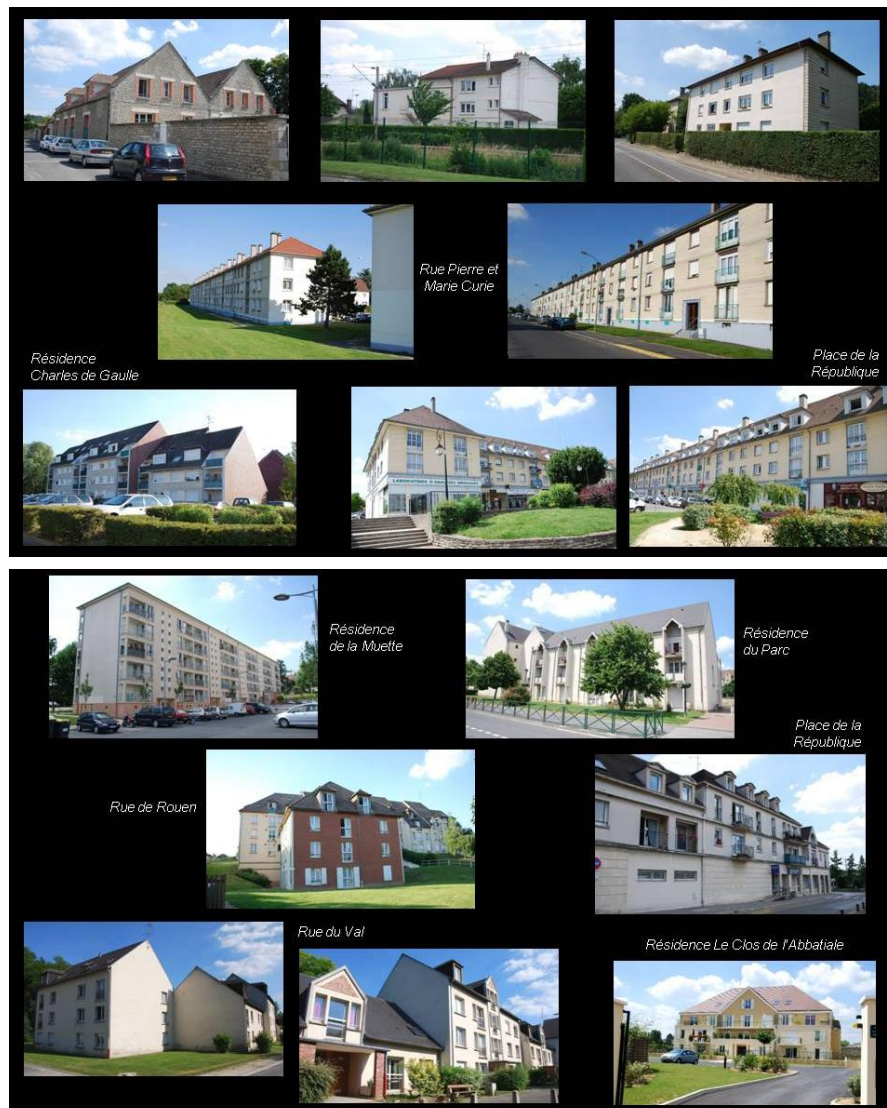
La ville de Saint-Leu d'Esserent compte différentes constructions d'habitat collectif. Les immeubles qui encadrent la place centrale de la ville (place de la République) en constituent un exemple notable. Leur situation en cœur de bourg leur confère une place de poids dans le bâti de la commune.

Plusieurs constructions complètent les types d'habitat collectif sur la commune, parmi lesquels celles situées dans la rue Pierre et Marie Curie dans la partie nord-est de la ville et la Résidence Charles de Gaulle dans sa partie ouest (constructions qui sont situées en lisière de l'espace aggloméré).

La Résidence de la Muette, la Résidence du Parc, celle située dans la rue de Rouen, et les immeubles situés dans la Rue du Val, génèrent dans leur quartier respectif une diversification des typologies de constructions.

La construction à usage d'habitat collectif la plus récente correspond à la Résidence du Clos de l'Abbatiale réalisée entre le cimetière et la rue de l'Eglise, qui est privée et clôturée.

La dispersion de l'habitat collectif dans le tissu urbain de la commune, et ses caractéristiques architecturales (en particulier l'absence de toitures terrasse), permettent sa bonne intégration dans la ville.

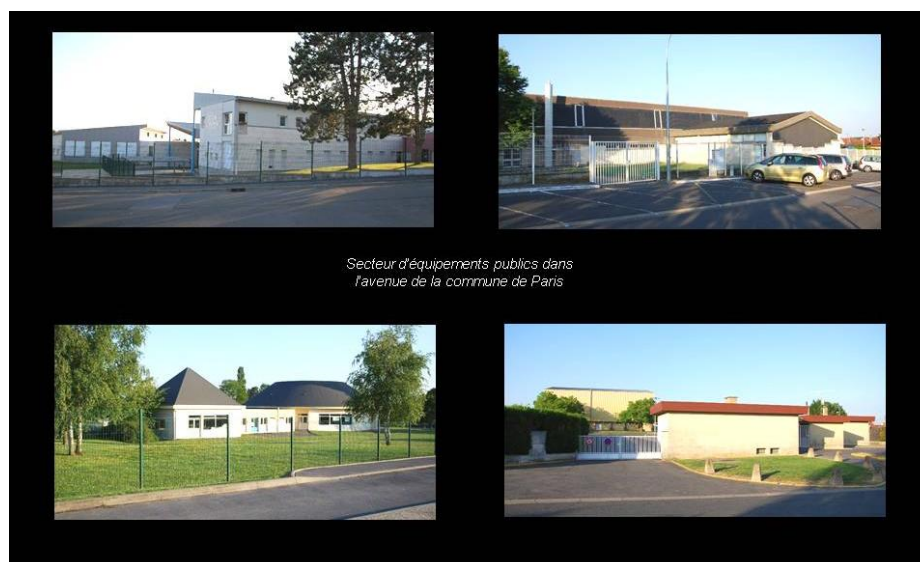


↳ Les bâtiments publics :

Les bâtiments publics présentent pour l'essentiel une architecture propre à ce type de constructions. C'est le cas des écoles situées dans l'avenue Jules Ferry, où la morphologie des bâtiments est pleinement associée à ce type d'équipements. Ce secteur est complété par la salle « Art et Culture » qui constitue, par sa vocation, un bâtiment identitaire de la commune.



Le secteur d'équipements publics situé dans l'avenue de la commune de Paris dans la partie ouest de la ville est également composé de constructions dont l'architecture contemporaine est liée à la vocation des bâtiments (écoles, gymnase, collège,...).



Par ailleurs, les services techniques municipaux, situés à proximité du cimetière, sont aménagés dans des hangars et des « algeco », leur aspect est peu qualifiant.

↳ Le bâti à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt :

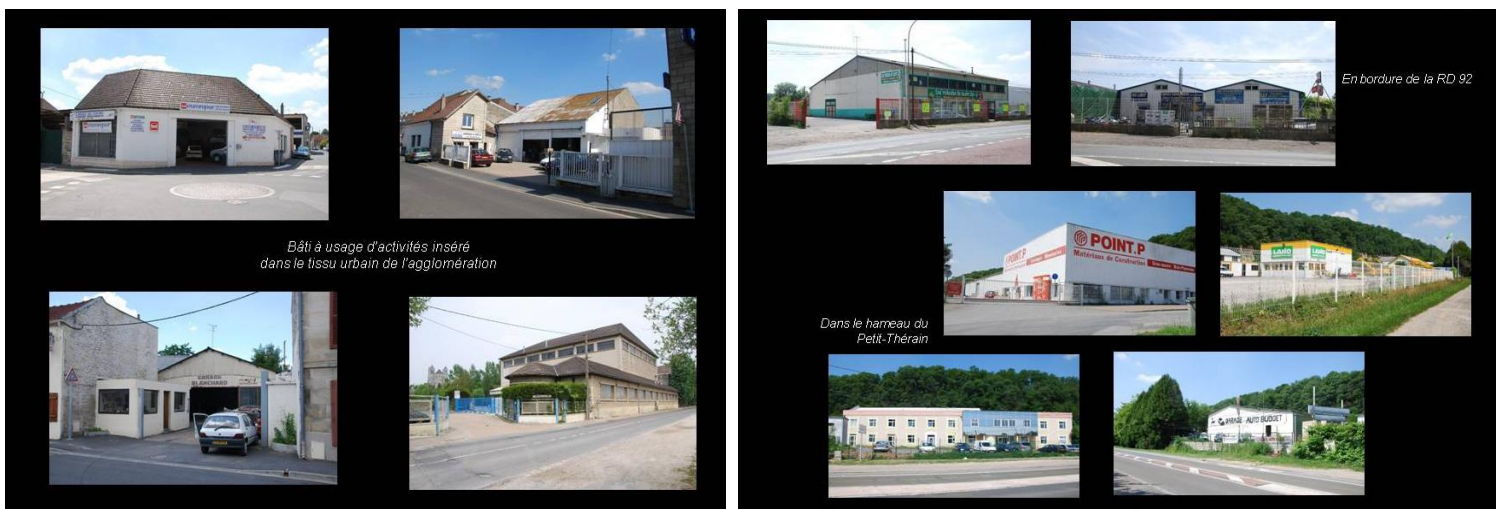
Les bâtiments à vocation industrielle, artisanale ou d'entrepôt sont principalement situés dans la zone d'activités du Renoir, où le bâtiment correspondant à l'ancienne centrale électrique constitue la construction « phare » (du fait de sa volumétrie).

La partie sud du hameau du Petit-Thérain accueille également plusieurs constructions à usage d'activités, mais son image générale est déqualifiée (bâti, accès,...).

En outre, la ville de Saint-Leu d'Esserent compte dans son tissu bâti des constructions à vocation d'activités, essentiellement en bordure de la rivière de l'Oise et en sortie nord de la ville le long de la RD 92.

De plus, quelques activités ponctuent l'espace aggloméré, en particulier un garage situé à l'angle de la rue du Pilori et de la rue Christine, en cœur de ville.

L'aspect extérieur des constructions à usage d'activités est dominé par des bardages.



↳ Les friches industrielles :

Plusieurs constructions à vocation industrielle, aujourd'hui sans affectation, constituent des friches qui dégradent l'image des secteurs concernés.

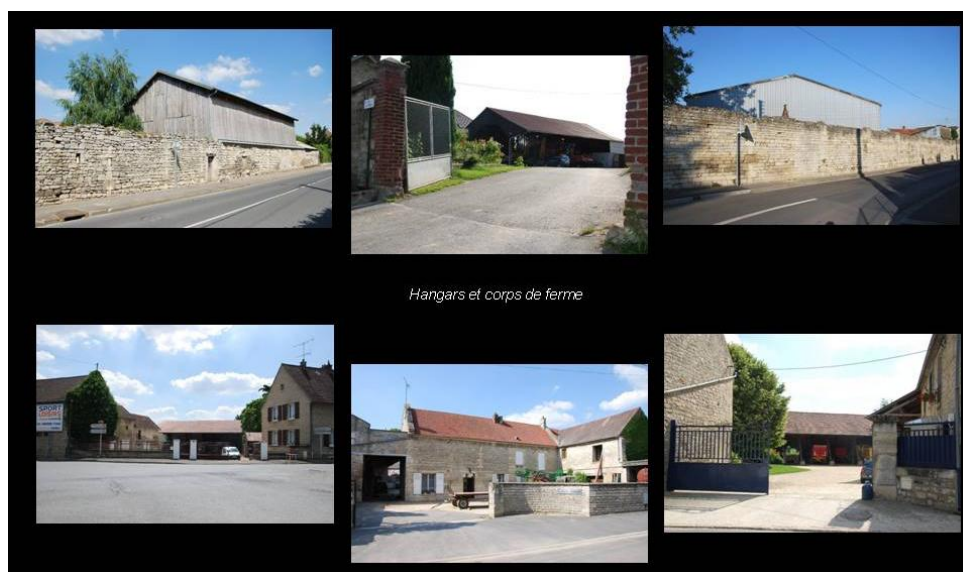
La friche située à l'entrée ouest de la ville (entre la rue de la Libération et la rue du Clos Vert), celle située sur le quai d'Amont en bord de l'Oise, et celle située dans la zone d'activités à proximité de la centrale électrique, sont des secteurs bâtis déqualifiés. La question du devenir et de la reconversion de ces espaces constitue un enjeu majeur.



↳ Le bâti à usage agricole :

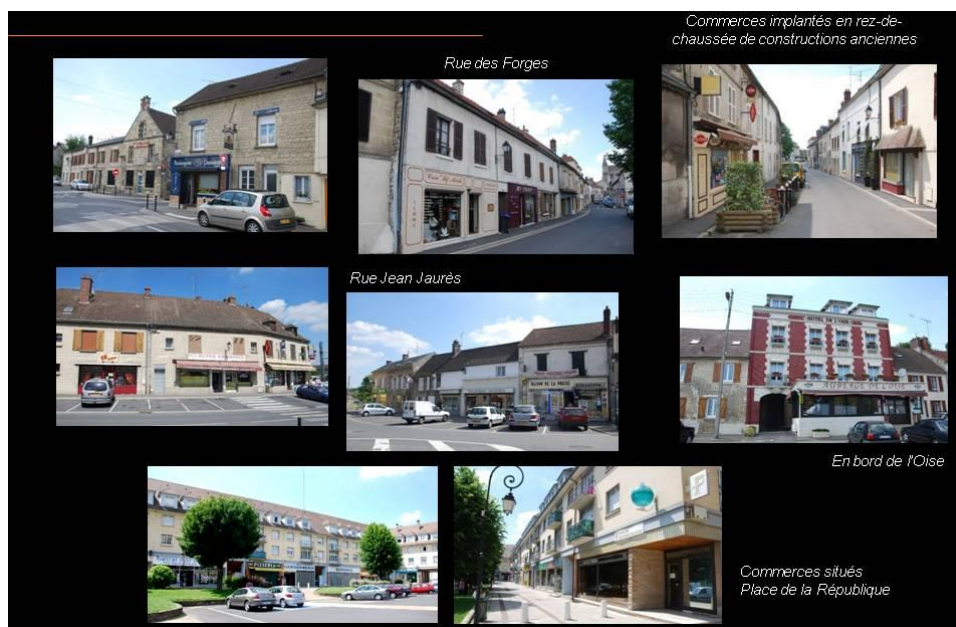
Le bâti à usage agricole est situé exclusivement à l'intérieur de l'agglomération ; la commune ne compte pas d'exploitation isolée.

Les bâtiments agricoles correspondent à des corps de ferme, par exemple dans la rue Jean Jaurès et dans la rue Christine, ou bien à des hangars, notamment dans la rue de la Croix-Aude. Les hangars sont constitués d'une structure métallique et d'un toit de tôles.



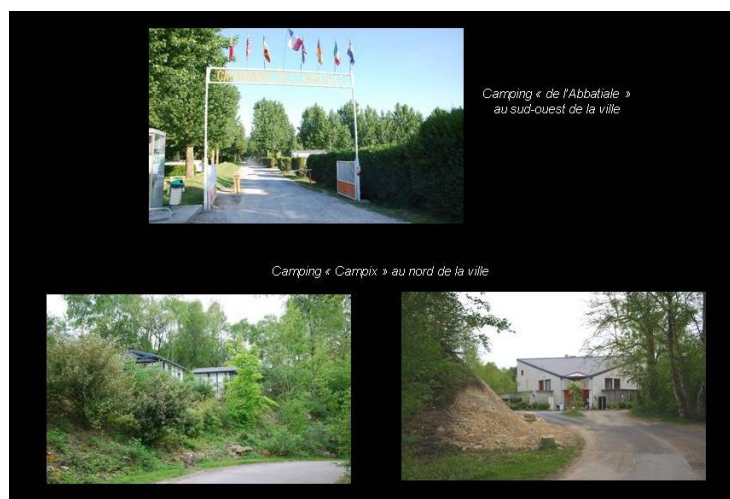
↳ Les activités commerciales :

Les commerces existants sur la commune sont situés en cœur de ville. Ils sont pour la plupart aménagés en rez-de-chaussée de constructions anciennes, c'est le cas de ceux situés dans la rue des Forges ou dans la rue Jean Jaurès. Les commerces et services situés au rez-de-chaussée des immeubles de la Place de la République complètent les vitrines.

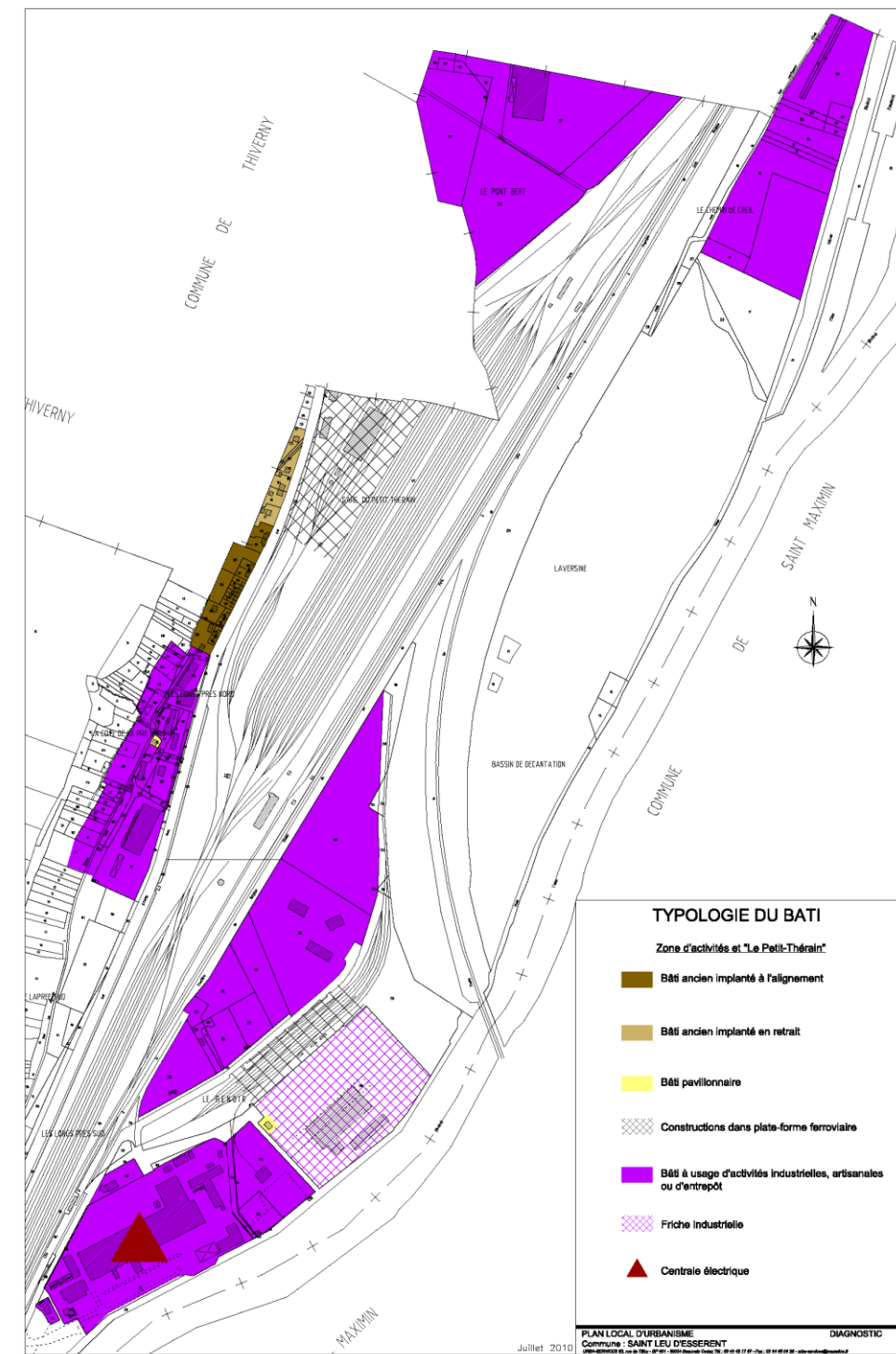
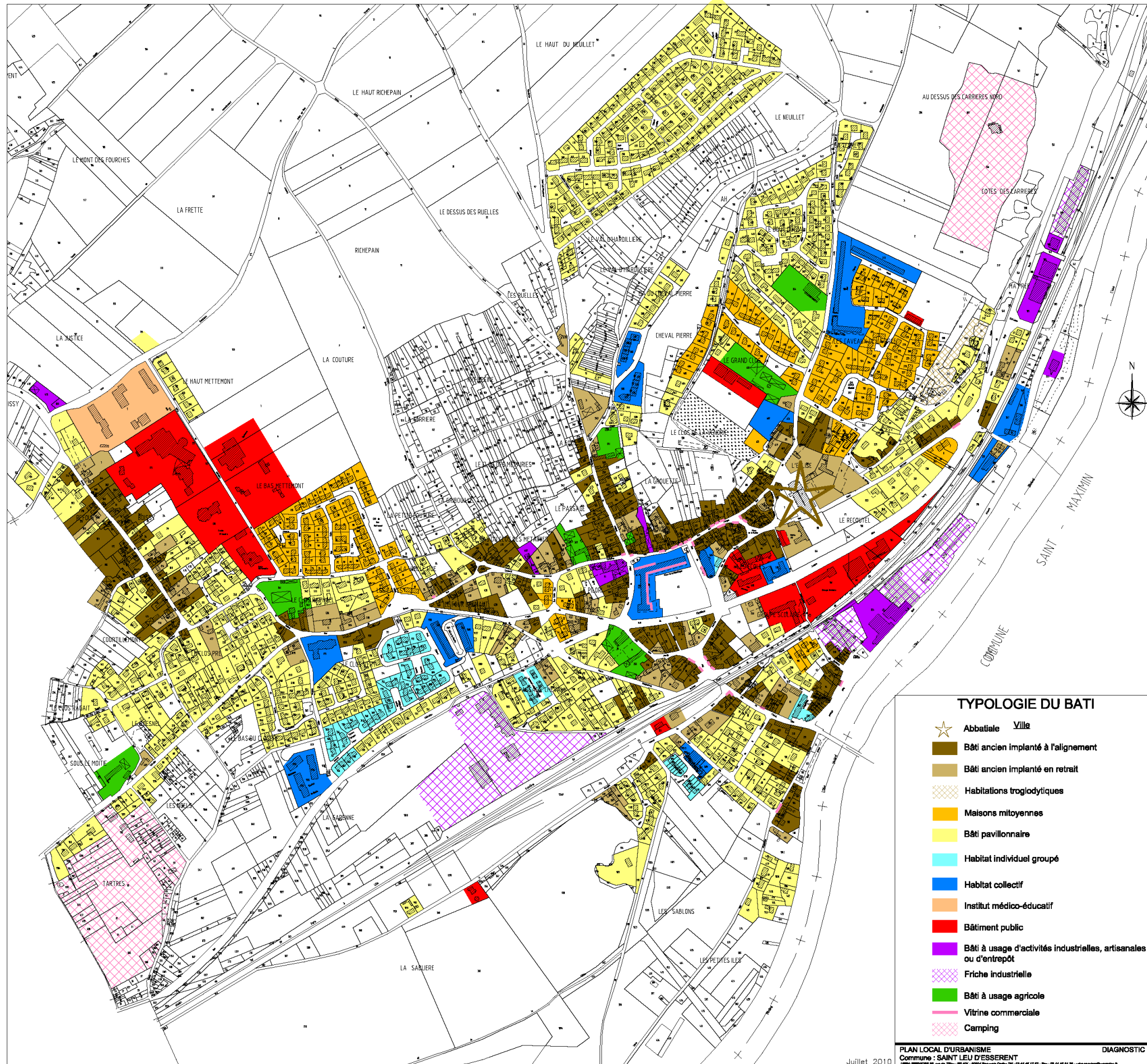


↳ Les campings :

Les deux campings existants sur la commune peuvent être considérés comme une typologie supplémentaire. Néanmoins, leurs occupations sont, dans les deux cas, peu visibles depuis l'espace public.



↳ **L'analyse de la morphologie du bâti fait état d'un tissu urbain marqué par la valeur patrimoniale du cœur historique de la ville (abbatiale et château de la Guesdière), et par une diversité des typologies de constructions sur l'ensemble de la ville (maisons mitoyennes, habitat individuel groupé, habitat collectif,...). La commune de Saint-Leu d'Esserent présente ainsi un caractère de ville qui est appuyé par la morphologie du bâti.**



1 - 2 - 10 - Evolution de l'urbanisation et étalement urbain

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation.

La trame bâtie en 1945 correspondait aux entités originelles de la commune, principalement le long d'un axe rue des Forges / rue de Boissy (étant rappelé toutefois que la ville a été sinistrée durant la Seconde Guerre Mondiale).

Le mode de développement de la commune jusqu'à la période actuelle a fait prévaloir, dans les années 1950-1960, des extensions en marge de la partie ancienne, en particulier les « cités EDF » du Bas-Mettemont et du secteur de la rue Alfred Niaudet.

Dans les années 1970, l'évolution de l'urbanisation a été marquée par l'opération du Neuillet, réalisée dans la partie nord de la ville en discontinuité de la partie agglomérée.

Dans les décennies suivantes (années 1980-1990), les développements urbains se sont opérés essentiellement dans la partie ouest de la ville, notamment entre la rue de Rouen et la rue de la Libération.

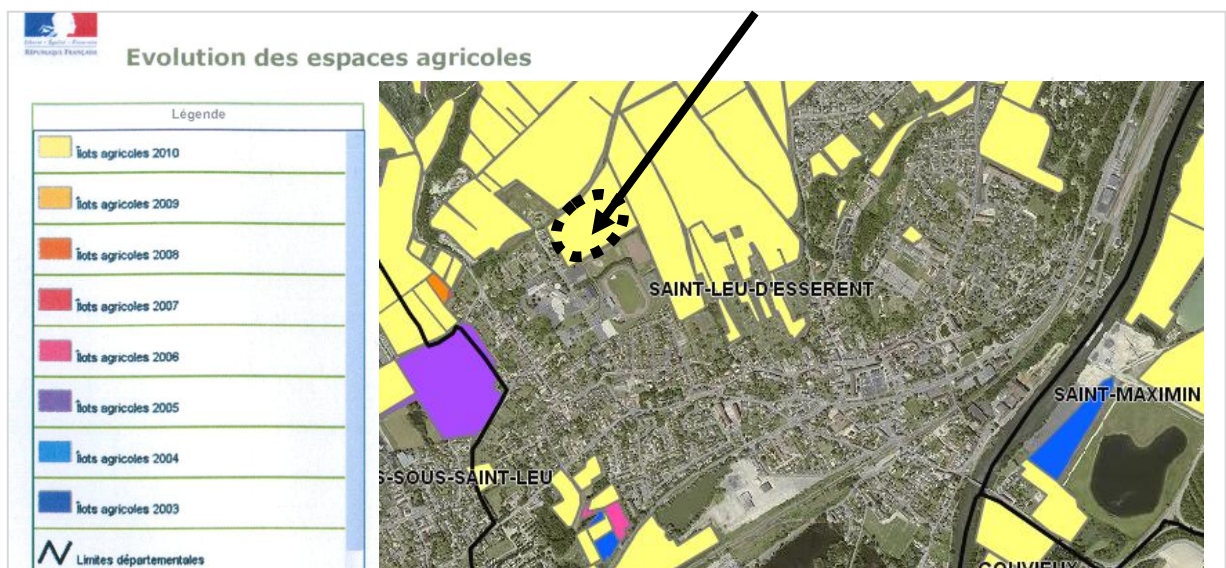
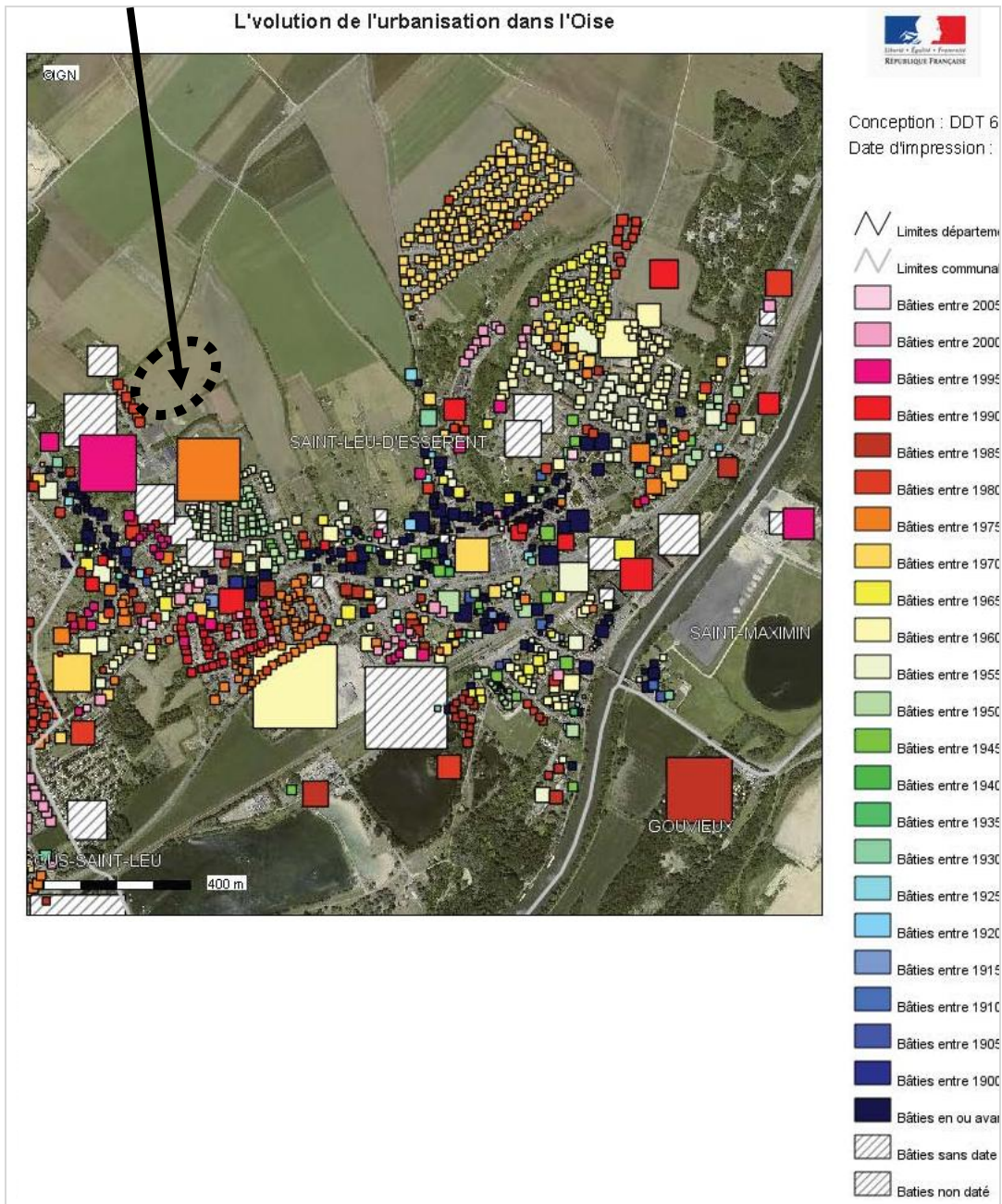
Depuis les années 1990, la ville a principalement connu des développements par comblement de dents creuses ou par restructuration d'espaces à l'intérieur de la silhouette agglomérée (exemples des opérations réalisées dans la rue des Marguilliers et dans l'impasse Lombart Versavel). Seul le lotissement du Val d'Hardillière a étiré le périmètre aggloméré.

☞ Il apparaît que la ville de Saint-Leu d'Esserent n'a pas accueilli d'extension urbaine très importante dans les vingt dernières années, la silhouette agglomérée s'étant épaissie essentiellement dans les décennies précédentes.

La commune n'a donc pas connu de progression majeure de l'étalement urbain dans les années récentes.

Les documents ci-après, établis par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, illustrent ce propos.

Ces informations doivent toutefois être complétées et mises à jour : une opération de construction est en cours de réalisation dans la partie nord de la ville (au lieu-dit « Le Haut Mettemont », au nord du pôle d'équipements publics) ; l'espace concerné est identifié sur les deux documents.



1 - 2 - 11 - Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois, cette potentialité ne tient pas compte :

- des dispositions définies au PLU,
- de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...),
- des contraintes éventuelles (nature du sol, servitudes,...),
- de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

De rares dents creuses sont recensées sur l'ensemble de la commune. Le potentiel d'accueil dans ces dents creuses peut être évalué à une quinzaine de constructions seulement.

Parmi ces dents creuses, celle située entre le cimetière et les services techniques de la Ville présente une situation intéressante, par sa localisation et sa superficie ; ce terrain est propriété de la Commune.

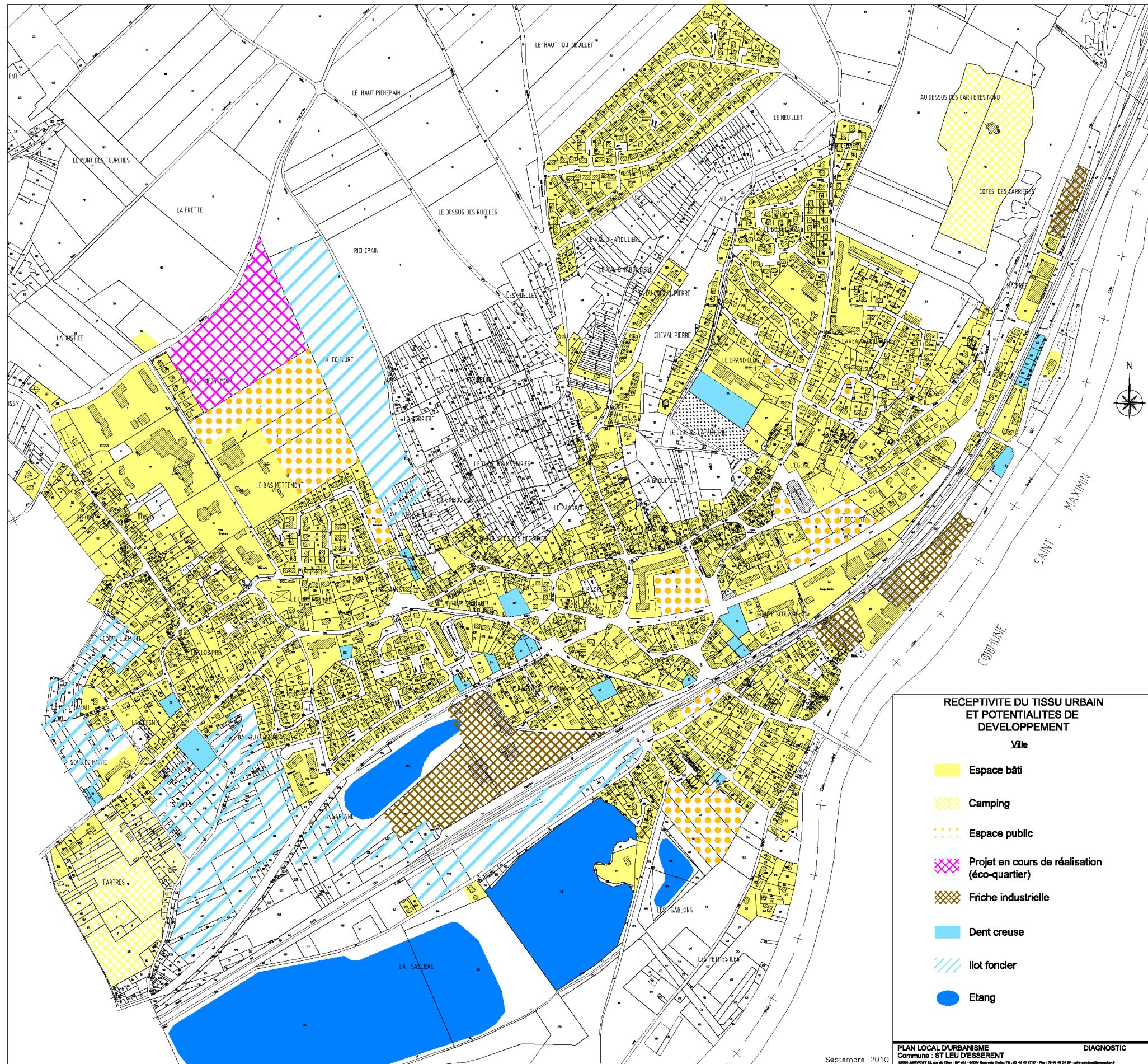
Dans la partie sud de la commune, certains terrains non bâtis, en particulier dans la rue Fabre d'Eglantine, n'ont pas été comptabilisés comme dents creuses, du fait de leur assujettissement au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain doit être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en marge immédiate, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

La friche industrielle « Stradal », située entre la rue de la Libération et la rue du Clos Vert, correspond à un espace dont le devenir constitue un enjeu majeur. Depuis la cessation de l'activité en 2009, ce secteur offre une nouvelle opportunité de développement pour la commune.

A proximité de cet espace, les terrains situés entre la voie ferrée et la base de loisirs constituent également un secteur potentiel de développement, de même que ceux situés entre la voie ferrée et la RD 92 jusqu'en limite du territoire de Villers-sous-Saint-Leu (étant précisé néanmoins qu'une partie de ces terrains est concernée par le PPRI).

De l'autre côté de la RD 92, jusqu'à la rue Salvador Allende, une mutation urbaine est attendue avec la construction (en cours) d'une gendarmerie.



Entre rue la Salvador Allende et la rue du Puits Neuf, il subsiste aujourd'hui une frange non bâtie entre l'urbanisation de Saint-Leu d'Esserent et celle de Villers-sous-Saint-Leu.

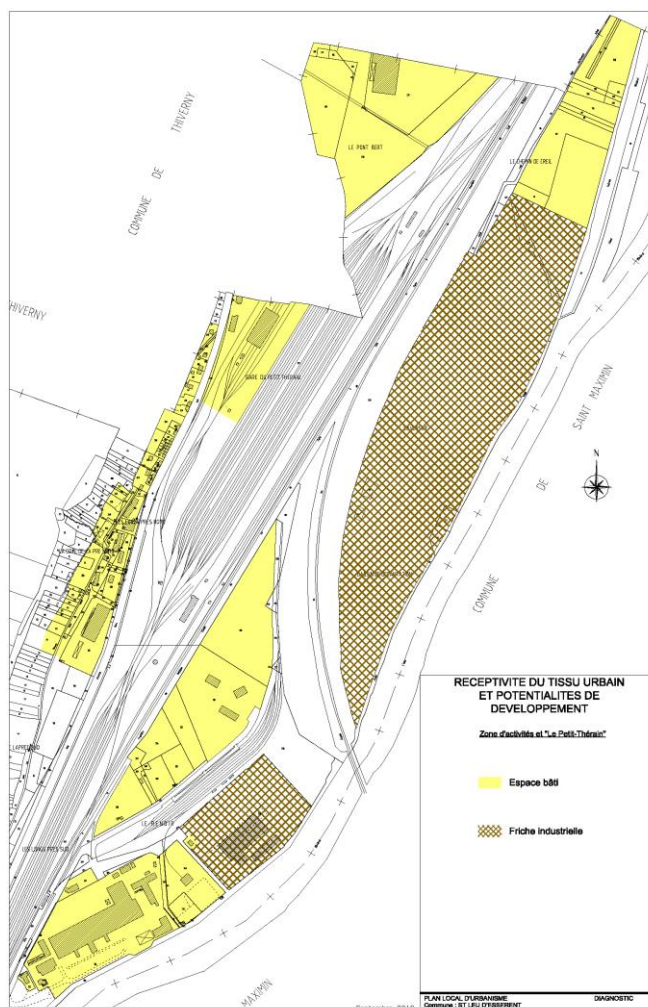
Dans la partie nord de la ville, un très vaste espace se dessine entre le pôle d'équipements publics de l'Avenue de la Commune de Paris et la rue d'Hardillière. Cet espace est occupé en grande partie par des jardins familiaux, et épouse la pente du versant ; de plus, il présente un parcellaire très morcelé. Le devenir de cette zone constitue là aussi un enjeu majeur. Les terrains cultivés situés à l'arrière des équipements publics pourraient permettre une extension des équipements, sans contradiction avec l'éventuelle préservation des jardins familiaux.

Plus au nord, au lieu-dit « Le Haut-Mettemont », il est rappelé qu'un projet comprenant une cinquantaine de lots à bâtir (éco-quartier) est en cours de réalisation.

Entre le lotissement du Neuillet et la rue de la Croix-Aude, la discontinuité existante dans la trame urbaine dessine un espace libre. Néanmoins, compte tenu de sa situation topographique, dans l'axe d'un talweg (« Val d'Hardillière »), et de sa sensibilité paysagère et environnementale exposée précédemment (reconnaissance en Espace Naturel Sensible), cet espace ne peut être considéré comme un espace de développement potentiel.

🔗 Le bilan de la réceptivité du tissu urbain dans la commune ne révèle la présence que de quelques dents creuses. En revanche, il recense des îlots fonciers susceptibles de constituer un potentiel de développement.

Par ailleurs, dans la partie nord-est du territoire communal, l'espace situé entre la plate-forme ferroviaire et la rivière de l'Oise correspond à un ancien parc à cendres (appartenant à EDF). Ce secteur, qui s'apparente à une friche industrielle, peut constituer un espace d'accueil pour des activités, même si la contrainte liée à son enclavement est rappelée.



1 - 2 - 12 - Trame végétale intra-urbaine

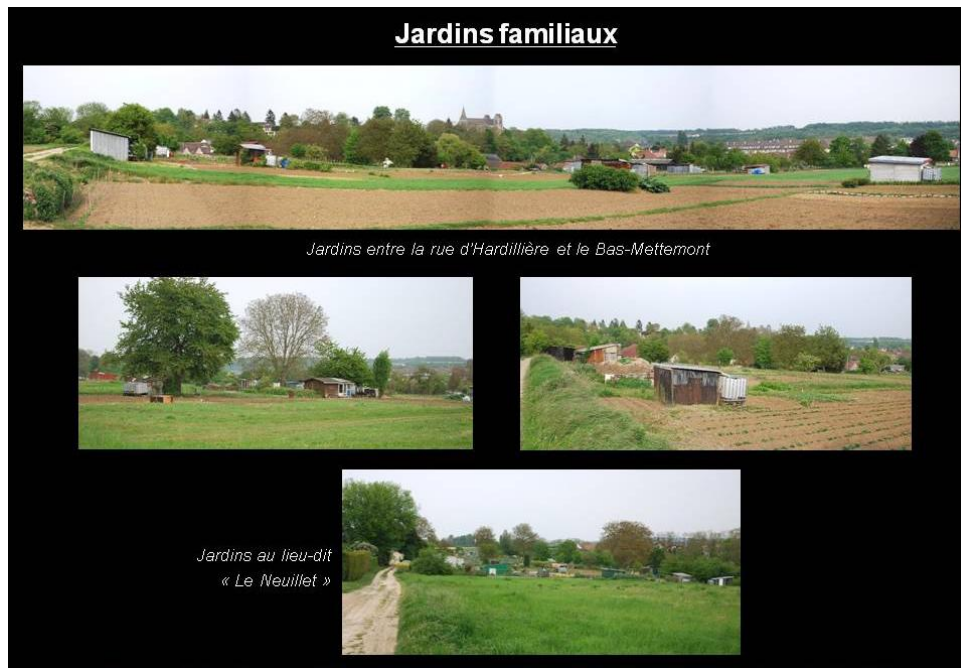
Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale intra-urbaine peut être appréhendée. Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.

La perception paysagère des lisières de la ville a été analysée dans le cadre de l'étude de la forme urbaine (chapitre 1-2-7). Elle n'avait pas mis en évidence la présence d'éléments végétaux majeurs au sein de la ville (pas de boisements conséquents...).

Néanmoins, la configuration de la partie agglomérée, en particulier les discontinuités observées dans la structure bâtie, contribuent à l'ambiance paysagère produite. Les jardins familiaux situés entre la rue d'Hardillièrre et le « Bas-Mettemont » (jardins privés et non pas communaux) constituent l'espace le plus représentatif. Les jardins situés en lisière sud du lotissement du Neuillet en sont une autre illustration.





Par ailleurs, la trame végétale intra-urbaine est composée des jardins « à la française » situés autour du château de la Guesdière et de l'abbatiale. Ils complètent la valeur patrimoniale de l'espace central.

Le « Jardin de l'abbatiale », qui jouxte l'édifice, pourrait être davantage mis en valeur, et ouvert vers l'extérieur, de même que l'ensemble monastique qui comprend aussi le Prieuré et la Cave Banvin.

De plus, la trame urbaine comprend quelques espaces verts aménagés au cœur des lotissements.

Espaces végétalisés (a)



*Jardins « à la Française »,
autour du château de la Guesdière et de l'abbatiale*



Espaces végétalisés (b)



« Le Jardin de l'Abbatiale »



*Espace public paysagé
(à l'angle de la rue des Forges et de la rue du Pilon)*

Espaces verts dans des lotissements



1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine

↳ En complément de l'étude de la trame végétale intra-urbaine, et en préambule d'une synthèse de la dynamique urbaine, la configuration des espaces publics est abordée.

S'agissant de l'espace public central qu'est la Place de la République, celle-ci a fait l'objet d'un récent réaménagement, dont les objectifs étaient principalement de réorganiser le stationnement (prédominance des surfaces bitumées), et d'accueillir le marché hebdomadaire. Quelques compléments dans l'aménagement sont prévus (mobiliers urbains,...).

Les abords de la Place de la République pourraient faire l'objet d'un embellissement, en particulier dans ses parties arrières qui bordent la rue des Forges et la rue du Pilon. Plus largement, l'ensemble de ce secteur central, qui participe grandement à l'image de la commune, mériterait un traitement qualitatif.

A terme, si le projet de déviation aboutit, un traitement de la traversée de la ville pourra être envisagé. La valorisation de l'espace central autour de la Place de la République pourra alors être approfondie, en particulier par un déploiement de la centralité vers la rue Pasteur.

S'agissant de la restructuration de la traversée, le réaménagement des entrées de ville, en particulier l'entrée nord-est, a initié cette démarche.



Par ailleurs, concernant le traitement des principales voies de communication à l'intérieur de la ville, et plus particulièrement l'aménagement du stationnement sur voie publique, certaines rues mériteraient un aménagement permettant d'améliorer le partage de l'espace (rue de Boissy ou rue Salvador Allende) ; un plan d'aménagement de voirie est à l'étude.

Traitement des autres espaces publics (a)

(stationnement sur voie publique)

*Rue Jean Jaurès**Rue de l'Hôtel-Dieu**Rue des Forges***Traitement des autres espaces publics (b)**

(stationnement sur voie publique)

*Parking de l'avenue de la Gare**Rue Salvador Allende**Rue de Boissy*

D'autres rues ont fait l'objet d'aménagements récents, permettant non seulement d'optimiser le stationnement mais aussi d'améliorer la lisibilité des fonctions pour l'utilisateur ; c'est le cas de la rue de l'Hôtel-Dieu.

En outre, plusieurs sentes piétonnes au sein de la ville présentent un réel intérêt du point de vue des cheminements proposés. De plus, certaines de ces sentes permettent de valoriser l'intérêt patrimonial du centre historique (chemin de la Tour du Diable, ruelle du Mouton, sente de la Jacquerie,...). L'aménagement d'une coulée verte, reliant la place de la République au secteur de la mairie et des équipements socio-culturels, participe depuis peu à cette mise en valeur.



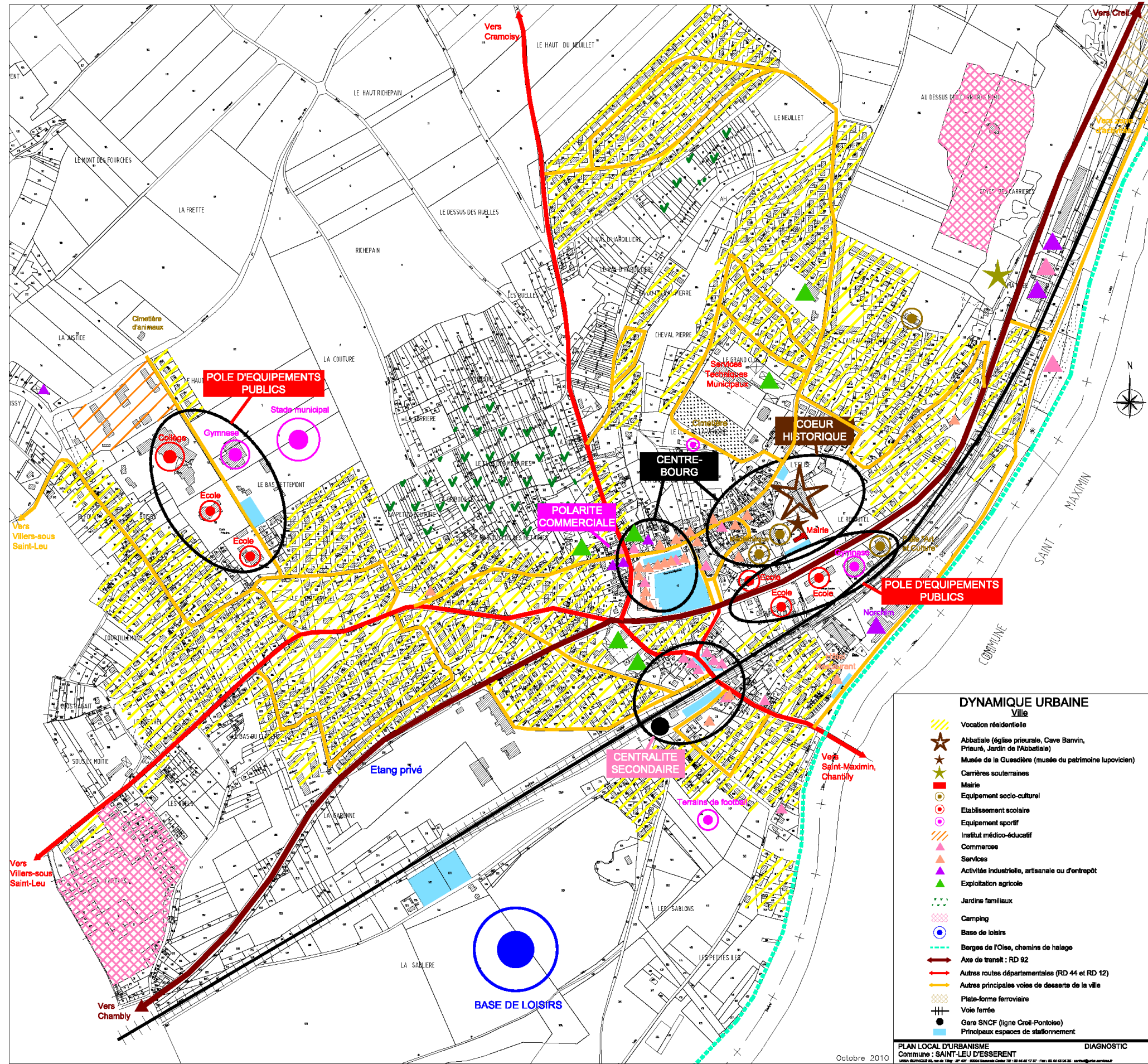
↳ Par ailleurs, s'agissant de la dynamique urbaine, des pôles d'attractivité peuvent être mis en évidence au vu des équipements publics existants sur la commune et des activités économiques implantées (cf. chapitres 1-1-4 et 1-1-5 du présent rapport). Les principaux éléments structurants, générateurs de flux, composent la dynamique communale.

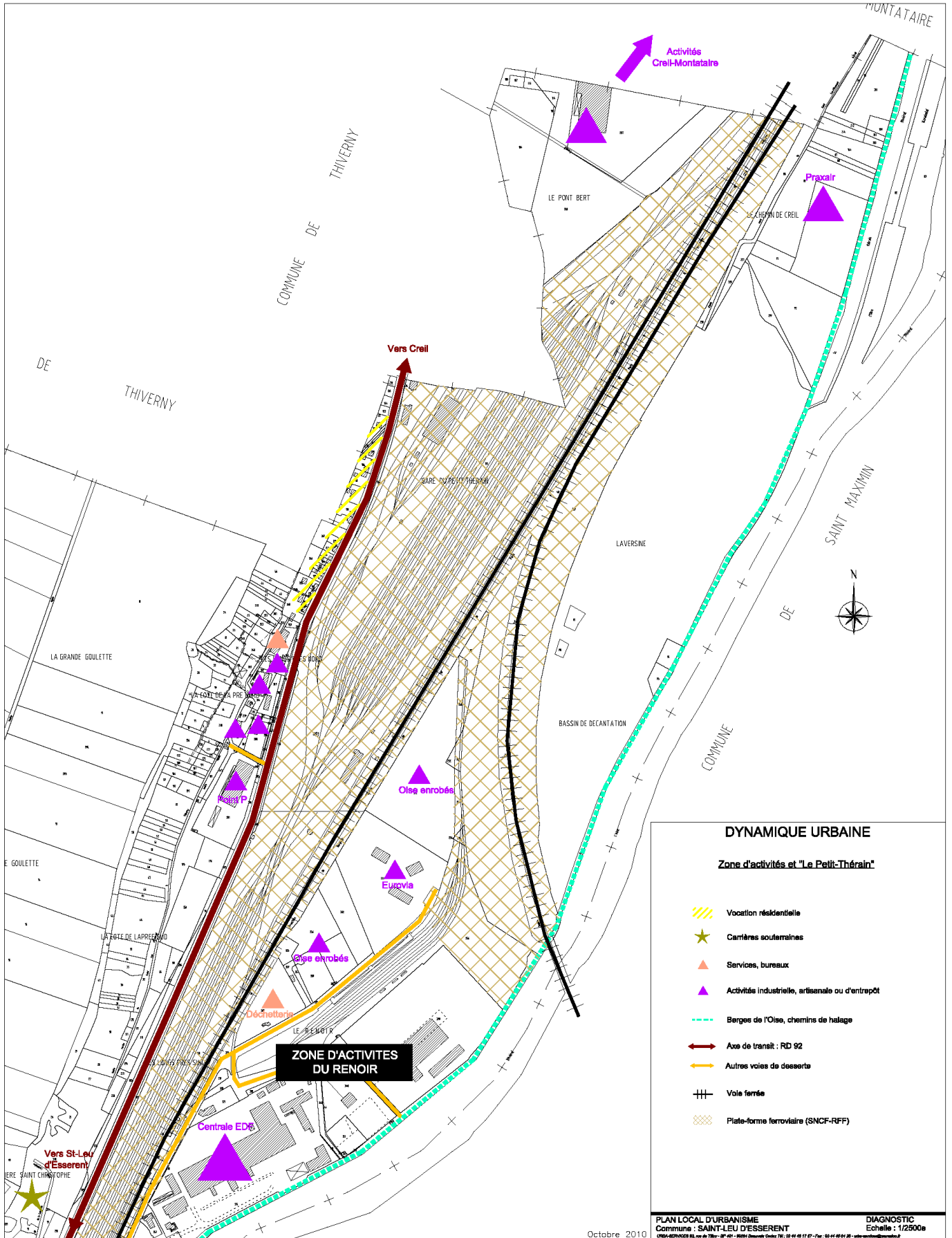
Sur la base de l'ensemble de ces éléments, il ressort que la ville de Saint-Leu d'Esserent présente un cœur historique autour de l'abbatiale et du château, et une polarité commerciale autour de la Place de la République et de la rue des Forges. La conjonction de ces deux ensembles constitue le centre-bourg : **cœur historique + polarité commerciale = centre-bourg**.

La ville présente une **centralité secondaire** dans l'espace correspondant à la poche d'activités située aux abords du franchissement de la voie ferrée (rue Pasteur / rue de l'Hôtel-Dieu). Une discontinuité est observée entre cette centralité secondaire et le centre-bourg.

La commune compte **deux pôles d'équipements publics**, l'un situé dans l'avenue Jules Ferry (le long de la RD 92, à proximité du centre-bourg), l'autre situé dans l'avenue de la Commune de Paris (en marge nord-ouest de la ville).

La commune accueille sur son territoire une **zone d'activités** (zone « du Renoir »), où les acteurs économiques sont quasi exclusivement constitués d'EDF et d'Eurovia. SNCF-RFF constitue également un acteur de poids du fait de la présence de la plate-forme ferroviaire au nord de la zone d'activités.





DYNAMIQUE URBAINE

Zone d'activités et "Le Petit-Thérain"

- Vocation résidentielle
- carrières souterraines
- Services, bureaux
- Activités industrielle, artisanale ou d'entrepôt
- Berges de l'Oise, chemins de halage
- Axe de transit : RD 92
- Autres voies de dessertation
- Voie ferrée
- Plate-forme ferroviaire (SNCF-RFF)

PLAN LOCAL D'URBANISME
 Commune : SAINT-LEU D'ESSERENT
 Octobre 2010

DIAGNOSTIC
 Echelle : 1/2500e

↳ Ainsi, l'analyse des équipements et des activités sur la commune rappelle que Saint-Leu d'Esserent présente un bon degré d'équipements et de services ; cette dynamique urbaine lui confère un statut de petite ville.

Alors que le tissu économique est enrichi de la présence d'une zone d'activités industrielles, l'offre commerciale sur la commune est amoindrie par l'influence de l'aire de chalandise des zones voisines (celle de Saint-Maximin en particulier).

Par ailleurs, le potentiel touristique de la ville repose sur le tourisme culturel autour du patrimoine historique, et le tourisme vert autour du patrimoine naturel.

↳ S'agissant de la mobilité et des déplacements sur la commune, leur connaissance est approfondie par une étude qui a été réalisée en 2008 par Egis Mobilité, d'où sont issus les volumes de trafic énoncés ci-après.

L'axe sud-ouest / nord-est correspondant à la RD 92 constitue la traversée principale de la commune. Cet axe, où se mêlent circulations locales et trafic de transit, supporte une circulation très importante de l'ordre de 12 400 véhicules/jour dont 6,5 % de poids lourds (comptage de 2008).

La perspective de la création d'une déviation de Saint-Leu d'Esserent, dans le cadre du projet de liaison Creil-Chambly, pourrait à terme réduire de manière significative le trafic de transit.

Les données de circulation sur les autres RD sont les suivantes :

9 100 véhicules/jour dont 0,9 % de poids lourds sur la RD 44 (rue de l'Hôtel-Dieu),
3 100 véhicules/jour dont 0,5 % de poids lourds sur la RD 44 (rue Salvador Allende),
2 200 véhicules/jour dont 1,4 % de poids lourds sur la RD 12 (route de Cramoisy).

Par ailleurs, s'agissant des espaces de stationnement, l'offre en ville correspond principalement à la Place de la République, au parking de la mairie et au parking de la gare. Des parkings d'appoint peuvent être utilisés aux abords des écoles.

L'aménagement du stationnement sur voie publique renvoie aux thématiques du partage de l'espace et de la lisibilité des fonctions pour les usagers. La rue de Boissy, où est constaté un stationnement anarchique, fait actuellement l'objet d'un projet de requalification dans ce sens.

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par deux circuits de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), par un sentier de Grande Randonnée (GR 11), et par la Trans'Oise.

Concernant les transports collectifs, la gare SNCF située sur la commune offre une desserte ferroviaire correspondant à la ligne Creil / Pontoise. La fréquence de passage aux heures de pointe est de 20 à 30 minutes. La jonction avec la gare de Creil s'effectue en 5 minutes, et permet ensuite de se rendre à Paris ou Beauvais ; les liaisons ferroviaires St Leu / Paris impliquent une correspondance à Creil. La gare de Chantilly offre une alternative pour la population devant se rendre à Paris.

La perspective de la liaison à grande vitesse Roissy-Picardie (TGV Creil-Roissy) constitue une forte opportunité de développement, et pourrait renforcer à l'avenir le rôle des petites gares proches de Creil, en particulier celle de Saint-Leu d'Esserent.

Par ailleurs, la commune est desservie par une liaison par cars (ligne n°5 Chantilly/Saint-Leu-d'Esserent/Neuilly-en-Thelle/Ully-Saint-Georges), dont la gestion est assurée par le Conseil Général de l'Oise. Le transport scolaire s'ajoute à cette liaison.

De plus, un réseau de transports urbains a mis en place par la Communauté de Communes Pierre Sud Oise (CCPSO), dont la desserte est rappelée ci-dessous.



En outre, en complément de l'étude des migrations alternantes figurant dans le chapitre 1-1-2 du présent rapport, les moyens de transport utilisés par les actifs résidant à Saint-Leu d'Esserent sont énoncés ci-après :

	Actifs travaillant à Saint-Leu d'Esserent	Actifs travaillant dans une commune de la même unité urbaine (≈ Creillois)	Actifs travaillant dans une commune hors de l'unité urbaine	Ensemble	Part
Pas de transport	91	0	8	99	4,5 %
Marche à pied	76	0	0	76	3,5 %
Deux roues	12	24	24	60	2,7 %
Voiture	238	502	976	1 716	78,6 %
Transports en commun	4	24	206	233	10,7 %
Ensemble	420	550	1 214	2 184	100 %

Source : Recensement Général de Population 2007, INSEE.

1 - 2 - 14 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

Il est précisé que la carte « servitudes et informations jugées utiles » (voir ci-après) ne fait mention que des informations qui n'ont pas été présentées précédemment. Les contraintes topographiques et environnementales, qui sont rappelées pour mémoire ci-après, sont développées dans des chapitres précédents.

↳ Les contraintes naturelles

La commune est concernée par des reconnaissances environnementales (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels), en particulier par une ZNIEFF de type 1 qui couvre le Bois Saint-Michel et le fond de vallon situé dans son prolongement.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du relief communal (implantation sur un versant), les contraintes hydrauliques doivent être prises en compte, dans l'axe des talwegs en particulier.

Selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie), le bassin versant intéressant l'extrémité nord-ouest du territoire communal (dans le secteur du Bois Saint-Michel) présente plus de 40 % de sa surface dont la pente est supérieure à 5 % ; il en est de même du secteur de la rue du Dernier Bourguignon en bordure Est de la ville.

Le reste de l'agglomération de Saint-Leu d'Esserent est située dans un bassin versant dont 20 à 30 % de sa surface présente une pente supérieure à 5 % ; cet élément illustre la nature du relief sur la commune et traduit son assujettissement aux risques de ruissellement.

De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Issues du module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs, les données sont les suivantes (voir cartes ci-après) :

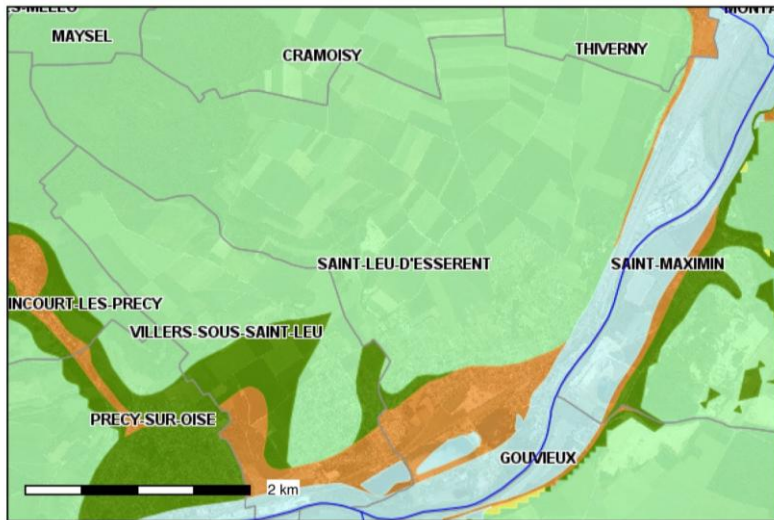
- remontées de nappe : nappe sub-affleurante dans le fond de la vallée de l'Oise (donc aléa très fort), et aléa fort dans le secteur de la rue de la Libération ;

la commune a été concernée par un arrêté de catastrophe naturelle en 2001.

- coulées de boue : aléa fort dans l'espace situé entre la rue d'Hardillière et le pôle d'équipements sportifs (dans le secteur de jardins familiaux), et aléa faible à moyen sur le reste du territoire communal.

- mouvements de terrain : aléa sur les coteaux les plus pentus.

Atlas des Risques Naturels Majeurs

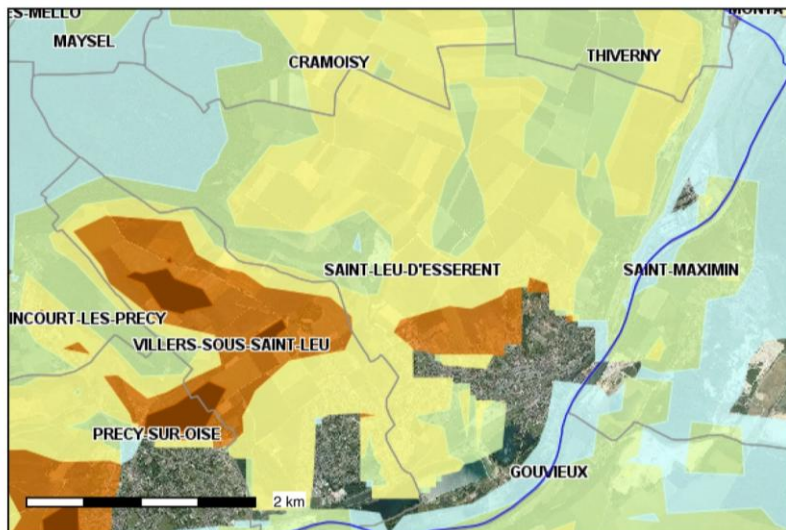


Conception : DDEA 60
Date d'impression : 07-06-2010

- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Arrêté CATNAT remontée de nappe - 2 occurrence
- sensibilité remontée de nappe - nappe sub-affleurant
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) très forte
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) forte
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) moyenne
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faible
- sensibilité remontée de nappe - Aléa (susceptibilité) faible à très faible

Description :

Atlas des Risques Naturels Majeurs



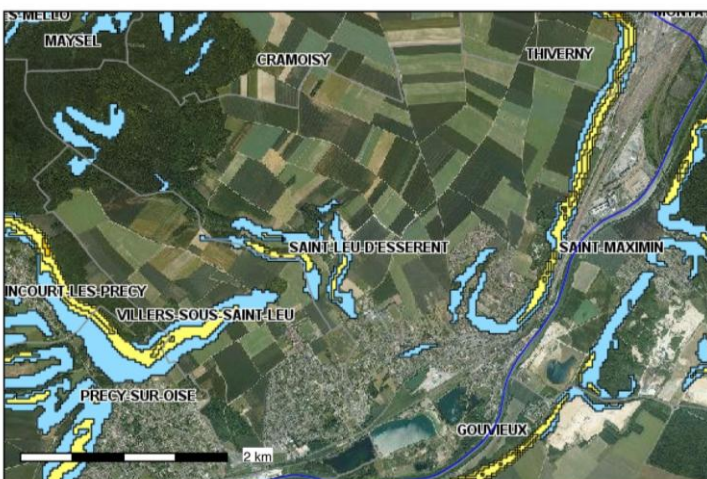
Conception : DDEA 60
Date d'impression : 07-06-2010

- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Arrêté CATNAT coulée de boue - 5 occurrence
- Arrêté CATNAT coulée de boue - 4 occurrence
- Arrêté CATNAT coulée de boue - 3 occurrence
- Coulées de boue - Aléa faible à nul
- Coulées de boue - Aléa faible
- Coulées de boue - Aléa moyen
- Coulées de boue - Aléa fort
- Coulées de boue - Aléa très fort

Description :

Cartographie des risques, avec possibilités de selections par couches

Atlas des Risques Naturels Majeurs



Conception : DDEA 60
Date d'impression : 07-06-2010

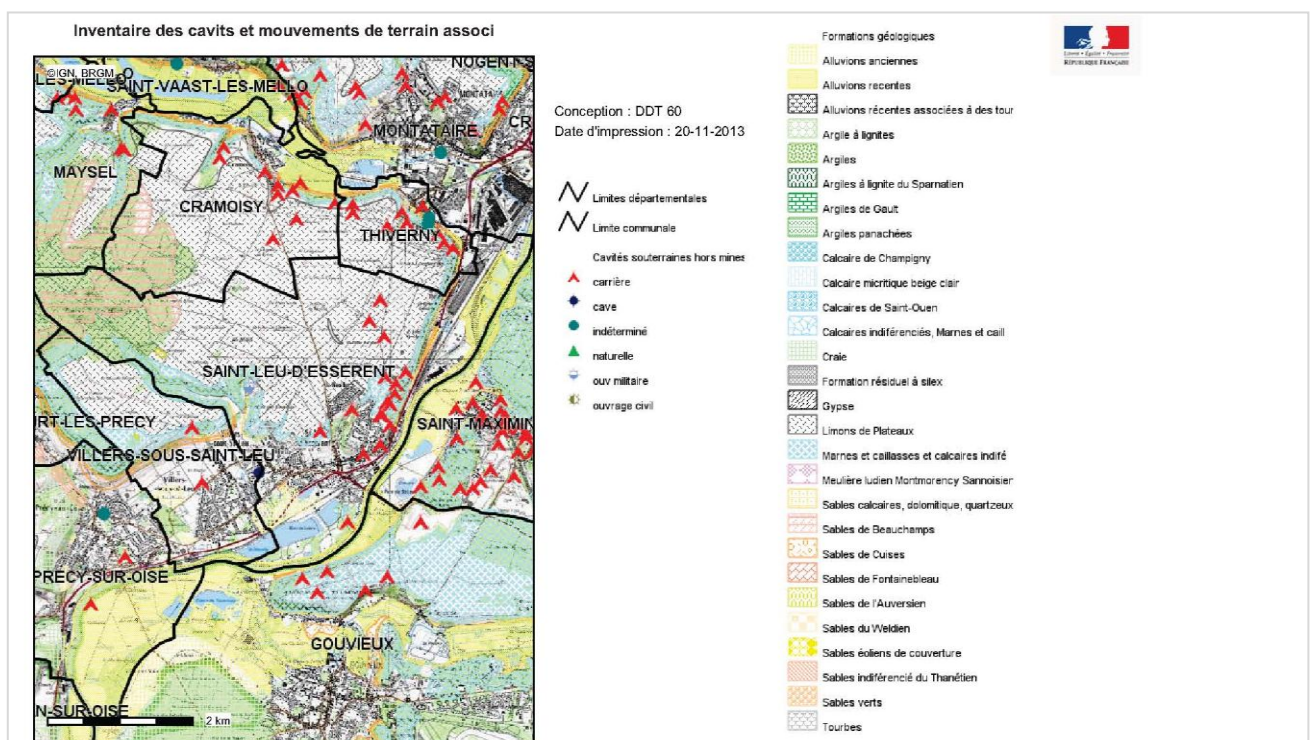
- Département de l'Oise
- Cours d'eau
- Communes
- Mouvements de terrain : Aléa glissement faible et chute de bloc nul à négligeable
- Mouvements de terrain : Aléa glissement moyen et chute de bloc faible
- Mouvements de terrain : Aléa glissement et chute de bloc moyen
- Arrêtés CATNAT Mouvements de terrain
- 1 occurrence

La commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1994, 1995, 1999, 2001 (3) et 2009 pour inondations et coulées de boue, en 1999 pour inondations et coulées de boue et mouvements de terrain, et en 2001 pour des inondations par remontées de nappe phréatique.

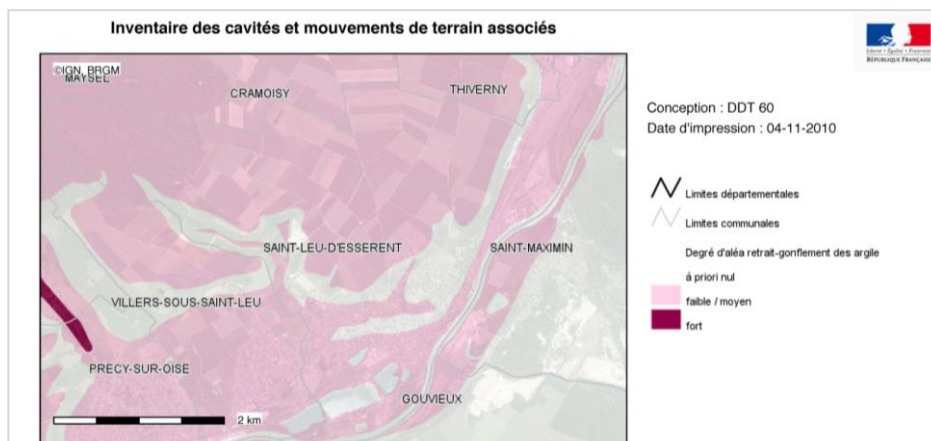
En outre, la commune est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la rivière de l'Oise (voir ci-après chapitre « servitudes d'utilité publique »).

A l'avenir, le PLU devra être compatible avec le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondations) qui intégrera le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI).

Par ailleurs, des cavités souterraines sont recensées au lieu-dit « Au Dessus des Carrières », au nord-est de la ville. Correspondant à d'anciennes carrières souterraines, elles sont répertoriées et géo-référencées par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).



L'inventaire des cavités et mouvements de terrain associés est complété par une cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Le territoire communal n'étant pas argileux, il n'est pas concerné par l'aléa fort, comme l'indique le document ci-contre.



↳ Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, la RD 92 et la RD 44 font l'objet d'un classement au bruit, elles sont en effet concernées par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres (prescriptions d'isolement acoustique lors des demandes de permis de construire). Il en est de même des voies ferrées qui traversent le territoire communal.

De plus, la RD 92, entre Thiverny et Précý-sur-Oise, est classée voie à grande circulation. A ce titre, elle est assujettie aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (impliquant la nécessité d'une étude préalable pour que des constructions puissent être autorisées à moins de 75 m de l'axe de la voie, ce en dehors des espaces déjà urbanisés).

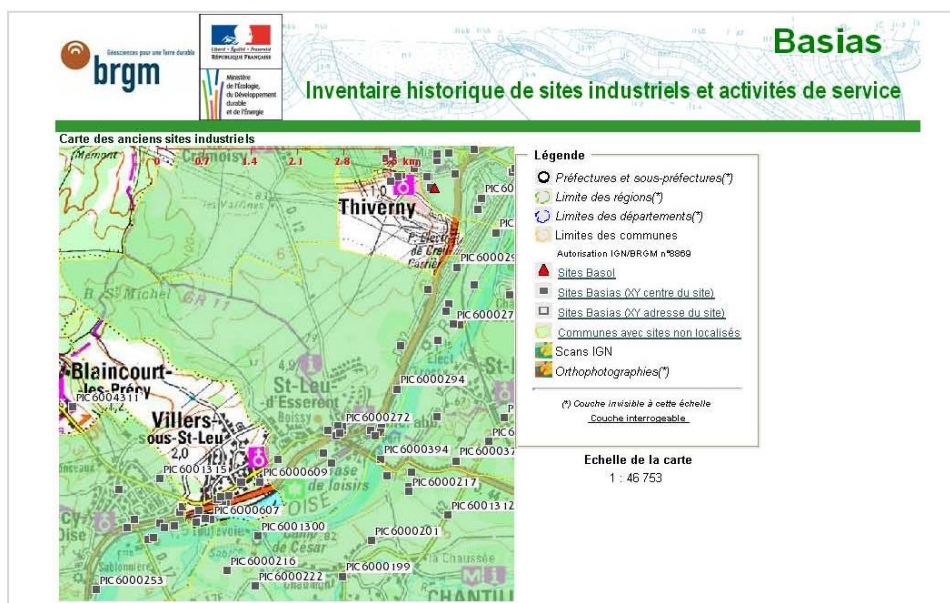
S'agissant du projet de déviation de Saint-Leu d'Esserent, qui s'inscrit dans le cadre de la liaison Creil-Chambly, son influence sur le devenir de la commune est majeure. Ce projet est abordé ici comme un élément utile à la réflexion, et non pas comme une « contrainte » au sens du présent chapitre.

Les études préalables sont en cours ; les principales difficultés quant à son tracé concernent le secteur du hameau du Petit-Thérain (liaison entre la déviation et la RD 92), et le passage entre les communes de Blaincourt-les-Précý et Précý-sur-Oise.

Par ailleurs, l'exploitation agricole située dans la rue Christine, qui pratique une activité d'élevage, est assujettie aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental (50 m) ; le bâtiment abritant les bêtes est localisé dans le chapitre 1.1.4. relatif aux activités.

Par ailleurs, s'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL n'en recense aucun sur le territoire communal de Saint-Leu d'Esserent.

En outre, la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service (recensement des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement), répertorie 27 sites sur la commune, dont certaines activités ont cessé ; ces éléments ne sont donnés qu'à titre d'information (pas d'incidences réglementaires).



Basias
Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Tableau de résultat

Rappel des paramètres :
Commune : **SAINT-LEU-DESSERT**
Nombre de sites : 27 (1 page)

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usu(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
1	PI6000292	Société Française de raffinage Total (ex. Cie française de raffinage)	Allende (rue salivador)	37 Rue Salivador	Allende	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	g47.30z, v69.03z	Activité terminée	Inventorié	604923	2468358
2	PI6000552	Norchim (SARL) (ex. Actival International, ex. Ets Jean Letebvre)	Amont (Quai d)	33 Quai Amont d'	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c23.51z, v69.03z, c10.7, c20.13b, c21.10z, g35.30z, v69.03z	En activité	Inventorié	606396	2468712	
3	PI6000272	Norchim (Ex. La Sucrerie du Saisoniers et Cie Sucrnière (SCS SA))	Amont (Quai d)	Quai Amont d'	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c10.6, c10.7, v69.03z, c20.1	En activité	Inventorié	606491	2468831	
4	PI6000552	Deslors (SA)	Amont (Quai)	Amont	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c20.30z	Activité terminée	Inventorié	606473	2468762	
5	PI6000272	Jouan (Ets)	Arrière (rue d)	3 Rue Arrière d'	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c25.1z, c25.71z	En activité	Inventorié	605831	2468860	
6	PI6000290	Praxair (SA) (ex. SA Union Carbide France)	Aval (quai d)	Quai Aval d'	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c20.11z, c20.16z, g37.00z, v69.01z, v69.03z, c25.62b, v69.07z, c20.11z, g35.30z, v69.45z	En activité	Inventorié	606200	2471170	
7	PI6000280	Sté des ateliers de l'Oise	Clos Vert (rue du)	St Vert du	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c25.1	Ne sait pas	Inventorié			
8	PI6000289	Lecat gilles (Ets)	Dépôt de ferrailles	2 Rue Coquerel	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	e38.31z	En activité	Inventorié	605570	2468795	
9	PI6000285	Buoyere (Ets)	Creil (rue de)	13 bis Rue de Creil de	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c16.10a, c23.5, c25.50a, c25.62b, g35.30z, v69.07z	Activité terminée	Inventorié	607192	2470191	
10	PI6000284	Sté Industrielle Technique et Commerciale S.A.	Creil (rue de)	2 Route de Creil de	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c20.17z	En activité	Inventorié	606315	2468789	
11	PI6000294	RN 16 Autos (ex. Gehrig-Schendel et Cie)	Creil (rue de)	4 Route de Creil de	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c25.61z, c27.20z, g35.45z, g45.21a, v69.03z, g38.30z, g45.11z	En activité	Inventorié	606721	2469414	
12	PI6000282	Aubert Jacques (Ets)	Creil (rue de)	Route de Creil de	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c23.6, c20.52z	En activité	Inventorié	605601	2468452	
13	PI6000291	SNCF - Région Nord	Gare de triage	Route de Creil de	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	g47.30z, v69.03z	En activité	Inventorié	607623	2471246	

Base de donnée des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

Voies et bâtiments	SNCF	d'Esserent 60340	d'Esserent 60340	-DESSERT (60584)	v69.07z, h49.10z						
Delatre (Ets) (ex. Ets Ramarques)	Station service Total	3. Saint-Leu d'Esserent 60340	3 Rue Forges des	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	v69.03z, v69.30z, g45.21a	Activité terminée	Inventorié	605892	2468793		
Blanchard (Ets) (ex. Ets Timbalis, ex. Ets Bloquet)		Forges (rue des)	46 Rue Forges des	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	g47.30z, v69.03z, g45.21a, g35.45z	En activité	Inventorié	605898	2468856		
Entreprise Lelebre Jean		Garenne (rue de la)	Rue Garenne de la	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c23.51z, v69.03z	Activité terminée	Inventorié	605727	2468304		
Alko Coating (SA) (ex Ets Leclerc)		Lieu dit La carrière St Christophe	Lieu dit La carrière St Christophe	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	e01.6, v69.07z	Activité terminée	Inventorié	606782	2470063		
EDF - GRTP		Lieu dit Le renoir	Lieu dit Le renoir	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	e38.44z, v69.07z, g35.41z, v69.07z, v69.03z, c24.47z, c25.61z, v69.02z, c27.20z, g35.44z, g35.45z, v69.03z, c20.18z, c23.51z, c23.7, g35.30z	En activité	Inventorié	607094	2470985		
BFOC (ex EDF)		Base Froide opérationnelle de Creil (ex EDF = Centrale thermique de CREIL-SI LEU)	Marcel Central de Creil (ex EDF = Centrale thermique de CREIL-SI LEU)	SAINT-LEU-DESSERT (60584)		En activité	Inventorié	607343	2470140		
Oise Enrobés SARL		Rue Paul Marcel (rue) Saint Leu D'Esserent	Rue Paul Marcel, Saint Leu D'Esserent	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	g47.30z, v69.03z, g45.21a	En activité	Inventorié	607462	2470581		
Via France Sté		Peuple (rue du)	8 Rue Peuple (Ex. 25 rue du Peuple)	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	v69.03z, c25.50a	Activité terminée	Inventorié	605799	2468707		
Matalray Jean (Ets)		Créteil (rue)	3 Rue Pirot (rue)	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c25.62a, c25.62b, v69.03z, g35.45z, g45.21b	En activité	Inventorié	605852	2468751		
Profilathoid S.A.		Theodorine (rue de)	Route Theodorine de	SAINT-LEU-DESSERT (60584)	v69.03z, c24.3z	Ne sait pas	Inventorié				
Decauville paul (Ets)		Zone industrielle		SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c25.61z, v69.03z	En activité	Inventorié	607671	2470379		
Gaive 60 (Ex - Librie d'amenent)				SAINT-LEU-DESSERT (60584)	c25.61z, c20.17z, c20.51z, c24.51z, c25.60z, c30.9	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié	607575	2470388		
Dépôt de boues				SAINT-LEU-DESSERT (60584)	e38.42z	Ne sait pas	Inventorié				

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété.

La commune est concernée par plusieurs servitudes relatives à la protection des monuments historiques (MH), instaurant un rayon de 500 m à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation peuvent faire l'objet de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'abbatiale et le pigeonnier sont respectivement classé et inscrit au titre des MH. Il en est de même de l'église de Villers-sous-Saint-Leu, et du château (en partie), dont les périmètres de 500 m débordent quelque peu sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent.

Deux arrêtés d'inscription au titre des MH ont été abrogés sur la commune de Saint-Leu d'Esserent, par un arrêté du Préfet de Région en date du 18 mai 2010, pour deux anciennes constructions qui ont été détruites durant la Seconde Guerre Mondiale.

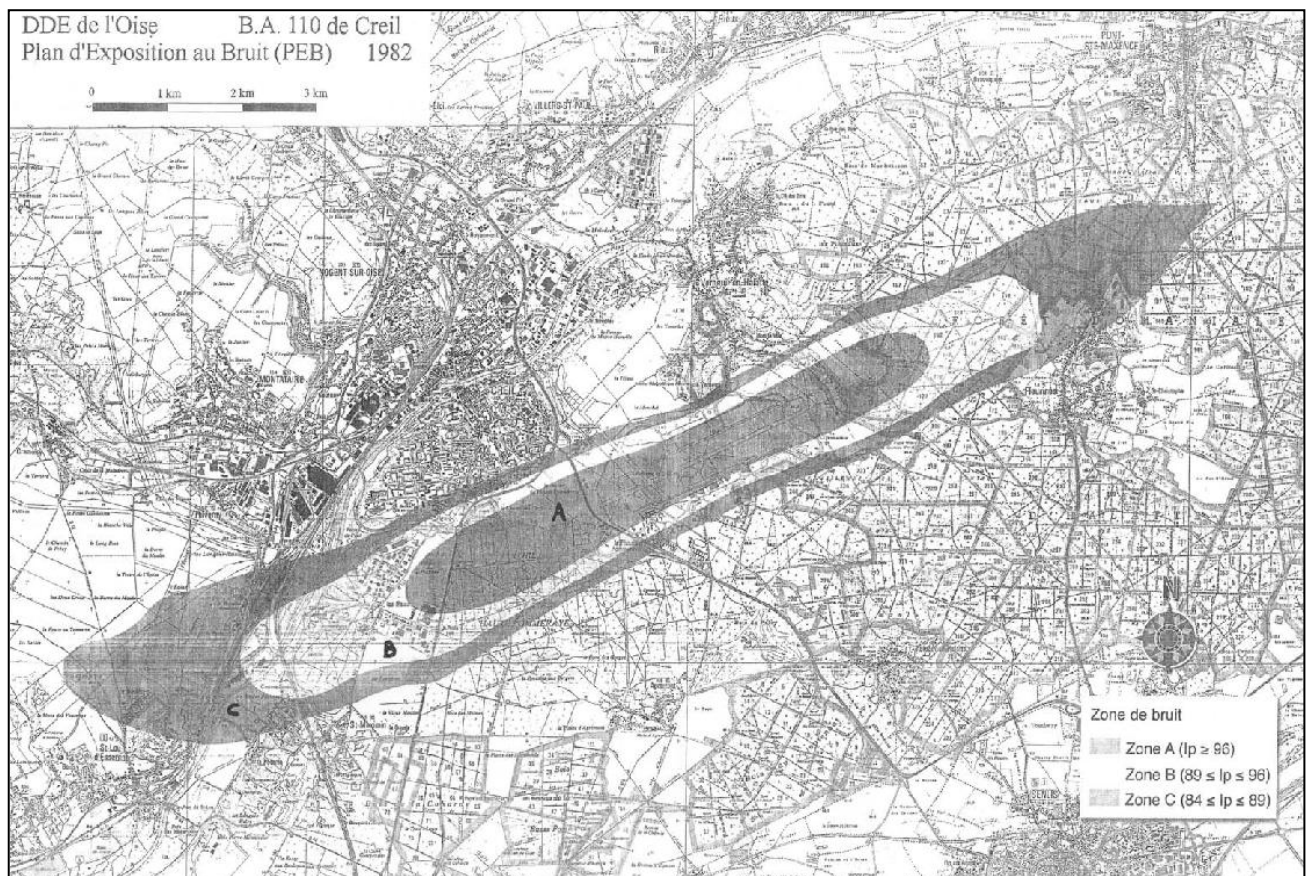
Par ailleurs, la commune est assujettie à une servitude relative au chemin de fer, étant rappelé que deux voies ferrées traversent le territoire communal, auxquelles s'ajoute la plate-forme ferroviaire.

La commune est concernée par une servitude relative à des canalisations électriques (lignes qui traversent le plateau agricole), par une servitude relative à des canalisations de gaz (l'une en bordure de l'Oise à l'extrémité nord-est du territoire communal, l'autre dans la partie sud de la commune à hauteur du pont de Saint-Leu, de la rue des Iles et de la rue de la Garenne), et par une servitude de halage et de marchepied le long de la rivière de l'Oise.

La commune est également concernée par deux servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, l'une concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (centre de Creil), l'autre concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (liaison hertzienne Creil / Neuilly-en-Thelle). Ces servitudes couvrent des espaces dans lesquels aucune construction ou installation ne peut excéder une certaine cote d'altitude.

S'agissant de l'aérodrome de Creil, la commune est assujettie à une servitude aéronautique de dégagement, selon laquelle là aussi aucune construction ou installation ne peut excéder une certaine altitude.

La commune est concernée également par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Creil, approuvé par décision préfectorale du 27 août 1982. Le territoire communal est affecté dans sa partie nord-est par la zone C du PEB, zone dans laquelle la constructibilité se limite aux espaces déjà urbanisés. La zone C du PEB couvre notamment le secteur du lotissement du Neuillet et la partie haute des rues de la Croix-Aude et Pierre et Marie Curie (voir plan ci-dessous). Le PEB est en cours de révision, mais aucune information n'a été communiquée à ce jour.



En outre, la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la rivière de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral du 14 décembre 2000. La partie du territoire communal située en bordure ou à proximité de la rivière est couverte par les zones rouge (gel de l'urbanisation) et bleu (constructible sous conditions), telles que définies par le PPRI. La zone rouge couvre principalement l'espace correspondant à la base de loisirs.

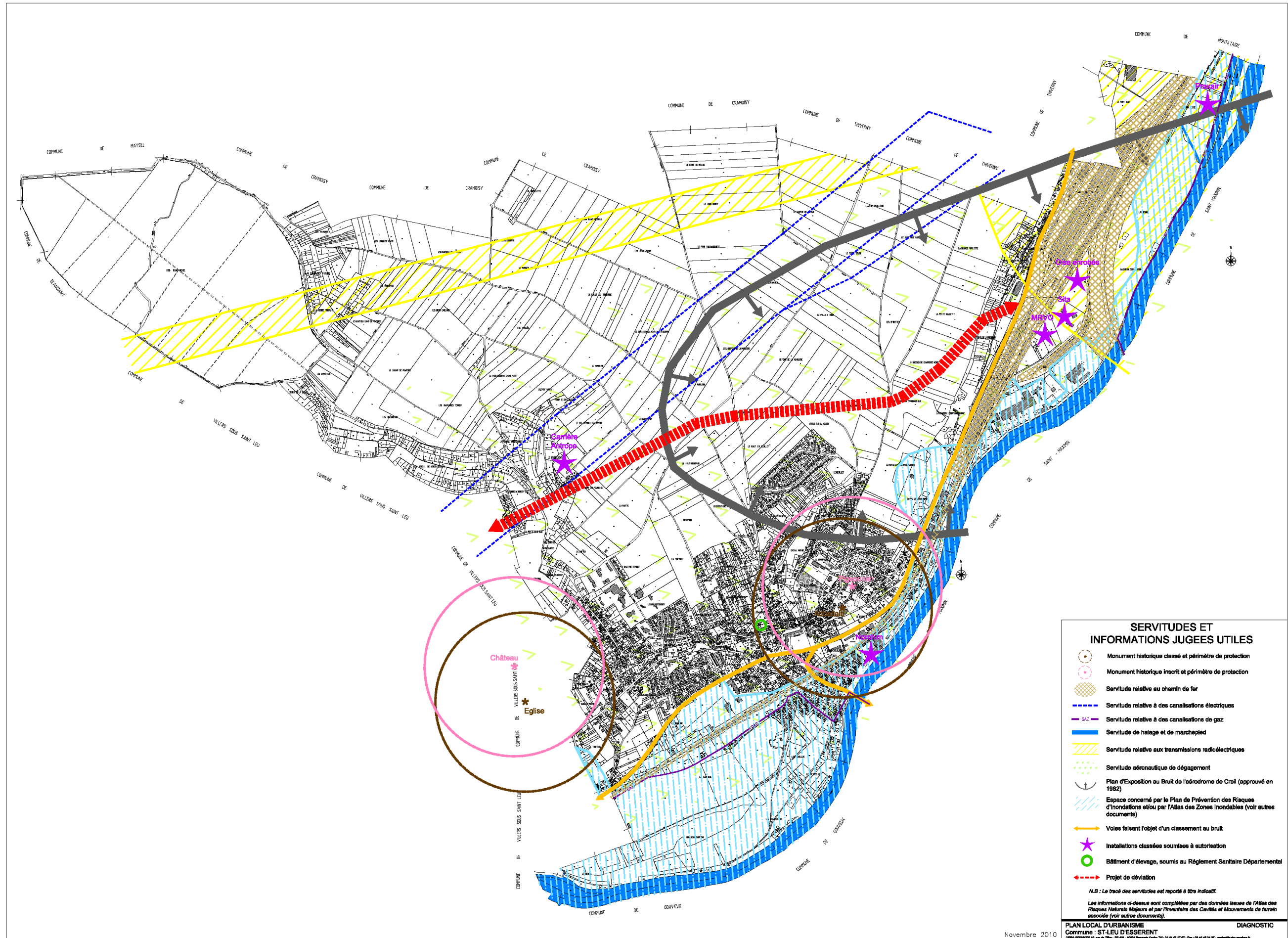
Les dispositions réglementaires du PPRI figurent, dans leur intégralité, dans l'annexe « servitudes » du dossier de PLU.



Par ailleurs, la commune compte sur son territoire plusieurs installations classées soumises à autorisation, l'une correspond à la carrière Antrope, les autres correspondent à des établissements industriels : Norchim sur le quai de l'Oise dans la partie sud-est de la ville, MRVO, Sita et Oise Enrobés dans la zone d'activités du Renoir, et Praxair à l'extrémité nord-est du territoire communal (établissement classé Seveso seuil bas).

Il est noté qu'un Plan Communal de Sauvegarde a été élaboré sur la commune. Dressant un état des risques naturels et technologiques existants, le Plan Communal de Sauvegarde vise à préparer la commune à la gestion d'une crise, autour des objectifs liés à la diffusion de l'alerte et à l'information de la population, et à la sauvegarde des personnes et des biens.

Enfin, une servitude d'utilité publique a été récemment instituée sur le site anciennement exploité par la société Galva 60, dans la zone industrielle du Renoir ; l'arrêté instituant cette servitude, en date du 10 juillet 2013, est joint au « cahier des servitudes » (pièce n°8a du dossier de PLU).



1.3. - **BILAN DU DIAGNOSTIC**

L'ensemble des points présentés auparavant font ici l'objet d'un bilan, mettant en évidence les principales occupations du sol au travers des espaces naturels et de la morphologie urbaine, rappelle les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, présente les principales contraintes et éléments particuliers, et identifie le potentiel de développement.

Le bilan du diagnostic détermine les forces et faiblesses du territoire, ainsi que des opportunités et menaces.

Les enjeux qui en découlent avaient été mis en évidence en vue de la préparation du débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le cheminement de la réflexion est présenté sous forme d'un **tableau** qui synthétise : **l'état initial / le constat / les enjeux**. Par souci de clarté, les forces et opportunités d'une part, et les faiblesses et menaces d'autre part, ont été regroupées.

Le tableau s'articule autour de 6 thèmes principaux :

- I - Contexte territorial et identité communale**
- II - Qualité urbaine**
- III - Développement et renouvellement urbains**
- IV - Développement économique**
- V - Paysage et patrimoine naturel**
- VI - Risques et nuisances**

En préambule du bilan du diagnostic, Saint-Leu d'Esserent peut être qualifiée ainsi :

- ↪ une commune située à la charnière de plusieurs bassins de vie,
- ↪ un territoire diversifié composé d'un fond de vallée, un plateau agricole, un massif boisé,
- ↪ une petite ville avec de nombreux équipements et un centre-bourg dynamique,
- ↪ une richesse économique avec une zone d'activités et un potentiel multimodal grâce au ferroviaire et au fluvial,
- ↪ un potentiel touristique autour d'un patrimoine de grande valeur.

I - CONTEXTE TERRITORIAL ET IDENTITE COMMUNALE			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<p>↳ Commune pivot entre le bassin creillois et le sud de l'Oise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - continuité industrielle avec le bassin creillois, - continuité résidentielle et touristique avec le sud de l'Oise <p>↳ Proximité géographique de la région parisienne</p>	<p>Influences géographiques multiples qui diversifient les potentialités du territoire : bassin de population important, attractivité du territoire</p> <p>Accessibilité aux principaux pôles d'emplois</p>	<p>Manque de lisibilité dans le positionnement géographique de la commune</p> <p>Renchérissement du foncier</p>	<p>↳ Concilier les diverses influences territoriales, mettre à profit la situation géographique</p>
<p>↳ Appartenance au Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois (SCOT en cours d'étude)</p>	<p>Capacité à être un partenaire ponctuel quant au devenir industriel de la zone d'activités « du Renoir »</p>	<p>Rattachement intercommunal qui coupe Saint-Leu d'Esserent de ses partenaires naturels que sont les proches communes du sud :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villers-sous-Saint-Leu, Précycy-sur-Oise,... - Gouvieux, Chantilly,... 	<p>↳ Veiller à la compatibilité des dispositions du PLU avec les orientations du SCOT</p> <p>↳ Renforcer la coopération intercommunale avec les communes situées au sud de Saint-Leu d'Esserent, afin que les périmètres d'intercommunalité soient en adéquation avec les bassins de vie (rationalisation des équipements, meilleure complémentarité,...)</p>

I - CONTEXTE TERRITORIAL ET IDENTITE COMMUNALE (suite)			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<p>↳ Commune qui présente un statut de « ville » (équipements publics, activités économiques,...)</p>	<p>Bon degré d'équipements et de services</p> <p>Desserte routière par des axes départementaux</p> <p>Présence d'une gare SNCF (pivot du développement urbain)</p>	<p>Proximité des zones d'activités voisines (Saint-Maximin en particulier) : évasion commerciale importante</p>	<p>↳ Poursuivre le développement de la commune en prenant appui sur : sa situation géographique et sa desserte, son niveau d'équipements et son offre de services</p>
<p>↳ Potentiel touristique qui s'articule autour d'un patrimoine de grande valeur</p>	<p>Tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ensemble monastique, musée, carrières souterraines)</p> <p>Tourisme vert autour du patrimoine naturel (berges de l'Oise, base de loisirs, bois Saint-Michel)</p> <p>Existence d'une offre d'accueil et d'hébergement de plein-air (campings)</p>	<p>Image de la ville qui n'en tire pas aujourd'hui suffisamment bénéfice</p> <p>Emiettement des structures de valorisation</p> <p>Insuffisance de l'hébergement hôtelier et de la restauration</p>	<p>↳ Affirmer la valorisation du patrimoine afin d'optimiser le potentiel touristique de la commune</p> <p>↳ Valoriser l'image de la ville pour ses habitants</p>

II - QUALITE URBAINE			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<p>☞ Ville traversée par la RD 92 et la RD 44</p> <p>☞ Projet de déviation de Saint-Leu d'Esserent, dans le cadre de la liaison Creil-Chambly (projet initié par le Conseil Général de l'Oise)</p>	<p>Desserte aisée</p> <p>Restructuration de la traversée initiée par l'aménagement des entrées de ville</p> <p>Opportunité pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire le trafic de transit et les nuisances - repenser la traversée de l'agglomération - repenser les accès nord de la commune 	<p>Nuisances au sein de la ville (trafic de transit, sécurité,...)</p> <p>Incertitude sur l'aboutissement du projet et sa date de mise en œuvre</p> <p>Impact sur les terres agricoles</p>	<p>☞ Poursuivre l'effort d'aménagement des entrées de ville en vue de valoriser l'image du territoire</p> <p>☞ Tenir compte du projet de déviation, en favorisant le choix d'un tracé optimal, et en anticipant les incidences futures sur la dynamique communale</p> <p>☞ Encourager sa mise en œuvre afin d'envisager à terme un nouveau traitement de la traversée de la ville (RD 92 traitée en artère urbaine et non plus en axe routier)</p>
<p>☞ Réseau de voies, à l'intérieur de l'espace aggloméré, marqué par les contraintes du site (topographie, rivière, voie ferrée)</p>		<p>Manque de lisibilité du réseau de voies (peu hiérarchisé)</p> <p>Réseau de voies contraint par les goulots d'étranglement que sont les franchissements de l'Oise et de la voie ferrée</p> <p>Structure parallèle à la vallée de l'Oise et à la voie ferrée, effet de « couloir »</p> <p>Absence de liaison transversale est/ouest entre la route de Cramoisy et l'avenue de la Commune de Paris</p>	<p>☞ Poursuivre les aménagements de voiries afin d'améliorer le partage de l'espace public</p> <p>☞ Compléter le maillage urbain et améliorer la desserte interne de la ville par la création de nouvelles liaisons, conjointement au développement urbain</p>

II - QUALITE URBAINE (suite)			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<p>☞ Nombreuses sentes piétonnes</p>	<p>Réduction des distances inter-quartiers, sécurisation des déplacements, appropriation de la ville par les habitants et les touristes</p> <p>Projet d'aménagement d'un cheminement (coulée verte) entre la mairie et la place</p>	<p>Méconnaissance des cheminements piétonniers</p> <p>Sentes pour certaines peu praticables faute d'aménagement</p>	<p>☞ Conforter les liaisons douces au sein de l'espace aggloméré, comme éléments facilitant les cheminements et valorisant la ville</p>
<p>☞ Espace public central principalement dédié à l'automobile (parking de la Place de la République)</p>	<p>Offre en stationnement public</p> <p>Accueil d'un marché hebdomadaire</p> <p>Vaste espace public en position centrale : fort potentiel de mise en valeur</p>	<p>Traitement actuel qui renvoie une image de parking et non d'un espace public qualifiant</p> <p>Image « d'arrière-boutique » derrière la place (rue des Forges et rue du Pilon)</p> <p>Front bâti peu franchissable</p>	<p>☞ Poursuivre l'embellissement de la ville et de ses espaces publics, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et de valoriser la ville</p> <p>☞ Préserver la diversité des usages de la Place de la République, dans une perspective d'aménagement l'articulant avec les espaces à l'arrière</p>
<p>☞ Ensemble monastique autour de l'abbatiale (Jardins, Prieuré, Cave Barvin)</p>	<p>Patrimoine de grande valeur</p> <p>Projet d'ouverture de cheminements souterrains et d'accès à d'autres caves</p>	<p>Espaces pour certains peu ouverts sur l'extérieur, et donc méconnus (Prieuré privé)</p>	<p>☞ Mettre davantage en valeur l'ensemble monastique autour de l'abbatiale</p>
<p>☞ Secteur de jardins familiaux entre la rue d'Hardillière et le « Bas-Mettemont »</p>	<p>Espace de respiration</p> <p>Élément de lien social</p> <p>Belvédère sur la ville</p>	<p>Jardins privés (et non pas communaux) : incertitude quant à leur devenir</p> <p>« Cabanisation » constatée, et risque de sédentarisation</p> <p>Parcelaire très morcelé</p>	<p>☞ Pérenniser et mettre en valeur les jardins familiaux, valoriser les voies douces dans cet espace</p>

II - QUALITE URBAINE (suite)			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<ul style="list-style-type: none"> Friches existantes au sein de la ville : en bordure de l'Oise (quai d'Amont) et friche « Stradal » 	Potential de requalification urbaine	Dégradation de l'image de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Résorber les friches en vue de renouveler le visage de la ville Veiller à la préservation et à la valorisation des vues sur l'abbatiale
<ul style="list-style-type: none"> Base de loisirs située sur le territoire de la commune 	<p>Base de loisirs au large rayonnement (notoriété)</p> <p>Nombreuses activités proposées (baignade et activités nautiques en été, activité équestre toute l'année)</p> <p>Opportunité de liaison vers Gouvieux</p>	<p>Espace clôturé mal relié à la ville et à la voie d'eau, sentiment d'enclavement entre la rivière et la voie ferrée</p> <p>Entrée payante, qui ne permet pas de faire de cet espace un véritable lieu de promenade accessible en permanence</p> <p>Gestion intercommunale basée sur une ouverture saisonnière et orientée vers les centres de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'accessibilité à la base de loisirs Favoriser une appropriation de cet espace par les habitants de Saint-Leu d'Esserent Orienter l'équipement vers une fréquentation à l'année, et de tout le sud de l'Oise
<ul style="list-style-type: none"> Territoire communal bordé par la rivière de l'Oise (sur plus de 6 km) 	<p>Projet « Trans'Oise Voie Verte Départementale » (projet du Conseil Général)</p> <p>Variété des berges (« 3 berges ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 partie verte en aval, - 1 partie urbaine au centre, - 1 partie industrielle en amont 	<p>Image dégradée de la vallée industrielle de l'Oise</p> <p>Compatibilité avec le PPRI</p>	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser une mise en valeur des bords de l'Oise et une réappropriation des berges Adapter la mise en valeur des berges au potentiel de chaque segment

III - DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<ul style="list-style-type: none"> Evolution démographique orientée à la baisse dans les années 2000 	Nouvelle impulsion grâce aux projets récents et en cours, devant permettre une stabilisation de la population, voire une augmentation	<p>Perte de population durant la dernière décennie, malgré une augmentation du nombre de logements (chute de la taille des ménages)</p> <p>Impact sur les équipements et les services</p>	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser la relance de la croissance démographique, en compatibilité avec le projet de SCOT du Grand Creillois
<ul style="list-style-type: none"> Offre en logements diversifiée, tant sur le plan des types de constructions (habitat individuel / habitat collectif), que des types de logements (plus de 25 % de logements locatifs sociaux) 	<p>Diversité de l'habitat qui favorise la mixité sociale et le renouvellement de population</p> <p>Mixité urbaine des différents types d'habitat (répartition dans tous les quartiers)</p>	<p>Evolution du bâti : mise aux normes des bâtiments anciens, renouveau des quartiers anciens</p> <p>Tensions associées à la problématique de l'accueil des gens du voyage</p>	<ul style="list-style-type: none"> Conservier l'équilibre de l'habitat par le maintien d'une offre en logements diversifiée Réfléchir aux modalités d'accueil des gens du voyage à l'avenir sur la commune
<ul style="list-style-type: none"> Existence d'un cœur historique 	Atout patrimonial et qualité architecturale	Affaiblissement du caractère ancien au fil du temps	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique de la ville
<ul style="list-style-type: none"> Ville qui présente une grande diversité dans la morphologie du bâti 	Diversification des modes de constructions (projet d'éco-quartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont »)	Conciliation des architectures contemporaines avec un bâti traditionnel	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte de la diversité dans la morphologie du bâti Ne pas faire obstacle aux solutions constructives qui visent à une réduction de la consommation énergétique des bâtiments

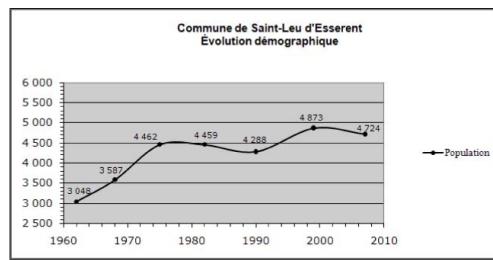
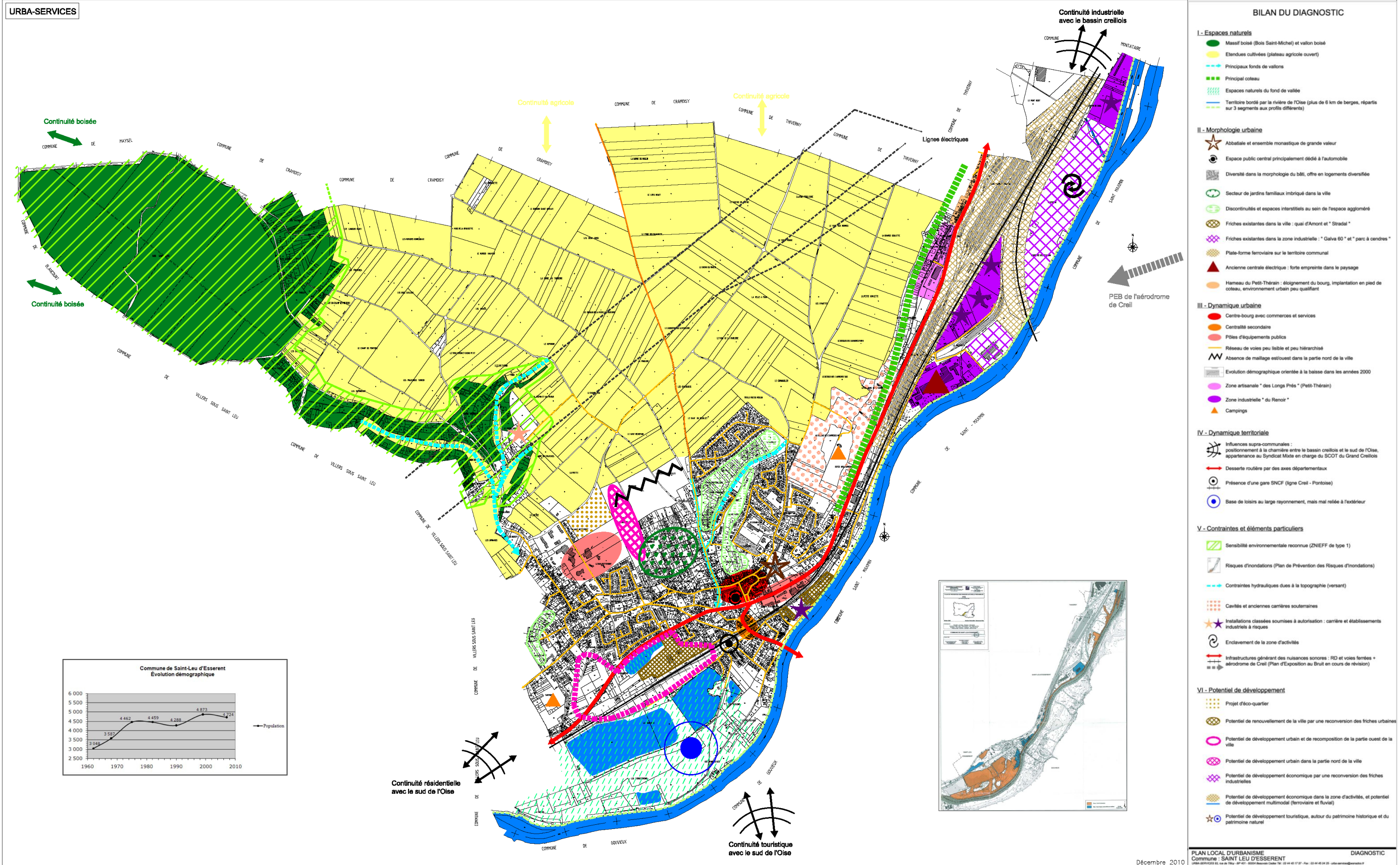
III - DEVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS (suite)			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
↳ Friche « Stradal » au sein de la ville	<p>Opportunité foncière suite à la cessation de l'activité Stradal : nouveau potentiel de développement à proximité du noyau urbain</p> <p>Evolution urbaine attendue à proximité de ce site : construction d'une gendarmerie à l'entrée ouest de la ville</p>	Absence de maîtrise foncière publique	<p>↳ Permettre une reconversion de la friche « Stradal », dans l'intérêt de reconquérir cet espace et de limiter l'étalement urbain</p> <p>↳ Approfondir la réflexion urbaine sur ce site : importance des enjeux liés à la composition urbaine de cette partie de la ville, à la structuration de l'entrée ouest, au traitement des ruptures urbaines (RD, voie ferrée,...), aux liaisons avec les espaces voisins (base de loisirs,...)</p> <p>↳ Rendre prioritaire le développement urbain dans la partie ouest de la ville, afin de fédérer les mutations urbaines attendues</p>
↳ Espace aggloméré qui présente des discontinuités et des espaces interstitiels (Val d'Hardillière, jardins familiaux, « Le Clos Ragait »)	Espaces de respiration et de jonction entre quartiers	<p>Discontinuité urbaine entre la route de Cramoisy et l'avenue de la Commune de Paris</p> <p>Affaiblissement de la cohésion de la trame bâtie, lisibilité de l'espace urbain rendue difficile</p>	<p>↳ Planifier un développement ultérieur de la ville (à long terme) en vue d'unifier l'espace aggloméré : entrevoir un raccordement des parties nord-ouest et nord-est de la ville</p> <p>↳ Veiller au devenir des espaces interstitiels, préserver de l'urbanisation ceux qui jouent un rôle paysager et/ou environnemental majeur</p>
↳ Présence du hameau du Petit-Thérain à l'extrémité nord-est du territoire communal		Hameau éloigné du bourg, implanté en pied de coteau, et situé dans un environnement urbain peu qualifiant	↳ Contenir le développement de l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain, au vu de sa situation et de ses caractéristiques

IV - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
↳ Bourg offrant des commerces et services à la population	<p>Présence d'une offre de commerces et de services de proximité en cœur de ville</p> <p>Intervention programmée au titre du FISAC</p>	<p>Evasion commerciale vers les zones voisines : forte influence de l'aire de chalandise de la zone de Saint-Maximin en particulier</p> <p>Insuffisance en commerces de bouche</p>	↳ Favoriser un renforcement de l'activité commerciale, afin d'affirmer la vitalité du centre-bourg
↳ Attractivité touristique	<p>Tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ensemble monastique, musée, carrières souterraines)</p> <p>Tourisme vert autour du patrimoine naturel (berges de l'Oise, base de loisirs, bois Saint-Michel)</p> <p>Existence d'une offre d'accueil et d'hébergement de plein-air (campings)</p>	Insuffisance de l'hébergement hôtelier et de la restauration	<p>↳ Valoriser le potentiel touristique de la commune</p> <p>↳ Favoriser un développement des services et structures d'accompagnement</p>
↳ Zone artisanale « des Longs Prés » (Petit-Thérain)	Complément d'activité	<p>Image dégradée</p> <p>Organisation non maîtrisée (voies d'accès...)</p>	↳ Améliorer l'image de la zone artisanale, et l'organisation des accès

IV - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (suite)			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<p>↳ Zone industrielle « du Renoir » où sont implantés des acteurs économiques de poids et en nombre réduit</p> <p>↳ Plate-forme ferroviaire située sur le territoire communal</p> <p>↳ Zone d'activités bordée par la rivière de l'Oise</p>	<p>Activités industrielles et logistiques existantes</p> <p>Potentiel d'accueil dans des espaces en mutation (« parc à cendres », friche « Galva 60 »,...)</p> <p>Revitalisation future de l'activité de la plate-forme ferroviaire, dans le cadre d'une restructuration de la gare de Creil avec l'arrivée du TGV</p> <p>Mise à grand gabarit de la rivière de l'Oise dans le cadre du projet de canal Seine - Nord Europe</p> <p>Potentiel multimodal</p>	<p>Acteurs économiques ayant une vision nationale et une stratégie de réserve foncière</p> <p>Risque de non-concertation entre les acteurs</p> <p>Zone d'activités enclavée (« parc à cendres » et activité Praxair)</p> <p>Désenclavement qui nécessite un franchissement de l'emprise ferroviaire</p> <p>Empreinte importante sur le territoire, image de déclin</p> <p>Activité de la plate-forme ferroviaire aujourd'hui restreinte</p>	<p>↳ Conforter le développement de la zone industrielle, favoriser les synergies économiques, encourager une stratégie coordonnée de développement (dans la limite des moyens de l'action publique)</p> <p>↳ Veiller au devenir des friches industrielles : friche « Galva 60 » et « parc à cendres »</p> <p>↳ Encourager le désenclavement de la zone d'activités (« parc à cendres » et Praxair), améliorer sa desserte en voies publiques</p> <p>↳ Optimiser le potentiel multimodal : ferroviaire grâce à la plate-forme, fluvial grâce à l'Oise</p> <p>↳ Faire connaître le potentiel économique de la zone pour qu'elle participe positivement à l'image de la commune</p>
<p>↳ Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune, et vaste plateau agricole sur le territoire communal</p>	<p>Activité de production économique toujours en place</p> <p>Rôle dans la valorisation et le maintien des espaces naturels, activité structurante pour l'environnement</p>	<p>Exploitations agricoles situées à l'intérieur de l'espace aggloméré</p> <p>Impact de la déviation routière</p>	<p>↳ Favoriser le maintien de l'économie agricole, par un développement urbain limitant la consommation de l'espace</p>

V - PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<p>↳ Massif boisé à l'extrémité nord-ouest du territoire communal (Bois Saint-Michel)</p>	<p>Intérêt écologique reconnu par un inventaire en ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)</p>	<p>Espaces sensibles à des transformations</p> <p>Exploitation forestière méconnue et peu coordonnée</p> <p>Multitude de propriétaires</p>	<p>↳ Concilier la préservation du caractère naturel du Bois Saint-Michel avec le projet de déviation, dans le respect de la sensibilité environnementale reconnue</p> <p>↳ Encadrer l'exploitation forestière</p>
<p>↳ Présence de vastes étendues cultivées (plateau agricole)</p>	<p>Identité propre du paysage de plateau agricole ouvert</p>	<p>Sensibilité aux éléments verticaux (lignes électriques)</p> <p>Présence de carrières souterraines (sol incertain)</p> <p>Impact de la future déviation</p>	<p>↳ Pérenniser la vocation agricole du plateau</p>
<p>↳ Fonds de vallons aux abords de l'espace aggloméré</p>	<p>Variation du relief et diversification du paysage</p>	<p>Contraintes hydrauliques liées aux risques de ruissellement</p>	<p>↳ Contenir l'urbanisation dans les fonds de vallons, en particulier dans le Val d'Hardillière</p>
<p>↳ Existence d'un coteau dans la partie nord-est du territoire</p>	<p>Variation du relief et diversification du paysage</p>	<p>Régression du coteau boisé au profit de l'urbanisation</p>	<p>↳ Proscrire tout développement urbain sur le coteau à l'arrière du hameau du Petit-Thérain, et préserver le coteau boisé</p>
<p>↳ Territoire communal en partie situé dans le fond de la vallée de l'Oise</p>	<p>Richesse paysagère propre à un milieu de fond de vallée (étangs, occupation végétale,...)</p>	<p>Espace inventorié en « zone à dominante humide » : espaces sensibles à des transformations</p>	<p>↳ Valoriser les ressources naturelles du fond de vallée, dans le respect de sa sensibilité écologique et hydraulique, tout en tenant compte de la base de loisirs</p>
<p>↳ Territoire communal bordé par la rivière de l'Oise (sur plus de 6 km)</p>	<p>Projet « Trans'Oise »</p> <p>Variété des berges, dont une partie « verte » le long de la base de loisirs</p>	<p>Image dégradée de la vallée industrielle de l'Oise</p>	<p>↳ Favoriser une mise en valeur des bords de l'Oise et une réappropriation des berges</p>

VI - RISQUES ET NUISANCES			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
⚡ Assujettissement à des risques d'inondations (vallée de l'Oise)	PPRI : document réglementaire existant	Dispositions restreignant l'occupation du sol, parfois au détriment de la valorisation du fond de vallée	⚡ Maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise, dans le respect des dispositions du PPRI
⚡ Assujettissement à des contraintes hydrauliques dues à la topographie (versant)	Connaissance approfondie : - par une étude hydraulique réalisée sur le territoire du Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux - par des données de l'Atlas des Risques Naturels Majeurs (DDT de l'Oise)	Risques naturels : contraintes au développement	⚡ Tenir compte des éléments de connaissance des risques hydrauliques dans le développement communal ⚡ Prévoir la mise en œuvre d'aménagements visant à améliorer le fonctionnement hydraulique
⚡ Existence de cavités et d'anciennes carrières souterraines	Rôle identifié dans la politique de valorisation du patrimoine Topographie en cours	Incertitudes sur la nature du sol et sur sa portance Risque de reprise d'exploitation non maîtrisée	⚡ Tenir compte de la nature du sol et de son utilisation passée
⚡ Existence d'établissements industriels à risques	Plan Communal de Sauvegarde : document de maîtrise des risques	Risques technologiques, pour certains à proximité du noyau urbain (Norchim)	⚡ Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation
⚡ Infrastructures générant des nuisances sonores : RD, voies ferrées, aérodrome de Creil		Contraintes acoustiques	⚡ Tenir compte des nuisances sonores dans les modalités de construction et de développement urbain



- ### BILAN DU DIAGNOSTIC
- I - Espaces naturels**
- Massif boisé (Bois Saint-Michel) et valon boisé
 - Etendues cultivées (plateau agricole ouvert)
 - Principaux fonds de vallons
 - Principal coteau
 - Espaces naturels du fond de vallée
 - Territoire bordé par la rivière de l'Oise (plus de 6 km de berges, répartis sur 3 segments aux profils différents)
- II - Morphologie urbaine**
- ★ Abbaye et ensemble monastique de grande valeur
 - Espace public central principalement dédié à l'automobile
 - Diversité dans la morphologie du bâti, offre en logements diversifiée
 - Secteur de jardins familiaux imbriqué dans la ville
 - Discontinuités et espaces interstitiels au sein de l'espace aggloméré
 - Friches existantes dans la ville : "quai d'Amont et "Stradal"
 - Friches existantes dans la zone industrielle : "Galva 60" et "parc à cendres"
 - Plate-forme ferroviaire sur le territoire communal
 - ▲ Ancienne centrale électrique : forte empreinte dans le paysage
 - Hameau du Petit-Thérain : éloignement du bourg, implantation en pied de coteau, environnement urbain peu qualifiant
- III - Dynamique urbaine**
- Centre-bourg avec commerces et services
 - Centralité secondaire
 - Pôles d'équipements publics
 - Réseau de voies peu lisible et peu hiérarchisé
 - Absence de maillage est/ouest dans la partie nord de la ville
 - Evolution démographique orientée à la baisse dans les années 2000
 - Zone artisanale "des Longs Prés" (Petit-Thérain)
 - Zone industrielle "du Renoir"
 - ▲ Campings
- IV - Dynamique territoriale**
- Influences supra-communales : positionnement à la charnière entre le bassin creillois et le sud de l'Oise, appartenance au Syndicat Mixte en charge du SCOT du Grand Creillois
 - Desserte routière par des axes départementaux
 - Présence d'une gare SNCF (ligne Creil - Pontoise)
 - Base de loisirs au large rayonnement, mais mal reliée à l'extérieur
- V - Contraintes et éléments particuliers**
- Sensibilité environnementale reconnue (ZNIEFF de type 1)
 - Risques d'inondations (Plan de Prévention des Risques d'Inondations)
 - Contraintes hydrauliques dues à la topographie (versant)
 - Cavités et anciennes carrières souterraines
 - ★ Installations classées soumises à autorisation : carrière et établissements industriels à risques
 - Enclavement de la zone d'activités
 - Infrastructures générant des nuisances sonores : RD et voies ferrées + aéroport de Creil (Plan d'Exposition au Bruit en cours de révision)
- VI - Potentiel de développement**
- Projet d'éco-quartier
 - Potentiel de renouvellement de la ville par une reconversion des friches urbaines
 - Potentiel de développement urbain et de recomposition de la partie ouest de la ville
 - Potentiel de développement urbain dans la partie nord de la ville
 - Potentiel de développement économique par une reconversion des friches industrielles
 - Potentiel de développement économique dans la zone d'activités, et potentiel de développement multimodal (ferroviaire et fluvial)
 - ★ Potentiel de développement touristique, autour du patrimoine historique et du patrimoine naturel

Décembre 2010

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : SAINT LEU D'ESSERENT
DIAGNOSTIC

CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, **« le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* 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 PADD 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

- *l'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,*

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD de Saint-Leu d'Esserent se déclinent en 6 thèmes :

- ↳ affirmer l'identité communale au sein du contexte territorial,
- ↳ améliorer la qualité urbaine de la commune,
- ↳ planifier un développement et un renouvellement urbains,
- ↳ encourager et accompagner le développement économique,
- ↳ assurer la sauvegarde et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel,
- ↳ veiller à la gestion des risques et des nuisances.

2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Saint-Leu d'Esserent

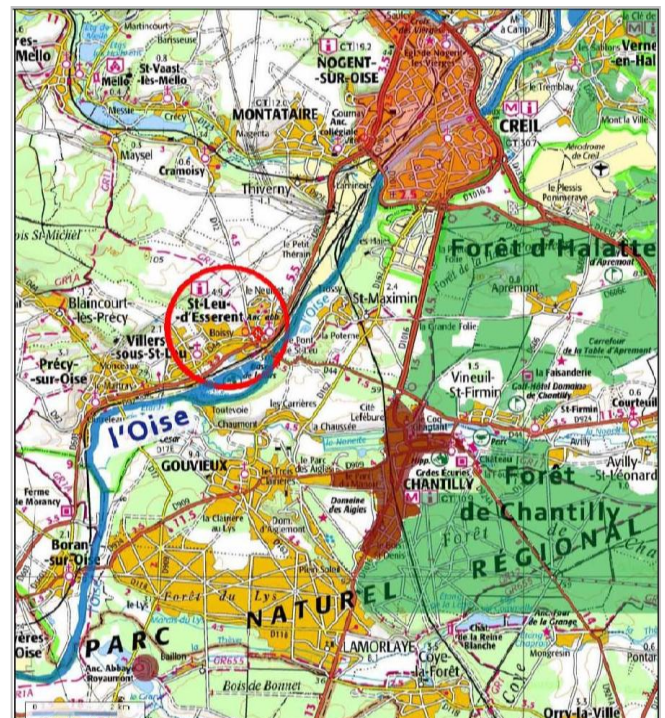
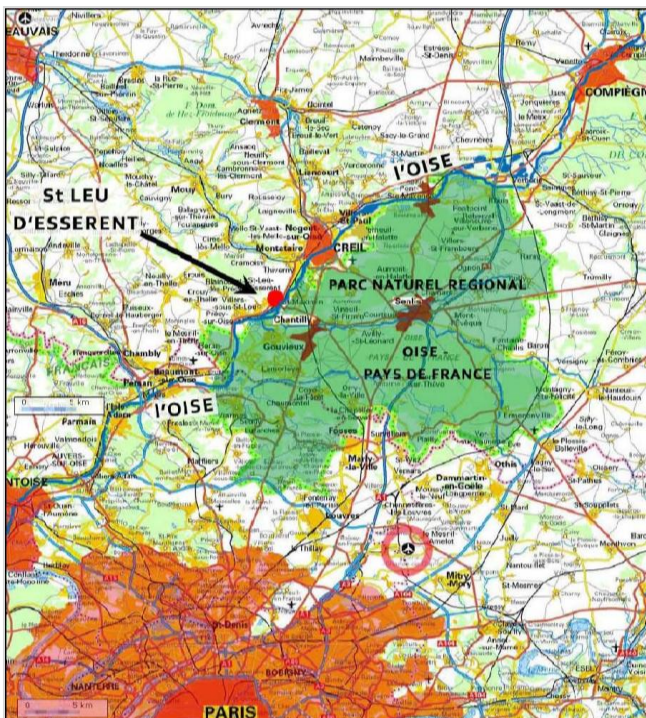
Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

I - AFFIRMER L'IDENTITE COMMUNALE AU SEIN DU CONTEXTE TERRITORIAL

☞ **Concilier diverses influences territoriales et mettre à profit la situation géographique de la commune**, qui est positionnée à l'interface entre le bassin industriel creillois et l'espace résidentiel et touristique du sud de l'Oise, et qui est située à proximité de la région parisienne. Ces influences géographiques multiples diversifient les potentialités du territoire (attractivité, accessibilité aux principaux pôles d'emplois,...).

- **Renforcer la coopération intercommunale avec les communes situées au sud de Saint-Leu d'Esserent**, afin d'améliorer la cohérence spatiale des services à fournir en commun aux habitants,

- **Veiller à la compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme avec les orientations d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT du Grand Creillois en cours d'élaboration, réflexion sur un SCOT du Sud de l'Oise).**



↳ Poursuivre le développement de la commune en prenant appui sur :

- **sa situation géographique et sa desserte**, la commune étant desservie par des axes routiers départementaux et par une gare SNCF,
- **son niveau d'équipements et son offre de services**, qui confèrent à la commune un statut de « ville ».

↳ Valoriser le patrimoine afin d'optimiser le potentiel touristique de la commune et d'améliorer l'image de la ville pour ses habitants, par le développement :

- **du tourisme culturel autour du patrimoine historique** : abbatale, ensemble monastique, musée, carrières souterraines,
- **du tourisme vert autour du patrimoine naturel** : berges de l'Oise, base de loisirs, zone verte de la Garenne, bois Saint-Michel.

**II - AMELIORER LA QUALITE URBAINE DE LA COMMUNE****↳ Tenir compte du projet de déviation en favorisant le choix d'un tracé optimal, et encourager sa mise en œuvre afin d'envisager à terme un nouveau traitement de la traversée de la ville.**

Le projet de déviation de Saint-Leu d'Esserent, qui s'inscrit dans le cadre du projet de liaison Creil-Chambly initié par le Conseil Général de l'Oise, constitue une opportunité pour réduire le trafic et les nuisances dans la ville, repenser la traversée de l'agglomération, et reconsidérer les accès nord de la commune.

↳ Compléter et sécuriser le maillage urbain et améliorer la desserte interne de la ville par la création de nouvelles liaisons, conjointement au développement urbain.

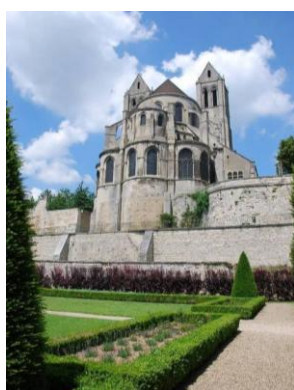
Le réseau de voies de l'agglomération, marqué par les contraintes du site, est caractérisé notamment par l'absence de liaison transversale est/ouest dans la partie nord de la ville (entre la route de Cramoisy et l'avenue de la Commune de Paris).

↳ Conforter et organiser les liaisons douces (piétonnes et cyclables) au sein de l'espace aggloméré, comme éléments facilitant les cheminements et valorisant la ville : réduction des distances inter-quartiers, sécurisation des déplacements, appropriation de la ville.

↳ **Poursuivre l'embellissement de la ville et de ses espaces publics** afin d'améliorer la qualité du cadre de vie, **tout en préservant la diversité des usages de la Place de la République** (stationnement public, accueil du marché,...).



↳ **Valoriser davantage l'ensemble monastique autour de l'abbatiale**, qui constitue un patrimoine de grande valeur mais qui est pour partie méconnu.



↳ **Pérenniser et mettre en valeur les jardins familiaux situés entre la rue d'Hardillière et le « Bas-Mettemont »**, secteur qui constitue un espace de respiration et un élément de lien social.



↳ **Résorber les friches dans l'optique de renouveler le visage de la ville.** Les friches existantes au sein de la ville (« Stradal » et quai d'Amont) en dégradent l'image ; elles constituent un potentiel important de requalification urbaine.



Friche « Stradal » dans la partie ouest de la ville



Friches entre le quai d'Amont et la voie ferrée



↳ **Améliorer l'accessibilité à la base de loisirs**, qui aujourd'hui est enclavée entre la rivière et la voie ferrée, **et favoriser une appropriation de cet espace par les habitants de Saint-Leu d'Esserent** (lieu de promenade).



↳ **Favoriser une mise en valeur des bords de l'Oise et une réappropriation des berges**, en tirant bénéfice de leur variété sur le territoire communal (3 segments de berges : 1 partie verte en aval, 1 partie urbaine au centre, 1 partie industrielle et logistique en amont).



Section « verte » en aval



Section « urbaine » au centre de la commune



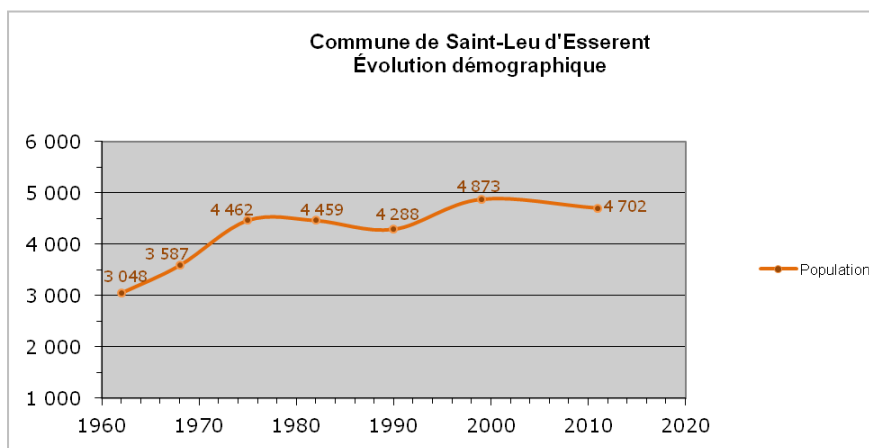
Section « industrielle et logistique » en amont

III - PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT ET UN RENOUVELLEMENT URBAINS

↳ **Maîtriser la relance de la croissance démographique.**

Les récentes opérations de construction sur la commune, et les projets à court ou moyen terme, doivent permettre d'infléchir la baisse démographique qui a été observée dans les années 2000.

Sur la base des capacités d'accueil offertes par le PLU, dont l'essentiel correspond à la reconversion de la friche « Stradal » et de ses abords (Cf. ci-après) où le potentiel attendu est de l'ordre de 300 logements, la population municipale pourrait se situer, à l'horizon 2030, entre 5 500 et 5 700 habitants.



↳ **Conserver l'équilibre de l'habitat par le maintien d'une offre en logements diversifiée**, dans un objectif de mixité urbaine tant sur le plan des types de construction (individuel, collectif,...), que des types de logements (locatifs, en accession,...).

En outre, il convient de réfléchir aux modalités d'accueil des gens du voyage à l'avenir sur la commune.

↳ **Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique de la ville**, en veillant à la qualité architecturale du centre ancien.



↳ **Encourager les solutions constructives qui favorisent une réduction de la consommation énergétique des bâtiments**, la diversification des modes de constructions sur la commune étant impulsée par le projet d'éco-quartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » ; favoriser la réhabilitation du parc ancien (privé et municipal) dans le but de réaliser des économies d'énergie.

↳ Permettre une reconversion de la friche « Stradal » dans l'optique de reconquérir cet espace et de limiter conjointement l'étalement urbain, approfondir la réflexion urbaine sur ce site, et rendre prioritaire le développement dans la partie ouest de la ville afin de fédérer les mutations urbaines attendues.

La cessation de l'activité « Stradal » constitue une nouvelle opportunité de développement à proximité du noyau urbain. Le devenir de ce secteur d'une dizaine d'hectares recouvre des enjeux majeurs, relatifs notamment à la composition urbaine de cette frange de la ville, à la structuration de l'entrée ouest de l'agglomération, au traitement des ruptures urbaines (RD, voie ferrée,...), et aux liaisons avec les espaces voisins (base de loisirs, nouvelle gendarmerie,...).



Friche « Stradal »



↳ **Envisager à terme une liaison entre les parties nord-ouest et nord-est de l'espace aggloméré**, afin de renforcer la cohésion de la ville entre la rue d'Hardillière (route de Cramoisy) et l'avenue de la Commune de Paris (pôle d'équipements publics).

↳ **Veiller au devenir des espaces non bâtis qui sont situés au sein de l'espace aggloméré** (« Val d'Hardillière », « Le Clos Ragait »,...), et préserver de l'urbanisation ceux qui jouent un rôle paysager et/ou environnemental majeur.

↳ **Contenir le développement de l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain**, compte tenu de sa situation, de ses caractéristiques (éloignement du bourg, implantation en pied de coteau, environnement urbain peu qualifiant), et de l'existence du projet de liaison Creil-Chambly.

IV - ENCOURAGER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

↳ **Favoriser la résistance, la diversification, et le renforcement de l'activité commerciale afin d'affirmer la vitalité du centre-bourg**, et ce en limitant la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines (en particulier vers celle de Saint-Maximin).

↳ **Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir, en favorisant les synergies économiques et en encourageant une stratégie coordonnée de développement**, cette zone d'activités étant occupée par des acteurs économiques de poids et en nombre réduit.



- **Veiller au devenir des friches industrielles**, que sont la friche « Galva 60 » et le « parc à cendres ».

- **Encourager le désenclavement de la zone d'activités et sa desserte en voies publiques** (vers le « parc à cendres » et « Praxair »), désenclavement qui nécessite un franchissement de l'emprise ferroviaire.

- **Optimiser le potentiel multimodal de cette zone, sur le plan ferroviaire grâce à la plate-forme, et sur le plan fluvial grâce à la rivière de l'Oise** ; ce potentiel multimodal s'appuie, d'une part, sur la revitalisation attendue de l'activité de la plate-forme ferroviaire suite à la restructuration de la gare de Creil avec l'arrivée du TGV, et, d'autre part, sur la mise à grand gabarit de la rivière de l'Oise dans le cadre du projet de canal Seine - Nord Europe.

- **Faire connaître le potentiel économique de la zone d'activités « du Renoir »** pour qu'elle participe positivement à l'image de la commune.

↪ **Améliorer l'image de la zone artisanale « des Longs Prés » dans le hameau du Petit-Thérain**, et améliorer l'organisation des accès et des règles de circulation.

↪ **Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'accompagnement.**

L'attractivité touristique de la commune repose sur son patrimoine historique et son patrimoine naturel. Elle bénéficie d'une offre d'accueil et d'hébergement de plein-air (campings), mais est pour l'instant pénalisée par l'insuffisance de l'hébergement hôtelier et de la restauration.

↪ **Encourager le développement des infrastructures liées aux communications numériques**, afin de favoriser la desserte de la commune par le très haut débit.

↪ **Favoriser la pérennisation de l'économie agricole**, étant précisé que le territoire communal est occupé pour moitié environ de terres cultivées, et que la commune accueille des sièges d'exploitations agricoles.

C'est en ce sens, et dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, que les espaces cultivés situés sur le rebord du plateau (entre la route de Cramoisy et le quartier du Haut-Mettemont) voient leur vocation agricole largement pérennisée, de même que ceux situés à l'entrée ouest de la ville (réduction très significative des zones d'urbanisation future qui avaient été envisagées dans le précédent Plan d'Occupation des Sols).

V - ASSURER LA SAUVEGARDE ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

↪ **Concilier la préservation du caractère naturel du Bois Saint-Michel avec le projet de déviation**, dans le respect de la sensibilité environnementale (espace inventorié en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

↪ **Pérenniser la vocation agricole du plateau**, par une reconnaissance des terres cultivées situées de part et d'autre de la route de Cramoisy.

↪ **Contenir l'urbanisation dans les fonds de vallons**, en particulier dans le Val d'Hardillière qui est soumis à des contraintes hydrauliques liées aux risques de ruissellement.



Extrait de la carte de synthèse des orientations du PADD

↪ **Proscrire tout développement urbain sur le coteau à l'arrière du hameau du Petit-Thérain et préserver le coteau boisé**, afin d'éviter sa régression au profit de l'urbanisation.



↪ **Valoriser les espaces naturels du fond de vallée** dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, tout en tenant compte de l'existence de la base de loisirs.

↪ **Favoriser une mise en valeur des bords de l'Oise et une réappropriation des berges**, en particulier dans leur section « verte » située le long de la base de loisirs dans la partie sud du territoire communal.

VI - VEILLER A LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

↪ **Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations**, et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise.

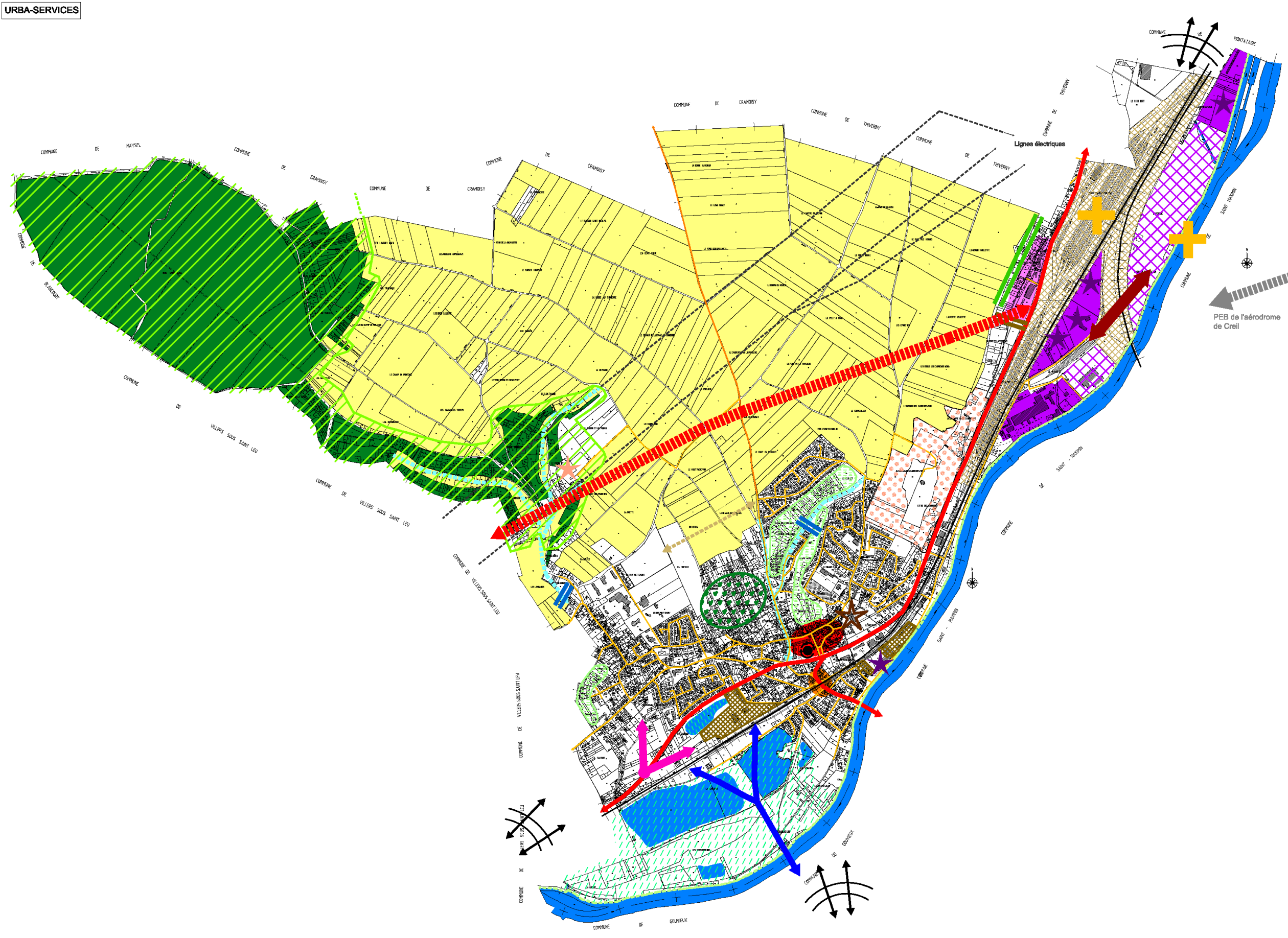
↪ **Prendre en compte les risques de ruissellement**, en particulier à hauteur des principaux fonds de vallons.

↪ **Tenir compte de la nature du sol et de son utilisation passée**, caractérisée par l'existence de cavités et d'anciennes carrières souterraines.

↪ **Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation**, en particulier à proximité du noyau urbain (établissement « Norchim »).

↪ **Tenir compte des nuisances sonores** (aérodrome de Creil, voie ferrée, routes départementales).

URBA-SERVICES



- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
- I - Contexte territorial et identité communale**
- Concilier les diverses influences géographiques et territoriales
 - Assurer la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT du Grand Creillois
 - Renforcer la coopération intercommunale avec les communes situées au sud
 - Poursuivre le développement de la commune en prenant appui sur sa situation géographique, sa desserte, son niveau d'équipements et son offre de services
 - Affirmer la valorisation du patrimoine afin d'optimiser le potentiel touristique de la commune, et de valoriser l'image de la ville pour ses habitants
- II - Qualité urbaine**
- Poursuivre l'effort d'aménagement des entrées de ville, et repenser la traversée de la ville
 - Tenir compte du projet de déviation : favoriser le choix d'un tracé optimal et anticiper les incidences futures sur la dynamique communale
 - Poursuivre les aménagements de voiries afin d'améliorer le partage de l'espace public
 - Compléter le maillage urbain et améliorer la desserte de la ville
 - Conforter les liaisons douces
 - Poursuivre l'embellissement de la ville et de ses espaces publics, en particulier à l'arrière de la Place de la République, tout en préservant la diversité des usages de la place
 - Mettre davantage en valeur l'ensemble monastique autour de l'abbatiale
 - Préserver et valoriser le secteur de jardins familiaux
 - Résorber les friches, et veiller à la préservation et à la valorisation des vues sur l'abbatiale
 - Améliorer l'accessibilité à la base de loisirs
 - Favoriser une mise en valeur des bords de l'Oise et une réappropriation des berges
- III - Développement et renouvellement urbains**
- Maîtriser la relance de la croissance démographique
 - Conserver l'équilibre actuel de l'habitat par le maintien d'une offre en logements diversifiée
 - Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique de la ville
 - Tenir compte de la diversité dans la morphologie du bâti, et ne pas faire obstacle aux solutions constructives qui visent à une réduction de la consommation énergétique des bâtiments
 - Permettre la reconversion de la "friche Stradal" et approfondir la réflexion urbaine sur ce site
 - Rendre prioritaire le développement urbain dans la partie ouest de la ville, afin de fédérer les mutations urbaines attendues
 - Envisager à terme une liaison entre les parties nord-ouest et nord-est de la ville
 - Veiller au devenir des espaces interstitiels non bâtis
 - Contenir le développement du hameau du Petit-Thérain, au vu de sa situation et de ses caractéristiques
- IV - Développement économique**
- Favoriser un renforcement de l'activité commerciale afin d'affirmer la vitalité du centre-bourg
 - Valoriser le potentiel touristique de la commune, et favoriser un développement des services et structures d'accompagnement
 - Améliorer l'image de la zone artisanale "des Longs Prés"
 - Conforter le développement de la zone industrielle "du Renoir" et favoriser les synergies économiques
 - Veiller au devenir des friches industrielles : friche "Galva 60" et "parc à cendres"
 - Encourager le désenclavement de la zone d'activités
 - Optimiser le potentiel multimodal : ferroviaire grâce à la plate-forme, et fluvial grâce à l'Oise
 - Favoriser le maintien de l'économie agricole, par un développement urbain limitant la consommation de l'espace
- V - Paysage et patrimoine naturel**
- Concilier la préservation du caractère naturel du Bois St-Michel avec le projet de déviation dans le respect de sa sensibilité environnementale (ZNIEFF de type 1)
 - Pérenniser la vocation agricole du plateau
 - Contenir l'urbanisation dans les fonds de vallons (dans le Val d'Hardillière en particulier)
 - Proscrire tout développement urbain sur le coteau à l'arrière du hameau du Petit-Thérain, et préserver le coteau boisé
 - Valoriser les ressources naturelles du fond de vallée
 - Favoriser une mise en valeur des bords de l'Oise et une réappropriation des berges
- VI - Risques et nuisances**
- Maîtriser le devenir des espaces situés dans le fond de vallée dans le respect des dispositions du PPRI
 - Prévoir la mise en œuvre d'aménagements visant à améliorer le fonctionnement hydraulique
 - Tenir compte de la présence de cavités et d'anciennes carrières souterraines
 - Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation (carrière et établissements industriels à risques)
 - Tenir compte des nuisances sonores dans les modalités de construction et de développement urbain (RD, voies ferrées, aéroport de Creil)
- PLAN LOCAL D'URBANISME**
Commune : SAINT LEU D'ESSERENT
URBA-SERVICES 22, rue de l'Église - 60200 Beaumont-Corbaix Tél. : 03 44 43 17 07 - Fax : 03 44 43 04 21 - urba-services@orange.fr
- Echelle : 1/6000e

2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UB, UD, UE, UG, UI, UP et UY.

- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.

- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.

- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

↳ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,

- un espace public planté à préserver au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

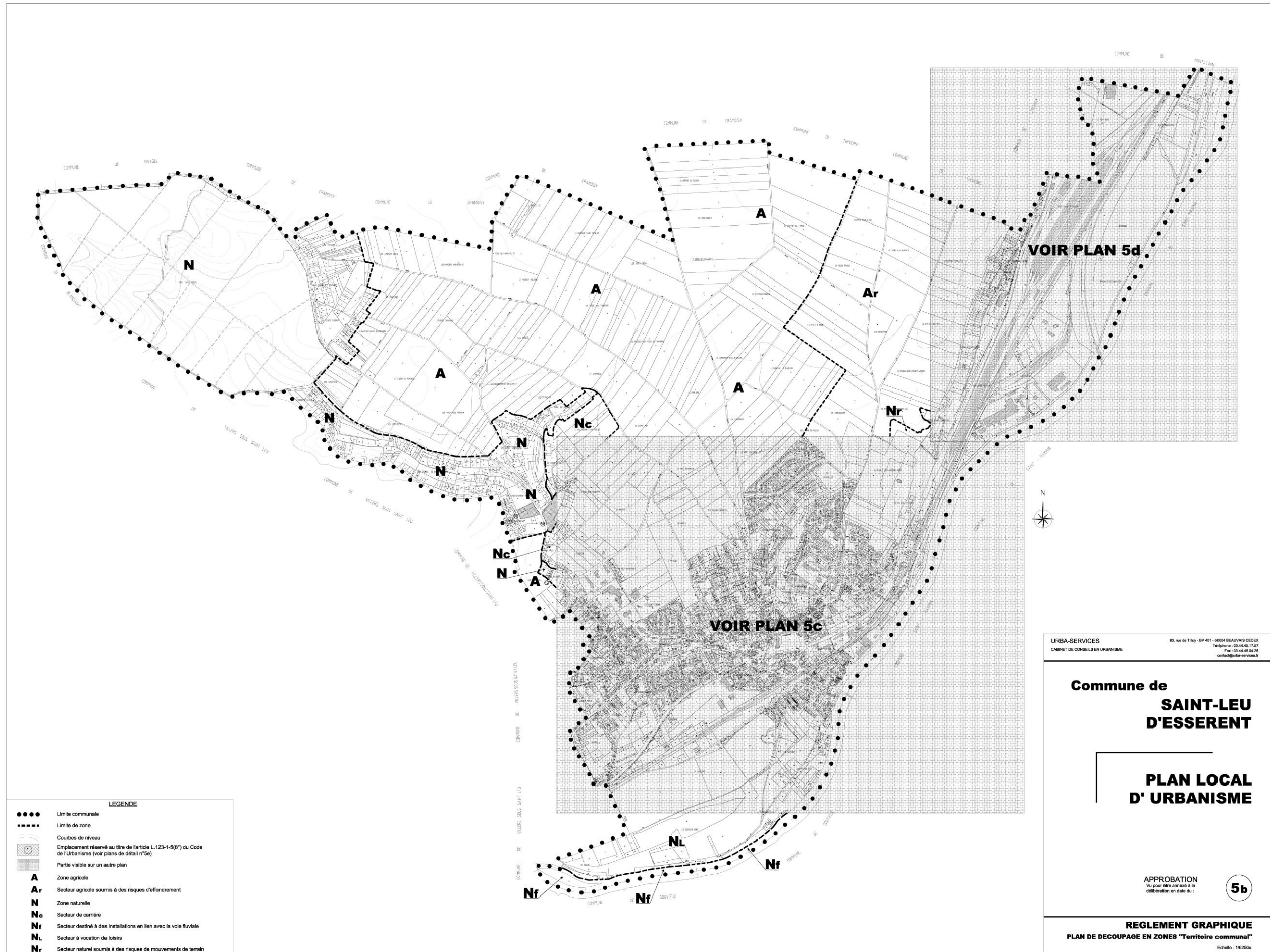
- un périmètre à l'intérieur duquel la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments et installations existants en application de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme, et à l'intérieur duquel des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

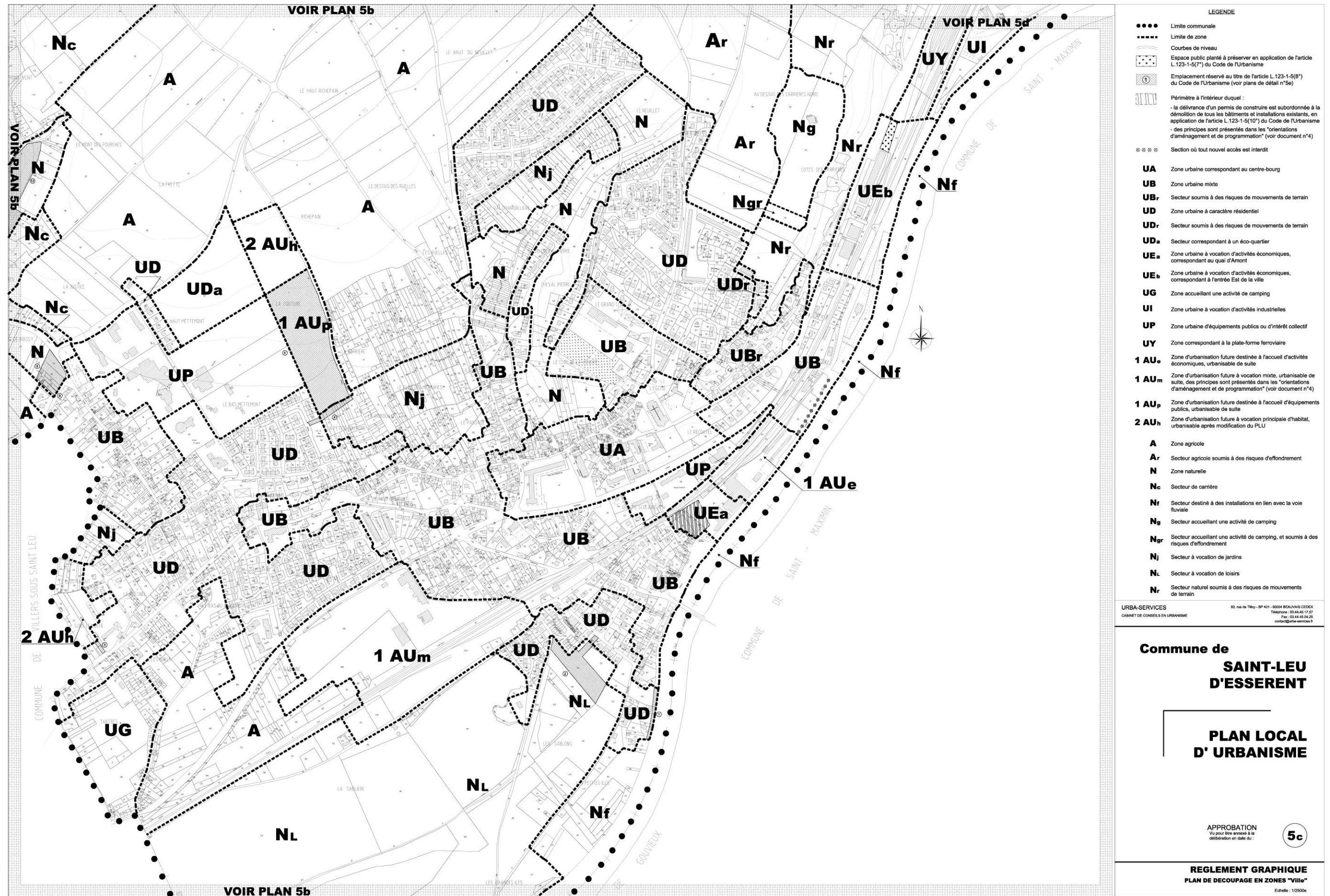
- une section de rue où tout nouvel accès est interdit.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b, 5c et 5d du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit.

Ils sont complétés dans le dossier de PLU par un document n°5e qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.





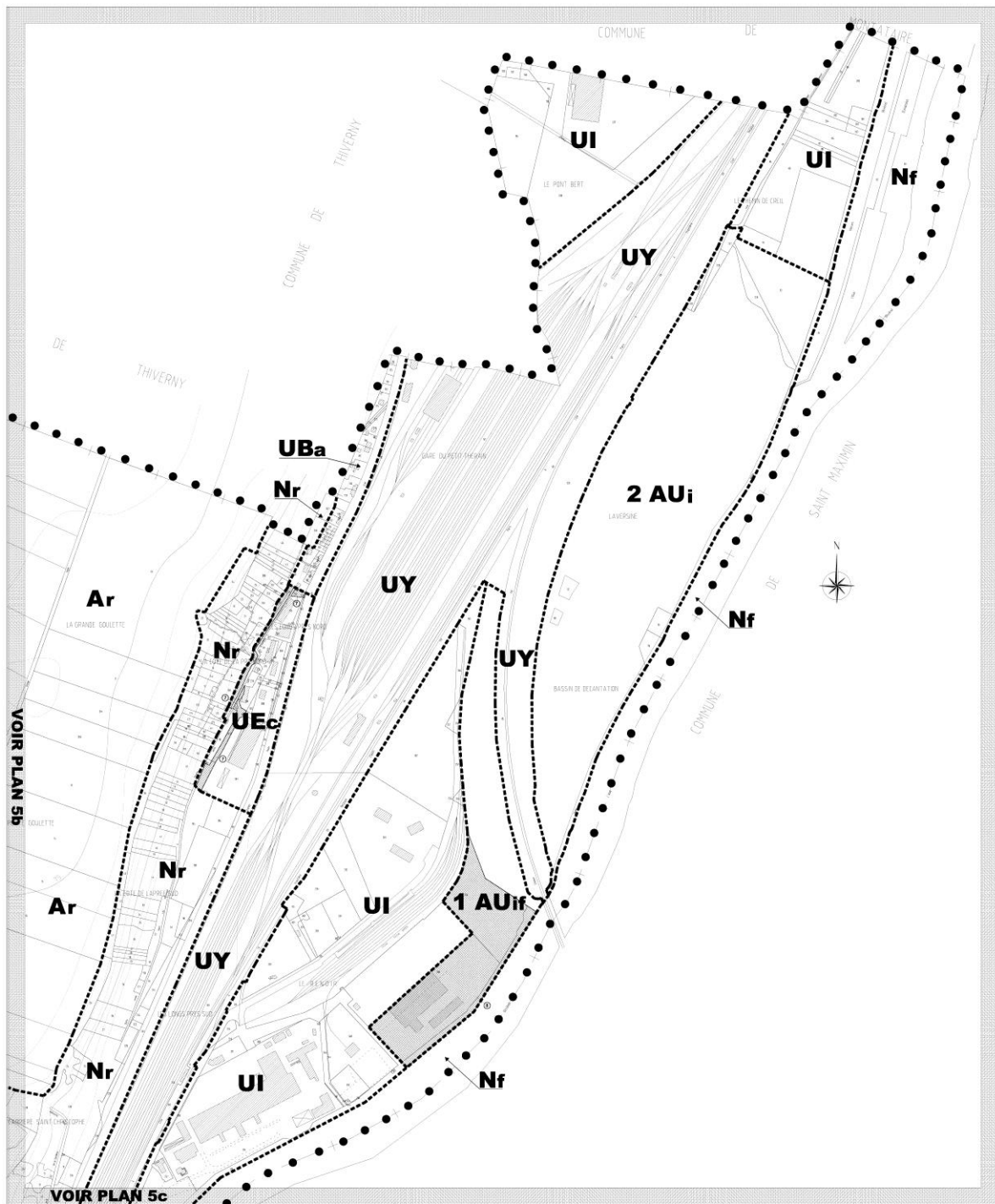
- LEGENDE**
- Limite communale
 - Limite de zone
 - Courbes de niveau
 - Espace public planté à préserver en application de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
 - Ⓜ Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme (voir plans de détail n°5e)
 - Ⓜ Périètre à l'intérieur duquel :
 - la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de tous les bâtiments et installations existants, en application de l'article L.123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme
 - des principes sont présentés dans les "orientations d'aménagement et de programmation" (voir document n°4)
 - ⊗ ⊗ ⊗ Section où tout nouvel accès est interdit
- UA** Zone urbaine correspondant au centre-bourg
- UB** Zone urbaine mixte
- UBr** Secteur soumis à des risques de mouvements de terrain
- UD** Zone urbaine à caractère résidentiel
- UDr** Secteur soumis à des risques de mouvements de terrain
- UDa** Secteur correspondant à un éco-quartier
- UEa** Zone urbaine à vocation d'activités économiques, correspondant au quai d'Amont
- UEb** Zone urbaine à vocation d'activités économiques, correspondant à l'entrée Est de la ville
- UG** Zone accueillant une activité de camping
- UI** Zone urbaine à vocation d'activités industrielles
- UP** Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- UY** Zone correspondant à la plate-forme ferroviaire
- 1 AUa** Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités économiques, urbanisable de suite
- 1 AUm** Zone d'urbanisation future à vocation mixte, urbanisable de suite, des principes sont présentés dans les "orientations d'aménagement et de programmation" (voir document n°4)
- 1 AUp** Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'équipements publics, urbanisable de suite
- 2 AUh** Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU
- A** Zone agricole
- Ar** Secteur agricole soumis à des risques d'effondrement
- N** Zone naturelle
- Nc** Secteur de carrière
- Nr** Secteur destiné à des installations en lien avec la voie fluviale
- Ng** Secteur accueillant une activité de camping
- Ngr** Secteur accueillant une activité de camping, et soumis à des risques d'effondrement
- Nj** Secteur à vocation de jardins
- Nl** Secteur à vocation de loisirs
- Nf** Secteur naturel soumis à des risques de mouvements de terrain
- URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
83, rue de Tilly - BP 401 - 93004 BILLY-VALENTIN CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urba-services.fr

Commune de SAINT-LEU D'ESSERENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération en date du : **5c**

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "VILLE"
Echelle : 1/2500e



URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilly - BP 401 - 93004 BEAUVAS CEDEX
Téléphone : 03 44 61 11 57
Fax : 03 44 61 24 25
urbanisme@urba-services.fr

**Commune de
SAINT-LEU
D'ESSERENT**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION
10 jours après entrée en vigueur
de la délibération en date du :

5d

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Zone d'activités
et Le Petit-Thérain"
Echelle : 1:20000

LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Courbes de niveau
- ⓪ Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-50^b) du Code de l'Urbanisme (voir plans de détail n°5e)
- ▨ Partie visible sur un autre plan
- UBa** Zone urbaine mixte correspondant au hameau du Petit-Thérain
- UEc** Zone urbaine à vocation d'activités économiques, correspondant à la zone des "Cours Pâtes"
- UI** Zone urbaine à vocation d'activités industrielles
- UY** Zone correspondant à la plate-forme ferroviaire
- 1 AUif** Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités industrielles, en lien avec la voie fluviale, urbanisable de suite
- 2 AUi** Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités industrielles, urbanisable après modification du PLU
- Ar** Secteur agricole soumis à des risques d'inondation
- Nr** Secteur destiné à des installations en lien avec la voie fluviale
- Nr** Secteur naturel soumis à des risques de mouvements de terrain

	ZONES URBAINES								ZONES A URBANISER	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE	
	UA	UB	UD	UE	UG	UI	UP	UY	AU	A	N	
Vocation (articles 1 et 2)	Zone urbaine correspondant au centre-bourg <u>UA</u> : cœur historique et polarité commerciale autour de la Place de la République	Zone urbaine mixte <u>UB</u> : faubourgs aux marges du centre-bourg + rue de Boissy <u>UBa</u> : hameau du Petit-Thérain (partie habitat) <u>UBr</u> : secteur soumis à des risques de mouvements de terrain (rue du Dernier Bourguignon)	Zone urbaine à caractère résidentiel <u>UD</u> : lotissements ouest, Bas-Mettemont, Le Neuillet, rue de la Croix-Aude, rue des Iles, ... <u>UDa</u> : secteur éco-quartier (« Le Haut Mettemont ») : opération en cours <u>UDr</u> : secteur soumis à des risques de mouvements de terrain (vers Centre de loisirs)	Zone urbaine à vocation d'activités économiques <u>UEa</u> : quai d'Amont, vocation artisanale et tertiaire <u>UEb</u> : entrée Est de la ville, vocation commerciale <u>UEc</u> : zone des « Longs Prés » (hameau du Petit-Thérain), vocation artisanale et commerciale	Zone accueillant une activité de camping : <u>UG</u> : camping « de l'Abbatiale »	Zone urbaine à vocation d'activités industrielles : <u>UI</u> : zone du Renoir + Praxair + extrémité nord en limite de Montataire	Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif : <u>UP</u> : pôle avenue Jules Ferry + pôle avenue de la Commune de Paris	Zone correspondant à la plate-forme ferroviaire <u>UY</u> : plate-forme ferroviaire	Zone d'urbanisation future : <u>1 AUe</u> : activités économiques (quai d'Amont) <u>1 AUif</u> : activités industrielles en lien avec la voie fluviale (friche « Galva 60 ») <u>1 AUp</u> : équipements publics (à l'arrière du pôle sportif) <u>1 AUm</u> : vocation mixte (reconversion friche « Stradal », de part et d'autre de la voie ferrée) <u>2 AUh</u> : habitat (en continuité du Haut-Mettemont + « Le Clos Ragait ») <u>2 AUi</u> : activités industrielles (« parc à cendres ») ... 1 AU : urbanisable de suite 2 AU : urbanisable après modification du PLU	Zone agricole <u>A</u> : plateau agricole en partie nord du territoire communal + frange agricole en limite de Villers-sous-Saint-Leu <u>Ar</u> : secteur soumis à des risques d'effondrement (carrière souterraine du Couvent dans la partie Est du plateau) : bâtiments agricoles interdits	Zone naturelle <u>N</u> : Bois Saint-Michel et vallon boisé + Val d'Hardillière <u>Nc</u> : secteur de carrière et autres activités existantes (Antrope + lieu-dit « Les Fourches ») <u>Nf</u> : secteur destiné à des installations en lien avec la voie fluviale (rivière de l'Oise + lieu-dit « Les Petites Iles ») <u>Ng</u> : secteur accueillant une activité de camping (« Campix ») <u>Ngr</u> : secteur accueillant une partie du camping « Campix », et soumis à risques d'effondrement <u>Nj</u> : secteur à vocation de jardins (entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillière + lisière sud du Neuillet + extrémité rue du Puits Neuf) <u>NL</u> : secteur à vocation de loisirs (base de loisirs et zone verte de la Garenne) <u>Nr</u> : secteur soumis à risques de mouvements de terrain (coteau qui longe la RD 92 et carrière souterraine des Danses)	
Accès et voirie (article 3)	Accès direct à une voie ouverte à la circulation publique	Accès direct à une voie ouverte à la circulation publique	Accès direct à une voie ouverte à la circulation publique	Accès direct à une voie ouverte à la circulation publique	Accès direct ou passage aménagé sur fonds voisins	Accès direct à une voie ouverte à la circulation publique	Accès direct ou passage aménagé sur fonds voisins	Accès direct ou passage aménagé sur fonds voisins	Accès direct à une voie ouverte à la circulation publique	Accès direct ou passage aménagé sur fonds voisins	Accès direct ou passage aménagé sur fonds voisins	
Desserte par les réseaux (article 4)	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : coll. ou indiv. Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public Eaux usées : réseau collectif, sauf pour 2 AUi Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public ou puits particulier Eaux usées : coll. ou indiv. Eaux pluviales : à la parcelle	Eau potable : réseau public ou puits particulier Eaux usées : coll. ou indiv. Eaux pluviales : à la parcelle
Caractéristiques des terrains (article 5)	NR = non réglementé	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
Implantation par rapport aux voies publiques (article 6)	Alignement	Alignement ou retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 5 m	Alignement ou retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 5 m	1 AUe, 1 AUif, 1 AUp, 2 AUh et 2 AUi : retrait minimal de 5 m 1 AUm : alignement ou retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 10 m, mais 20 m par rapport à la RD 12	Retrait minimal de 10 m	

	ZONES URBAINES								ZONES A URBANISER	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE
	UA	UB	UD	UE	UG	UI	UP	UY	AU	A	N
Implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m	1 AUe : en limite ou en retrait minimal de 5 m 1 AUm, 1 AUp et 2 AUh : en limite ou en retrait minimal de 3 m 1 AUif et 2 AUi : en limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 5 m
Implantation des constructions sur une même propriété (article 8)	NR = non réglementé	NR	NR	Distance minimale de 5 m	NR	Distance minimale de 5 m	NR	NR	1 AUm, 1 AUp et 2 AUh : NR 1 AUe, 1 AUif et 2 AUi : distance minimale de 5 m	NR	NR
Emprise au sol (article 9)	NR = non réglementé	40 % pour habitations 60 % pour activités UBa et UBr : 30 %	30 %	60 %	NR	70 %	NR	NR	1 AUe : 60 % 1 AUif, 1 AUm, 1 AUp et 2 AUi : NR 2 AUh : 30 %	NR	NR
Hauteur maximale des constructions (article 10)	14 m au faitage, soit R + 2 + C pour habitations	11 m au faitage, soit R + 1 + C pour habitations	11 m au faitage, soit R + 1 + C pour habitations UDa : 9 m au faitage	10 m au faitage	8 m au faitage	15 m au faitage	12 m au faitage	10 m au faitage	1 AUe : 8 m / 1 AUp : 12 m 1 AUm : 14 m 1 AUif et 2 AUi : 15 m 2 AUh : 11 m	12 m au faitage	12 m au faitage
Aspect extérieur des constructions (article 11)	Prise en compte de la sensibilité du cœur historique	Conciliation bâti traditionnel et architectures contemporaines	UDa : prise en compte de l'éco-quartier	/	/	/	/	/	Règles visant à encourager les solutions constructives nouvelles	/	/
Aires de stationnement (article 12)	logement : 2 places au mini. activités : 1 place par x m ² selon nature constructions	logement : 2 places au mini. activités : 1 place par x m ² selon nature constructions	logement : 2 places au mini. activités : 1 place par x m ² selon nature constructions	activités : 1 place par x m ² selon nature constructions	1 place par emplacement du camping	activités : 1 place par x m ² selon nature constructions	/	/	logement : 2 places au minimum activités : 1 place par x m ² selon nature constructions	/	/
Espaces libres et plantations (article 13)	Traitement paysager	Traitement paysager	Traitement paysager	Traitement paysager	/	Traitement paysager	Traitement paysager	/	Traitement paysager	/	/
Coefficient d'Occupation du Sol (article 14)	1	UB : 0,70 UBa et UBr : 0,30	0,50	NR = non réglementé	NR	NR	NR	NR	1 AUe, 1 AUif et 1 AUp : NR 1 AUm : 0,30 2 AUh et 2 AUi : 0	NR	NR

Un tableau synoptique des différentes zones et des principales règles est présenté ci-avant ; il a pour objet de synthétiser les dispositions réglementaires qui caractérisent chacune des zones.

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 8, et correspondent chacune à une urbanisation particulière.

Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

➤ La zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg, comprenant le cœur historique de la ville autour de l'abbatiale, et la polarité commerciale autour de la Place de la République.

La zone UA identifie ainsi la partie centrale de la ville, qui présente les densités les plus importantes, et où le bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies. La définition de la zone UA vise à respecter une certaine unité du cœur de ville.

Périmètre de la zone

La zone UA couvre le cœur historique de la ville, ainsi que son cœur commercial. Elle couvre en conséquence l'abbatiale et ses abords, la place de la Mairie, la place de la République, la rue des Forges et la rue du Pilon.

La limite sud de la zone UA est positionnée à hauteur de la rue de la République et de l'avenue Jules Ferry, axe qui constitue une limite franche du cœur de ville.

Dans la partie basse de la rue d'Hardillière, seuls les terrains bordés par la rue des Forges et la rue Christine sont classés en zone UA. Le reste de la rue d'Hardillière est classé en zone UB afin d'y contenir les densités autorisées, tenant compte ainsi des difficultés d'accès dues à l'étroitesse de la voie.

A l'arrière de la rue des Forges, la limite de la zone UA est dessinée parallèlement à la voie, et sur une profondeur réduite qui tient compte de la proximité du coteau à l'arrière.

Vocation de la zone

Dans le respect de la vocation de la zone UA, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage et antinomiques d'une vie de centre-bourg. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

Par ailleurs, la Municipalité a souhaité définir une largeur minimale d'accès afin d'assurer un dimensionnement suffisant (en particulier en cas de division) ; cette largeur minimale est fixée à 3,50 m.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, le règlement impose que les constructions soient implantées à l'alignement (= en bordure d'emprise publique). Il s'agit ainsi de préserver les fronts bâtis (continuités minérales produites par l'implantation des constructions à l'alignement), et d'éviter une dénaturation progressive de la trame bâtie par des implantations en retrait de la voie qui seraient sans rapport avec le profil de la partie ancienne de la ville.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une implantation à l'alignement n'est pas possible, ou souhaitable : extension et/ou changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement, façade de terrain déjà bâtie, annexes.

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement en totalité, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale : mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m, ou muret d'une hauteur minimale de 1,00 m surmonté d'une grille métallique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UA.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

Au vu des densités bâties observées dans le cœur de ville, et compte tenu de la forte densité potentielle, l'emprise au sol maximale des constructions en zone UA n'a pas été réglementée.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 14 m au faîtage, soit R + 2 + C ou R + 3 pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie).

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande.

De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives nouvelles, le règlement ne liste pas de matériaux de couverture autorisés. Toutefois, en zone UA où la sensibilité architecturale est importante, une pente minimale de 40° est définie pour les habitations dans le respect de l'architecture traditionnelle.

De plus, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

S'agissant des clôtures, la volonté communale de préserver le caractère de la partie ancienne du bourg se traduit par l'obligation de clôtures minérales sur rue (lorsque la construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement). Ces clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 m surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites, tant en clôtures sur rue qu'en limites séparatives.

En outre, dans une optique de préservation du caractère du bourg, les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ne s'appliquent pas en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, si la façade du terrain est déjà bâtie en totalité. La Municipalité souhaite ainsi ne pas empêcher l'évolutivité de constructions existantes sur des terrains qui ne présentent pas de possibilité d'accès (façade bâtie).

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. En revanche, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce ou à usage de bureaux afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait s'avérer contraire à la volonté communale de favoriser le petit commerce (et l'activité tertiaire) dans le centre-bourg.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il s'agit ainsi d'assouplir quelque peu les obligations dans le centre-bourg où la configuration du parcellaire peut parfois rendre difficile la réalisation de stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

Coefficient d'Occupation du Sol

S'agissant des droits à construire, les dispositions réglementaires s'inscrivent dans une logique de modulation des densités entre le centre-bourg (zone UA), les faubourgs (zone UB) et les espaces résidentiels (zone UD). Ce principe de décroissance des densités se traduit par la définition d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 1 en UA, contre 0,70 en UB et 0,50 en UD.

En zone UA, l'augmentation du COS par rapport à celui défini dans l'ancien POS (1 et non plus 0,75) traduit la volonté de conforter la centralité dans le cœur de ville, étant souligné que cette augmentation du COS en zone UA s'accompagne d'une réduction du périmètre de la zone afin qu'elle corresponde plus strictement au centre-bourg dense.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ La zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux parties bâties situées en marge du centre-bourg (secteurs de « faubourgs »).

Elle est caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines, et mixité dans l'implantation du bâti, dans son aspect,...). L'hétérogénéité observée dans le bâti existant a constitué un préalable à la détermination de la zone UB et à la définition des règles.

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant au hameau du Petit-Thérain dans sa partie à vocation d'habitat, et un secteur UBr correspondant à la rue du Dernier Bourguignon, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain associés non seulement au risque d'effondrements dû à la présence de cavités et de maisons troglodytes, mais aussi au risque d'éboulements dû au profil du coteau.

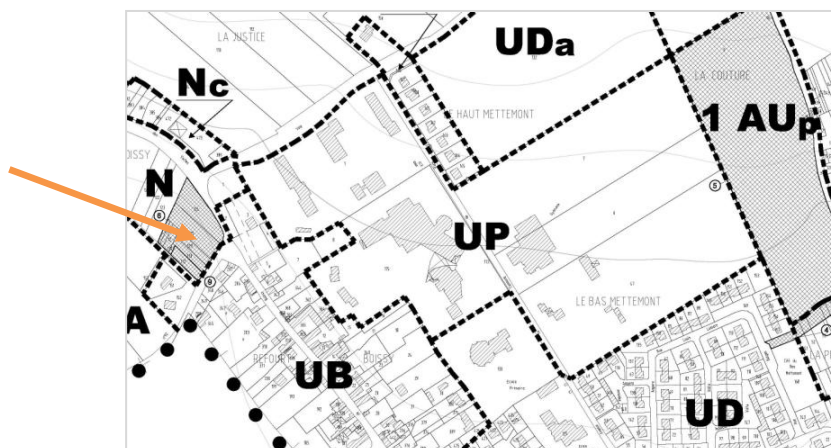
Périmètre de la zone

Correspondant aux parties de la ville situées en marge du centre-bourg, la zone UB couvre la rue de l'Hôtel-Dieu et le quai d'Amont, les rues Pasteur, Jean Jaurès et Sempastous, les rues du Peuple, de Rouen et Coquerel, la rue d'Hardillière, le secteur du cimetière, ainsi que l'entrée Est de la ville (rues Victor Hugo et Henri Barbusse).

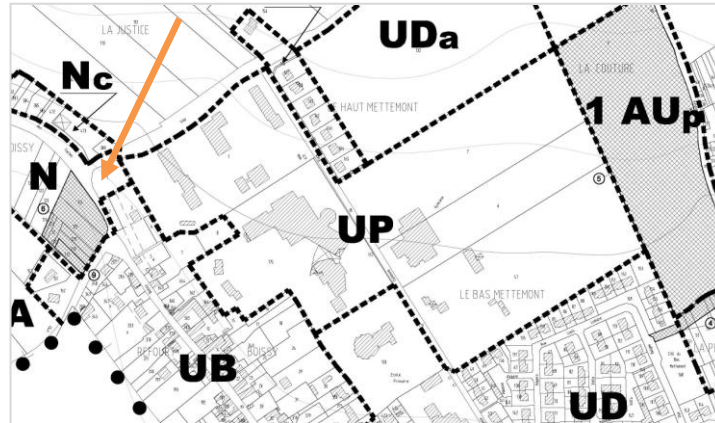
La zone UB couvre également la rue de Boissy, secteur ancien de l'agglomération.

Les limites de la zone UB ont été positionnées en fonction de la nature du bâti existant (présence de constructions anciennes), par opposition à la zone UD qui comprend quasi exclusivement des espaces résidentiels correspondant à des extensions « récentes » de la ville.

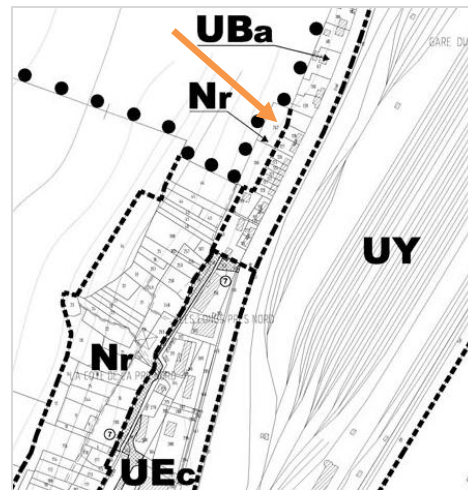
A l'extrémité de la rue de Boissy, seuls les deux terrains qui sont occupés par une habitation sont intégrés à la zone UB (parcelles n°151 et 152). Les autres terrains sont classés en zone naturelle du fait de leur appartenance au fond de vallon et de la sensibilité hydraulique qui en résulte (parcelles n°124 à 132), ou en zone agricole s'agissant de la parcelle n°154 située au lieu-dit « Les Lombards » (à l'arrière des parcelles bâties n°151 et 152) dans la mesure où elle n'est pas desservie par les réseaux.



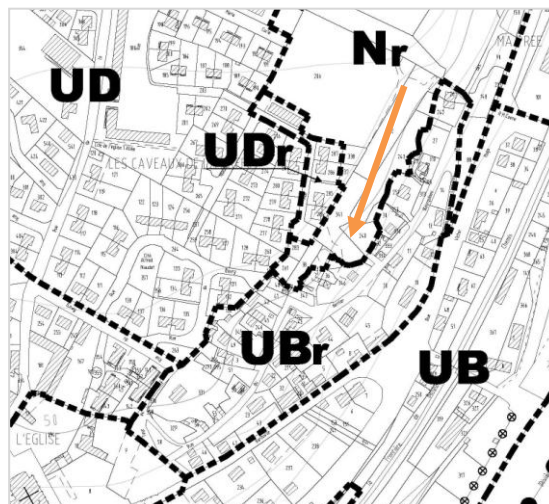
A l'extrémité de la rue de Boissy, la parcelle n°1 située en bordure du chemin « des Vaches » n'est pas intégrée à la zone urbaine dans la mesure où elle est située au-delà des dernières habitations qui dessinent l'angle de la rue de Boissy et de la route de Villers-sous-Saint-Leu. De plus, cette parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.



S'agissant du hameau du Petit-Thérain, seule sa partie à vocation d'habitat est classée en zone UBa. La limite arrière du secteur UBa prend en considération la présence du coteau et du risque d'effondrement associé ; c'est la raison pour laquelle elle n'inclut pas les parcelles n°266 et 267 (qui sont classées en Nr).



Concernant le secteur UBr dans la rue du dernier Bourguignon, son périmètre se limite aux constructions existantes en bordure de rue, et exclut les terrains situés en contre-haut (risques de mouvements de terrain). Le périmètre du secteur UBr intègre les maisons troglodytiques et les autres bâtiments existants (garages,...).



Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites.

En revanche, afin de ne pas faire obstacle à l'activité agricole, le règlement de la zone UB autorise les bâtiments agricoles, y compris sur des terrains qui n'en accueillent pas aujourd'hui ; la Municipalité souhaite ainsi rendre possible l'implantation d'installations agricoles (serres,...).

Dans le secteur UBa, les constructions ou installations à usage commercial sont interdites considérant que cette partie du hameau du Petit-Thérain, situé à l'écart de la ville, n'a pas vocation à accueillir des activités commerciales.

Dans le secteur UBr, le règlement interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation compte tenu des risques de mouvements de terrain, associés non seulement au risque d'effondrements dû à la présence de cavités et de maisons troglodytes, mais aussi au risque d'éboulements dû au profil du coteau.

Seule l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU est autorisée, à condition qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire. Il s'agit ainsi de ne pas accroître la densité humaine dans la rue du Dernier Bourguignon.

Les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal sont également interdites pour la même raison (alors qu'elles sont autorisées dans le reste de la zone UB).

S'agissant de la détermination de ce secteur UBr, il est souligné que la Collectivité est fondée à limiter la constructibilité dans des secteurs où des aléas sont identifiés ; l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme indique en effet que « *les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la prévention des risques naturels prévisibles* », l'article R. 123-11b précise que les documents graphiques font apparaître « *les secteurs (...) où l'existence de risques naturels tels qu'affaissements, éboulements (...) justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (...)* ».

De plus, la doctrine de l'Etat relative à l'instruction des autorisations de construire dans les zones exposées à des risques naturels vise à gérer le bâti existant, sans favoriser une constructibilité nouvelle.

L'identification du risque dans la zone UBr ne peut pas être laissée à l'appréciation du pétitionnaire, la responsabilité du traitement du risque incombe en effet à la Commune, et les prescriptions visant à subordonner la délivrance d'autorisations d'urbanisme à la réalisation d'une étude par le pétitionnaire sont à proscrire.

Dans ce contexte, la responsabilité de l'autorité compétente (Commune) pourrait être engagée dans l'hypothèse d'un sinistre survenu dans un secteur rendu à tort constructible.

L'interdiction de toute nouvelle construction à usage d'habitation dans la zone UBr constitue une mesure conservatoire et préventive, et répond au principe de précaution visant à ne pas permettre de nouveaux volumes bâtis qui pourraient être susceptibles de déstabiliser le sol et de déclencher des mouvements de terrains (creusement de fondations, manœuvres d'engins de chantier,...).

Il est précisé que l'identification d'un risque dans le PLU (classement en UBr) ne signifie pas que les constructions existantes dans la rue du Dernier Bourguignon sont exposées à un risque majeur qui justifierait une démolition et un départ des résidents, et qu'elle ne vise en aucun cas à dévaloriser les biens existants (la topographie des lieux et les contraintes inhérentes sont en effet indéniables, le PLU ne peut pas être silencieux sur ce point). L'identification du risque vise au contraire à éviter une constructibilité supplémentaire qui pourrait occasionner une aggravation du risque.

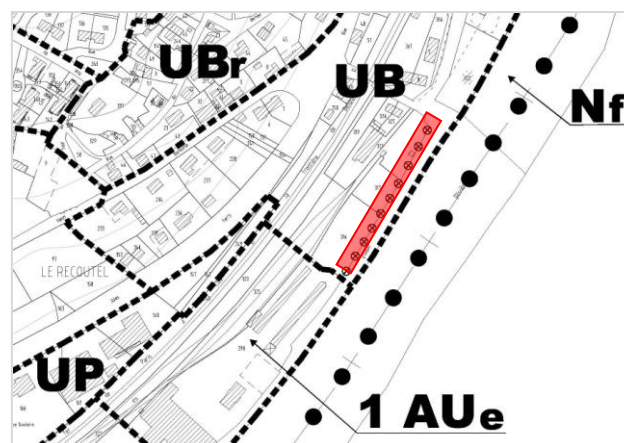
Concernant l'antériorité des événements survenus dans ce secteur, un affaissement de la voie publique est intervenu en 2010 dans le virage de la rue du Dernier Bourguignon (affaissement sur une propriété). Suite à cet événement, la Municipalité a, d'une part, engagé des travaux confortatifs, et, d'autre part, réglementé la circulation de manière à limiter le trafic dans cette rue (mise à sens unique sauf pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères). En outre, des effondrements à hauteur de maisons troglodytes ont été observés dans les années précédentes, en particulier en 2000.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

En outre, compte tenu des contraintes d'accès sur le quai d'Amont (voie qui longe les berges), le PLU interdit la création de tout nouvel accès sur cette voie à hauteur des parcelles n°316 et 317 (parcelles qui sont classées en zone UB). Ainsi, pour des motifs de sécurité, toute nouvelle construction devra ici prendre accès sur la rue de l'Abreuvoir aux Moines, voie qui est perpendiculaire au quai et à la voie ferrée.



Par ailleurs, la Municipalité a souhaité définir une largeur minimale d'accès afin d'assurer un dimensionnement suffisant (en particulier en cas de division) ; cette largeur minimale est fixée à 3,50 m.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Compte tenu de la mixité du bâti observée dans la zone UB, et au regard de l'hétérogénéité des implantations, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, la Commune n'a pas souhaité définir de profondeur constructible afin de ne pas faire obstacle à d'éventuelles constructions « en double rideau », étant noté toutefois que les terrains potentiellement concernés sont rares (rue de Boissy principalement).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UB.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UB à 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Cependant, afin de ne pas restreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 60 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

Dans les secteurs UBa et UBr qui n'ont pas vocation à être densifiés (hameau du Petit-Thérain et secteur de la rue du Dernier Bourguignon), l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30 %.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UB est de 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont inférieures à celles définies en zone UA, où des gabarits plus élevés peuvent être admis dans une perspective de renforcement de la centralité (ce qui n'est pas le cas en zone UB).

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande.

De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives nouvelles, le règlement ne fixe pas de pente minimale de toiture, et ne liste pas de matériaux de couverture autorisés.

S'agissant des clôtures, la volonté communale de préserver le caractère du bourg, et de ses faubourgs (qui caractérisent la zone UB), se traduit par l'obligation de clôtures minérales sur rue. Ces clôtures minérales, d'une hauteur maximale de 1,80 m, seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites, tant en clôtures sur rue qu'en limites séparatives.

En outre, dans une optique de préservation du caractère du bourg, les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ne s'appliquent pas en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, si la façade du terrain est déjà bâtie en totalité. La Municipalité souhaite ainsi ne pas empêcher l'évolutivité de constructions existantes sur des terrains qui ne présentent pas de possibilité d'accès (en particulier dans la rue de Boissy et dans la rue d'Hardillière).

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. En revanche, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait s'avérer contraire à la volonté communale de favoriser le petit commerce.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il s'agit ainsi d'assouplir quelque peu les obligations dans le centre-bourg où la configuration du parcellaire peut parfois rendre difficile la réalisation de stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

Coefficient d'Occupation du Sol

S'agissant des droits à construire, les dispositions réglementaires s'inscrivent dans une logique de modulation des densités entre le centre-bourg (zone UA), les faubourgs (zone UB) et les espaces résidentiels (zone UD). Ce principe de décroissance des densités se traduit par la définition d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,70 en zone UB (contre 1 en UA et 0,50 en UD).

Dans le secteur UBa qui n'a pas vocation à être densifié, étant rappelé en effet que le hameau du Petit-Thérain présente des caractéristiques qui invitent à limiter son développement conformément à l'orientation énoncée dans le PADD (éloignement du bourg, implantation en pied de coteau, environnement urbain peu qualifiant), le COS est réduit à 0,30.

Dans le secteur UBr correspondant à la rue du Dernier Bourguignon, le COS est réduit à 0,30, étant rappelé que ce secteur est soumis à des risques de mouvements de terrain, associés non seulement au risque d'effondrements dû à la présence de cavités et de maisons troglodytes, mais aussi au risque d'éboulements dû au profil du coteau.

Le règlement y interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation ; seule l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU est autorisée, à condition qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire. Ces dispositions visent à ne pas accroître la densité humaine dans la rue du Dernier Bourguignon.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ La zone UD

Caractère de la zone

La zone UD constitue une zone urbaine à caractère résidentiel, qui correspond à des espaces situés en périphérie du centre-bourg et de ses faubourgs.

La définition de la zone UD vise à conforter le caractère résidentiel des espaces concernés.

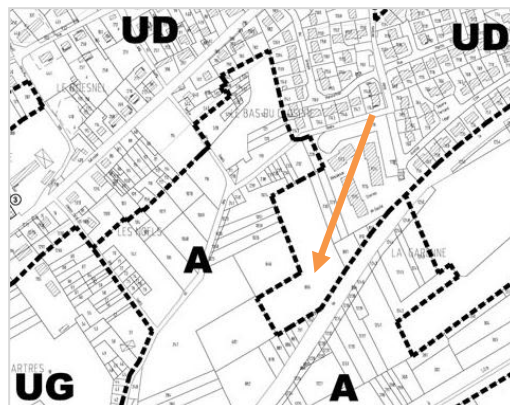
La zone UD comprend un secteur UDa qui correspond à un éco-quartier en cours de réalisation au lieu-dit « Le Haut Mettemont » dans la partie nord de la ville, et un secteur UDr identifiant le Centre de loisirs et une partie de la rue du 08 mai 1945, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain.

Périmètre de la zone

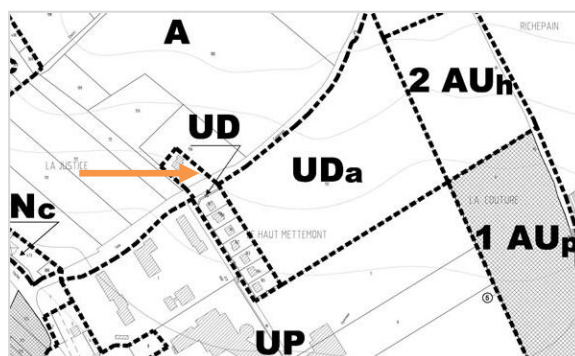
La zone UD correspond aux secteurs de la ville à vocation résidentielle qui ne sont pas classés dans les zones UA et UB.

La zone UD couvre les lotissements situés dans la partie ouest de la ville de part et d'autre de la rue Salvador Allende, le lotissement du Bas-Mettemont, une séquence d'habitat pavillonnaire située à l'extrémité de l'avenue de la Commune de Paris, l'urbanisation qui occupe le fond du Val d'Hardillière, le lotissement du Neuillet, la partie nord-est de la ville située de part et d'autre de la rue de la Croix-Aude. La zone UD couvre également la frange urbaine située dans le secteur de la rue des Iles, ainsi qu'une poche d'habitat peu dense située dans la rue des Marguilliers.

Dans la partie sud-ouest de la ville, la zone UD intègre la parcelle n°806 située en bordure de la RD 92 à proximité de la Résidence Charles de Gaulle ; une gendarmerie y est en cours de construction.

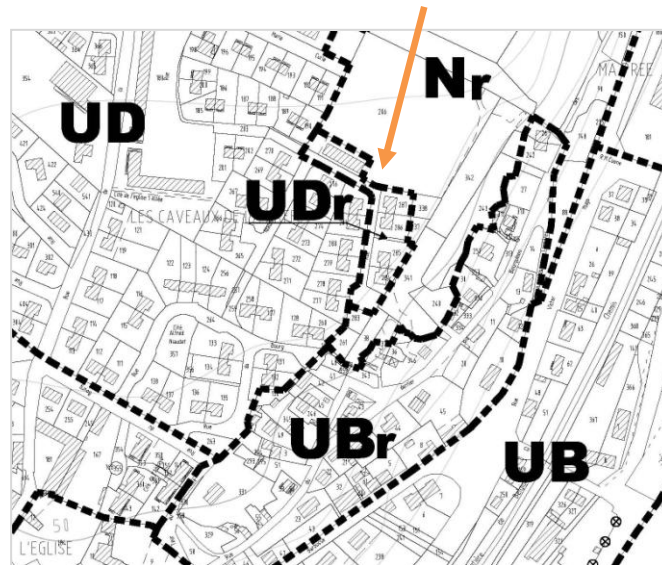


A l'extrémité de l'avenue de la Commune de Paris, une habitation a été réalisée en lien avec l'activité d'un cimetière animalier (parcelle n°156). Considérant que l'activité n'existe plus, un classement de cette habitation en zone UD a été privilégié.



Le secteur UDa (voir plan ci-dessus) couvre le terrain concerné par un quartier en cours de construction au lieu-dit « Le Haut Mettemont » (ancienne parcelle n°132).

Par ailleurs, le secteur UDr identifie les risques de mouvements de terrain à hauteur du Centre de loisirs et d'une partie de la rue du 08 mai 1945. Ces risques de mouvements de terrain sont associés : au risque d'éboulement dû au profil du coteau s'agissant des parcelles situées dans la rue du 08 mai 1945 dans sa section en impasse (parcelle n°284 à 287), et au risque d'effondrement dû à la présence de la Carrière des Danses s'agissant du Centre de loisirs. Le plan de la carrière souterraine des Danses figure ci-dessous.



Vocation de la zone

Le règlement de la zone UD conforte la vocation quasi exclusivement résidentielle des espaces concernés, en interdisant les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

Les activités commerciales sont également interdites en zone UD afin d'éviter une dispersion de l'offre commerciale, conformément à la volonté de conforter la centralité du cœur de ville. En revanche, dans un souci de mixité, les activités artisanales et tertiaires sont autorisées.

Les bâtiments agricoles sont quant à eux autorisés à condition qu'ils soient implantés sur un îlot foncier qui en accueille déjà. Cette disposition vise à ne pas faire obstacle à un développement éventuel des exploitations, tout en évitant une dispersion des bâtiments agricoles dans des secteurs à vocation principalement d'habitat.

Dans le secteur UDr, le règlement interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation compte tenu des risques de mouvements de terrain.

Seule l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU est autorisée, à condition qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire. Il s'agit ainsi de ne pas accroître la densité humaine dans ce secteur.

S'agissant de la détermination de ce secteur UDr, il est souligné que la Collectivité est fondée à limiter la constructibilité dans des secteurs où des aléas sont identifiés ; l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme indique en effet que « *les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la prévention des risques naturels prévisibles* », l'article R. 123-11b précise que les documents graphiques font apparaître « *les secteurs (...) où l'existence de risques naturels tels qu'affaissements, éboulements (...) justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (...)* ».

De plus, la doctrine de l'Etat relative à l'instruction des autorisations de construire dans les zones exposées à des risques naturels vise à gérer le bâti existant, sans favoriser une constructibilité nouvelle.

L'identification du risque dans la zone UDr ne peut pas être laissée à l'appréciation du pétitionnaire, la responsabilité du traitement du risque incombe en effet à la Commune, et les prescriptions visant à subordonner la délivrance d'autorisations d'urbanisme à la réalisation d'une étude par le pétitionnaire sont à proscrire.

Dans ce contexte, la responsabilité de l'autorité compétente (Commune) pourrait être engagée dans l'hypothèse d'un sinistre survenu dans un secteur rendu à tort constructible.

L'interdiction de toute nouvelle construction à usage d'habitation dans la zone UDr constitue une mesure conservatoire et préventive, et répond au principe de précaution visant à ne pas permettre de nouveaux volumes bâtis qui pourraient être susceptibles de déstabiliser le sol et de déclencher des mouvements de terrains (creusement de fondations, manœuvres d'engins de chantier,...).

Il est précisé que l'identification d'un risque dans le PLU (classement en UDr) ne signifie pas que les constructions existantes dans ce secteur sont exposées à un risque majeur qui justifierait une démolition et un départ des résidents, et qu'elle ne vise en aucun cas à dévaloriser les biens existants (la topographie des lieux et les contraintes inhérentes sont en effet indéniables, le PLU ne peut pas être silencieux sur ce point). L'identification du risque vise au contraire à éviter une constructibilité supplémentaire qui pourrait occasionner une aggravation du risque.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

Par ailleurs, la Municipalité a souhaité définir une largeur minimale d'accès afin d'assurer un dimensionnement suffisant (en particulier en cas de division) ; cette largeur minimale est fixée à 3,50 m.

En outre, dans le secteur UDa, les accès sont limités à 1 seul par propriété, dans le respect des modalités d'aménagement du quartier (réalisation en cours).

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels classés en zone UD (urbanisation sous forme de lotissements).

Dans le secteur UDa, les groupes de garages (à compter de 3) pourront être édifiés à l'alignement, conformément aux modalités d'aménagement de ce nouveau quartier.

Par ailleurs, la Commune n'a pas souhaité définir de profondeur constructible afin de ne pas faire obstacle à d'éventuelles constructions « en double rideau ».

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UD.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie. La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UD à 30 % de la surface totale du terrain.

Cependant, afin de ne pas restreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UD est de 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies dans la zone UB, considérant que le gabarit des constructions ne constitue pas un facteur de distinction de ces zones urbaines.

Dans le secteur UDa, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage, conformément aux modalités d'aménagement de ce nouveau quartier.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UD visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

L'harmonie des règles avec les zones UA et UB vise à assurer une unité de traitement dans l'ensemble de la commune. Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, afin de ne pas faire obstacle aux solutions constructives nouvelles, le règlement ne fixe pas de pente minimale de toiture, et ne liste pas de matériaux de couverture autorisés.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales. Les clôtures végétales seront quant à elles de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites, tant en clôtures sur rue qu'en limites séparatives.

Des dispositions spécifiques sont adoptées dans le secteur UDa s'agissant des clôtures, dans le respect de la morphologie urbaine souhaitée dans ce nouveau quartier (en cours de réalisation), et en cohérence avec le règlement du lotissement.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher (notion qui n'est pas reprise dans le secteur UDa).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions, à usage d'activités en particulier, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

De plus, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il s'agit ainsi d'assouplir quelque peu les obligations dans le centre-bourg où la configuration du parcellaire peut parfois rendre difficile la réalisation de stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

Coefficient d'Occupation du Sol

S'agissant des droits à construire, les dispositions réglementaires s'inscrivent dans une logique de modulation des densités entre le centre-bourg (zone UA), les faubourgs (zone UB) et les espaces résidentiels (zone UD). Ce principe de décroissance des densités se traduit par la définition d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,50 en zone UD (contre 1 en UA et 0,70 en UB) ; ce COS de 0,50 est également défini dans le secteur UDa.

En revanche, dans le secteur UDr, le COS est réduit à 0,30, étant rappelé que ce secteur est soumis à des risques de mouvements de terrain associés au risque d'éboulement dû au profil du coteau s'agissant des parcelles situées dans la rue du 08 mai 1945 dans sa section en impasse, et au risque d'effondrement dû à la présence de la Carrière des Danses s'agissant du Centre de loisirs.

Le règlement y interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation ; seule l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU est autorisée, à condition qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire. Ces dispositions visent à ne pas y accroître la densité humaine.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ La zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux espaces d'activités économiques situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

La zone UE comprend :

- un secteur UEa correspondant à l'espace à vocation d'activités situé en bordure de la place Baroche, sur le quai d'Amont,
- un secteur UEb correspondant à l'espace à vocation d'activités situé à l'entrée Est de la ville,
- un secteur UEc correspondant à la zone artisanale des « Longs Prés » dans le hameau du Petit-Thérain.

Périmètre de la zone

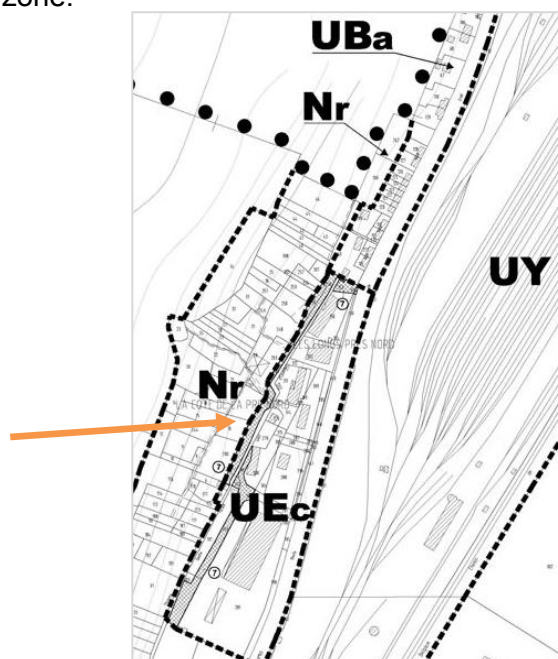
Le secteur UEa, le long du quai d'Amont, couvre l'activité Norchim ainsi qu'une friche située place Baroche (occupée par un hangar désaffecté). L'espace situé en continuité de la zone UEa, le long du quai, n'a pas été intégré en zone urbaine compte tenu de l'absence du réseau d'eau potable (espace classé en zone 1 AUe).

Le secteur UEb couvre les activités économiques situées à l'entrée Est de la ville, entre la RD 92 et la rivière de l'Oise. Le périmètre de la zone UEb intègre un espace public planté en entrée d'agglomération.

Dans le hameau du Petit-Thérain, le périmètre de la zone UEc est circonscrit aux constructions existantes entre la RD 92 et la voie de desserte interne, voie qui fait l'objet d'un emplacement réservé en vue d'une appropriation publique afin d'améliorer les conditions d'accès et de circulation dans cette zone.

Le périmètre de la zone UEc, de même que l'emplacement réservé destiné à l'aménagement de la voie, incluent sur quelques mètres de largeur la façade de la parcelle n°280 de façon à obtenir une largeur suffisante.

En revanche, la zone UEc n'intègre pas les terrains situés en pied de coteau, où la Municipalité souhaite que les occupations anarchiques cessent (dépôts de matériaux, véhicules,...). De plus, au vu des risques d'effondrement auxquels ces terrains sont soumis, il ne leur est pas octroyé de droits à construire ; ces terrains sont donc classés en Nr pour des motifs de sécurité.



Vocation de la zone

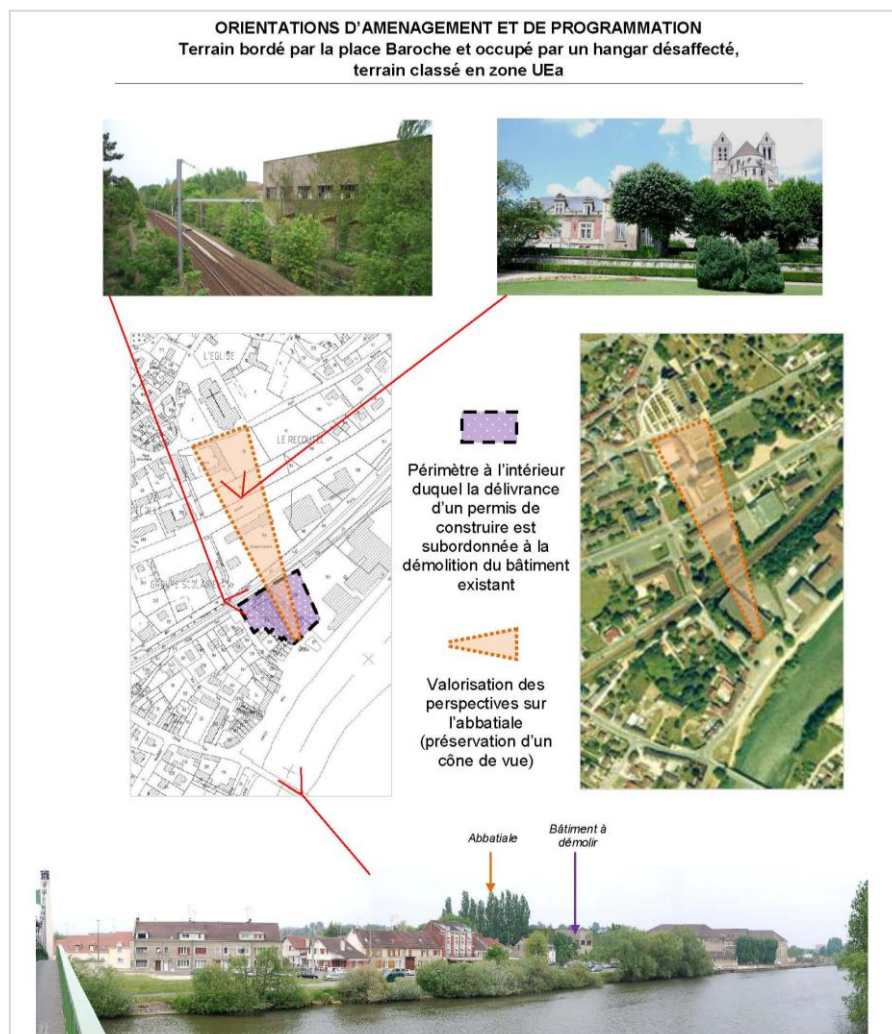
Dans l'optique de destiner la zone UE à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

De plus, les constructions à usage industriel sont interdites dans la mesure où leur accueil est privilégié dans la zone industrielle du Renoir. Il en est de même de l'hébergement hôtelier qui est davantage attendu dans des secteurs mixtes.

Dans le secteur UEa occupé par l'activité Norchim, le règlement autorise les constructions ou installations en lien avec cette activité existante. Il est rappelé qu'une vocation d'habitat y est exclue du fait de la proximité de cette activité (risque de nuisances).

Par ailleurs, compte tenu des enjeux urbanistiques liés au devenir de la friche située place Baroche, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition du bâtiment existant (hangar désaffecté), disposition prise en vertu de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme.

En outre, des « orientations d'aménagement et de programmation » ont été définies ; elles mettent en évidence un principe de préservation d'un cône de vue dont l'objectif sera la valorisation des perspectives sur l'abbatiale.



Par ailleurs, dans les secteurs UEa et UEb, les constructions ou installations en lien avec la voie fluviale sont autorisées (proximité de la rivière de l'Oise).

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle des espaces d'activités (accès directs depuis les voies). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UE. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Implantation des constructions sur une même propriété

Par souci de cohérence, cette distance de 5 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 60 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtiage dans la zone UE, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques, tout en limitant les volumétries dans des espaces d'activités qui sont situés dans l'enveloppe des parties agglomérées.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'implantation d'entreprises.

Concernant les clôtures, les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur. Cette règle proscrit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide, se dégradant rapidement au fil du temps.

Jugées peu esthétiques, les clôtures réalisées en plaques de béton sont interdites.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, et 1 place par tranche de 50 m² pour les autres activités autorisées.

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

De plus, dans un objectif de végétalisation des espaces libres et d'intégration paysagère des secteurs d'activités, les aires de stationnement et les aires de stockage devront être bordées d'alignements végétaux.

Par ailleurs, il est rappelé que le secteur UEa fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, identifiant un principe de valorisation des perspectives sur l'abbatiale (préservation d'un cône de vue).

Dans le secteur UEb situé à l'entrée Est de la ville, l'espace public planté situé en entrée d'agglomération fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction y est interdite. La parcelle concernée (n°161), située en bordure du rond-point qui a été récemment aménagé à l'occasion de l'implantation de l'établissement Lidl, correspond à une propriété communale. La Municipalité a souhaité ainsi matérialiser dans le PLU la volonté de préserver cet espace en entrée de ville.

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles permettent de maîtriser les densités autorisées.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

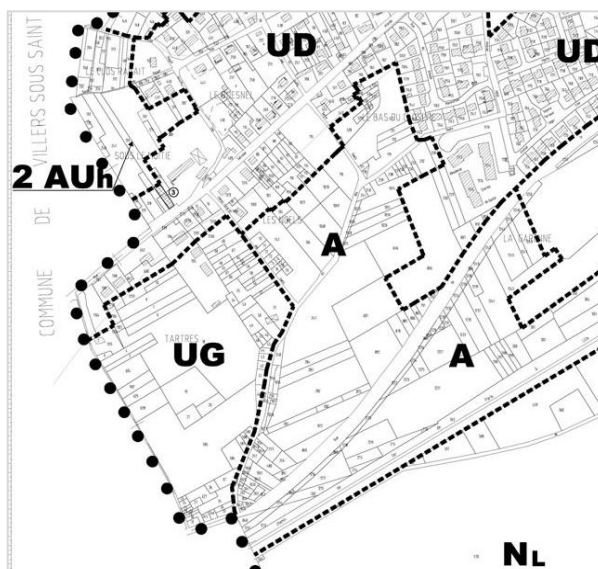
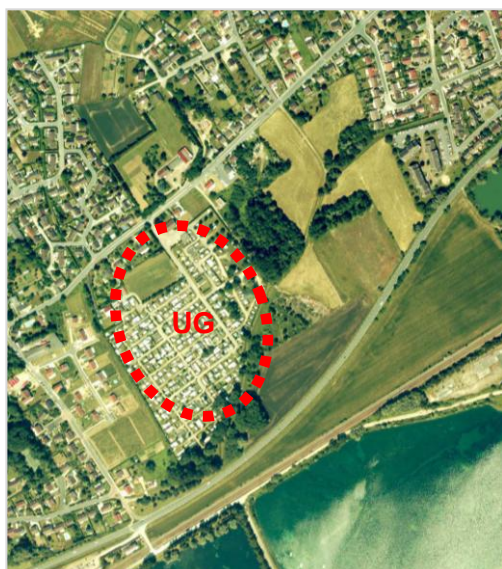
➤ La zone UG

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UG identifie spécifiquement l'activité de camping située dans la partie ouest de la ville, en limite de l'urbanisation de Villers-sous-Saint-Leu (camping « de l'Abbatiale »).

Un classement en zone urbaine a été retenu au motif que ce camping est physiquement intégré à la silhouette urbaine, du fait de la continuité bâtie existante entre Saint-Leu d'Esserent et Villers-sous-Saint-Leu.

Le périmètre de la zone UG correspond strictement à l'enceinte du camping.



Les occupations du sol autorisées dans le règlement se limitent à une activité de camping, interdisant ainsi toutes les constructions qui présentent un autre usage. Il s'agit d'éviter toute mutation urbaine qui n'aurait pas fait l'objet d'une réflexion préalable (risque de dérive de la vocation de la zone en cas de cessation de l'activité de camping).

➤ La zone UI

Caractère de la zone

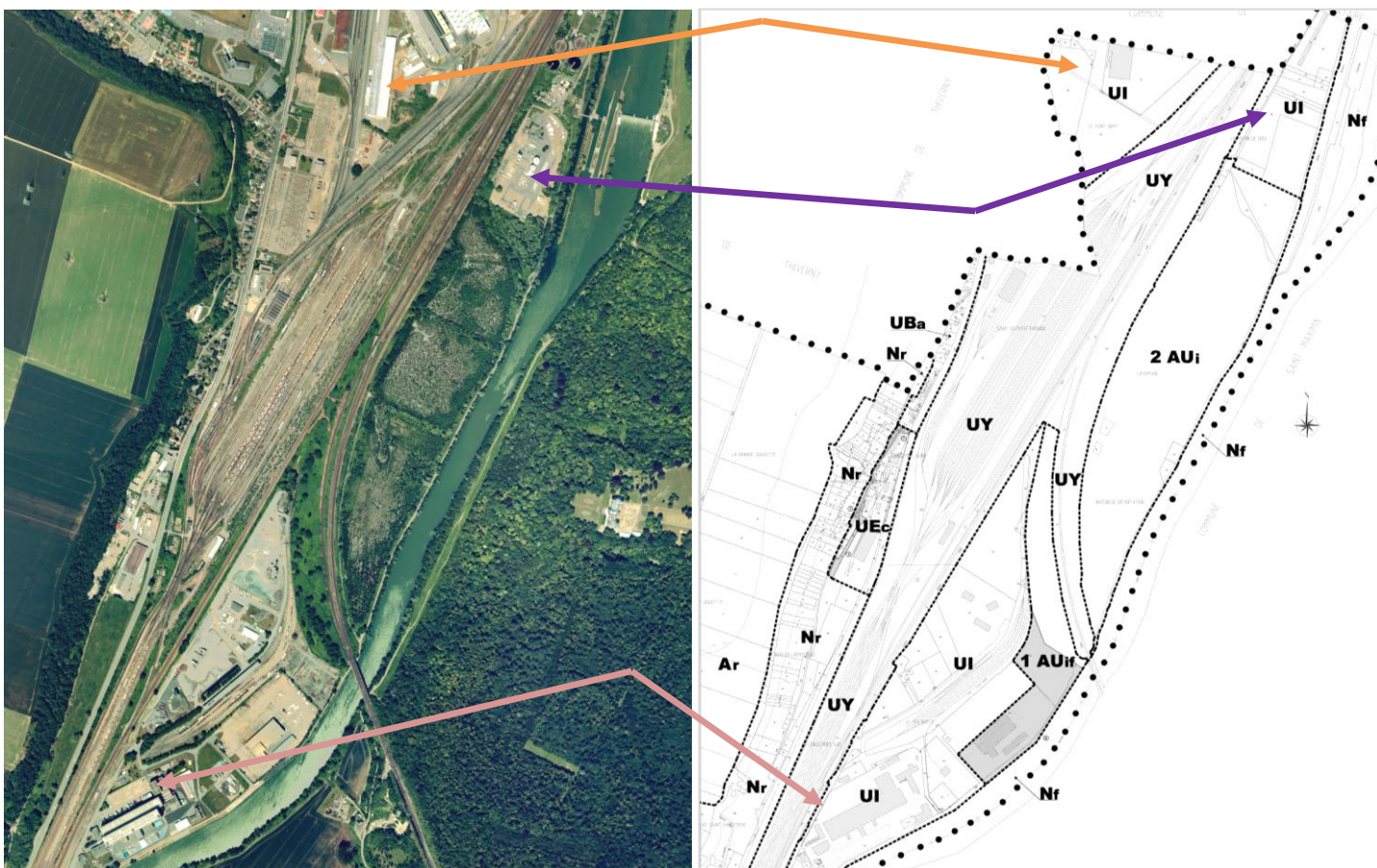
La zone UI est une zone à vocation industrielle, correspondant à la zone industrielle du Renoir, et aux espaces à vocation d'activités situés à l'extrémité nord du territoire communal (en limite de du territoire de Montataire).

Périmètre de la zone

La zone UI couvre la partie bâtie et équipée de la zone industrielle du Renoir, et intègre ainsi l'ancienne centrale électrique (activités d'EDF), ainsi que les autres activités présentes dans la zone (Eurovia, déchetterie,...).

En revanche, la friche industrielle dite « Galva 60 » (du nom de l'activité qui s'y exerçait auparavant) fait l'objet d'un classement spécifique, elle n'est pas intégrée à la zone UI.

Sont également classées en zone UI les activités industrielles situées en limite du territoire de Montataire : d'une part, une activité située entre la RD 92 et la plate-forme ferroviaire, et, d'autre part, le secteur occupé par l'activité Praxair (dont l'accès s'effectue par la voie qui mène à la station d'épuration de Creil).



Vocation de la zone

Dans l'optique de destiner la zone UI à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

Sont également interdites les activités commerciales, ainsi que les constructions à usage d'hébergement hôtelier, considérant que les espaces industriels classés en UI n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activités.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle des zones d'activités (accès directs depuis les voies). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Le règlement prévoit néanmoins la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement autonome, en particulier pour les espaces situés en limite du territoire de Montataire.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UI. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Implantation des constructions sur une même propriété

Par souci de cohérence, cette distance de 5 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UI est fixée à 70 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités industrielles et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage dans la zone UI, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités industrielles.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'implantation d'entreprises.

Concernant les clôtures, les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur. Cette règle proscriit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide, se dégradant rapidement au fil du temps.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles ou artisanales, et 1 place par tranche de 300 m² pour les entrepôts.

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

De plus, dans un objectif de végétalisation des espaces libres et d'intégration paysagère des secteurs d'activités, les aires de stationnement et les aires de stockage devront être bordées d'alignements végétaux.

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles permettent de maîtriser les densités autorisées.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

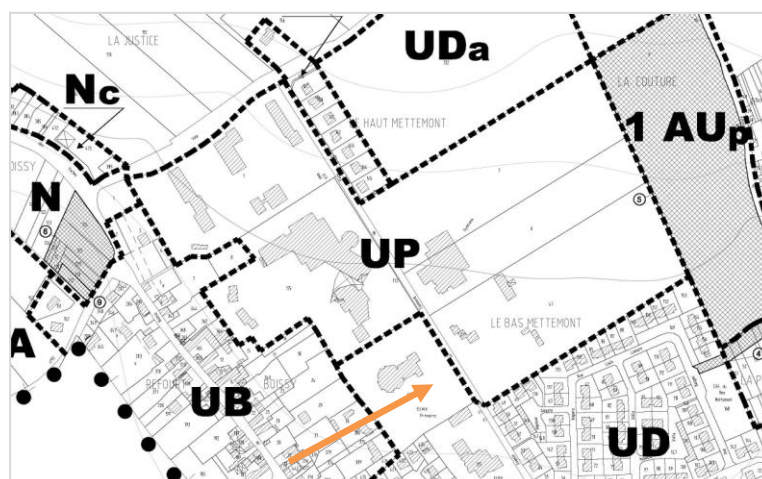
➤ La zone UP

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UP correspond aux deux principaux pôles d'équipements publics existants sur la commune, l'un situé dans l'avenue Jules Ferry en bordure de la RD 92 à proximité du centre-bourg, l'autre situé dans l'avenue de la Commune de Paris dans la partie nord-ouest de la ville.

La zone UP correspondant au pôle d'équipements publics situé dans l'avenue Jules Ferry couvre les établissements scolaires et culturels situés en rive sud de l'avenue ; l'école située en rive nord a quant à elle été intégrée à la zone UA.

La zone UP située dans l'avenue de la Commune de Paris couvre l'ensemble des équipements publics et d'intérêt collectif existants dans ce secteur (IME, collège, et équipements sportifs). Toutefois, dans la mesure où le bâtiment situé entre les écoles maternelle et primaire abrite des logements qui aujourd'hui ne sont plus des logements de fonction en lien avec les établissements scolaires, et considérant que l'espace situé entre ces deux écoles pourrait être appelé à évoluer vers de l'habitat, c'est un classement en zone UD qui a été dans la partie basse de l'avenue de la Commune de Paris.



Le règlement assigné à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière des deux pôles d'équipements. C'est pourquoi sont notamment interdites les constructions à usage d'activités ou d'habitation (à l'exception des logements qui sont en lien avec les établissements autorisés).

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public,...).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples, que l'emprise au sol n'est pas réglementée, et que la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

➤ **La zone UY**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UY correspond à la plate-forme ferroviaire située dans la partie nord-est du territoire communal.

La zone UY intègre également la voie ferrée Creil-Paris qui borde la zone industrielle du Renoir dans sa partie nord.

En revanche, dans sa traversée de l'agglomération de Saint-Leu d'Esserent, la voie ferrée Creil-Pontoise ne fait pas l'objet d'un classement spécifique en UY ; son emprise y est fondue dans les zonages affectés aux espaces adjacents.

Le règlement édicté en zone UY a pour objet d'affirmer la vocation singulière de cet espace, où ne sont autorisées que les constructions ou installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Concernant l'implantation des constructions, un recul minimal de 5 m est imposé par rapport aux emprises publiques, la plate-forme ferroviaire étant bordée par la RD 92.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage, à l'instar de celle définie en zone UE.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES		SUPERFICIE
UA		11 ha 59
UB		56 ha 93
	dont UB	51 ha 58
	UBa	2 ha 01
	UBr	3 ha 34
UD		69 ha 27
	dont UD	64 ha 38
	UDa	4 ha 51
	UDr	0 ha 38
UE		11 ha 16
	dont UEa	1 ha 78
	UEb	5 ha 57
	UEc	3 ha 81
UG		5 ha 95
UI		42 ha 09
UP		13 ha 66
UY		52 ha 11
TOTAL		262 ha 76

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durable et le règlement ».

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

Il est rappelé qu'un objectif de relance de la croissance démographique est énoncé, et que la priorité est donnée au développement urbain dans la partie ouest de la ville, en permettant en particulier une reconversion de la friche « Stradal ». L'optique est de reconquérir cet espace et de limiter conjointement l'étalement urbain. La cessation de l'activité « Stradal » constitue en effet une nouvelle opportunité de développement à proximité du noyau urbain. Le devenir de ce secteur d'une dizaine d'hectares recouvre des enjeux majeurs, relatifs notamment à la composition urbaine de cette frange de la ville, à la structuration de l'entrée ouest de l'agglomération, au traitement des ruptures urbaines (RD, voie ferrée,...), et aux liaisons avec les espaces voisins (base de loisirs, nouvelle gendarmerie,...). Une étude urbaine spécifique a été menée dans ce secteur.

Plus globalement, le PADD fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se traduit par la pérennisation des espaces cultivés situés sur le rebord du plateau (entre la route de Cramoisy et le quartier du Haut-Mettemont), et de ceux situés à l'entrée ouest de la ville.

Le projet communal s'accompagne ainsi d'une réduction très significative des zones d'urbanisation future qui avaient été envisagées dans le précédent Plan d'Occupation des Sols.

Par ailleurs, sur le plan du développement économique, la volonté municipale énoncée dans le PADD est de conforter le développement de la zone industrielle du Renoir, en veillant en particulier au devenir des friches industrielles que sont la friche « Galva 60 » et le « parc à cendres ».

↳ **Dans ce contexte, la zone AU, qui correspond aux secteurs sur lesquels la Commune a décidé de localiser le développement urbain, est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :**

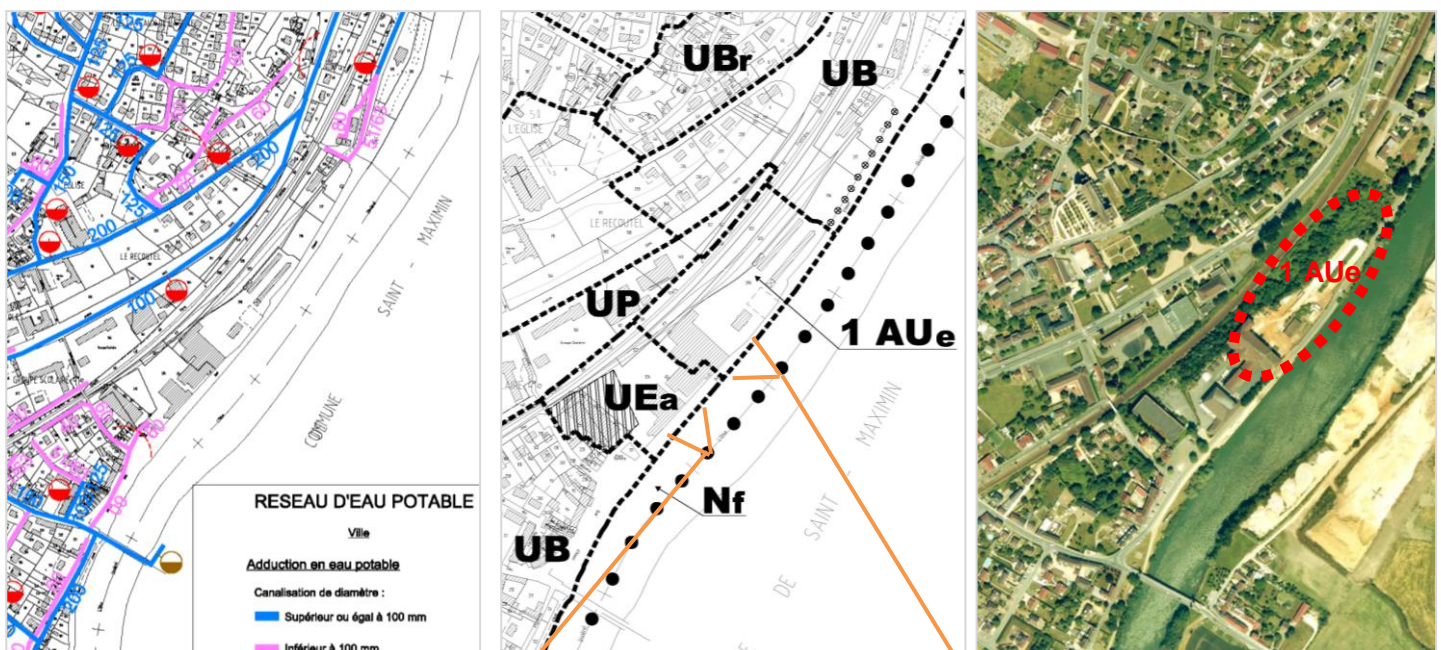
- 1 AUe : secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé en bordure du quai d'Amont.
- 1 AUif : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles en lien avec la voie fluviale (vocation portuaire), secteur urbanisable de suite ; il correspond à une friche industrielle située dans la zone d'activités du Renoir.
- 1 AUp : secteur destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé à l'arrière du pôle sportif existant.
- 1 AUm : secteur à vocation mixte, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé dans la partie ouest de la ville de part et d'autre de la voie ferrée (friche « Stradal » en particulier) ; des principes d'aménagement de la zone sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4), principes qui ont été retenus à l'issue de la réalisation d'une étude urbaine spécifique.
- 2 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU ; il correspond, d'une part, à des terrains situés dans le prolongement d'un éco-quartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont », et, d'autre part, à des terrains situés au lieu-dit « Le Clos Ragait » en limite de l'urbanisation de la commune de Villers-sous-Saint-Leu.
- 2 AUj : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un espace situé à l'extrémité nord-est du territoire communal, entre la plate-forme ferroviaire et la rivière de l'Oise.

➤ Le secteur 1 AUe

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone 1 AUe correspond à une friche industrielle située sur le quai d'Amont en bordure de l'Oise. Située dans le prolongement du site occupé par l'activité Norchim, cette zone accueille aujourd'hui des installations désaffectées.

Alors que les terrains situés en bordure de la place Baroche ont été classés en zone UEe, c'est un classement en zone 1 AUe qui a été privilégié pour la section du quai d'Amont qui n'est pas desservie par le réseau d'eau potable. La distinction de zonage UEe / 1 AUe s'explique donc uniquement par la nécessité d'une extension du réseau d'eau potable à hauteur de la parcelle n°298.



Activité Norchim,
classée en UEa



Friche industrielle,
classée en 1 AUe



L'ensemble de ce secteur (UEa + 1 AUe) est destiné à l'accueil d'activités économiques ; une vocation d'habitat y est exclue du fait de la proximité de l'activité Norchim.

Le règlement n'autorise les logements que lorsqu'ils sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions admises afin que l'image du secteur soit celle d'un espace à usage d'activités.

Le règlement de la zone 1 AUe autorise les constructions ou installations à usage artisanal, commercial ou d'entrepôt, dès lors qu'elles ont un lien avec la voie fluviale. La perspective d'aménagement d'un « port à sec » peut notamment être envisagée dans ce secteur.

Par ailleurs, l'hypothèse de rendre obligatoire la démolition du bâtiment situé dans la zone 1 AUe a été envisagée durant les études préliminaires (bâtiment qui est visible sur les deux photographies en bas de la page précédente). Cependant, dans la mesure où ce bâtiment pourrait trouver une nouvelle utilisation (le cas échéant dans le cadre d'un « port à sec »), et compte tenu de la difficulté technique liée à l'accolement du bâtiment avec celui de Norchim (même unité de volume) et de l'existence d'une façade en pierre, il a été considéré qu'une clause de démolition obligatoire aurait été trop contraignante.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Implantation des constructions

Un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone 1 AUe. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions dans la zone 1 AUe est fixée à 60 % de la surface totale du terrain, à l'instar de celle définie dans la zone UEa voisine. Cette emprise est adaptée à l'accueil d'activités économiques, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans la zone.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage, comme dans la zone UEa par souci de cohérence au sein de cet espace d'activités.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière de cet espace d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'implantation d'activités.

Concernant les clôtures, les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur. Cette règle proscriit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide, se dégradant rapidement au fil du temps.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, et 1 place par tranche de 50 m² pour les autres activités autorisées.

Espaces libres

L'utilisation d'essences régionales est explicitement exigée à l'article 13.

De plus, dans un objectif de végétalisation des espaces libres et d'intégration paysagère de ce secteur d'activités dans son environnement immédiat (secteur qui est situé au sein de la ville), les aires de stationnement et les aires de stockage devront être bordées d'alignements végétaux.

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles (emprise au sol et hauteur notamment) permettent de maîtriser les densités autorisées.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

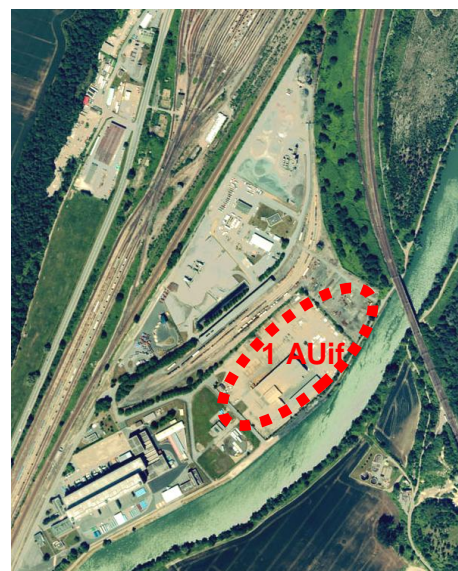
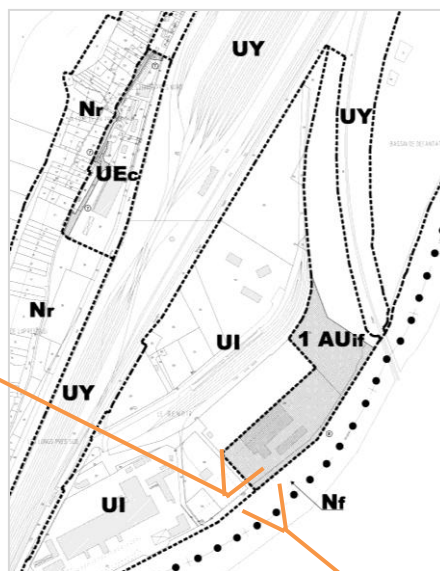
Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ Le secteur 1 AUif

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone 1 AUif correspond à une friche industrielle située dans la zone du Renoir. L'une des orientations majeures du projet communal vise à veiller au devenir des friches existantes, parmi lesquelles figure la friche « Galva 60 » (du nom de l'ancienne activité), et vise conjointement à optimiser le potentiel multimodal de la zone du Renoir (potentiel ferroviaire grâce à la plate-forme, potentiel fluvial grâce à la rivière de l'Oise).

L'existence de portiques de chargement en bord de l'Oise (avec accès multi-client) constitue un atout majeur dans une perspective de développement économique.



Dans ce contexte, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCIO) projette l'aménagement d'un port fluvial de marchandises dans l'espace correspondant à la friche « Galva 60 » (parcelle n°298 en partie), terrain auquel s'ajoute une partie de la parcelle voisine n°256. C'est dans cette perspective qu'un emplacement réservé (ER) y a été inscrit au bénéfice de la CCIO, et ce à sa demande en tant que Personne Publique.

Le périmètre de la zone 1 AUif, et de l'emplacement réservé n°8, ne couvre pas la moitié arrière de la parcelle n°298 qui est en cours d'acquisition par EDF.

Il ne couvre pas non plus les branchements ferrés situés entre la friche « Galva 60 » et le reste de la zone industrielle, considérant que cette plate-forme ferroviaire est utilisée par ETF (Eurovia Travaux Ferroviaires) dans le cadre de son activité.

En revanche, le périmètre de la zone 1 AUif intègre une partie de la parcelle n°229 située en rive sud de la voie ferrée, terrain qui correspond à une frange herbeuse entre la voie ferrée et la zone industrielle du Renoir.

La zone 1 AUif est destinée à l'accueil d'activités industrielles ou d'entrepôt, en lien avec la voie fluviale ; la vocation portuaire de cette zone est ainsi affirmée.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, l'amélioration de la desserte de cette zone pourra nécessiter un élargissement de la voie qui mène aujourd'hui aux portiques de chargement en bord de l'Oise. Il en est de même du chemin de halage le long de la rivière, en particulier dans la perspective d'un désenclavement du « parc à cendres » situé de l'autre côté de la voie ferrée (zone 2 AUi). Toutefois, le secteur concerné fait l'objet d'un unique emplacement réservé au bénéfice de la CCI de l'Oise – et non pas de plusieurs emplacements réservés – dans la mesure où les modalités d'accès et de desserte de la zone 1 AUif seront déterminées et optimisées selon le parti d'aménagement qui sera retenu pour le port fluvial.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Implantation des constructions

Un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone 1 AUif. Le recul prescrit est résolument faible afin de limiter les contraintes pour l'aménagement d'un port fluvial.

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée dans la zone 1 AUif, du fait de sa vocation singulière.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage, à l'instar de celle définie dans la zone UI, et ce par souci de cohérence sur l'ensemble de la zone d'activités du Renoir.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière de cet espace d'activités, aucune prescription relative à l'aspect extérieur des constructions n'a été édictée, afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait être incompatible avec la vocation de port fluvial.

Toutefois, concernant les clôtures, les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur. Cette règle proscrit les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide, se dégradant rapidement au fil du temps.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles, et 1 place par tranche de 300 m² pour les entrepôts.

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant qu'une telle règle serait inappropriée aux constructions et installations attendues dans le cadre d'un port fluvial de marchandises.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

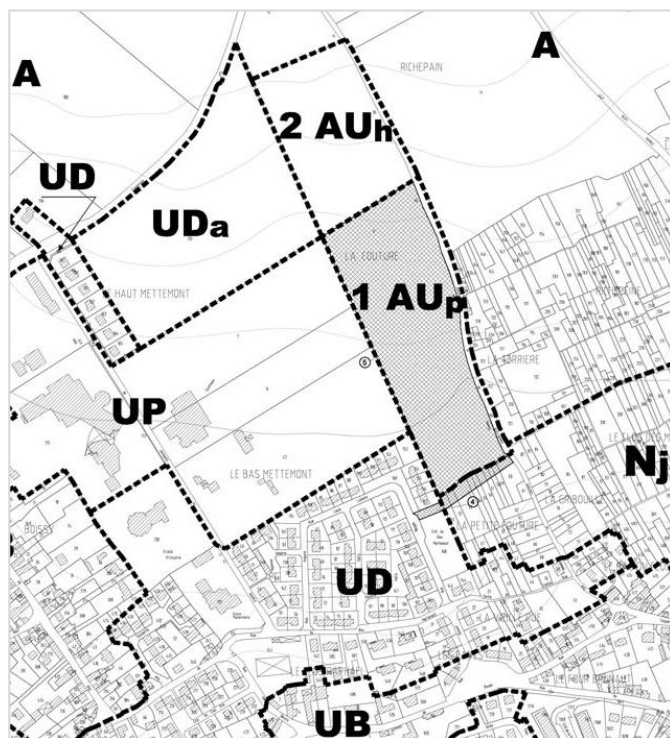
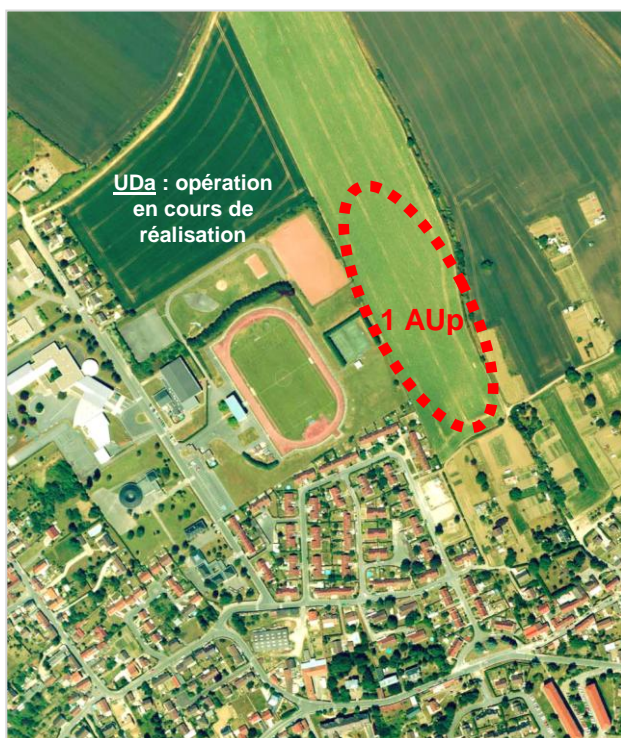
➤ Le secteur 1 AUp

Caractère, périmètre et vocation de la zone

L'inscription de la zone 1 AUp répond à la volonté communale de permettre l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs, à l'arrière de ceux existants dans l'avenue de la Commune de Paris (stade municipal).

Une étude a été réalisée par la Commune sur les besoins en équipements sportifs et de loisirs, confirmant la nécessité de planifier ce développement.

Le périmètre de la zone 1 AUp est bordé à l'Est par le chemin de la Couture, chemin d'axe nord-sud dont le tracé est parallèle aux équipements sportifs existants. La limite nord de la zone 1 AUp est quant à elle tirée au droit de la zone UP voisine.



La zone 1 AUp, d'une superficie de 3 ha 73 couvre ainsi une partie de la parcelle n°9, qui est aujourd'hui cultivée. La partie haute de la parcelle n°9 étant quant à elle classée en zone 2 AUh (voir chapitre correspondant), il apparaît que la surface totale de ces deux zones est de 6 ha 10 (3 ha 73 + 2 ha 37).

Cette parcelle est cultivée par une exploitation agricole dont le siège est situé sur la commune de Thiverny (exploitant « Leclerc »). Pratiquant la polyculture, la surface agricole utilisée (SAU) par cette exploitation est de 170 ha au total, dont 58 ha sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent.

L'inscription des zones 1 AUp et 2 AUh dans le PLU, sur une superficie totale de 6 ha 10, concerne donc 3,6 % de la SAU totale de cette exploitation (et 10,5 % de la SAU sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent).

Par ailleurs, le terrain couvert par la zone 1 AUp est couvert d'un emplacement réservé, traduisant ainsi l'optique d'une maîtrise foncière publique.

Le règlement édicté dans la zone 1 AUp affirme une vocation exclusivement destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des règles définies dans la zone 1 AUp, à l'instar de celles retenues dans la zone UP, visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public,...).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples, que l'emprise au sol n'est pas réglementée, et que la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

S'agissant de la desserte de la zone 1 AUp, le chemin de la Couture, en provenance du sud, constitue un accès possible.

La réalisation d'un accès peut également être envisagée en limite sud du stade, en lisière du lotissement du Bas-Mettemont.

De plus, un emplacement réservé (ER n°4) est inscrit en vue de permettre un accès à la zone 1 AUp depuis le quartier du Bas-Mettemont, emprise qui permettra également une liaison avec le secteur de jardins familiaux (classé en Nj).

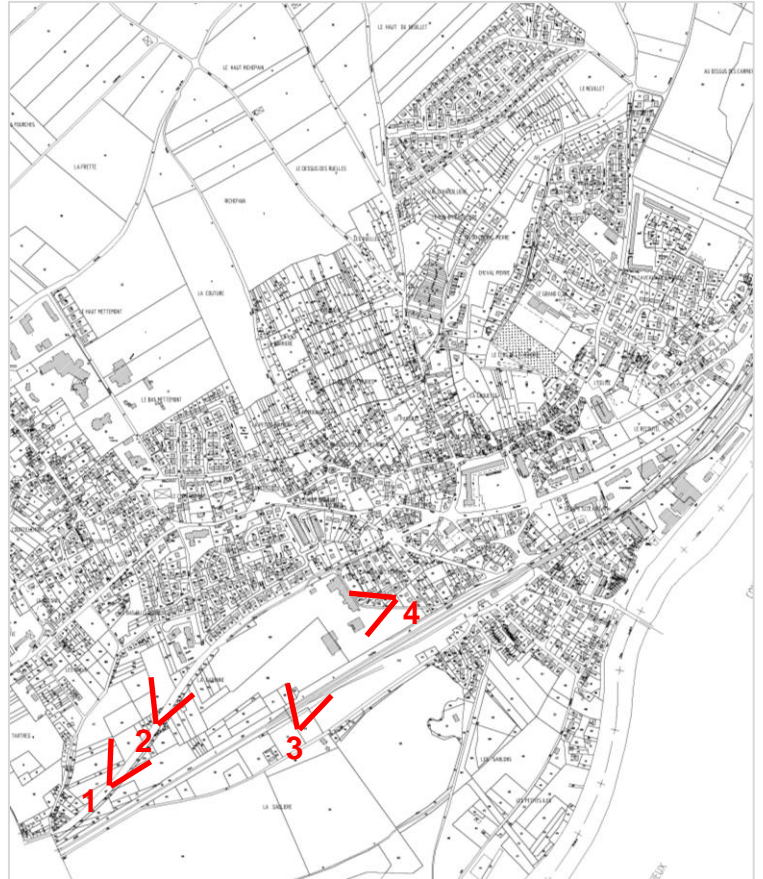
➤ **Le secteur 1 AUm**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

L'ensemble du secteur situé à l'ouest de la ville a fait l'objet d'une étude urbaine spécifique, portant sur la reconversion de l'ancien site industriel « Stradal » et le devenir des espaces voisins.

La cessation de l'activité « Stradal » constitue une nouvelle opportunité de développement pour la commune, à proximité du noyau urbain. Conformément à la volonté municipale de permettre une relance de la croissance démographique, tout en limitant conjointement l'étalement urbain, la reconversion de la friche « Stradal » constitue un enjeu majeur.

Les principales problématiques portent sur la composition urbaine de cette frange de la ville, la structuration de l'entrée ouest de l'agglomération, le traitement des ruptures urbaines (RD, voie ferrée,...), et les liaisons avec les espaces voisins (base de loisirs, nouvelle gendarmerie,...).



1



Vues depuis la RD 92, à l'entrée ouest de la ville

2



3 Vue depuis la voie ferrée



Vue depuis la rue du Clos Vert

4



Etant rappelé que la volonté communale est de permettre une reconversion de la friche « Stradal » dans l'optique de reconquérir cet espace et de limiter conjointement l'étalement urbain (orientation majeure du PADD), et compte tenu de l'importance des enjeux relatifs au devenir de ce secteur, une **étude urbaine** spécifique a été menée.

Confiée à une équipe pluridisciplinaire encadrée par le cabinet HENRY& ASSOCIES, et comprenant URBA-SERVICES, INFRA CONSEIL, RICARD DEMEURE, cette étude a eu pour principal objectif d'aboutir à la définition d'un projet de développement et de valorisation du site « Stradal / Sovafim ». Le nom de « Stradal » est celui de l'établissement industriel propriétaire de la friche située au nord de la voie ferrée, tandis que le nom de « Sovafim » est celui de l'ancien propriétaire du terrain situé au sud de la voie ferrée, terrain qui a été depuis acquis par la Commune.

Les principales problématiques abordées dans cette étude urbaine ont été les suivantes : le traitement de l'entrée de ville, le franchissement du chemin de fer, la relation paysagère à l'abbatiale et au site de la ville, les liens avec les quartiers périphériques, la gare et le centre-ville, le remaillage des circulations autos et des circulations douces, la valorisation des plans d'eau jusqu'aux berges de l'Oise, la morphologie des espaces publics, la morphologie des petits quartiers à créer, composés autour de lignes directrices paysagères nord /sud, le mode d'habiter et le mode de vie, l'intégration environnementale et architecturale, et la diversité de la programmation.

L'étude a dégagé 3 scénarii de composition urbaine et de développement du site, correspondant chacun à des périmètres distincts :

- scénario 1 : site Stradal
- scénario 2 : site Stradal + Sovafim + franchissement voie ferrée
- scénario 3 : scénario 2 + espaces agricoles à l'ouest

A l'issue de l'étude, la Municipalité a retenu le scénario 2 prévoyant la reconversion de la friche industrielle « Stradal », conjointement à l'urbanisation du terrain situé de l'autre côté de la voie ferrée.

Le scénario 2 constitue en effet l'opportunité de reconstituer la ville selon un axe nord/sud, par la création d'un franchissement de la voie ferrée. De ce point de vue, le scénario 1 a été considéré comme une « occasion manquée ».

Le scénario 3 présentait quant à lui une difficulté relative à la densité projetée, densité qui aurait dû être doublée pour que les équipements publics puissent être financés (en particulier s'agissant du rond-point sur la RD 92 à l'entrée ouest de la ville).

Le scénario 3 présentait par ailleurs l'inconvénient majeur de consommer davantage d'espace, et de ne pas permettre le maintien des espaces agricoles situés à l'ouest.

Il est apparu également que les densités projetées dans les scénarii 1 et 3, en nombre de logements par hectare, n'étaient pas suffisantes au regard des orientations du SCOT du Grand Creillois (voir plus loin dans le présent chapitre).

Les plans de composition des scénarii 1 et 3, et leur programmation respective, sont rappelés ci-après, pour mémoire uniquement.



8- Approfondissement du plan de synthèse, 3 scénarii de mise en valeur du site STRADAL / SOVAFIM, dans le contexte urbain et paysager de l'ensemble de Saint-Leu d'Esserent

34- Plan général scénario 1

53
Rapport final - Juin 2012



SCENARIO 1 : Site STRADAL + RFF Nord

- PROGRAMMATION IMMOBILIERE :**
- Hôtel - restaurant
SHON 1.500 m²
 - Immobilier petits collectifs localifs :
- 30 logements SHON 2.100 m²
- Commerces et services 500 m² (5 à 10 lots)
SHON totale : 2.600 m²
 - Immobilier résidentiel accession Est mail :
55 logements SHON 4.000 m²
 - Immobilier résidentiel accession Ouest mail :
30 logements SHON 2.250 m²
 - 5a. Cellules Artisans PME Est Mail :
Activités 20 lots SHON 2.000 m²
 - 5b. Logements localifs associés :
20 logements SHON 1.400 m²
 - 5c. Immobilier résidentiel intermédiaire :
20 à 25 logements SHON 1.500 m²

DENSITE :

A- Terrain STRADAL + RFF Nord :

- Terrains : STRADAL 8,1 ha + RFF Nord 0,9 ha = 9 ha
- Nombre de logements : 155 à 160 logements
- Densité : 17 logements / ha

Légende :

Logements collectifs	Sens de circulation
Maisons individuelles groupées	Retournement
Maisons individuelles	Rond-point
Activités	Traitement carrefour
Hôtel	Traitement ralentissement
Equipements	Traitement élargissement
Places, piacottes, mails, cheminements piétons	Plantations
Espaces verts	Points d'animation sur l'Oise
Stationnement	

- PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS :**
- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Principaux équipements : | Principaux aménagements : |
| a / Pôle information | d / le Grand Mail |
| b / Kiosques d'animation | e / les berges |
| c / les échoppes | f / la Place |
| | h / le Square |
| | i / les chemins de traverse |
| | j / la Place de la Gare |
| | k / le maillage de nouvelles voiries |

8- Approfondissement du plan de synthèse, 3 scénarii de mise en valeur du site STRADAL / SOVAFIM, dans le contexte urbain et paysager de l'ensemble de Saint-Leu d'Esserent

35- Programmation scénario 1

54
Rapport final - Juin 2012



8- Approfondissement du plan de synthèse, 3 scénarii de mise en valeur du site STRADAL / SOVAFIM, dans le contexte urbain et paysager de l'ensemble de Saint-Leu d'Esserent

38- Plan général scénario 3

57
Rapport final - Juin 2012



**SCENARIO 3 :
Site STRADAL + RFF + SOVAFIM + terrains diffus en périphérie**

- PROGRAMMATION IMMOBILIERE :**
- Hôtel - restaurant**
SHON 1 500 m²
 - Immobilier petits collectifs localisés :**
- 30 logements SHON 2 100 m²
- Commerces et services 500 m² (5 à 10 lots)
SHON totale : 2 600 m²
 - Immobilier résidentiel accession Est mail :**
65 logements SHON 4 000 m²
 - Immobilier résidentiel accession Ouest mail :**
30 logements SHON 2 250 m²
 - Immobilier Artisans PME Est Mail :**
- Activités 20 lots + logements SHON 2 000 m²
- 20 logements localisés SHON 1 400 m²
 - Immobilier résidentiel intermédiaire :**
6a- Est mail : 50 logements SHON 3 600 m²
6b- Ouest mail : 50 logements SHON 3 600 m²
 - Logements mixtes : individuels groupés et petits collectifs, standing :**
- 24 maisons individuelles groupées SHON 2 400 m²
(dont 1 850 m² en locatif)
- 65 logements collectifs SHON 5 000 m²
 - Le nouveau quartier gare (P.M., hors périmètre d'étude)**
 - 25 maisons individuelles HQE denses SHON 2 750 m²**
(dont 687 m² en locatif)
[variante Scén. 3bis : 45 maisons individuelles SHON 5 000 m²]
[variante Scén. 3bis : 50 maisons individuelles SHON 6 000 m²]
 - 30 maisons individuelles diffuses SHON 3 750 m²**
(dont 937 m² en locatif)
[variante Scén. 3bis : 50 maisons individuelles SHON 6 000 m²]
 - Les Fermes : zone commerciale 6 lots SHON 600 / 1 200 m²**

DENSITE :

A- Terrain STRADAL + RFF Nord + A'- Terrain périphérie STRADAL (opé. 6b) :	C- Terrains diffus en périphérie (hors 6b et hors base de loisirs) :
- Terrains : STRADAL 8,1 ha + RFF Nord 0,9 ha + terrain périphérie 0,97 ha = 9,97 ha	- Terrains : Sud RD 4 ha + Nord RD 3,51 ha = 7,51 ha
- Nombre de logements : 235 logements	- Nombre de logements : 55 logements
- Densité : 23 logements / ha	- Densité : 7 logements / ha
B- Terrain SOVAFIM + RFF Sud :	Variante densité scénario 3bis :
- Terrains : SOVAFIM 3,1 ha + RFF Sud 0,47 ha = 3,57 ha	- Nombre de logements : 65 logements
- Nombre de logements : 89 logements	- Densité : 12 logements / ha
- Densité : 25 logements / ha	Total scénario 3 :
	- Terrains : 21 ha
	- Nombre de logements : 379 logements
	- Densité : 17 logements / ha

Légende :

Logements collectifs	Sens de circulation
Maisons individuelles groupées	Retournement
Maisons individuelles	Rond-point
Activités	Traitement carrefour
Hôtel	Traitement ralentissement
Equipements	Traitement élargissement
Places, placettes, mails, cheminements piétons	Plantations
Espaces verts	Points d'animation sur l'Oise
Stationnement	

- PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS :**
- | | |
|---------------------------------|---|
| Principaux équipements : | Principaux aménagements : |
| a / Pôle information | d / le Grand Mail |
| b / Kiosques d'animation | e / les berges |
| c / les échoppes | f / la Place |
| | g / le passage |
| | h / le Square |
| | i / les chemins de traverse |
| | j / la Place de la Gare (hors périmètre et hors projet) |
| | k / le maillage de nouvelles voiries |
| | l / le rond-point |

8- Approfondissement du plan de synthèse, 3 scénarii de mise en valeur du site STRADAL / SOVAFIM, dans le contexte urbain et paysager de l'ensemble de Saint-Leu d'Esserent

39- Programmation scénario 3

58
Rapport final - Juin 2012

Le scénario 2 – prévoyant la reconversion de la friche industrielle « Stradal », conjointement à l'urbanisation du terrain situé de l'autre côté de la voie ferrée, ayant été retenu par la Municipalité (voir ci-avant) – l'étude urbaine a mis en évidence sur cette base les principes de desserte, les principaux espaces publics, et la composition urbaine de la zone, en distinguant :

- les vocations par îlot : habitat, commerces/services,...
- la typologie urbaine : petits collectifs, habitat individuel groupé,...
- les capacités d'accueil par îlot : surfaces de plancher et nombre de logements correspondant,
- la morphologie urbaine : hauteur des constructions, directives architecturales,...

En outre, conformément à l'orientation du scénario retenu, le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un franchissement de la voie ferrée, sous forme d'un passage inférieur.

S'agissant de la programmation et de la densité attendue, le projet prévoit la réalisation de 24 350 m² de plancher à vocation d'habitat (soit environ 300 logements), auxquels s'ajoutent un hôtel, des commerces et services, ainsi que des cellules artisans (pour un total d'environ 4 000 m²).

Déduction faite des 2,5 ha qui correspondent à l'étang existant (qui est intégré au périmètre de la zone mais qui sera préservé en totalité), la superficie de la zone utilisée pour appréhender la densité projetée est d'environ 10,5 ha. Il ressort ainsi que le projet prévoit, s'agissant des surfaces de plancher destinées à l'habitat, une densité d'environ 2 300 m² par hectare (24 350 m² / 10,5 ha).

Le SCOT du Grand Creillois énonce, pour la commune de Saint-Leu d'Esserent, un indicateur de densité de 3 000 m² de surface de plancher par hectare, dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m² / ha (indicateur de densité qui équivaut à un nombre de 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m²). La densité qui est projetée dans la zone apparaît donc compatible avec celle exprimée par le SCOT du Grand Creillois.

Les principes d'aménagement et de composition urbaine, tels que retenus à l'issue de l'étude urbaine, sont repris dans les « **orientations d'aménagement et de programmation** » (voir document n°4 du dossier de PLU).

Ces « orientations d'aménagement et de programmation » sont rappelées ci-après.

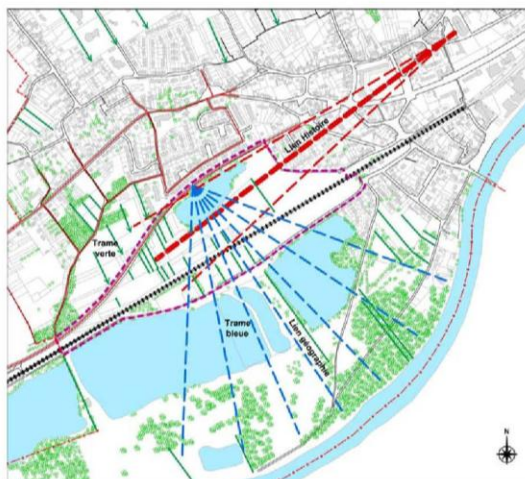
Le document précise également :

- que les capacités d'accueil énoncées (surfaces de plancher et nombre de logements) sont à considérer avec une marge de + ou – 10 %,
- que l'urbanisation du terrain situé au sud de la voie ferrée est subordonnée à la réalisation du franchissement de la voie ferrée.

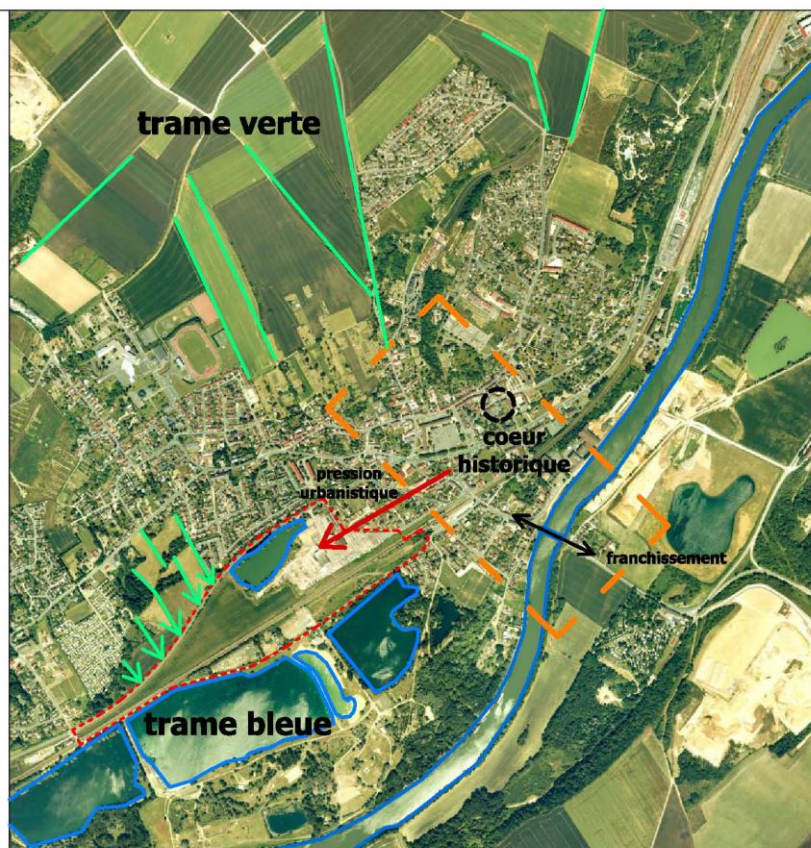
HENRY & ASSOCIES
URBA-SERVICES / INFRA CONSEIL / RICARD DEMEURE
Etudes urbaines

COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT 60 340

ETUDE URBAINE DE RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE INDUSTRIEL STRADAL

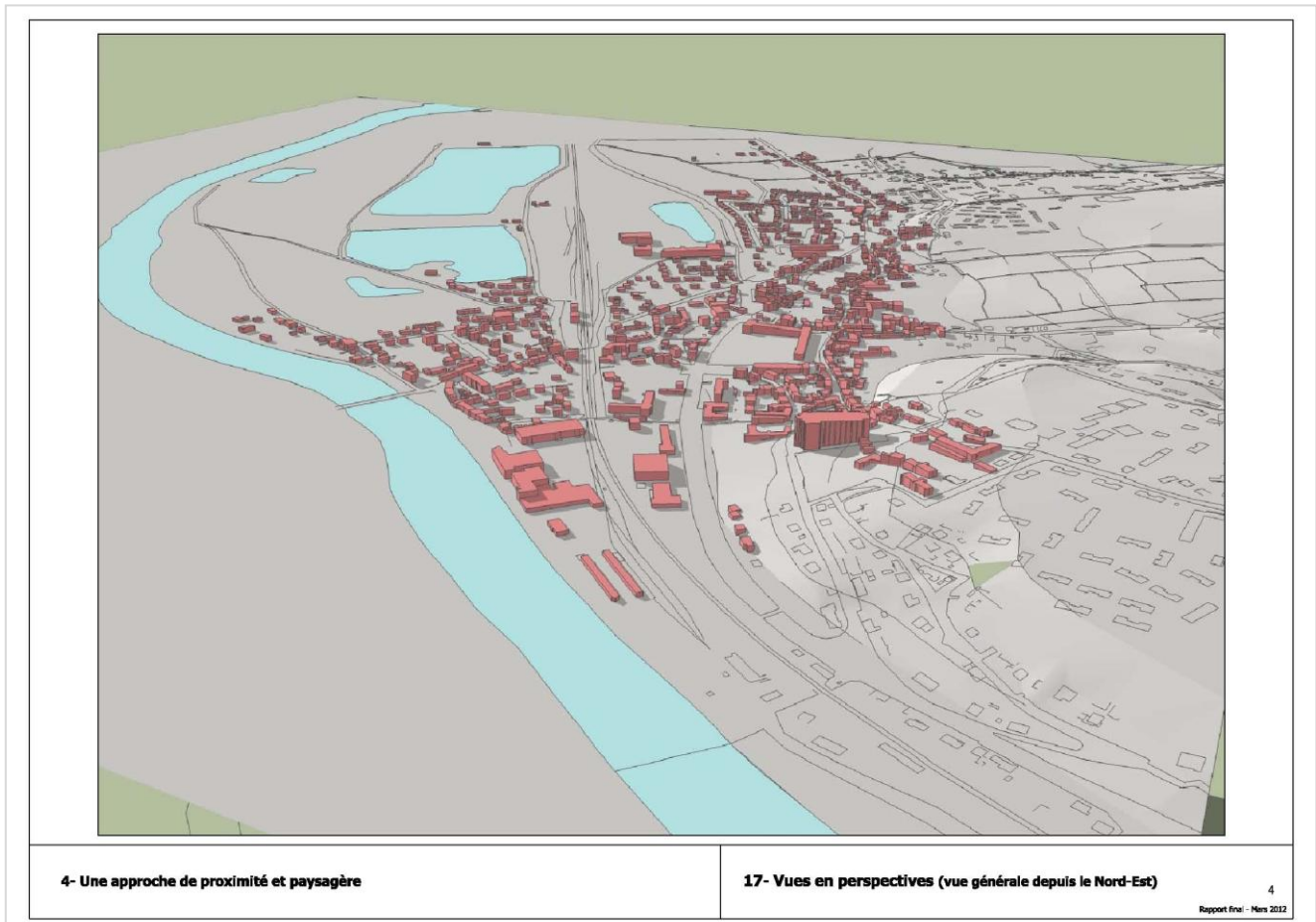
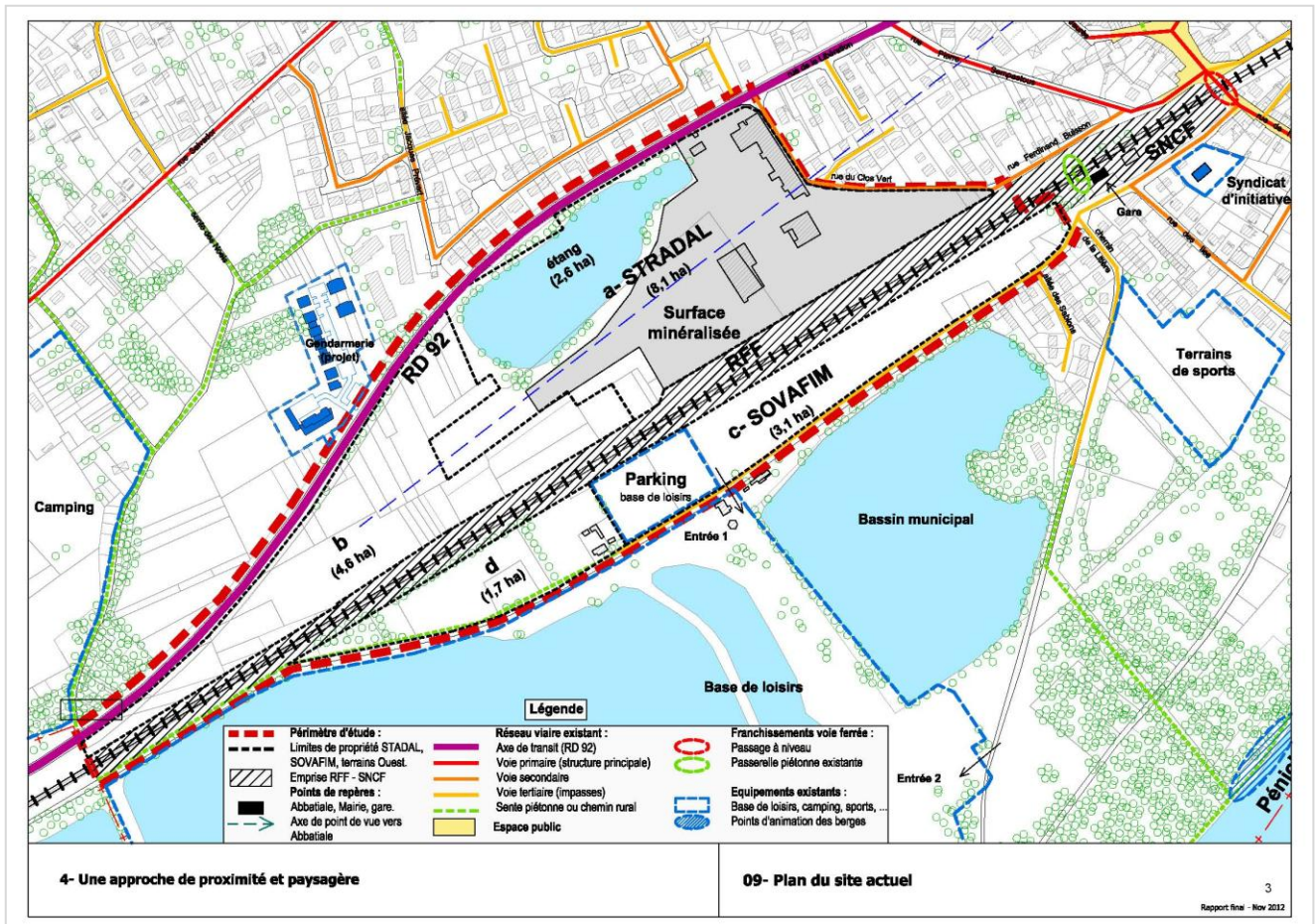


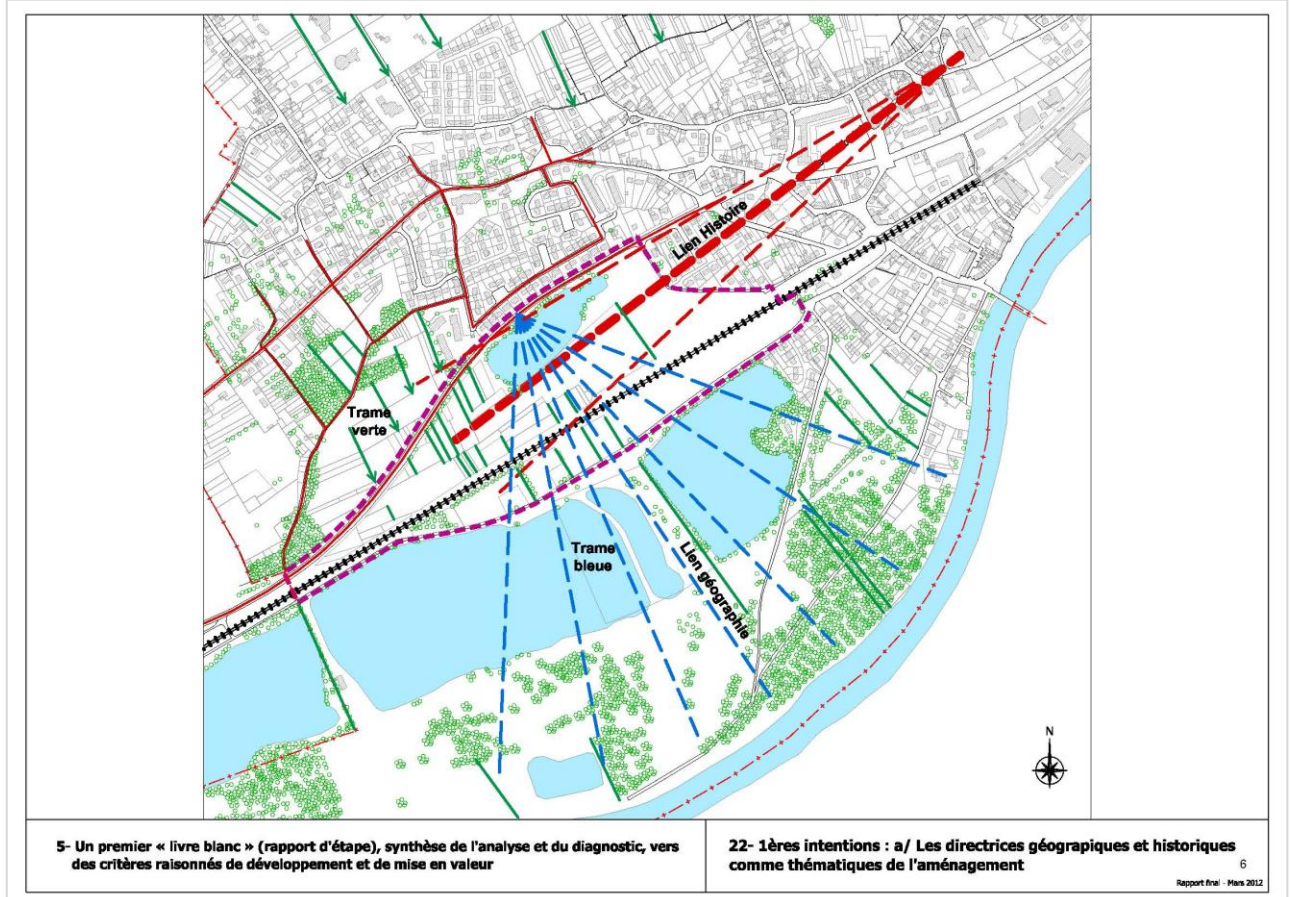
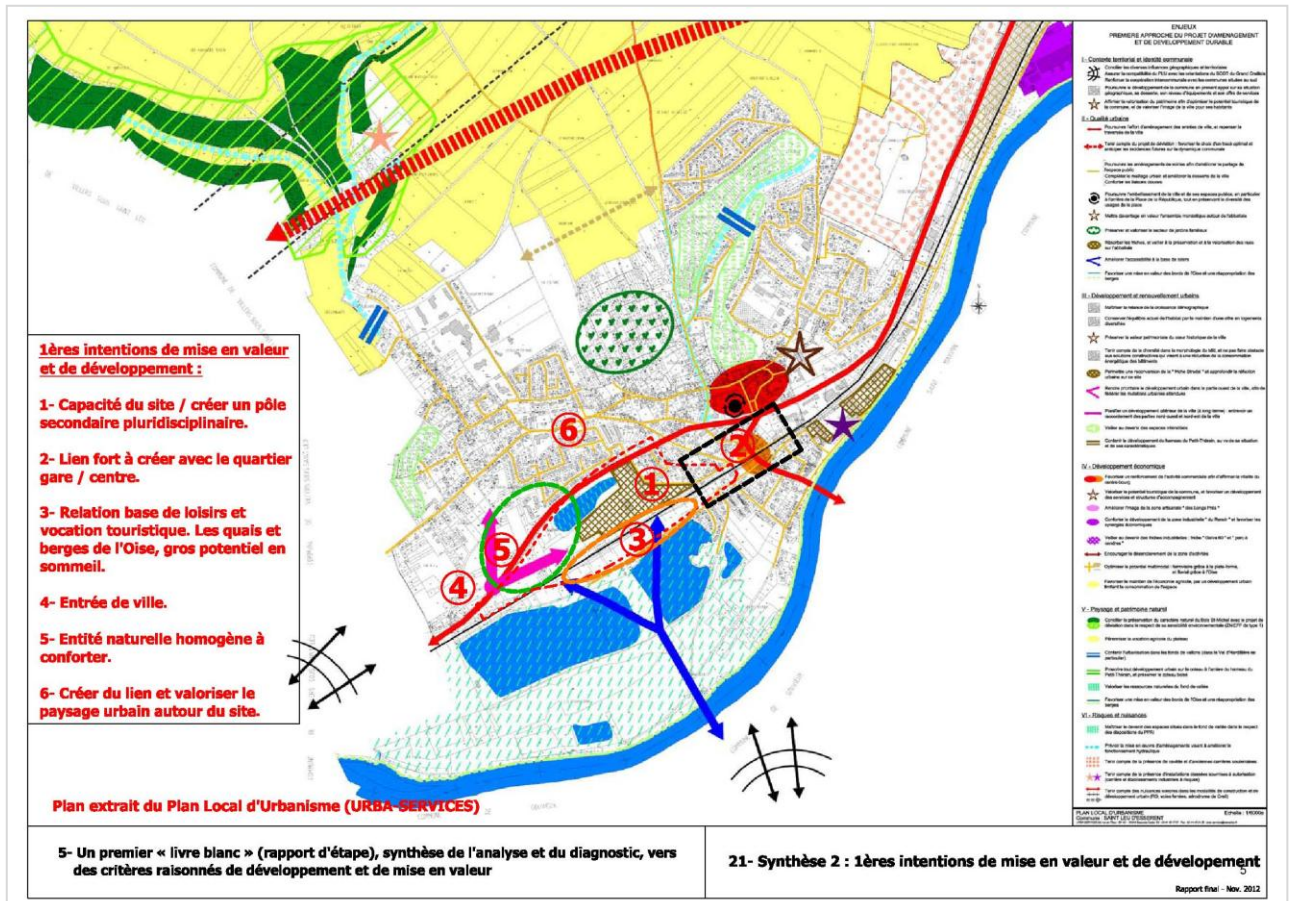
Rapport final - Extraits
Novembre 2012

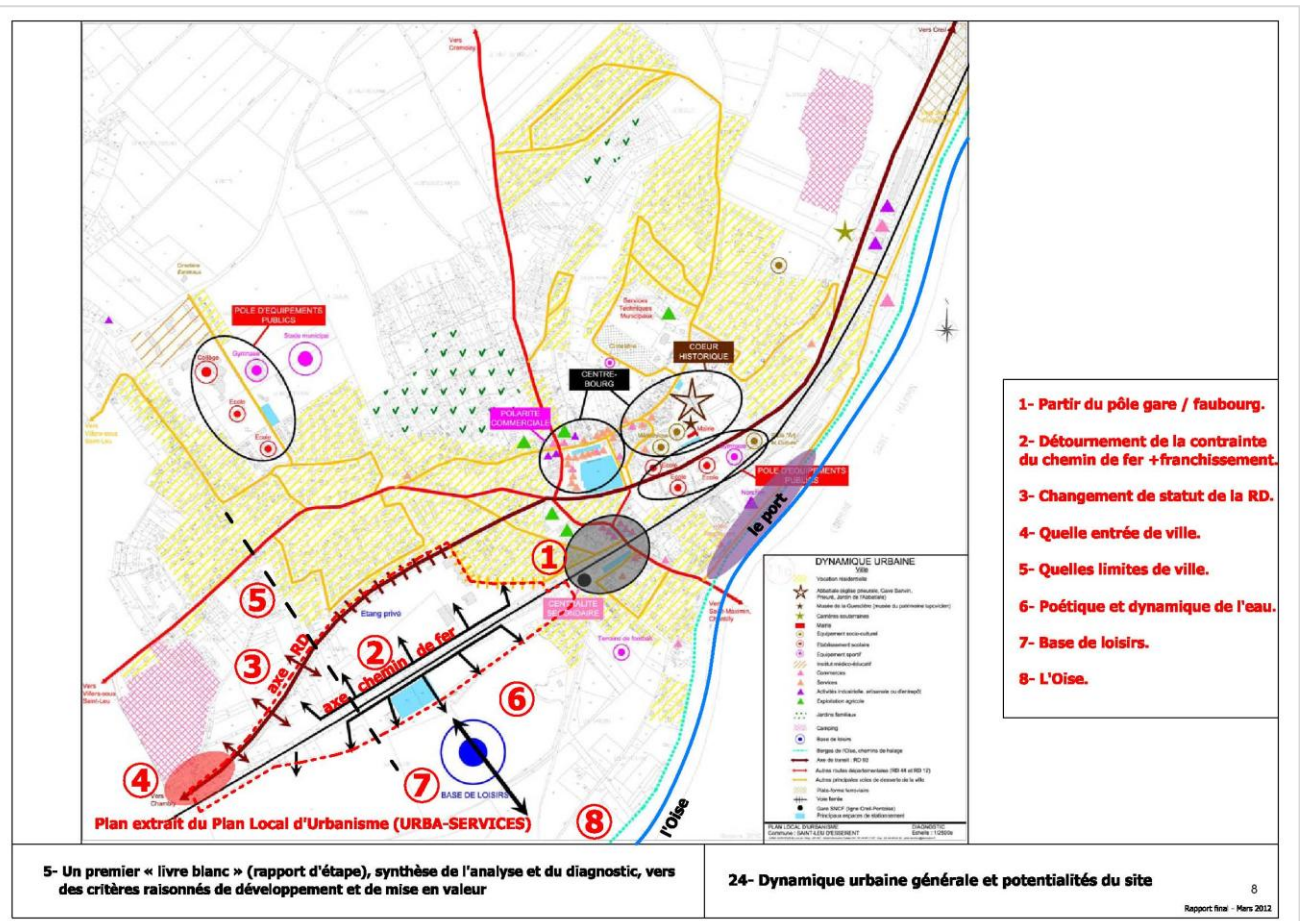
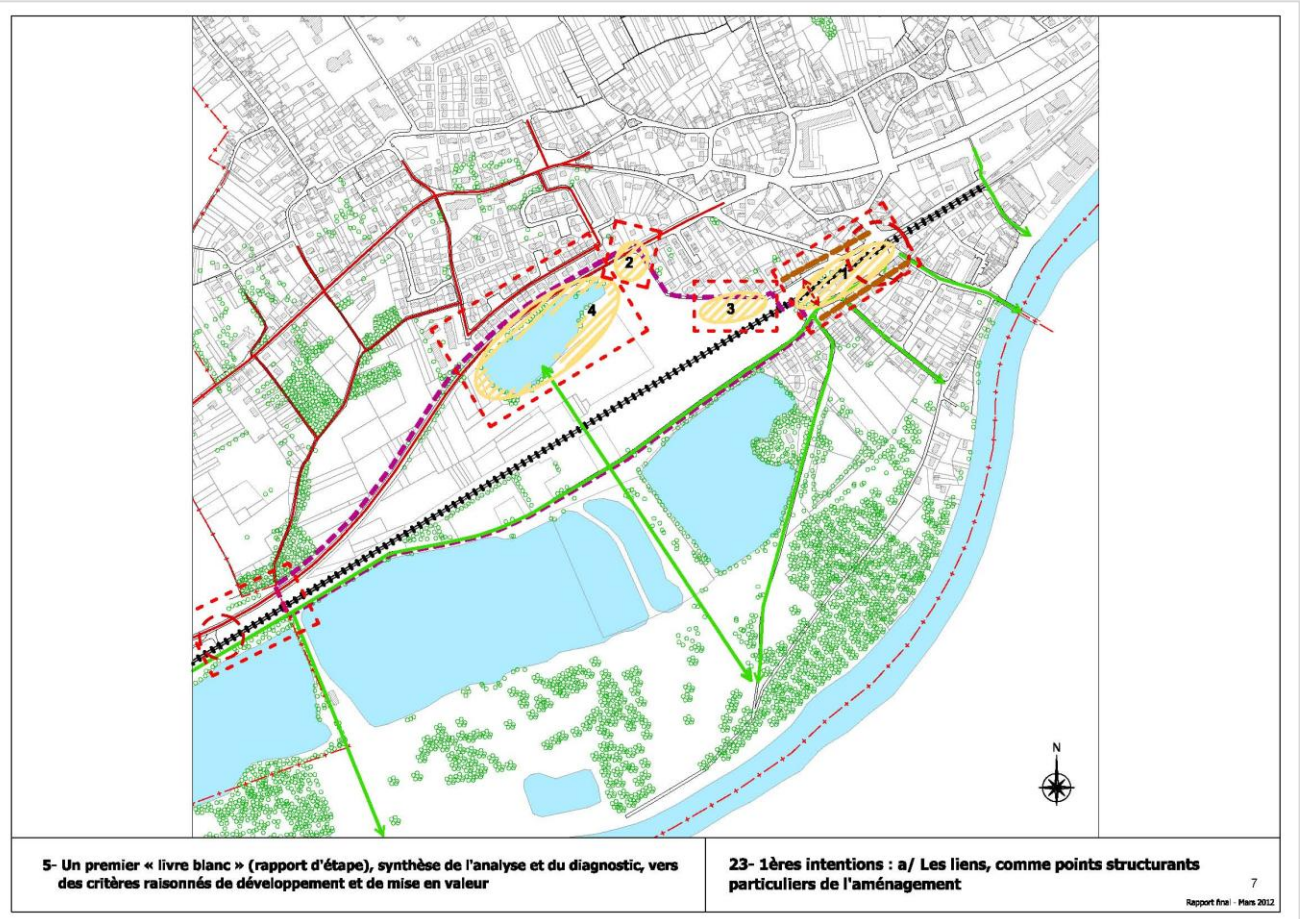


2- Analyse multicritères du site STRADAL / SOVAFIM : les caractéristiques positives du site, trait d'union entre l'eau (la trame bleue), la nature issue des coteaux boisés et de l'agriculture (la trame verte), et l'agglomération (la trame pierre)

04- Radiographie du paysage









8- Approfondissement du plan de synthèse, 3 scénari de mise en valeur du site STRADAL / SOVAFIM, dans le contexte urbain et paysager de l'ensemble de Saint-Leu d'Esserent

36- Plan général scénario 2

Rapport final - Nov 2012



SCENARIO 2 :
Site STRADAL + RFF + SOVAFIM

PROGRAMMATION IMMOBILIERE :

1. Hôtel - restaurant
SHON 1.500 m²
2. Immobilier petits collectifs localités :
- 30 logements SHON 2.100 m²
- Commerces et services 500 m² (5 à 10 lots)
SHON totale : 2.600 m²
3. Immobilier résidentiel accession Est mail :
55 logements SHON 4.000 m²
4. Immobilier résidentiel accession Ouest mail :
30 logements SHON 2.250 m²
- 5a. Cellules Artisans PME Est Mail :
Activités 20 lots SHON 2.000 m²
- 5b. Logements locatifs associés :
20 logements SHON 1.400 m²
6. Immobilier résidentiel intermédiaire :
- 100 logements SHON 7.200 m²
7. Logements mixtes : individuels groupés et petits collectifs, standing :
- 24 maisons individuelles groupées SHON 2.400 m²
(dont 1.850 m² en locatif)
- 65 logements collectifs SHON 5.000 m²
8. Le nouveau quartier gare (P.M., hors périmètre d'étude)

DENSITE :

A- Terrain STRADAL + RFF Nord :

- Terrains :
STRADAL 8,1 ha + RFF Nord 0,9 ha = 9 ha
- Nombre de logements :
235 logements

B- Terrain SOVAFIM + RFF Sud :

- Terrains :
SOVAFIM 3,1 ha + RFF Sud 0,47 ha = 3,57 ha
- Nombre de logements :
89 logements

Total scénario 2 :
- Terrains : 12,57 ha
- Nombre de logements : 324 logements

Légende :

- | | |
|--|-------------------------------|
| Logements collectifs | Sens de circulation |
| Maisons individuelles groupées | Retournement |
| Maisons individuelles | Rond-point |
| Activités | Traitement carrefour |
| Hôtel | Traitement ralentissement |
| Equipements | Traitement élargissement |
| Places, placettes, mails, cheminements piétons | Plantations |
| Espaces verts | Points d'animation sur l'Oise |
| Stationnement | |

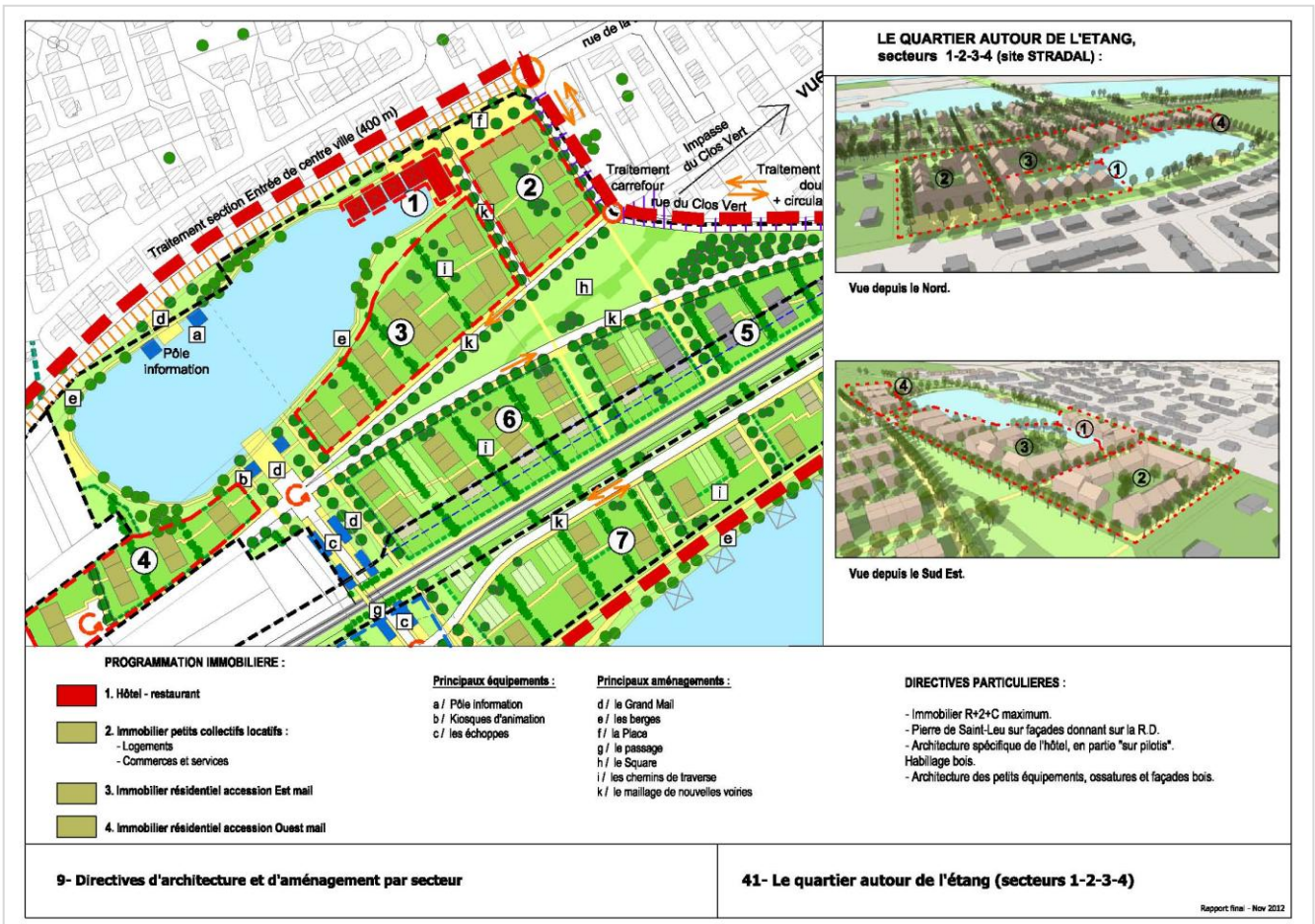
PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS :

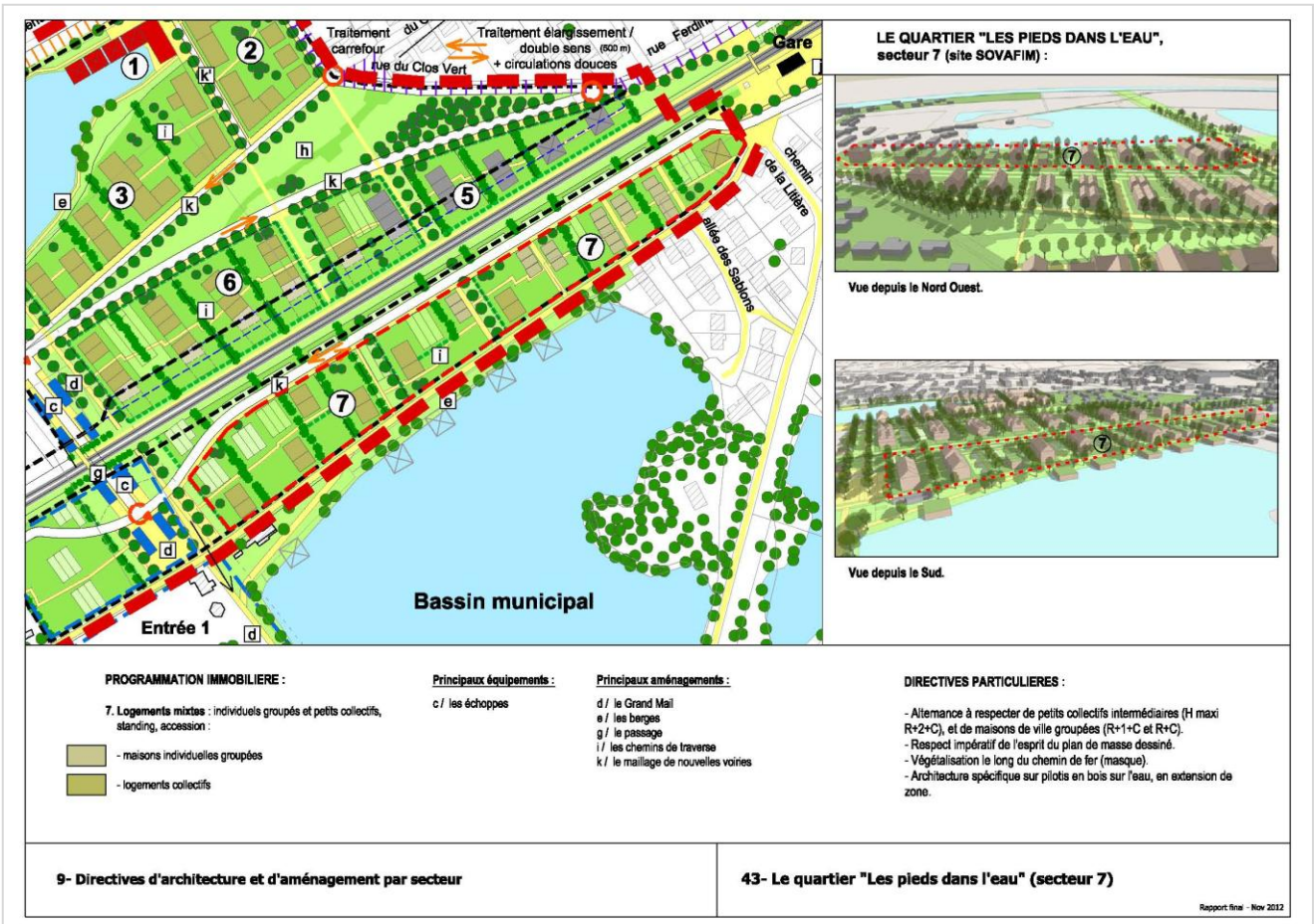
- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Principaux équipements : | Principaux aménagements : |
| a / Pôle information | d / le Grand Mail |
| b / Kiosques d'animation | e / les berges |
| c / les échoppes | f / la Place |
| | g / le passage |
| | h / le Square |
| | i / les chemins de traverse |
| | j / la Place de la Gare |
| | (hors périmètre et hors projet) |
| | k / le maillage de nouvelles voiries |

8- Approfondissement du plan de synthèse, 3 scénari de mise en valeur du site STRADAL / SOVAFIM, dans le contexte urbain et paysager de l'ensemble de Saint-Leu d'Esserent

37- Programmation scénario 2

Rapport final - Nov 2012





Scénarii	Définition générale et caractéristiques	Programme immobilier			Avantages	Inconvénients
		Définition	SHON / m ²	Quantités		
<p>2. Scénario 2 :</p> <p>Site STRADAL + RFF + SOVAFIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emergence d'un nouveau site urbain homogène, véritable « trait d'union » entre toutes les composantes géographiques, environnementales et urbaines du cadran ouest de Saint Leu d'Esserent. • Affirmation du parti général d'aménagement et de développement des sites de part et d'autre du chemin de fer : exemplarité d'un projet urbain qui « absorbe » la contrainte de « la ligne ». Continuité des « fuseaux paysagers et urbains », trame verte et trame bleue, « le fluvestre et la ville », la relation à l'Abbatiale. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'incorporation des terrains SOVAFIM permet de donner une nouvelle dimension à la question de la requalification des friches industrielles : - Nouveau dispositif complet urbain et paysager à l'Ouest de la petite agglomération. - Forte structuration du projet par le principe du « passage » sous le chemin de fer, rendu possible par la taille de l'opération. - Nouveau quartier « trait d'union » avec les sites périphériques. - Affirmation du thème de l'eau, attractivité renforcée des futurs programmes immobiliers. • Aspect réglementaire : Il paraît judicieux de démarrer côté STRADAL. Possibilité de hiérarchiser dans le temps les 2 zones, selon des classements différenciés. • Montage opérationnel : Deux procédures possibles, ZAC ou P.U.P., le premier schéma paraissant plus approprié. Le processus de ZAC sera, bien que plus lourd à gérer, plus simple à réaliser. 	<p>A- Terrain STRADAL + RFF Nord</p>			<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise foncière aisée. - Intérêt de « s'attaquer » à l'ensemble du quartier Ouest de la ville. - Taille de l'opération attractive pour un opérateur majeur. - Concept nouveau stratégique au niveau du fonctionnement urbain, par création d'un passage routier et piéton supplémentaire sous la ligne de chemin de fer. - Affirmation nette de la thématique de l'eau dans la ville (les trois étangs et le fluvial), et du « fluvestre ». - Renforcement de l'attractivité de toute la ville, et de son identité, Patrimoine et nature, l'Oise et l'Abbatiale. - Incidence positive pour le redéploiement du site de la gare, véritable « tête » du projet. - Désenclavement des zones pavillonnaires proches. - Un vrai projet de développement durable, et HQE, exemplaire et pédagogique. - Forte attractivité des programmes immobiliers très diversifiés, « les pieds dans l'eau ». 	<ul style="list-style-type: none"> - Un projet ambitieux nécessitant de se projeter sur le long terme. - Alourdissement de la gestion de l'opération (procédure ZAC, étude d'impact, pollution, loi sur l'eau, ...). - Opération délicate du passage souterrain sous le chemin de fer. - Accentuation relative des contraintes de circulation sur le site gare élargi au voisinage Sud.
		1. Hôtel, commerces et services	1 500	-		
		2. Immobilier petit collectif locatif + commerces services	2.100 *	30 logts *		
		3. Immobilier résidentiel accession Est mail.	500	55 logts		
		4. Immobilier résidentiel accession Ouest mail.	4.000	30 logts		
		5a. 20 Cellules Artisans, PME Est mail.	2.250	20 cellules		
		5b. 20 logements locatifs associés Artisans	2.000	20 logts *		
		6. Immobilier résidentiel intermédiaire.	1.400 *	100 logts		
		<p>Total A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements : 235 (16.950 m²). - dont logements sociaux : 50 (3.500 m²), soit 20%. 				
		<p>B- Terrain SOVAFIM + RFF Sud</p>				
7. Maisons individuelles groupées	2.400 (dont 1.850 *)	24 maisons (dont 19 *)				
7. Immeubles collectifs de standing	5.000	65 logts				
<p>Total B :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements : 89 (7.400 m²). - dont logements sociaux : 19 (1.850 m²), soit 25%. 						
<p>TOTAL SCENARIO 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements : 324 (24.350 m²). - dont logements sociaux : 69 (5.350 m²), soit 22%. 						
<p>* : logement social.</p>						

10.2- Les programmes des aménagements publics, par zone d'intervention**A- Terrains STRADAL + RFF Nord + abords****Abords :**

- **Voirie périphérique existante : Total L = 900 m**
 - o RD 92 – Rue de la Libération : traitement section entrée de centre ville, L = 400 m.
 - o Carrefour RD / rue du Clos Vert : traitement carrefour.
 - o Rue du Clos Vert - rue Ferdinand Buisson : traitement élargissement – double sens, L = 500 m, avec traitement des carrefours (intersections impasse du Clos Vert, rue Pierre Semaisons, rue Pasteur).

Site STRADAL + RFF Nord :

- **Voirie interne : Total L = 840 m**
 - o Création des voies principales (k), d'accès au site à l'Est depuis la rue du Clos Vert : voies à double sens avec retournement dans l'axe du futur passage / SNCF, voie grand mail (d), total L = 840 m.
 - o Voies secondaires de desserte (k') : 90 m (Est) + 90 m (Ouest) = 180 m.
- **Espace public : Total S = 16 200 m²**
 - o La place (f) : S = 1 400 m².
 - o Le Grand mail Nord (d) : S = 4 300 m².
 - o Les berges, étang Nord (e) : S = 1 500 m² (L = 650 m).
 - o Le square (h) : S = 9 000 m².
 - o Les chemins de traverse (i), les cheminements le long de la voie ferrée, l'armature végétale, et le traitement HQE des cœurs d'îlots, en complément des aménagements conventionnels d'accessibilité et d'équipements des divers programme immobiliers.
- **Equipements :**
 - o Pôle information (a).
 - o Kiosques d'animation (b).

B- Terrains SOVAFIM + RFF Sud + abords**Abords :**

- **Espace public : Total S = 4 000 m²**
 - o Aménagement des berges (e), Est : S = 4 000m².

Site SOVAFIM + RFF Sud :

- **Voirie interne : Total L = 480 m + franchissement SNCF**
 - o Création d'une voie principale (k), d'accès au site à l'Est : L = 480 m.
 - o Le passage (g) : franchissement voie ferrée par un tunnel double voie + trottoirs piétons, handicapés, vélos, h = 3,50m.
Nota : option sur le passage : possibilité de réduire la dimension du passage sous la voie SNCF, à une voie + trottoirs piétons + vélos, avec feu de circulation alternée.
- **Espace public : Total S = 2 500 m²**
 - o Grand mail Sud (d) : S = 2 500 m².
 - o Les chemins de traverse (i), les cheminements le long de la voie ferrée, l'armature végétale, et le traitement HQE des cœurs d'îlots, en complément des aménagements conventionnels d'accessibilité et d'équipements des divers programme immobiliers.
- **Equipements :**
 - o Les échoppes (d), suite.

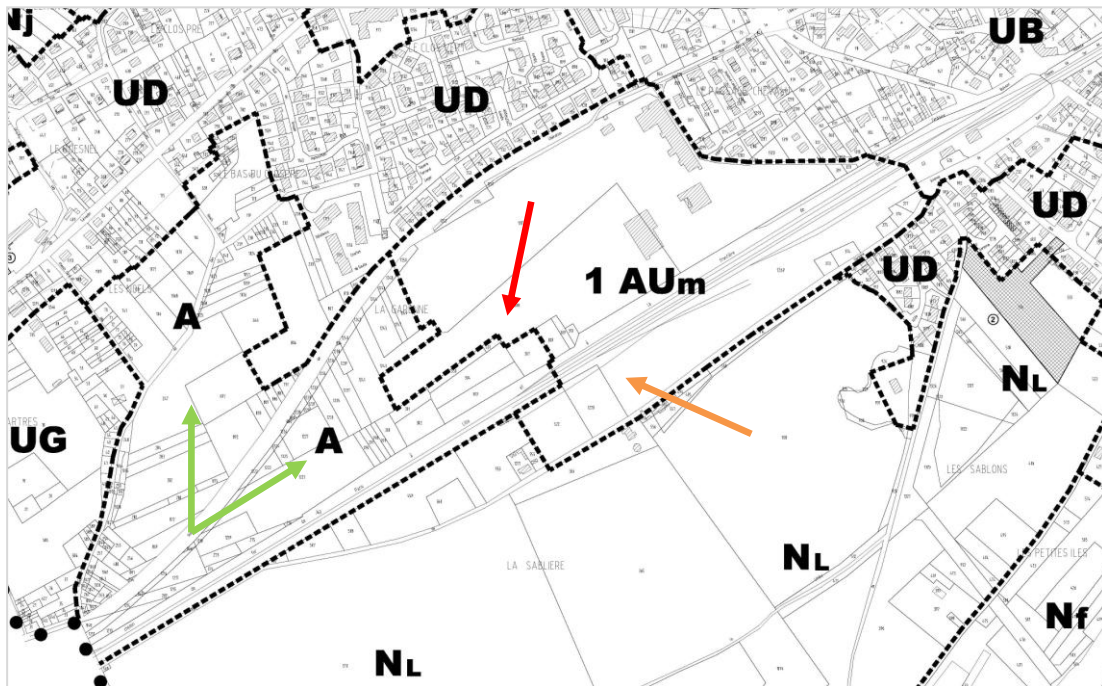
↳ les capacités d'accueil (surfaces de plancher et nombre de logements) sont à considérer avec une marge de + ou - 10 %,

↳ l'urbanisation du terrain situé au sud de la voie ferrée est subordonnée à la réalisation du franchissement de la voie ferrée.

Le secteur concerné, de part et d'autre de la voie ferrée, est classé au PLU en zone 1 AU_m, zone à vocation mixte urbanisable dès l'approbation du PLU.

Le périmètre de la zone 1 AU_m, dans sa frange ouest, correspond strictement à la limite de propriété « Stradal », expliquant ainsi le contour non rectiligne (voir flèche rouge sur le plan ci-dessous).

De l'autre côté de la voie ferrée (voir flèche orange), la zone 1 AU_m inclut l'ancien terrain « Sovafim », ainsi que les parcelles n°522 et 1270 qui correspondent à l'actuel parking de la base de loisirs ; celui-ci pourra ainsi être réaménagé, conjointement ou non à l'opération d'ensemble.



En outre, considérant que le potentiel d'accueil dégagé dans la zone 1 AU_m représente un projet urbain d'envergure, et que les efforts de développement de la ville se concentrent sur la friche « Stradal » et sur le terrain situé de l'autre côté de la voie ferrée, c'est un classement en zone agricole (zone A) qui a été privilégié pour les terrains situés plus à l'ouest de part et d'autre de la RD 92 (voir flèches vertes sur le plan ci-dessus). La vocation agricole de cette frange située entre les communes de Saint-Leu d'Esserent et de Villers-sous-Saint-Leu est ainsi reconnue dans le PLU, dans le respect de l'orientation énoncée dans le PADD visant à favoriser la pérennisation de l'économie agricole, et conjointement à modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, le règlement de la zone 1 AU_m mentionne un renvoi au document « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4 du dossier de PLU), et ce à chacun des articles où cela est nécessaire.

C'est en particulier le cas à l'article 2 du règlement où il est rappelé que la composition de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

De plus, du fait de la mixité fonctionnelle attendue, le règlement de la zone 1 AU_m autorise – outre l'habitat – les fonctions de bureaux, d'artisanat, de commerce et d'hébergement hôtelier.

En outre, la mixité de l'offre en logements est directement traduite au travers des dispositions présentées dans les « orientations d'aménagement et de programmation » ; les éléments du programme immobilier font état d'une part de logements locatifs sociaux comprise entre 20 et 25 %.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

La desserte de la zone 1 AUm s'effectuera suivant les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Concernant l'assainissement des eaux usées, il est rappelé que l'éventuelle insuffisance des postes de refoulement devra être examinée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

Dans cette zone, c'est essentiellement par le COS et par les capacités d'accueil énoncées dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (surfaces de plancher et équivalence en nombre de logements) que sont maîtrisées les densités autorisées.

Implantation des constructions

Au vu de la composition urbaine attendue et de la diversité des typologies, le règlement de la zone 1 AUm autorise les implantations à l'alignement. En cas d'implantation en retrait, le recul prescrit est de 5 m par rapport à l'alignement. Ce recul minimal est rendu obligatoire vis-à-vis de l'emprise de la RD 92, pour des raisons de sécurité et d'intégration urbaine.

Par ailleurs, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Emprise au sol

Considérant que l'emprise au sol maximale des constructions est peu significative dans le cadre d'une opération d'ensemble qui mêle différentes formes urbaines et différentes typologies bâties, elle n'a pas été réglementée.

Dans cette zone, c'est essentiellement par le COS et par les capacités d'accueil énoncées dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (surfaces de plancher et équivalence en nombre de logements) que sont maîtrisées les densités autorisées.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage, soit R + 2 + C pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées, identiques à celles définies dans la zone UA, traduisent la volonté communale d'encourager une diversification des types de constructions (différents gabarits,...).

Aspect extérieur des constructions

Le règlement souligne que la morphologie urbaine (aspect des constructions) devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4), où sont définies dans ce domaine des « directives particulières » (voir pages 14 à 16 de ce document).

En outre, compte tenu de la situation de la zone et de son appartenance à la vallée de l'Oise, les sous-sols enterrés sont interdits, et les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Espaces libres

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

L'utilisation d'essences régionales est par ailleurs explicitement exigée à l'article 13.

Coefficient d'Occupation du Sol

Le règlement souligne que la composition urbaine (surfaces de plancher et équivalence en nombre de logements) devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Il est rappelé que les capacités d'accueil énoncées sont à considérer avec une marge de + ou - 10 % (souplesse nécessaire en phase opérationnelle).

Les dispositions réglementaires ainsi fixées visent à encadrer les droits à construire afin que la densité en habitants reste en cohérence avec les équipements publics existants et projetés. Dans ce contexte, le COS a été fixé à 0,30 pour les habitations.

S'agissant de la programmation et de la densité attendue, il est rappelé que le projet prévoit la réalisation de 24 350 m² de plancher à vocation d'habitat (soit environ 300 logements), auxquels s'ajoutent un hôtel, des commerces et services, ainsi que des cellules artisans (pour un total d'environ 4 000 m²).

Déduction faite des 2,5 ha qui correspondent à l'étang existant (qui est intégré au périmètre de la zone mais qui sera préservé en totalité), la superficie de la zone utilisée pour appréhender la densité projetée est d'environ 10,5 ha. Il ressort ainsi que le projet prévoit, s'agissant des surfaces de plancher destinées à l'habitat, une densité d'environ 2 300 m² par hectare (24 350 m² / 10,5 ha).

Le SCOT du Grand Creillois énonce, pour la commune de Saint-Leu d'Esserent, un indicateur de densité de 3 000 m² de surface de plancher par hectare, dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m² / ha (indicateur de densité qui équivaut à un nombre de 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m²). **La densité qui est projetée dans la zone apparaît donc compatible avec celle exprimée par le SCOT du Grand Creillois.**

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Considérant que ces obligations sont directement dépendantes des réseaux existants à une date donnée et qu'elles sont fonction de la nature de l'opération projetée, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

➤ Le secteur 2 AUh

Le secteur 2 AUh, à vocation principale d'habitat et urbanisable après modification du PLU, correspond à deux espaces :

- l'un situé au lieu-dit « Le Haut-Mettemont », dans le prolongement de l'éco-quartier en cours de construction dans la partie nord de la ville,
- l'autre situé au lieu-dit « Le Clos Ragait », en limite de l'urbanisation de Villers-sous-Saint-Leu dans la partie ouest de la ville.

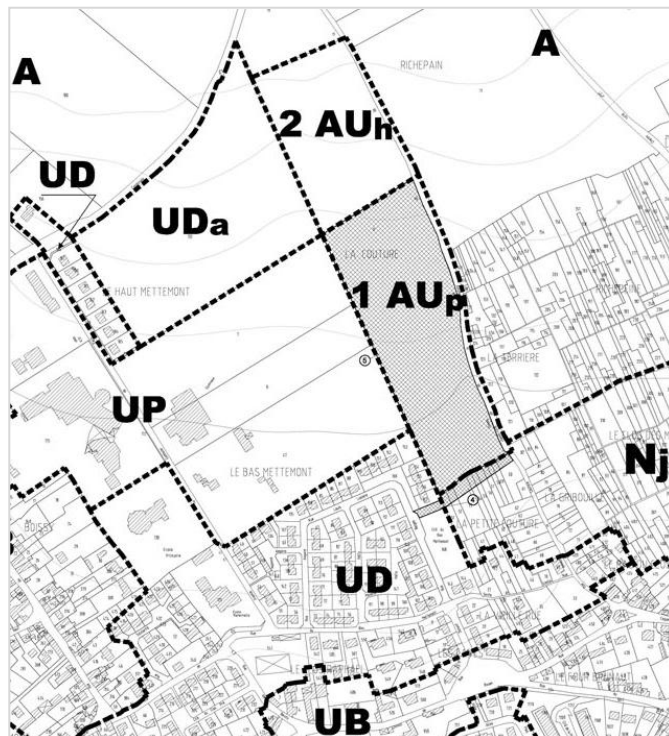
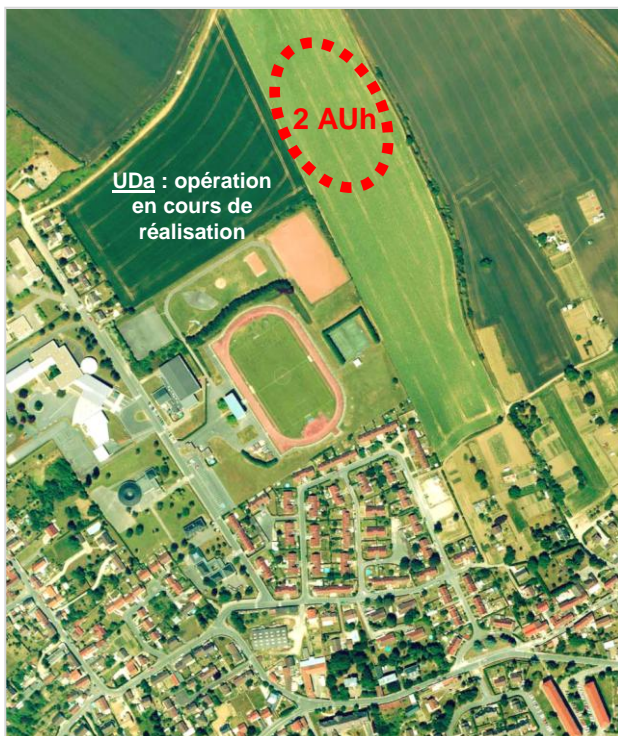
Caractère, périmètre et vocation de la zone

A - Secteur situé au lieu-dit « Le Haut-Mettemont »

Cette zone 2 AUh correspond à des terrains situés en continuité de l'éco-quartier qui est en cours de construction dans la partie nord de la ville.

L'inscription de cette zone d'urbanisation future répond à la volonté de permettre à terme de finaliser le développement urbain dans cette frange de l'agglomération, étant rappelé qu'une zone 1 AUp destinée à l'accueil d'équipements publics est programmée au sud de cette zone 2 AUh.

Le périmètre de cette zone 2 AUh est ainsi bordé à l'Est par le chemin de la Couture, chemin d'axe nord-sud dont le tracé est parallèle à l'avenue de la Commune de Paris. La limite nord de la zone 2 AUh correspond quant à elle à une limite parcellaire.



La zone 2 AUh, d'une superficie de 2 ha 37, couvre ainsi une partie de la parcelle n°9, qui est aujourd'hui cultivée. La partie basse de la parcelle n°9 étant quant à elle classée en zone 1 AUp, il apparaît que la surface totale de ces deux zones est de 6 ha 10 (2 ha 37 + 3 ha 73).

Cette parcelle est cultivée par une exploitation agricole dont le siège est situé sur la commune de Thiverny (exploitant « Leclerc »). Pratiquant la polyculture, la surface agricole utilisée (SAU) par cette exploitation est de 170 ha au total, dont 58 ha sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent.

L'inscription des zones 2 AUh et 1 AUp dans le PLU, sur une superficie totale de 6 ha 10, concerne donc 3,6 % de la SAU totale de cette exploitation (et 10,5 % de la SAU sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent).

Une vocation d'habitat a été privilégié de manière à conforter à terme le caractère nouvellement résidentiel de cette frange de la ville (zones UDa + zone 2 AUh), et ce parallèlement à la volonté de conforter le pôle d'équipements publics situé en continuité sud (zones UP + 1 AUp).

Alors que l'ancien Plan d'Occupation des Sols destinait l'ensemble de la parcelle n°9 à l'accueil d'équipements publics, il est estimé aujourd'hui que la zone 1 AUp sera suffisante pour répondre aux besoins en équipements.

Dès lors, la détermination d'une vocation d'habitat pour la partie haute de ce terrain permettra de finaliser le développement urbain en continuité de l'éco-quartier, sans consommer d'espace agricole au-delà du chemin de la Couture.

Considérant, d'une part, qu'une urbanisation dans cette zone ne pourra être entrevue que lorsque l'éco-quartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » sera pleinement réalisé (en particulier s'agissant des réseaux), et, d'autre part, que ce secteur ne constitue pas une priorité dans le développement urbain, un classement en 2 AU (zone urbanisable après modification du PLU) a été retenu.

Par ailleurs, il est rappelé que le SCOT du Grand Creillois fixe un objectif chiffré maximal de consommation d'espace de 160 hectares au total, dont 110 déjà inscrits dans les documents d'urbanisme. Or, cette zone 2 AUh était d'ores-et-déjà destinée à une urbanisation future dans le précédent POS.

En outre, dans la mesure où l'effort de construction est concentré dans la zone 1 AUm (reconversion de la friche « Stradal »), la zone 2 AUh permettra de répondre à des besoins de développement ultérieurs.

Les règles et les modalités d'aménagement de la zone pourront être affinées à l'occasion de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Néanmoins, un corps de règles a d'ores-et-déjà été édicté au PLU afin de cerner la vocation de la zone et son image urbaine. Des règles analogues à celles définies dans la zone UD ont été déterminées, en ce qui concerne notamment l'implantation des constructions, l'emprise au sol maximale (30 %), et la hauteur maximale (11 m au faitage), et ce dans une optique d'unité de traitement pour l'ensemble des espaces à vocation résidentielle.

Par ailleurs, la desserte de cette zone pourra être assurée par un prolongement des voies nouvellement réalisées dans le quartier en cours de réalisation dans cette partie de la ville (secteur UDa). La desserte pourra, le cas échéant, être complétée par un accès depuis le chemin de la Couture.

Enfin, dans la zone 2 AUh, le COS est fixé à 0 afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothéquerait l'urbanisation de la zone sur le long terme.

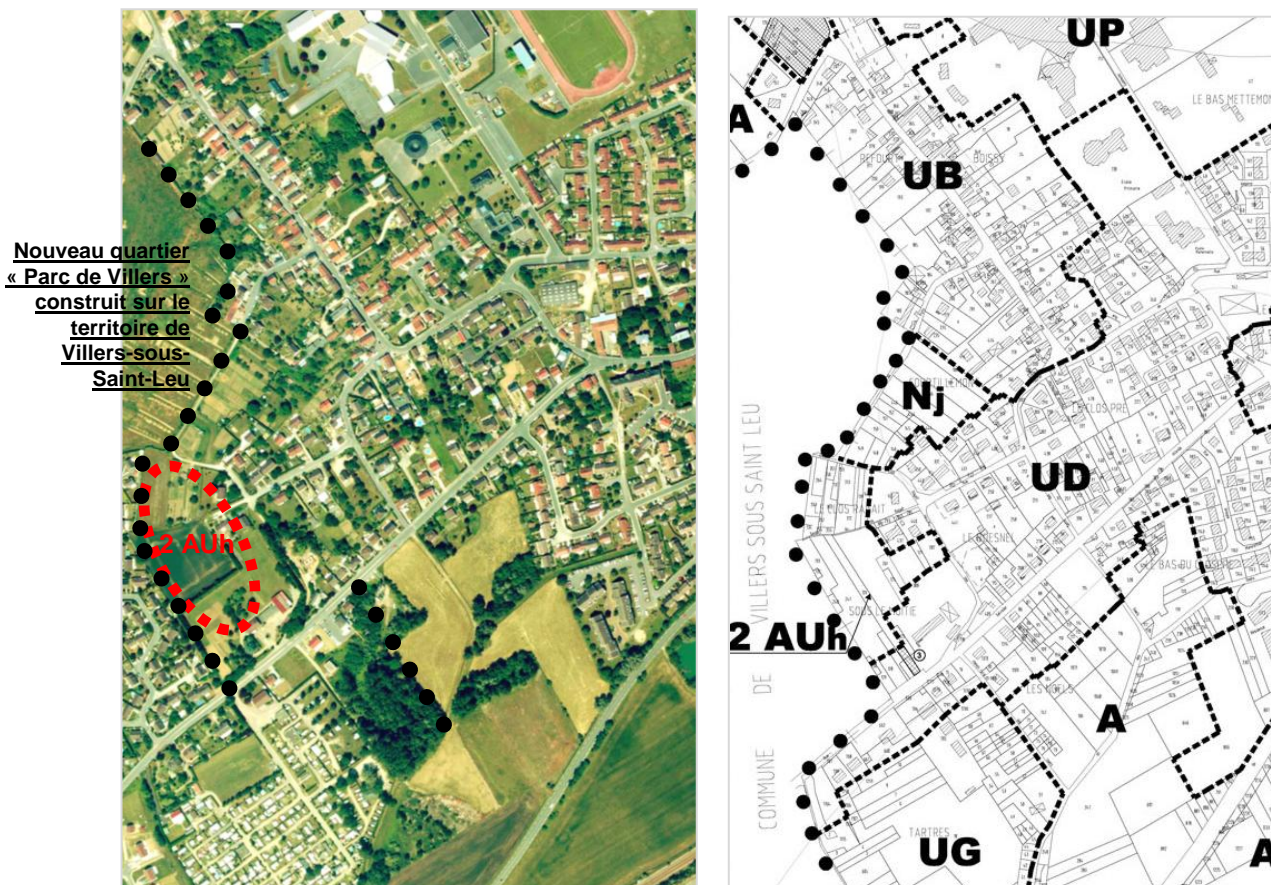
B - Secteur situé au lieu-dit « Le Clos Ragait »

Cette zone 2 AUh correspond à des terrains situés en limite de l'urbanisation de Villers-sous-Saint-Leu dans la partie ouest de la ville.

L'inscription de cette zone d'urbanisation future répond à la volonté de permettre le comblement d'une partie de cet espace résiduel, tout en préservant les jardins familiaux existants dans ce secteur.

Ainsi, la partie sud de cet espace, entre le chemin du Clos Ragait et la rue Salvador Allende, est classée en zone 2 AUh, tandis que les jardins situés à l'extrémité de la rue du Puits Neuf sont classés en zone Nj, préservant ainsi un espace de respiration entre l'urbanisation de Saint-Leu d'Esserent et celle de Villers-sous-Saint-Leu (nouveau quartier dense du « Parc de Villers »).

Le périmètre de la zone 2 AUh intègre la parcelle n°287 bordée par le chemin des Tartres, chemin qui n'est pas équipé en réseaux.



Cette zone 2 AUh, d'une superficie de 1 ha 69, couvre des terrains majoritairement cultivés. Néanmoins, compte tenu de leur enclavement (difficultés d'accès pour les engins agricoles), du morcellement foncier, et de la faible superficie concernée, l'intérêt agricole de ce secteur peut être considéré comme faible.

Au vu de la situation de la zone et de son environnement immédiat (espaces exclusivement résidentiels), une vocation d'habitat a été privilégiée.

Considérant, d'une part, que les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone sont insuffisants (puisque la pression d'eau y est déficiente et que la défense incendie n'est pas pleinement assurée), et, d'autre part, que ce secteur ne constitue pas une priorité dans le développement urbain, un classement en 2 AU (zone urbanisable après modification du PLU) a été retenu.

Par ailleurs, il est rappelé que le SCOT du Grand Creillois fixe un objectif chiffré maximal de consommation d'espace de 160 hectares au total, dont 110 déjà inscrits dans les documents d'urbanisme. Or, cette zone 2 AUh était d'ores-et-déjà destinée à une urbanisation future dans le précédent POS, son périmètre ayant été réduit dans le PLU au profit de la préservation des jardins familiaux (classés en Nj).

En outre, dans la mesure où l'effort de construction est concentré dans la zone 1 AUm (reconversion de la friche « Stradal »), la zone 2 AUh permettra de répondre à des besoins de développement ultérieurs.

Les règles et les modalités d'aménagement de la zone pourront être affinées à l'occasion de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Néanmoins, un corps de règles a d'ores-et-déjà été édicté au PLU afin de cerner la vocation de la zone et son image urbaine. Des règles analogues à celles définies dans la zone UD ont été déterminées, en ce qui concerne notamment l'implantation des constructions, l'emprise au sol maximale (30 %), et la hauteur maximale (11 m au faîtage), et ce dans une optique d'unité de traitement pour l'ensemble des espaces à vocation résidentielle.

Par ailleurs, les accès à cette zone pourront s'effectuer par le chemin et la sente du Clos Ragait. Plus au sud, la réalisation d'un accès depuis la rue Salvador Allende est traduite par l'inscription d'un emplacement réservé. Inscrit sur une largeur de 8 m, cet emplacement réservé est positionné de manière à desservir la zone 2 AUh en position médiane.

Enfin, dans la zone 2 AUh, le COS est fixé à 0 afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothéquerait l'urbanisation de la zone sur le long terme.

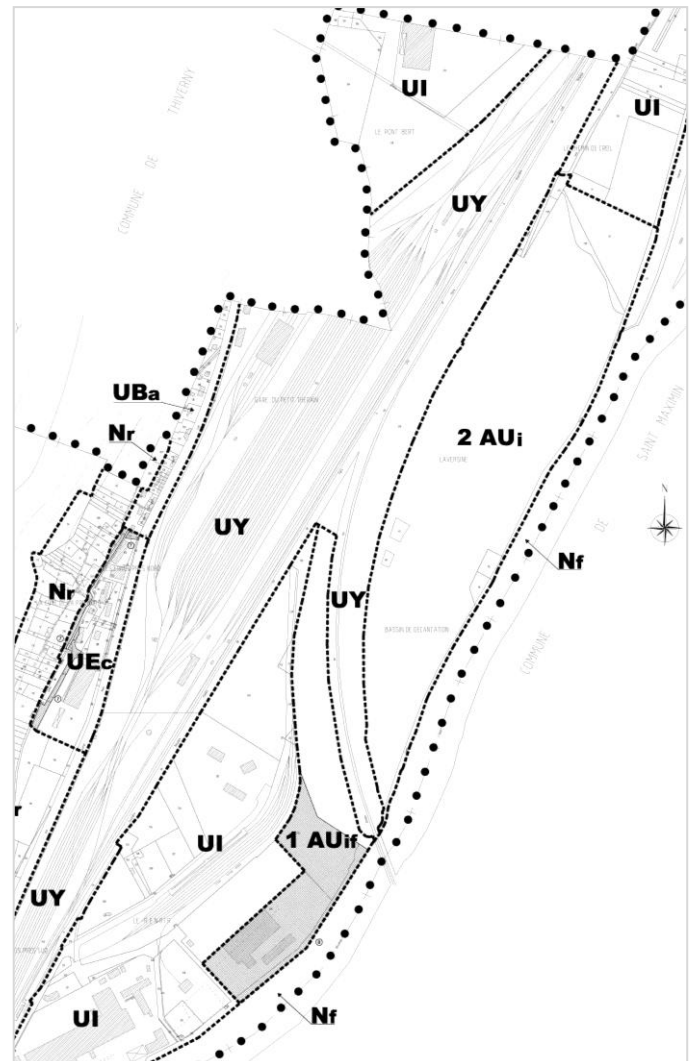
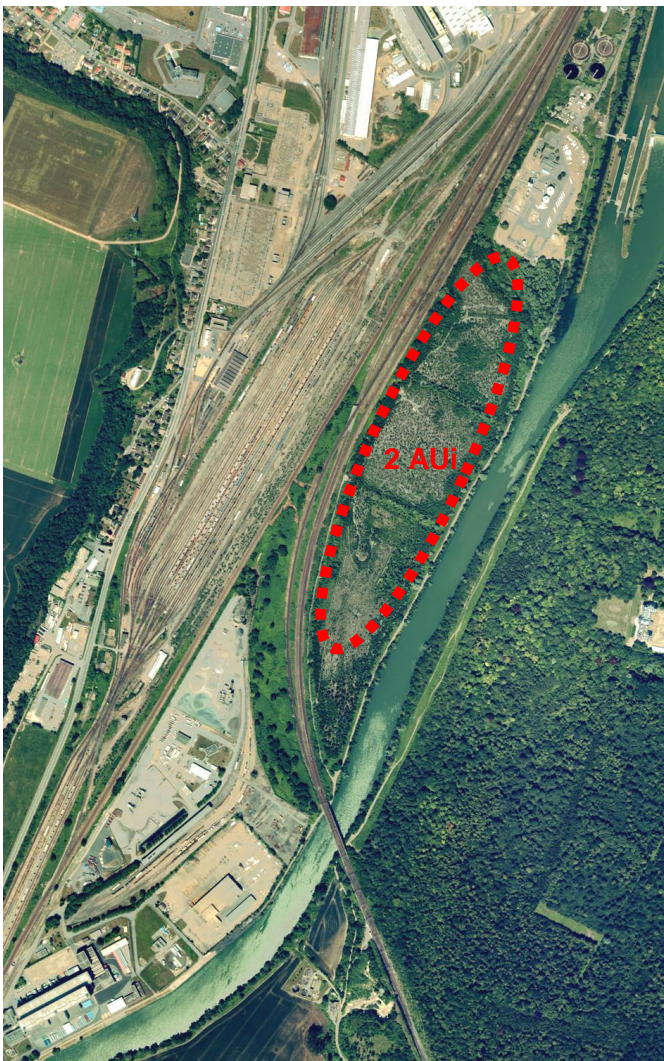
➤ Le secteur 2 AUi

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone 2 AUi couvre un espace situé à l'extrémité nord-est du territoire communal, entre la plate-forme ferroviaire et la rivière de l'Oise. Cet espace correspond à un « parc à cendres » issu des anciennes activités d'EDF ; il s'apparente aujourd'hui à une friche industrielle.

Ce terrain, qui appartient toujours à EDF, pourrait constituer une opportunité de développement de ses propres activités, ou bien permettre l'accueil d'activités industrielles autres.

Ce terrain est situé dans un environnement industriel constitué de la zone du Renoir au sud, de la plate-forme ferroviaire à l'ouest, et d'un espace occupé par la station d'épuration de Creil et l'activité Praxair (production de gaz atmosphériques) au nord.



Un classement en zone 2 AUi a été privilégié dans la mesure où l'accueil d'activités industrielles dans ce secteur est subordonné à son désenclavement. Celui-ci constitue en effet une condition impérative au développement industriel dans ce secteur, qui aujourd'hui n'est accessible que par une voie bordant la rivière de l'Oise en provenance de Creil.

Un accès pourrait également à terme être envisagé depuis la zone d'activités du Renoir, accès qui pourrait aussi s'avérer nécessaire pour permettre la desserte de l'établissement Praxair, pour qui l'accès actuel pourrait être remis en cause par le projet de port de plaisance à l'étude sur la commune de Creil.

Les règles et les modalités d'aménagement de la zone pourront être affinées à l'occasion de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Néanmoins, un corps de règles a d'ores et déjà été édicté au PLU afin de cerner la vocation de la zone (constructions à usage industriel ou d'entrepôt pour l'essentiel). De plus, des règles analogues à celles définies dans la zone UI ont été déterminées.

Enfin, dans la zone 2 AUi, le COS est fixé à 0 afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothéquerait l'urbanisation de la zone sur le long terme.

Par ailleurs, il est rappelé que le secteur concerné est situé à proximité d'un site Natura 2000 identifié sur le territoire voisin de Saint-Maximin. Ce site Natura 2000 des « Coteaux de l'Oise autour de Creil » constitue une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), et correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise. Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 est en cours d'élaboration. Une cartographie de ce site Natura 2000 est présentée dans le chapitre 1.2.4 du présent rapport.

La zone 2 AUi inscrite sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent est séparée du territoire de Saint-Maximin – et donc de ce site Natura 2000 – par la rivière de l'Oise.

De plus, dans la mesure où le terrain concerné correspond à une friche industrielle (« parc à cendres » issu des anciennes activités d'EDF), et considérant que le terrain est situé dans un environnement industriel « lourd » composé d'activités relevant du régime des installations classées – tant dans la zone industrielle du Renoir au sud de la zone 2 AUi, que s'agissant de l'activité Praxair au nord de la zone 2 AUi – il apparaît que l'accueil d'activités industrielles sur ce terrain à terme ne saurait porter atteinte à la sensibilité écologique du site Natura 2000. L'espace concerné ne présente en effet aucune valeur écologique, du fait de son utilisation passée (« parc à cendres »), de son occupation actuelle (friche rase sans végétation permettant à des espèces de nicher ou de se reproduire), et de son environnement immédiat (activités industrielles lourdes).

➤ **Tableau des superficies des zones à urbaniser**

ZONES	SUPERFICIE
1 AUe	2 ha 45
1 AUif	7 ha 99
1 AUp	3 ha 73
1 AUm	14 ha 38
2 AUh	4 ha 06
dont « Haut Mettemont »	2 ha 37
« Clos Ragait »	1 ha 69
2 AUi	24 ha 77
TOTAL	57 ha 38

2 - 2 - 4 - La zone agricole

La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Est ainsi classé en zone A l'ensemble du plateau agricole situé dans la moitié nord du territoire communal.

De plus, une frange cultivée située en limite du territoire de Villers-sous-Saint-Leu est également classée en zone A, de même que les terres agricoles situées à l'entrée ouest de la commune de part et d'autre de la RD 92 (dans le respect des orientations retenues s'agissant de la zone 1 AUm).

La zone comprend un secteur Ar correspondant à la partie Est du plateau où se situe la carrière souterraine du Couvent, ce secteur est soumis à des risques d'effondrement (voir plan de la carrière souterraine ci-dessous). Le périmètre du secteur Ar a été positionné de façon à inclure l'ensemble du périmètre de cette carrière souterraine, et a été, par principe de précaution, élargi par rapport à la stricte limite de la carrière, considérant que toute occupation à ses abords immédiats pourrait présenter des risques pour les biens ou les personnes.



Par ailleurs, la vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.

Le règlement autorise également les activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.

Dans le secteur Ar concerné par la présence d'anciennes carrières souterraines, les risques d'effondrement induits justifient que, par précaution, les bâtiments agricoles ne soient pas autorisés.

A la différence des zones urbaines et à urbaniser où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

Par ailleurs, la zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Une prescription spécifique est adoptée quant à l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la RD 12, qui est une voie de plus grande importance, et pour laquelle un recul de 20 m est imposé.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Ce recul est porté à 20 m pour les constructions édifiées sur des terrains jouxtant les zones U ou AU, afin de limiter les risques de nuisances à proximité immédiate des zones habitées.

L'implantation des constructions sur une même propriété, de même que l'emprise au sol maximale des constructions, ne sont pas réglementées.

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 12 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 8 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole). La volumétrie des habitations autorisées est ainsi inférieure à celle fixée dans les zones urbaines, considérant que l'impact visuel d'habitations en zone agricole y est potentiellement important.

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

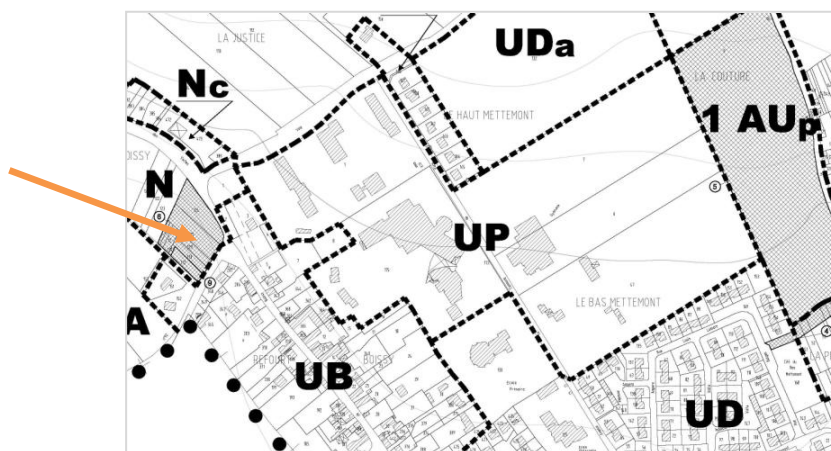
Par ailleurs, les espaces classés en zone A ne comptent aucun élément végétal (bosquet, haie,...) méritant une protection particulière.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N le Bois Saint-Michel et le vallon situé dans son prolongement (jusqu'à l'extrémité de la rue de Boissy), ainsi que le Val d'Hardillière.

A l'extrémité de la rue de Boissy, seuls les deux terrains qui sont occupés par une habitation sont intégrés à la zone UB (parcelles n°151 et 152). Les autres terrains (parcelles n°124 à 132) sont classés en zone naturelle du fait de leur appartenance au fond de vallon et de la sensibilité hydraulique qui en résulte.

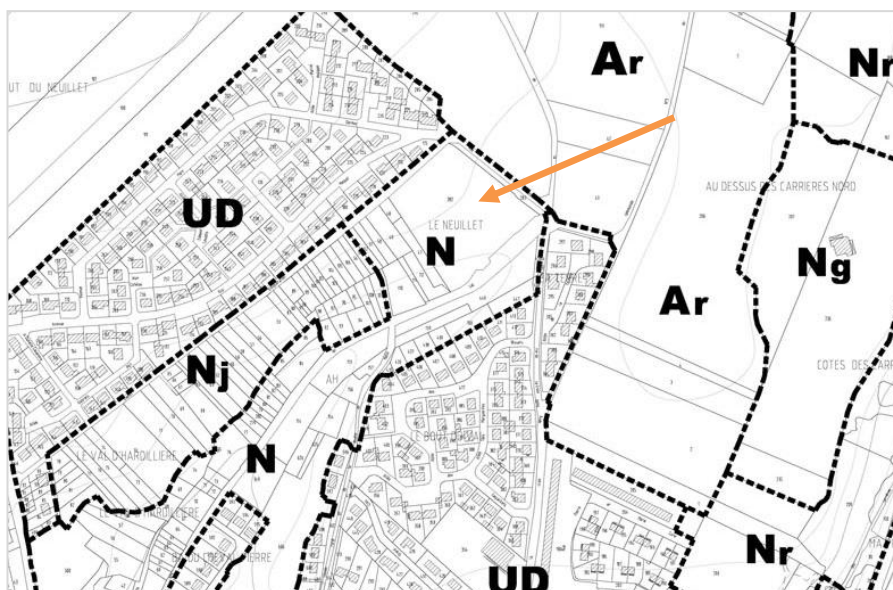


S'agissant du Val d'Hardillière, le devenir de l'espace situé entre le lotissement du Neuillet et le haut de la rue Croix-Aude constitue un enjeu important. Le terrain concerné a fait l'objet d'un jugement du Tribunal Administratif d'Amiens à l'automne 2009 dans le cadre d'un contentieux relatif au classement de la parcelle n°282 en zone NC dans l'ancien POS. Ce jugement confirme que la Commune n'avait pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en ne classant pas ce terrain en zone constructible, eu égard aux justifications liées, d'une part, au maintien d'une coupure naturelle entre le lotissement du Neuillet et l'urbanisation de la rue de la Croix-Aude (coupure qui constitue une coulée verte depuis le plateau jusqu'au centre-bourg), et, d'autre part, à la limitation des risques liés à l'écoulement des eaux de ruissellement dans ce vallon étroit.

Le terrain concerné est classé en zone N dans le PLU, reconduisant ainsi l'orientation qui vise à assurer le maintien du caractère naturel du fond de vallon et le respect de la sensibilité hydraulique liée à la topographie. En effet, bien que le couloir principal d'écoulement des eaux n'affecte pas directement la parcelle n°282 mais l'espace situé plus au sud à hauteur du chemin du Val, une urbanisation supplémentaire dans ce secteur aggraverait les risques hydrauliques par une augmentation des surfaces imperméabilisées. Il est rappelé également que l'extension récente de l'urbanisation dans le Val d'Hardillière, en contrebas de l'espace concerné, a accru la sensibilité hydraulique, et qu'il convient par conséquent de stopper toute nouvelle urbanisation dans cette frange de la ville.

De plus, s'agissant d'un argument qui consisterait à plaider pour une urbanisation dans ce secteur au motif de favoriser une continuité urbaine, il apparaît que – dans le cas présent – cet argument n'est pas recevable au regard des éléments exposés ci-avant qui relèvent d'impératifs liés à la préservation du paysage, au respect de l'équilibre hydraulique du fond de vallon, et à la non-aggravation des risques.

Enfin, il est ajouté que le secteur concerné est reconnu comme Espace Naturel Sensible par le Conseil Général de l'Oise (voir cartographie dans le chapitre 1.2.4 du présent rapport).



Le règlement de la zone N – en dehors des secteurs exposés ci-après – n'autorise que les aires de stationnement et les installations présentant un caractère d'intérêt général.

S'agissant des règles d'implantation dans l'ensemble de la zone N – y compris dans les secteurs exposés ci-après – aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone N autorise l'implantation des constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

La hauteur maximale de toute construction en zone N est fixée à 12 m au faîtage.

Par ailleurs, il n'est pas défini de protection particulière pour les boisements existants. En effet, le Bois Saint-Michel, et les boisements attenants, sont déjà soumis à un régime de protection au titre du Code Forestier, en tant que massif boisé de plus de 4 ha, étant ajouté que le Bois Saint-Michel fait également l'objet d'un Plan Simple de Gestion (dont le périmètre figure sur une cartographie dans le chapitre 1.2.4 du présent rapport).

Il n'est donc pas apparu opportun d'adjoindre une protection supplémentaire dans le PLU, d'autant que des dispositions de protection pourraient s'avérer contraires au projet de déviation de Saint-Leu d'Esserent (dans le cadre de du projet de liaison Creil-Chambly).

↳ Outre ces espaces, la zone N comprend 7 secteurs qui correspondent chacun à une vocation spécifique :

- un secteur Nc correspondant à un secteur de carrière situé sur le plateau (carrière « Antrope »), ainsi qu'à un espace occupé par des activités en lien avec la pierre au lieu-dit « Les Fourches ».
- un secteur Nf correspondant à la rivière de l'Oise et à un espace situé au lieu-dit « Les Petites Iles », secteur destiné à des installations en lien avec la voie fluviale.
- un secteur Ng accueillant une activité de camping (« Campix ») au nord-est de la ville.
- un secteur Ngr accueillant une partie du camping « Campix » ; le secteur Ngr est soumis à des risques d'effondrement.
- un secteur Nj, à vocation de jardins, correspondant à l'espace situé entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillière, à un secteur situé en lisière sud du lotissement du Neuillet, ainsi qu'à un espace situé à l'extrémité de la rue du Puits Neuf.
- un secteur NL, à vocation de loisirs, correspondant à la base de loisirs ainsi qu'à la zone verte voisine dite « de la Garenne » au lieu-dit « Les Sablons ».
- un secteur Nr correspondant au coteau qui longe la RD 92 ainsi qu'à un espace situé au nord-est de la ville où se situe la carrière souterraine des Danses ; le secteur Nr est soumis à des risques d'effondrement.

↳ Le **secteur Nc** correspond à un secteur de carrière situé sur le plateau (carrière « Antrope »).

Le secteur Nc inclut les parcelles situées au lieu-dit « Val Chepin et Val Prieur » qui ne sont pas concernées par l'emprise d'exploitation autorisée par l'arrêté préfectoral du 08 février 2007, étant souligné que le secteur Nc défini au PLU reprend les limites du secteur NCa délimité au POS, que les parcelles incluses dans le secteur Nc ne font l'objet d'aucune reconnaissance environnementale, et que le classement de ces parcelles en secteur Nc ne dispensera pas le carrier d'obtenir une autorisation d'exploiter si une extension de la carrière était envisagée.

De plus, le secteur Nc couvre un espace occupé par des activités en lien avec la pierre (marbreie,...), au lieu-dit « Les Fourches », à hauteur du vallon situé entre la carrière Antrope et l'extrémité de la rue de Boissy.

Le règlement du secteur Nc autorise l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation, et les constructions et installations nécessaires aux carrières autorisées. Il autorise également les affouillements et exhaussements du sol, les constructions ou installations liés aux activités d'extraction autorisées (valorisation et transformation des résidus d'extraction de la pierre calcaire), et les exploitations de matériaux extérieurs et les activités connexes (criblage, concassage,...).

Le règlement du secteur Nc autorise les constructions ou installations en lien avec les activités existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (marbrerie, activité en lien avec la pierre,...).

↳ Le **secteur Nf** correspond à la rivière de l'Oise et à un espace situé au lieu-dit « Les Petites Iles » ; ce secteur est destiné à des installations en lien avec la voie fluviale.

L'espace situé au lieu-dit « Les Petites Iles » à l'extrémité sud de la ville, en bordure de l'Oise, accueille d'ores-et-déjà quelques bateaux-logements. La détermination d'un secteur spécifique reconnaît la vocation singulière de cet espace, en y autorisant les installations en lien avec la voie fluviale. Ce secteur traduit également la volonté municipale de développer un projet « fluvestre », associant la voie d'eau et la ville.

Le secteur Nf délimité au lieu-dit « Les Petites Iles » permettra aussi la réalisation d'une éventuelle darse, en vue d'accueillir quelques bateaux supplémentaires.

Par ailleurs, c'est par souci de cohérence que l'ensemble du cours de la rivière de l'Oise a été classé en zone Nf (rivière qui matérialise la limite Est du territoire communal).

↳ Le **secteur Ng** accueille une activité de camping (« Campix ») au nord-est de la ville. Ce camping présente la singularité d'être aménagé dans un ancien site de carrière, en discontinuité du bourg, et d'être imperceptible depuis l'extérieur.

La localisation et le profil de ce camping justifient ainsi un classement en zone naturelle, à la différence du camping « de l'Abbatiale » qui est classé en zone U (considérant qu'il est intégré à la silhouette urbaine : continuité bâtie entre Saint-Leu d'Esserent et Villers-sous-Saint-Leu).

Présentant la particularité d'être aménagé dans un ancien site de carrière, toute extension éventuelle de l'activité du camping dans sa frange ouest, donc sur le plateau, présenterait un impact paysager important en rendant visible le camping depuis le haut de la ville et depuis les terres agricoles.

Sur la frange Est du camping, soit en bordure de la route départementale, le classement en zone Nr de l'ensemble du coteau boisé vise à préserver cet espace de toute occupation qui serait contraire à l'impératif de protection du coteau et de lutte contre l'érosion des sols.

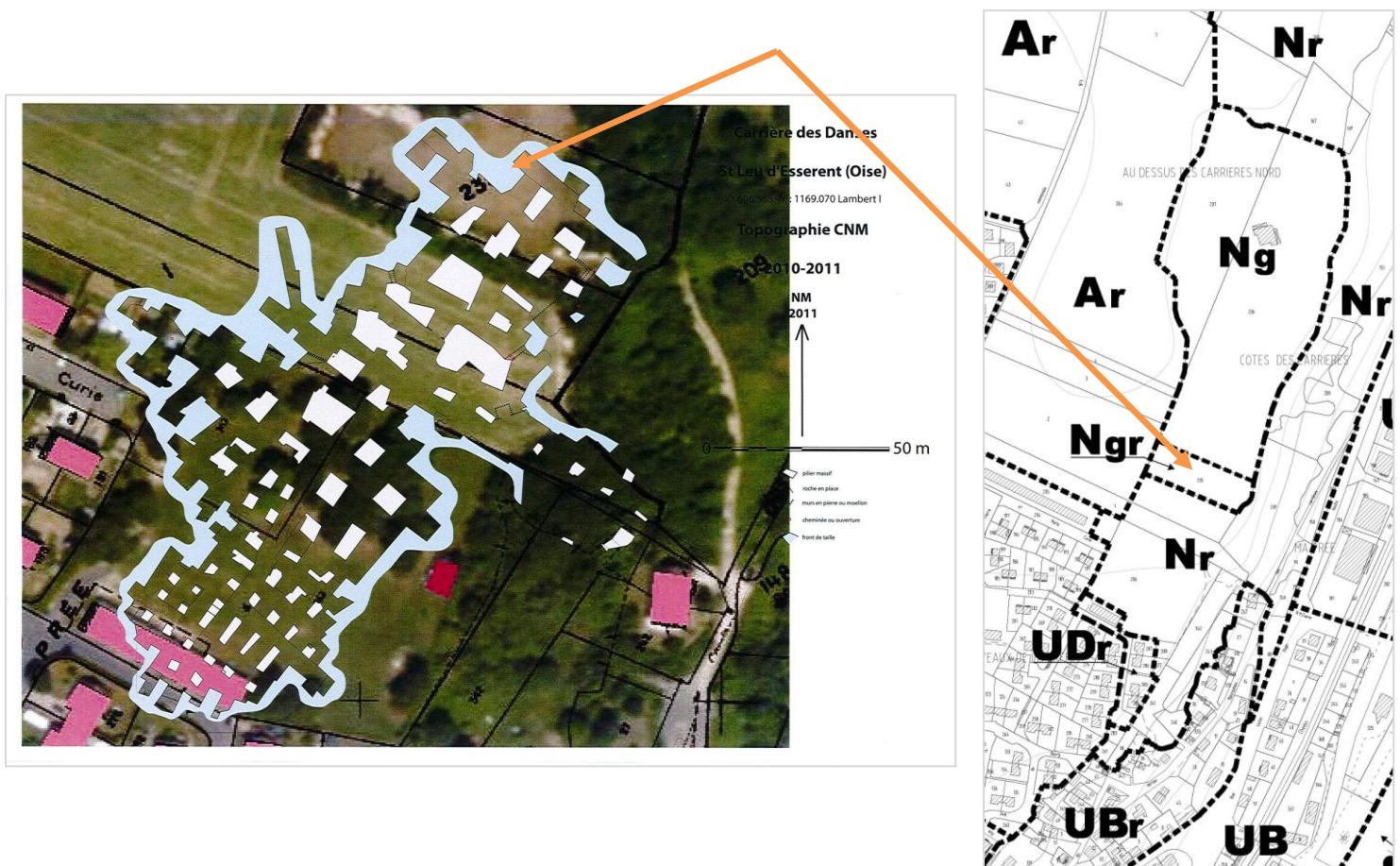
Sur la frange nord, le camping se heurte aux limites de la carrière souterraine du Couvent, tandis que sa frange sud se situe au contact de la carrière souterraine des Danses (voir chapitre ci-après relatif au secteur Ngr).

Le règlement du secteur Ng n'autorise que les constructions ou installations en lien avec une activité de camping-caravaning.

↳ Le **secteur Ngr** accueille une partie du camping « Campix », soumise à des risques d'effondrement dû à l'existence de la carrière souterraine des Danses.

La détermination d'un secteur spécifique vise à identifier l'existence d'une contrainte connue, au même titre que le secteur UDr s'agissant du Centre de loisirs.

N'est concernée que la parcelle n°235 située en marge sud du camping, comme le montre le document ci-dessous.



↳ Le **secteur Nj** identifie les jardins situés entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillière, de même que ceux situés en lisière sud du lotissement du Neuillet, et à l'extrémité de la rue du Puits Neuf.

Conformément à la volonté communale énoncée dans le PADD de pérenniser et de mettre en valeur les secteurs de jardins familiaux, en particulier ceux situés entre la rue d'Hardillière et le « Bas-Mettemont », un secteur spécifique Nj y a été défini. Il couvre ici l'ensemble des jardins situés au sud du chemin transversal qui relie le Bas-Mettemont à la rue d'Hardillière. En revanche, au nord de ce chemin – bien que le parcellaire très morcelé laisse penser le contraire – les terres sont aujourd'hui pour l'essentiel agricoles (seuls quelques jardins ponctuent cet espace) ; cette vocation agricole est ici pérennisée par un classement en zone A.

Au sud du lotissement du Neuillet, sont classés en Nj les jardins situés en lisière du lotissement, le reste du fond de vallon étant classé en zone N (Val d'Hardillière).

S'agissant des jardins situés à l'extrémité de la rue du Puits Neuf, il est rappelé que la volonté communale de préserver un espace de respiration entre l'urbanisation de Saint-Leu d'Esserent et celle de Villers-sous-Saint-Leu justifie leur classement en Nj.

Le règlement du secteur Nj n'autorise que les constructions et installations publiques liées à la gestion des jardins familiaux, et les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m².

Les abris de jardin autorisés devront être de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...), pour des raisons d'intégration paysagère.

↳ Le **secteur NL** correspond à la base de loisirs située dans la partie sud du territoire communal, ainsi qu'à la zone verte voisine dite « de la Garenne » au lieu-dit « Les Sablons » (secteur que la Commune souhaite mettre en valeur). Le secteur NL couvre également le stade Thierry Doret situé en frange de l'espace aggloméré (objet de l'emplacement réservé n°2).

Le règlement du secteur NL autorise les constructions ou installations à usage de loisirs, y compris les parcs animaliers ; les aires de stationnement sont également autorisées dans le secteur NL.

↳ Le **secteur Nr** correspond au coteau qui longe la RD 92, ainsi qu'à un espace situé au nord-est de la ville où se situe la carrière souterraine des Danses. Le secteur Nr identifie les risques d'effondrement associés à la nature du sol.

Le secteur Nr couvre ainsi l'ensemble du coteau, entre l'extrémité nord-est de la ville et le hameau du Petit-Thérain. A l'arrière de la zone artisanale des Longs Prés (qui est classée en zone UEc), les terrains situés en pied de coteau sont classés en zone Nr pour des motifs de sécurité. En effet, au vu des risques d'effondrement auxquels ces terrains sont soumis, il ne leur est pas octroyé de droits à construire.

Le secteur Nr intègre également l'espace correspondant à la Carrière des Danses, à l'extrémité de la rue du Dernier Bourguignon, aux abords du camping Campix.

➤ **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES		SUPERFICIE
A	dont A	461 ha 12
	Ar	131 ha 40
N	dont N	220 ha 30
	Nc	15 ha 54
	Nf	38 ha 84
	Ng	4 ha 73
	Ngr	0 ha 37
	Nj	12 ha 33
	NL	72 ha 14
	Nr	31 ha 09
TOTAL		987 ha 86

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	262 ha 76	20,1 %
AU	57 ha 38	4,4 %
A	592 ha 52	45,3 %
N	395 ha 34	30,2 %
TOTAL	1 308 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	<i>0 ha 00</i>	<i>0 %</i>

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	ANCIEN POS	PRESENT PLU	VARIATIONS
UA	14 ha 87	11 ha 59	- 3 ha 28
UB	20 ha 26	56 ha 93	+ 36 ha 67
UD	96 ha 66	69 ha 27	- 27 ha 39
UE	101 ha 02	11 ha 16	- 89 ha 86
UG	/	5 ha 95	+ 5 ha 95
UH	20 ha 15	/	- 20 ha 15
UI	/	42 ha 09	+ 42 ha 09
UP	/	13 ha 66	+ 13 ha 66
UY	48 ha 93	52 ha 11	+ 3 ha 18
AU (soit NA au POS)	64 ha 25	57 ha 38	- 6 ha 87
NB au POS	1 ha 97	/	- 1 ha 97
A (soit NC au POS)	521 ha 73	592 ha 52	+ 70 ha 79
N (soit ND au POS)	418 ha 36	395 ha 34	- 23 ha 02
TOTAL	1 308 ha 00	1 308 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

Remarques sur les zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU, par rapport à celles inscrites au POS précédent.

La distinction entre 3 zones urbaines UA / UB / UD a été reconduite s'agissant des espaces urbains qui composent l'essentiel de l'agglomération.

La zone UA a été quelque peu réduite de manière à correspondre plus strictement au centre-bourg dense (volonté de conforter la centralité en zone UA).

Les limites entre les zones UB et UD ont quant à elles été repositionnées dans le respect du caractère de chacune des zones, la zone UD étant retenue pour les espaces principalement résidentiels.

La zone UE anciennement définie au POS se voit considérablement réduite, au profit d'un classement en zone UI des espaces concernés (zone du Renoir,...).

De plus, la zone UE comprenait dans l'ancien POS la friche « Galva 60 » et le « parc à cendres » qui sont désormais respectivement classés en zones 1 AUif et 2 AUi.

Il en est de même de la friche « Stradal » qui est désormais classée au PLU en zone 1 AUm. Cet espace passe ainsi d'une vocation exclusive d'activités économiques (zone UE au POS), à une reconversion à vocation d'habitat et de services (zone 1 AUm au PLU).

La zone UG est nouvellement définie au PLU pour le camping « de l'Abbatiale », qui était classé au POS en zone NAI.

La zone UP déterminée au PLU s'agissant des deux principaux pôles d'équipements publics correspond à l'ancienne zone UH du POS.

La zone UY qui identifie la plate-forme ferroviaire a été reconduite, et ce dans des proportions proches.

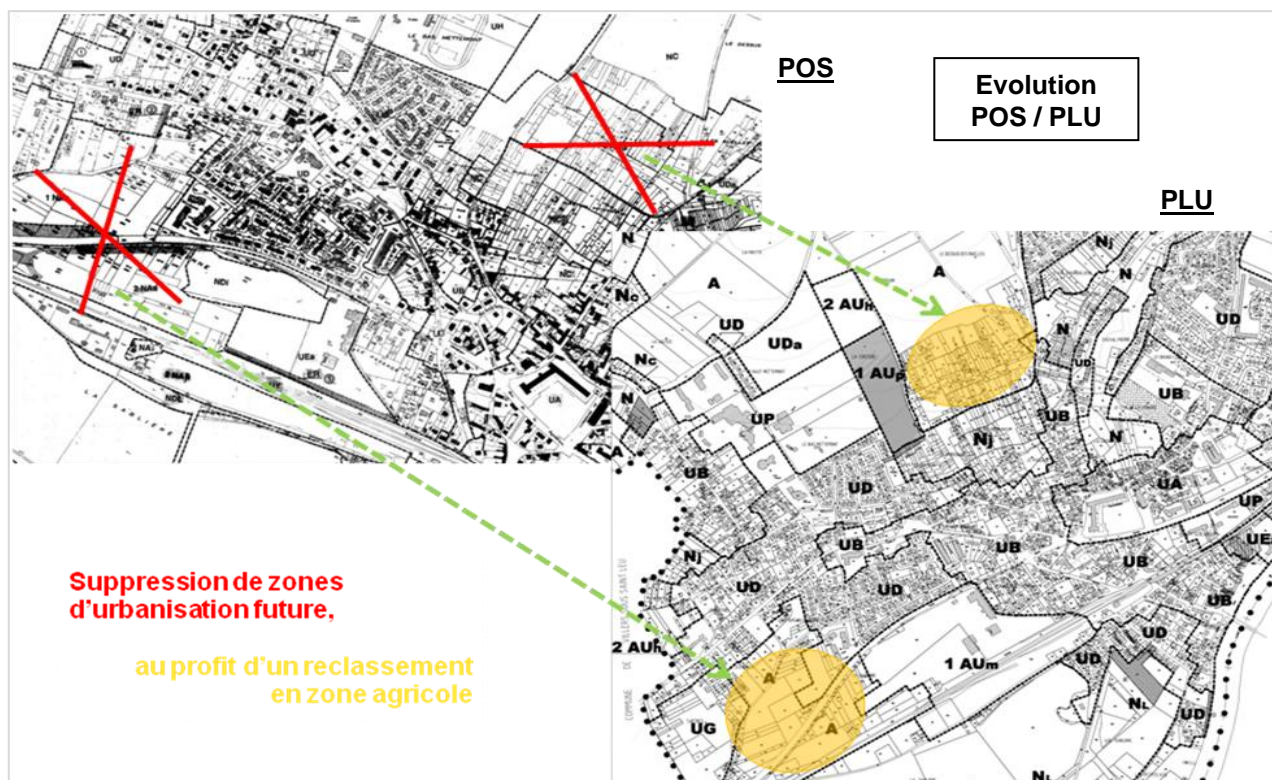
Remarques sur les zones à urbaniser

La diminution de la superficie des zones AU, d'environ 7 ha, est en réalité la résultante de plusieurs évolutions :

↳ S'agissant de la suppression ou de la réduction de certaines zones NA du précédent POS :

- le camping « de l'Abbatiale » est désormais classé en zone UG,
- le camping « Campix » fait désormais l'objet d'un secteur spécifique Ng,
- le projet d'éco-quartier au lieu-dit « Le Haut Mettemont » est désormais classé au PLU en zone urbaine (car viabilisation réalisée et constructions en cours),
- les zones 1 NA et 2 NA qui avaient été inscrites au POS à l'entrée ouest de la ville ont été supprimées au profit d'un classement en zone agricole,
- la zone 2 NA qui avait été inscrite au POS au nord du secteur de jardins familiaux, entre le Haut-Mettemont et la route de Cramoisy, a été supprimée au profit d'un classement en zone agricole.

Ces deux derniers points constituent une traduction majeure de l'objectif énoncé dans le PADD de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La préservation des espaces cultivés situés sur le rebord du plateau (entre la route de Cramoisy et le quartier du Haut-Mettemont), de même que ceux situés à l'entrée ouest de la ville, s'accompagne en effet d'une réduction très significative des zones d'urbanisation future qui avaient été inscrites dans le précédent Plan d'Occupation des Sols. La superficie des espaces agricoles qui étaient anciennement classés au POS en zones NA, et qui sont désormais reclassés au PLU en zone A, est en effet d'environ 28 ha.



↳ S'agissant de la reconduction des zones d'urbanisation future déjà définies au précédent POS :

- la zone d'urbanisation future inscrite au lieu-dit « La Couture », à l'arrière du pôle sportif dans l'avenue de la Commune de Paris, est reconduite (secteur désormais classé en 1 AU_p et 2 AU_h),
- la zone d'urbanisation future inscrite au lieu-dit « Le Clos Ragait » est reconduite (secteur classé en 2 AU_h), étant précisé que sa superficie a toutefois été réduite au profit de la préservation de jardins familiaux (classés en Nj).

↳ S'agissant de la programmation de nouvelles zones AU dans le PLU :

- aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est inscrite au PLU, étant rappelé que 4 des 7 zones AU définies au PLU (zones 1 AU_e, 1 AU_{if}, 1 AU_m et 2 AU_i) correspondent à des friches qui étaient classées au POS en zone urbaine.

Remarques sur les zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone NC au POS / zone A au PLU), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une augmentation d'environ 70 ha.

Cette augmentation s'explique par la suppression de zones d'urbanisation future qui avaient été inscrites dans l'ancien POS ; environ 28 ha sont aujourd'hui reclassés en zone agricole (voir exposé ci-avant).

Pour le reste, l'augmentation de la zone A du PLU est lié à l'intégration en zone A (secteur Ar) du rebord du plateau situé en contre-haut du hameau du Petit-Thérain, au lieu-dit « La Grande Goulette » (espace qui était classé en zone NDr au POS).

La zone A définie au PLU couvre 45,3 % de la superficie du territoire communal de Saint-Leu d'Esserent.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone ND au POS / zone N au PLU) se voit parallèlement diminuer d'environ 23 ha, du fait du classement en zone A de l'espace précédemment décrit (lieu-dit « La Grande Coulette »).

La zone N définie au PLU représente 30,2 % de la superficie du territoire communal.

↳ Par ailleurs, aucun espace boisé classé (EBC) n'est défini au PLU. La superficie des EBC inscrits dans le précédent POS étant inconnue, l'évolution de leur superficie ne peut être exposée.

Il est rappelé que le Bois Saint-Michel, et les boisements attenants, sont déjà soumis à un régime de protection au titre du Code Forestier, en tant que massif boisé de plus de 4 ha, et que le Bois Saint-Michel fait également l'objet d'un Plan Simple de Gestion (dont le périmètre figure sur une cartographie dans le chapitre 1.2.4 du présent rapport).

Il n'est donc pas apparu nécessaire d'ajouter une protection supplémentaire dans le PLU, d'autant que des dispositions de protection pourraient s'avérer contraires au projet de déviation de Saint-Leu d'Esserent (dans le cadre de du projet de liaison Creil-Chambly), y compris s'agissant du coteau boisé au sud du hameau du Petit-Thérain.

Évolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones définies au PLU (voir chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles définies dans le précédent POS n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, la règle qui instaurait une superficie minimale de terrain, à l'article 5 du règlement de certaines zones, n'a pas été reconduite. En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de COS).

En outre, la Commune n'a pas souhaité dans le présent PLU fixer une profondeur constructible pour les habitations, de manière à ne pas faire obstacle à d'éventuelles constructions « en double rideau », étant rappelé que les capacités dans ce domaine sont faibles sur la commune (les terrains potentiellement concernés étant rares).

Les principales règles de gabarit (hauteur maximale des constructions) ont été reconduites dans des dispositions comparables.

Par ailleurs, certaines règles nouvellement définies au PLU présentent des ajustements par rapport au précédent document, mais sans induire d'évolution majeure des droits à construire. Toutefois, la volonté de conforter la centralité dans le cœur de bourg se traduit par une augmentation du COS dans la zone UA (COS de 1 dans le présent PLU, contre 0,75 dans l'ancien POS).

↳ Les principales évolutions réglementaires entre l'ancien POS et le présent PLU sont synthétisées dans le tableau ci-après.

	Périmètre des zones	Ancien POS	Présent PLU
UA (centre-bourg)	Réduction de la zone UA dans le PLU (zone correspondant plus strictement au centre-bourg dense)	Hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit COS de 0,75	Hauteur maximale de 14 m au faîtage COS de 1 (pour conforter la centralité)
UB (faubourgs)	Reclassement en zone UB des rues Pasteur et Jean Jaurès, et ajout de zones UB dans le secteur du cimetière, à l'entrée Est de la ville, et dans le hameau du Petit-Thérain (dans sa partie habitat)	Superficie minimale de terrain d'au moins 500 m ² Profondeur constructible de 35 m Hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit COS de 0,70	Plus de superficie minimale (car loi SRU), mais emprise au sol maximale de 40 % pour habitations Plus de profondeur constructible (pour permettre « double rideau ») Hauteur maximale de 11 m au faîtage COS de 0,70, sauf pour hameau du Petit-Thérain et rue du Dernier Bourguignon : COS de 0,30
UD (lotissements, espaces résidentiels)	Périmètres équivalents, sauf pour les nouvelles zones UB citées ci-dessus	Superficie minimale de terrain d'au moins 500 m ² Profondeur constructible de 35 m Hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit COS de 0,50	Plus de superficie minimale (car loi SRU), mais emprise au sol maximale de 30 % Plus de profondeur constructible (pour permettre « double rideau ») Hauteur maximale de 11 m au faîtage COS de 0,50

	Périmètre des zones	Ancien POS	Présent PLU
UE (vocation économique)	Périmètres équivalents, sauf pour les espaces industriels désormais classés en UI dans le PLU	Pas de distinctions selon les secteurs Emprise au sol maximale de 45 % Hauteur maximale de 10 m au faîtage COS de 1	Vocations différenciées selon les secteurs Emprise au sol maximale de 60 % Hauteur maximale de 10 m au faîtage COS non réglementé
UG (camping de l'Abbatiale)	Zone anciennement dénommée NAI dans le POS		Pas d'évolution significative des règles
UI (vocation industrielle)	Espaces industriels anciennement classés en UEb dans le POS	Emprise au sol maximale de 60 %, et hauteur maximale de 15 m au faîtage COS de 1,4	Règles identiques COS non réglementé
UP (pôles d'équipements publics)	Zone anciennement dénommée UH dans le POS	Hauteur maximale non réglementée	Hauteur maximale de 12 m au faîtage
UY (plate-forme ferroviaire)	Zone similaire		Pas d'évolution significative des règles
AU (zones d'urbanisation future)	Suppression de la zone 2 NAb (entre Le Neuillet et Le Mettemont), au profit de la zone agricole Suppression des zones 1 NAb et 2 NAe dans la partie ouest de la ville, au profit de la zone agricole Redéfinition des zones et de leur vocation		Redéfinition des règles en fonction des vocations respectives de chacune des zones
A (zone agricole)	Zone équivalente à la zone NC du POS		Pas d'évolution significative des règles
N (zone naturelle)	Zone équivalente à la zone ND du POS		Pas d'évolution significative des règles

2 - 2 - 8 - Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.10 du présent rapport.

La ville de Saint-Leu d'Esserent n'a pas accueilli d'extension urbaine très importante dans les vingt dernières années, la silhouette agglomérée s'étant épaissie essentiellement dans les décennies précédentes. La commune n'a donc pas connu de progression majeure de l'étalement urbain dans les années récentes.

↳ Rappel des objectifs du PADD

Il est rappelé qu'un objectif de relance de la croissance démographique est énoncé, et que la priorité est donnée au développement urbain dans la partie ouest de la ville, en permettant en particulier une reconversion de la friche « Stradal ». L'optique est de reconquérir cet espace et de limiter conjointement l'étalement urbain. La cessation de l'activité « Stradal » constitue en effet une nouvelle opportunité de développement à proximité du noyau urbain. Le devenir de ce secteur recouvre des enjeux majeurs, relatifs notamment à la composition urbaine de cette frange de la ville, à la structuration de l'entrée ouest de l'agglomération, au traitement des ruptures urbaines (RD, voie ferrée,...), et aux liaisons avec les espaces voisins (base de loisirs, nouvelle gendarmerie,...).

Plus globalement, le PADD fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se traduit par la pérennisation des espaces cultivés situés sur le rebord du plateau (entre la route de Cramoisy et le quartier du Haut-Mettemont), et de ceux situés à l'entrée ouest de la ville.

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD (objectifs rappelés ci-avant).

La préservation des espaces cultivés situés sur le rebord du plateau (entre la route de Cramoisy et le quartier du Haut-Mettemont) d'une part, et de ceux situés à l'entrée ouest de la ville d'autre part, s'accompagne d'une réduction très significative des zones d'urbanisation future qui avaient été inscrites dans le précédent Plan d'Occupation des Sols. **La superficie des espaces agricoles qui étaient anciennement classés au POS en zones NA, et qui sont désormais reclassés au PLU en zone A, est en effet d'environ 28 ha.** La zone 2 NA qui avait été inscrite au POS au nord du secteur de jardins familiaux, entre le Haut-Mettemont et la route de Cramoisy couvrait en effet une superficie de 11 ha 52, tandis que les zones 1 NA et 2 NA qui avaient été inscrites au POS à l'entrée ouest de la ville couvraient une superficie respective de 9 ha 87 et de 6 ha 95 (soit un total de 28 ha 34).

En outre, **aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est inscrite au PLU**, étant souligné que 4 des 7 zones AU (zones 1 AUe, 1 AUif, 1 AUm et 2 AUi) correspondent à des friches qui étaient classées au POS en zone urbaine, et que les 3 autres zones AU définies au PLU correspondent à des espaces qui étaient déjà inscrits en zones NA au POS.

Analyse de la consommation d'espace : évolution de la surface urbanisée

	Surface urbanisée actuelle (zones U + zones AU qui correspondent à des friches)	Surface urbanisée prévue dans l'ancien POS (zones U + zones NA)	Surface urbanisée prévue dans le présent PLU (zones U + zones AU)
Superficie	312 ha 26	366 ha 14	320 ha 14
Part du territoire communal	23,8 %	27,9 %	24,4 %

Ainsi, le PLU ne prévoit qu'une faible augmentation de la surface urbanisée totale (augmentation de 7 ha 79), et permet conjointement une réduction très significative de l'étalement urbain (réduction de 46 ha 09 par rapport à l'ancien POS).

Nature des terrains classés en zones AU, et part respective

	Terrains déjà artificialisés : friches	Terres agricoles	Superficie de la zone	Part / aux zones AU	Part / au territoire communal
Zone 1 AUe	✓	-	2 ha 24	3,9 %	0,2 %
Zone 1 AUif	✓	-	7 ha 99	13,9 %	0,6 %
Zone 1 AUp	-	✓	3 ha 73	6,5 %	0,3 %
Zone 1 AUm	✓	-	14 ha 38	25,1 %	1,1 %
Zone 2 AUh (x 2)	-	✓	4 ha 06	7,1 %	0,3 %
Zone 2 AUi	✓	-	24 ha 77	43,1 %	1,9 %

Seules les zones 1 AUp et 2 AUh correspondent à des terres agricoles, pour une superficie totale de 7 ha 79. Ces zones représentent 13,6 % de la superficie totale des zones AU, et 0,6 % de la superficie totale du territoire communal.

Les autres zones AU correspondent à des friches industrielles (espaces déjà artificialisés).

↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

- Terrains classés en zone U : suivi du comblement des dents creuses

nombre de logements construits : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements : ...

- Terrains classés en zone U : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,...)

nombre de logements construits : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements : ...

- Terrains classés en zone AU : suivi de la consommation des espaces à urbaniser

zone AU concernée : ...

superficie de la zone consommée (urbanisation totale ou partielle de la zone) : ...

nombre de logements construits : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

Indicateur de densité (nombre de logements / hectare) : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements : ...

2 - 2 - 9 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés (ER) n°1 à 7 sont inscrits au bénéfice de la Commune, l'ER n°8 est inscrit au bénéfice de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, et les ER n°9 à 12 sont inscrits au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans le document n°5e.

- ER 1 : destiné à l'intégration dans l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans la partie sud de la ville, vers l'extrémité de la rue Fabre d'Eglantine dans le prolongement du quai d'Aval. Il s'agit de matérialiser le chemin de halage, qui ici n'est pas cadastré.

Cet ER est inscrit sur des fonds de parcelles classés en zone UD, suivant une largeur identique à celle du chemin de halage situé en amont (entre l'emplacement réservé et le pont sur l'Oise).

- ER 2 : destiné à l'aménagement d'une zone de loisirs et de ses accès, sur le site du stade Thierry Doret dans la partie sud de la ville.

Cet ER couvre la parcelle n°385 de manière à permettre l'aménagement d'un accès depuis la rue des Iles (accès face à la rue du 11 novembre) ; cette emprise permettra également ici l'aménagement de stationnements.

L'ER couvre également la parcelle n°514 qui correspond à une partie de l'assiette foncière du stade Thierry Doret, qui aujourd'hui n'appartient pas en totalité à la Commune (c'est le cas en particulier d'une partie des vestiaires).



Cet emplacement réservé n°2 est destiné à l'aménagement d'une zone de loisirs et de ses accès, sur le site du stade Thierry Doret. Alors que l'activité de football est appelée à être transférée dans le pôle sportif situé avenue de la Commune de Paris dans la partie nord de la ville, la zone NL définie au lieu-dit « Les Sablons » dans la partie sud de la ville a vocation à être aménagée en zone de promenade (zone « verte » dite de « La Garenne » où la Commune a déjà procédé à l'acquisition de foncier). Dans cette optique, l'emplacement réservé n°2 identifie les parcelles aujourd'hui non communales, et appelées à terme à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble (zone « verte », aménagement de cheminements, réalisation de stationnements,...).

S'agissant de la pertinence de la création d'un nouvel accès à cet espace, il est souligné que le site n'en compte aujourd'hui qu'un seul, même si une deuxième possibilité d'accès pourrait exister depuis la rue Fabre d'Eglantine. Cependant, le gabarit limité de cette rue n'invite pas à y multiplier les circulations, d'autant qu'elle est située à l'extrémité de l'espace aggloméré, en impasse. A l'inverse, l'espace couvert par l'emplacement réservé n°2 présente l'intérêt de faire face à la rue du 11 novembre, et de permettre un maillage cohérent et une continuité de cheminements (accès direct à la zone NL, et réduction de la distance de parcours pour les résidents de la rue de l'Hôtel-Dieu et des environs).

- ER 3 : destiné à la réalisation d'un accès à la zone 2 AUh depuis la rue Salvador Allende.

Située dans la partie ouest de la ville, en limite de l'urbanisation de Saint-Leu d'Esserent et de Villers-sous-Saint-Leu, la zone 2 AUh correspond à des terrains situés entre le chemin du Clos Ragait et la rue Salvador Allende. L'ER inscrit en bordure de cette rue prévoit ainsi la réalisation d'un accès dans la partie sud de la zone. Inscrit sur une largeur de 8 m, cet ER est positionné de manière à desservir la zone 2 AUh en position médiane.



- ER 4 : destiné à la réalisation d'un accès à la zone 1 AUp depuis le quartier du Bas-Mettemont, et aménagement d'une liaison avec le secteur de jardins familiaux.

Cet ER est inscrit, sur une largeur de 10 m, sur une partie de la parcelle non bâtie n°168 située dans le quartier du Bas-Mettemont, parcelle qui correspond à une « friche » (voir photographie ci-dessous).

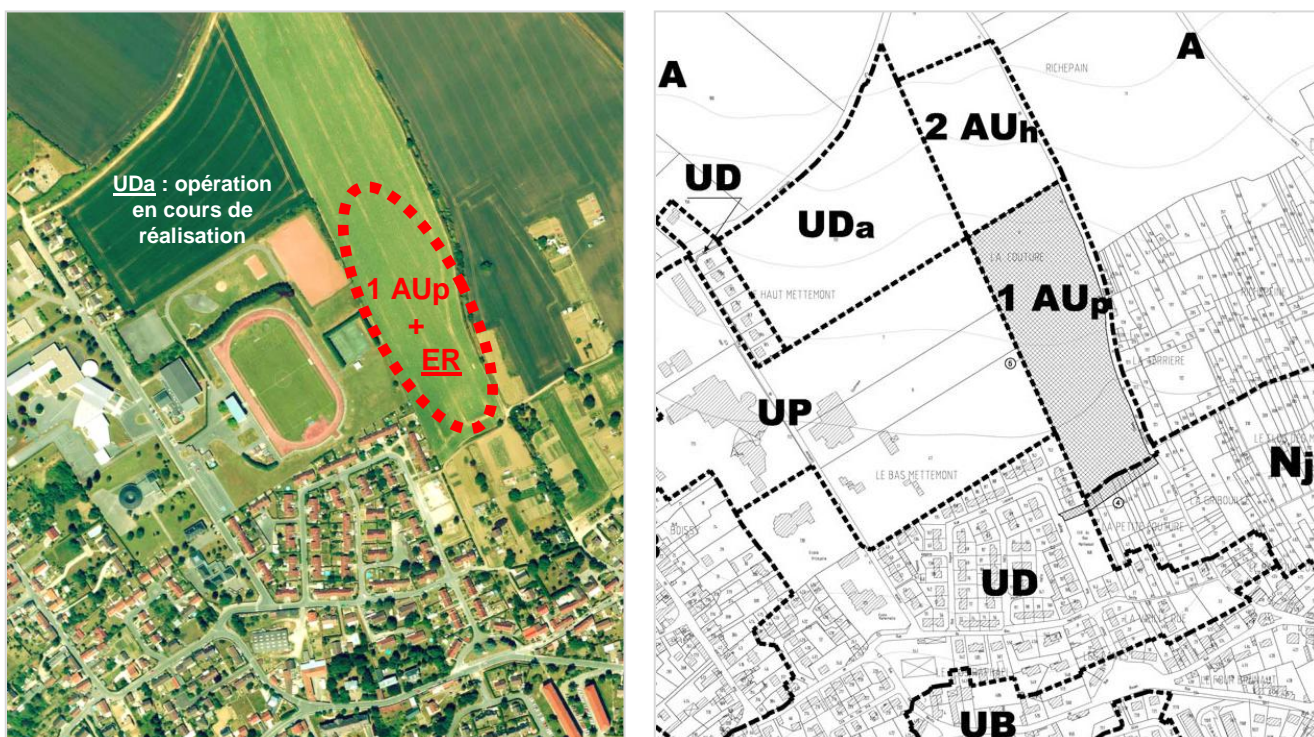
Cet ER couvre également la partie haute des parcelles n°51 à 60, jusqu'au chemin de la Couture, de manière à permettre une continuité de cheminement entre le quartier du Bas-Mettemont et le secteur de jardins familiaux (dans le prolongement d'un chemin qui existe entre le chemin de la Couture et la rue d'Hardillière).



- **ER 5** : destiné à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs entre le pôle sportif actuel et le chemin de la Couture ; cet ER correspond à la zone 1 AU_p qui répond à la volonté communale de permettre l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs à l'arrière de ceux existants dans l'avenue de la Commune de Paris (stade municipal).

Le périmètre de la zone 1 AU_p est bordé à l'Est par le chemin de la Couture, chemin d'axe nord-sud dont le tracé est parallèle aux équipements sportifs existants. La limite nord de la zone 1 AU_p est quant à elle tirée au droit de la zone UP voisine.

L'inscription d'un ER traduit ici l'optique d'une maîtrise foncière publique communale.



L'emplacement réservé, d'une superficie de 3 ha 46, couvre ainsi une partie de la parcelle n°9, qui est aujourd'hui agricole. Cette parcelle est cultivée par une exploitation dont le siège est situé sur la commune de Thiverny (exploitant « Leclerc »). Pratiquant la polyculture, la surface agricole utilisée (SAU) par cette exploitation est de 170 ha au total, dont 58 ha sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent. L'emplacement réservé concerne donc 2 % de la SAU totale de cette exploitation (et 5,9 % de la SAU sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent).

- ER 6 : destiné à la réalisation de places de stationnement et d'aménagements paysagers à l'extrémité de la rue de Boissy.

Cet ER est inscrit sur une entité foncière homogène constituée des parcelles n°124 à 131 ; les aménagements projetés s'inscriront en complément du projet actuel de requalification de la rue de Boissy.

Compte tenu de la situation en fond de vallon, les stationnements réalisés devront veiller à limiter l'imperméabilisation du sol.

Un aménagement de cet espace permettra d'embellir et de valoriser cette entrée d'agglomération.



- ER 7 : destiné à une appropriation publique de la voie de desserte de la zone d'activités « des Longs Prés », dans le hameau du Petit-Thérain.

La volonté municipale d'améliorer les conditions d'accès et de circulation dans cette zone se traduit par l'acquisition progressive par la Commune des parcelles qui correspondent à cette voie.

Cet ER concerne les bandes de terrain situées à l'arrière des activités existantes (Point P et autres activités), ainsi que la parcelle n°153 qui aujourd'hui relie la voie interne à la RD 92 (en limite nord de la zone).

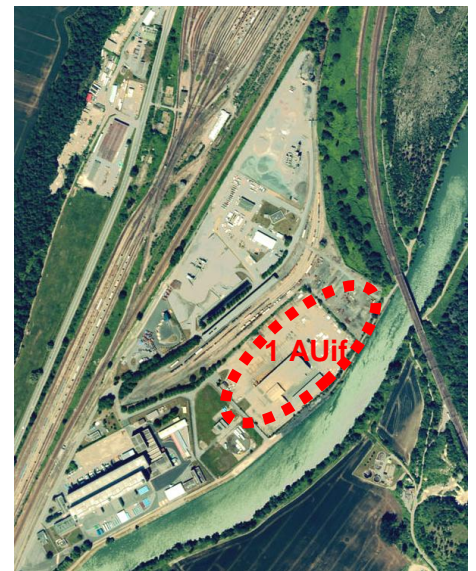
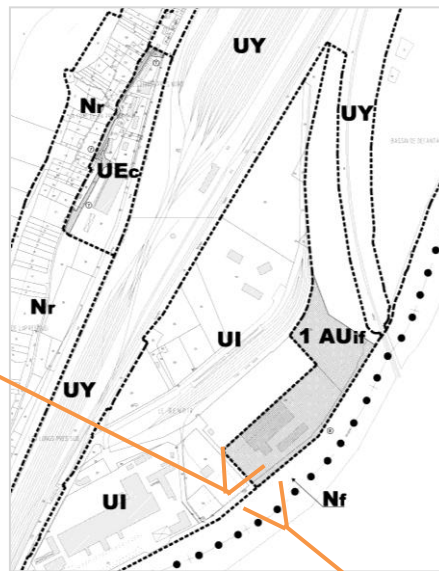


- **ER 8** : destiné à l'accueil d'activités industrielles ou d'entrepôt en lien avec la voie fluviale (port fluvial de marchandises).

Cet ER a été inscrit, à sa demande et en tant que Personne Publique, au bénéfice de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (courrier joint à la pièce n°5e du dossier de PLU : « emplacements réservés »).

Cet emplacement réservé correspond à une friche industrielle située dans la zone du Renoir. L'une des orientations majeures du projet communal vise à veiller au devenir des friches existantes, parmi lesquelles figure la friche « Galva 60 » (du nom de l'ancienne activité), et vise conjointement à optimiser le potentiel multimodal de la zone du Renoir (potentiel ferroviaire grâce à la plate-forme, potentiel fluvial grâce à la rivière de l'Oise).

L'existence de portiques de chargement en bord de l'Oise (avec accès multi-client) constitue un atout majeur dans une perspective de développement économique.



Dans ce contexte, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCIO) projette l'aménagement d'un port fluvial de marchandises dans l'espace correspondant à la friche « Galva 60 » (parcelle n°298 en partie), terrain auquel s'ajoute une partie de la parcelle voisine n°256.

Le périmètre de l'emplacement réservé n°8 ne couvre pas la moitié arrière de la parcelle n°298 qui est en cours d'acquisition par EDF.

Il ne couvre pas non plus les branchements ferrés situés entre la friche « Galva 60 » et le reste de la zone industrielle, considérant que cette plate-forme ferroviaire est utilisée par ETF (Eurovia Travaux Ferroviaires) dans le cadre de son activité.

- ER 9, ER 10, ER 11, ER 12 : destinés à l'aménagement d'une prairie inondable pour les deux premiers, et à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales pour les deux autres.

Ces quatre emplacements réservés sont inscrits au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux (écrit joint à la pièce n°5e du dossier de PLU : « emplacements réservés »). Ils sont destinés à corriger les dysfonctionnements des ouvrages existants et l'insuffisance des réseaux, et de réduire les risques de coulées de boue.

2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

Il n'existe pas de plan d'alignement en vigueur sur la commune de Saint-Leu d'Esserent, ni sur voies communales, ni sur voies départementales où ils ont tous été suspendus.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Saint-Leu d'Esserent ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.14 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est également repris dans cette annexe (zonage et règlement).

2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

Les RD 92 et 44, qui traversent le territoire communal, sont concernées par les dispositions ci-avant. Des secteurs de nuisances acoustiques sont définis de part et d'autre de ces voies ; ils sont reportés sur le plan figurant dans l'annexe. Il en est de même des voies ferrées correspondant aux lignes « Pierrelaye-Creil » et « Paris-Lille ».

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme suppose de rester vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme),

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

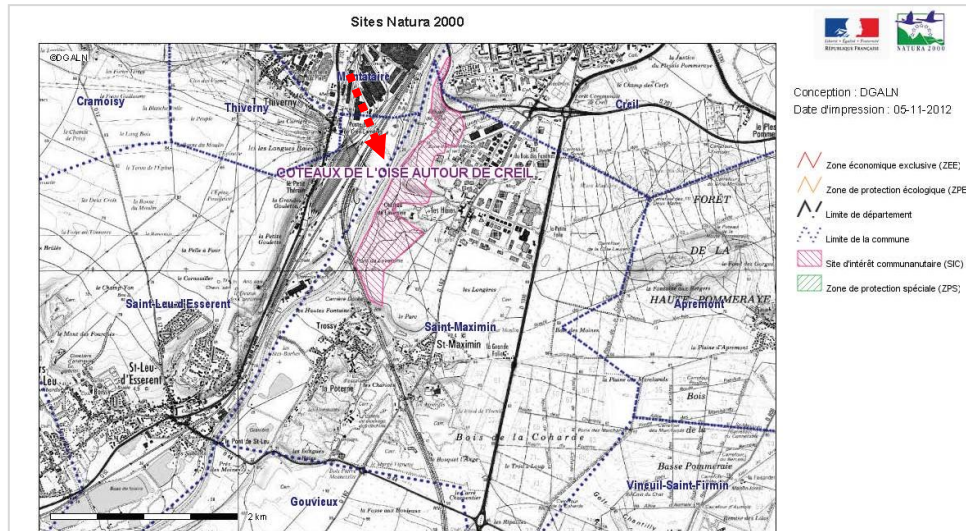
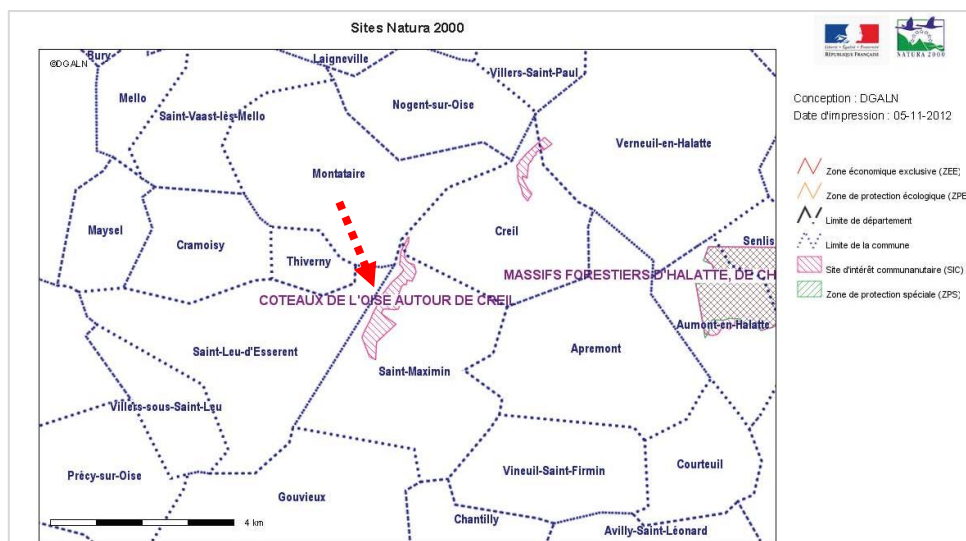
A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de la commune de Saint-Leu d'Esserent n'est pas couvert par un site Natura 2000. Toutefois, parmi les différentes reconnaissances environnementales existantes aux environs proches de la commune, l'existence du site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » est relevée. Le coteau de Laversine situé sur le territoire de Saint-Maximin est compris dans ce site Natura 2000, il est situé face à l'extrémité nord-est du territoire de Saint-Leu d'Esserent. Ce site Natura 2000 est séparé du territoire de Saint-Leu d'Esserent par la rivière de l'Oise. Ce site Natura 2000, qui constitue une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise. Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 est en cours d'élaboration.



Ces coteaux de la vallée de l'Oise autour de Creil sont principalement composés de forêts caducifoliées et de pelouses sèches. Ils se trouvent en situations géomorphologiques (versants abrupts sur calcaires lutétiens) et mésoclimatiques exceptionnelles et relictuelles, développant une série submontagnarde semi-thermophile du Cephalextero-Fagion sylvaticae originale (type « Oise-Creil ») riche en Buis (*Buxus sempervirens*) avec pelouses du *Seslerio caeruleae* – *Mesobromenion erecti* à *Dianthus carthusianorum* (type endémique de la vallée de l'Oise), fourré pionnier à *Buxus sempervirens* et *Prunus mahaleb* (*Berberidion vulgaris*), tiliaie-acéraie thermo-submontagnarde à Buis et If (*Tilion platyphylli* type « Oise-Creil ») sur pentes abruptes éboulées.

L'ensemble de ces habitats inscrits à la directive constituent un ensemble unique, irremplaçable et de très grande valeur patrimoniale. Les paysages végétaux sont également très originaux pour les régions de plaine : fourrés de Buis où cet arbuste montre une vitalité exceptionnelle (gradins de Séslerie typiques des pelouses de montagne).

L'intérêt floristique est parallèlement remarquable (diversité floristique du cortège submontagnard, deux espèces protégées, nombreuses espèces menacées).

L'état de conservation du site est médiocre, en raison de la proximité de l'urbanisation qui grignote peu à peu les espaces du système submontagnard. De plus, les conséquences d'une eutrophisation de contact et de la dynamique progressive naturelle qui fait régresser les surfaces de pelouses menacent à moyen et long terme le site. Néanmoins, il s'agit des derniers secteurs de versant calcaire de l'Oise non urbanisé sur Lutétien et des ultimes conditions mésoclimatiques submontagnardes de la vallée dans son parcours tertiaire. Est notée la vitalité exceptionnelle du Buis, qui suggère une probable spontanéité de l'arbuste en liaison avec le caractère thermo-montagnard du méso-climat (il en est de même pour l'If, probablement spontané aussi).

Le PLU prévoit une zone 2 AU_i dans un espace situé à l'extrémité nord-est du territoire communal de Saint-Leu d'Esserent, entre la plate-forme ferroviaire et la rivière de l'Oise. Cet espace correspond à un « parc à cendres » issu des anciennes activités d'EDF ; il s'apparente aujourd'hui à une friche industrielle.

Ce terrain, qui appartient toujours à EDF, pourrait constituer une opportunité de développement de ses propres activités, ou bien permettre l'accueil d'activités industrielles autres. Il est situé dans un environnement industriel constitué de la zone du Renoir au sud, de la plate-forme ferroviaire à l'ouest, et d'un espace occupé par la station d'épuration de Creil et l'activité Praxair (production de gaz atmosphériques) au nord.

Cette zone 2 AU_i inscrite sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent est séparée du territoire de Saint-Maximin – et donc du site Natura 2000 – par la rivière de l'Oise.

De plus, dans la mesure où le terrain concerné correspond à une friche industrielle (« parc à cendres » issu des anciennes activités d'EDF), et considérant que le terrain est situé dans un environnement industriel « lourd » composé d'activités relevant du régime des installations classées – tant dans la zone industrielle du Renoir au sud de la zone 2 AU_i, que s'agissant de l'activité Praxair au nord de la zone 2 AU_i – il apparaît que l'accueil d'activités industrielles sur ce terrain à terme ne saurait porter atteinte à la sensibilité écologique du site Natura 2000. L'espace concerné ne présente en effet aucune valeur écologique, du fait de son utilisation passée (« parc à cendres »), de son occupation actuelle (friche rase sans végétation permettant à des espèces de nicher ou de se reproduire), et de son environnement immédiat (activités industrielles lourdes).

↳ Considérant ainsi :

- que la zone 2 AUi est séparée du site Natura 2000 par la rivière de l'Oise,
- que le terrain concerné correspond à une friche industrielle (« parc à cendres » issu des anciennes activités d'EDF),
- que le terrain est situé dans un environnement industriel « lourd » composé d'activités relevant du régime des installations classées – tant dans la zone industrielle du Renoir au sud de la zone 2 AUi, que s'agissant de l'activité Praxair au nord de la zone 2 AUi,
- que le terrain concerné ne peut présenter de valeur écologique, du fait de son utilisation passée (« parc à cendres »), de son occupation actuelle (friche rase sans végétation permettant à des espèces de nicher ou de se reproduire), et de son environnement immédiat (activités industrielles lourdes),
- et, par ailleurs, que le port fluvial de marchandises projeté dans la zone 1 AUif faisant l'objet d'un emplacement réservé inscrit au bénéfice de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise correspond à une friche industrielle (terrain « Galva 60 » déjà bâti et totalement artificialisé),

il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et qu'il n'est donc pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

3 - 4 - 2 - Les milieux naturels

Outre le site Natura 2000 exposé ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

↳ Le territoire communal de Saint-Leu d'Esserent est concerné par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « Bois Saint-Michel et de Mello », ZNIEFF de type 1 qui couvre un massif boisé situé à l'extrémité méridionale du Clermontois, au contact du Plateau de Thelle. Ce massif constitue un ensemble forestier principalement composé de feuillus, auquel s'ajoutent des pelouses calcicoles propices à la biodiversité.

Sur le territoire de Saint-Leu d'Esserent, le périmètre de cette ZNIEFF couvre l'ensemble du Bois Saint-Michel ainsi que le fond de vallon situé en continuité sud ; il intègre un liseré périphérique le long des boisements. La partie urbanisée n'est pas concernée par cette ZNIEFF.

L'ensemble du Bois et du fond de vallon sont classés au PLU en zone N, assurant ainsi une protection stricte de cet espace naturel.

Il est rappelé néanmoins qu'il n'est pas défini de protection particulière pour ces boisements. En effet, le Bois Saint-Michel, et les boisements attenants, sont déjà soumis à un régime de protection au titre du Code Forestier, en tant que massif boisé de plus de 4 ha, et le Bois Saint-Michel fait également l'objet d'un Plan Simple de Gestion (dont le périmètre figure sur une cartographie dans le chapitre 1.2.4 du présent rapport).

Il n'est donc pas apparu opportun d'ajouter une protection supplémentaire dans le PLU, d'autant que des dispositions de protection pourraient s'avérer contraires au projet de déviation de Saint-Leu d'Esserent (dans le cadre de du projet de liaison Creil-Chambly).

Par ailleurs, la protection des corridors écologiques potentiels intra ou inter forestiers, sur l'ensemble du territoire communal, est assurée par un classement en zone N, s'agissant de ceux qui intéressent le Bois Saint-Michel d'une part, et de celui qui correspond au coteau boisé parallèle à la RD 92 d'autre part.

↳ Outre les milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune peut posséder sur son territoire un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent à la qualité biologique et écologique des lieux.

Pour les raisons rappelées ci-avant, les boisements existants sur le territoire communal ne font pas l'objet de protections particulières qui viendraient s'ajouter à leur classement en zone N.

↳ Par ailleurs, les orientations du PLU veillent à la prise en compte de la « zone à dominante humide » (voir chapitre 1.2.4. sur les milieux naturels). Identifiant le fond de la vallée de l'Oise, cette zone couvre la rivière de l'Oise, et intègre les étangs situés dans le fond de vallée (base de loisirs).

La zone 1 AUm délimitée pour la friche « Stradal », et le terrain situé de l'autre côté de la voie ferrée, ne couvre aucune partie de cette « zone à dominante humide », dont la limite correspond au chemin de la Garenne qui mène à la base de loisirs.

↳ Enfin, le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement futur, et plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU).

3 - 4 - 3 - Le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune de Saint-Leu d'Esserent se situe à la terminaison sud-est du Plateau du Clermontois, en bordure de la vallée de l'Oise. La commune présente un territoire diversifié, composé d'un fond de vallée, d'un plateau agricole et d'un massif boisé.

Le fond de la vallée de l'Oise, dans sa partie non urbanisée, est classé en NL, reconnaissant ainsi la vocation singulière de cet espace qui est majoritairement occupé par la base de loisirs.

L'appartenance géographique à l'entité du plateau du Clermontois est confortée dans le PLU par un classement en zone A des espaces cultivés qui en constituent l'assise territoriale, soit la moitié nord du territoire communal de Saint-Leu d'Esserent.

Le Bois Saint-Michel, et le fond de vallon boisé qui l'accompagne, sont quant à eux classés en zone N.

Les boisements existants sur le territoire communal ne font pas l'objet de protection particulière. En effet, le Bois Saint-Michel, et les boisements attenants, sont déjà soumis à un régime de protection au titre du Code Forestier, en tant que massif boisé de plus de 4 ha, et le Bois Saint-Michel fait également l'objet d'un Plan Simple de Gestion. Il n'est donc pas apparu opportun d'adopter une protection supplémentaire dans le PLU, d'autant que des dispositions de protection pourraient s'avérer contraaires au projet de déviation de Saint-Leu d'Esserent (dans le cadre de du projet de liaison Creil-Chambly).

Par ailleurs, le plateau agricole ne compte aucun élément végétal (bosquet, haie,...) méritant une protection particulière.

De plus, conformément à la volonté de préserver et de valoriser les perspectives monumentales sur l'abbatiale, les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone 1 AUm prévoient la réalisation d'un vaste espace central non construit, ménageant des vues sur l'abbatiale.

En outre, compte tenu des enjeux urbanistiques liés au devenir de la friche située place Baroche le long du quai d'Amont (partie basse de la ville en bordure de l'Oise), la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition d'un hangar désaffecté, disposition prise en vertu de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme. Des « orientations d'aménagement et de programmation » ont également été définies dans ce secteur ; elles mettent en évidence un principe de préservation d'un cône de vue dont l'objectif sera la valorisation des perspectives sur l'abbatiale.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés en marge immédiate de la partie agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

Il est rappelé que la priorité est donnée au développement urbain dans la partie ouest de la ville, en permettant en particulier une reconversion de la friche « Stradal ». L'optique est de reconquérir cet espace et de limiter conjointement l'étalement urbain.

Plus globalement, le PADD fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se traduit par la pérennisation des espaces cultivés situés sur le rebord du plateau (entre la route de Cramoisy et le quartier du Haut-Mettemont), et de ceux situés à l'entrée ouest de la ville.

3 - 4 - 4 - La ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme. Les orientations du SDAGE sont rappelées dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La prise en compte de la « zone à dominante humide » reconnue dans le fond de la vallée de l'Oise se traduit par son classement en zone N (secteur NL pour la base de loisirs et ses abords). La zone 1 AUm délimitée pour la friche « Stradal », et le terrain situé de l'autre côté de la voie ferrée, ne couvre aucune partie de cette « zone à dominante humide », dont la limite correspond au chemin de la Garenne qui mène à la base de loisirs. Le PLU ne programme donc aucun développement urbain dans ce secteur.

Par ailleurs, les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales, en exigeant dans les zones urbaines et à urbaniser que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Saint-Leu d'Esserent privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune possède un réseau collectif d'assainissement, dont la gestion est intercommunale (Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux de Villers-sous-Saint-Leu). Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur la commune de Villers-sous-Saint-Leu. Inaugurée en 1995, cette station d'épuration présente une capacité de traitement de 16 500 équivalents-habitants. Considérant qu'elle traite aujourd'hui environ 11 200 équivalents-habitants (pour une population totale d'environ 12 000 habitants), la station d'épuration est en mesure d'accueillir un développement.

Concernant la ressource en eau, la commune de Saint-Leu d'Esserent est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale : Syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux (SIAE) de Villers-sous-Saint-Leu. L'eau potable distribuée dans la commune provient de captages situés sur les territoires de Précý-sur-Oise et de Boran-sur-Oise, où l'eau est pompée dans une nappe de craie. L'eau est stockée dans les réservoirs du réseau d'adduction en eau potable de l'agglomération creilloise, avec lequel le réseau du SIAE est interconnecté.

Sur l'ensemble du territoire du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux, des renforcements ou de nouveaux aménagements de réseau permettraient à terme d'optimiser l'adduction en eau potable. En revanche, le territoire du SIAE ne souffre pas d'un risque de pénurie d'eau (ressource suffisante).

Le développement urbain envisagé dans le PLU répond à une volonté municipale de maîtriser la relance de la croissance démographique. Le développement urbain attendu ne s'accompagnera pas d'une augmentation massive du nombre d'habitants, par rapport à l'actuel bassin de population, et ne pourra donc bouleverser les consommations en eau potable.

Par ailleurs, le territoire de Saint-Leu d'Esserent n'est pas concerné par un point de captage d'eau potable, et n'est pas couvert par des périmètres de protection des eaux potables et minérales.

3 - 4 - 5 - Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de la forme urbaine.

La ville de Saint-Leu d'Esserent n'a pas accueilli d'extension urbaine très importante dans les vingt dernières années, la silhouette agglomérée s'étant épaissie essentiellement dans les décennies précédentes. La commune n'a donc pas connu de progression majeure de l'étalement urbain dans les années récentes.

La ville de Saint-Leu d'Esserent présente un cœur de bourg qui comprend le cœur historique autour de l'abbatiale, et la polarité commerciale autour de la Place de la République. Aux marges du centre-bourg, la ville est constituée de « faubourgs » qui présentent une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines, mixité dans l'implantation du bâti, dans son aspect,...). En périphérie des faubourgs, la ville est constituée d'espaces à caractère principalement résidentiel (lotissements).

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte de ces caractéristiques bâties, par la détermination de zones urbaines distinctes visant à reconnaître leur vocation respective et leur profil. Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

Outre les dispositions édictées dans la zone urbaine correspondant au centre-bourg (zone UA), la préservation de la valeur patrimoniale de la partie ancienne du bourg reste assurée par les prescriptions architecturales spécifiques qui peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection autour des monuments historiques, parmi lesquels l'abbatiale.

En outre, dans l'optique de ne pas faire obstacle aux solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie, et ce dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, le règlement ne fixe pas (sauf en zone UA) de pente minimale pour les toitures et ne liste pas de matériaux de couverture autorisés.

De plus, conformément à la volonté de préserver et de valoriser les perspectives monumentales sur l'abbatiale, les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone 1 AUm prévoient la réalisation d'un vaste espace central non construit, ménageant des vues sur l'abbatiale.

En outre, compte tenu des enjeux urbanistiques liés au devenir de la friche située place Baroche le long du quai d'Amont (partie basse de la ville en bordure de l'Oise), la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition d'un hangar désaffecté, disposition prise en vertu de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme. Des « orientations d'aménagement et de programmation » ont également été définies dans ce secteur ; elles mettent en évidence un principe de préservation d'un cône de vue dont l'objectif sera la valorisation des perspectives sur l'abbatiale.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés au contact immédiat de la partie agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie.

Il est rappelé que la priorité est donnée au développement urbain dans la partie ouest de la ville, en permettant en particulier une reconversion de la friche « Stradal ». L'optique est de reconquérir cet espace et de limiter conjointement l'étalement urbain.

Le PLU s'attache ainsi à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

3 - 4 - 6 - Economie, vie locale et logement

La ville de Saint-Leu d'Esserent présente un cœur historique autour de l'abbatiale et du château, et une polarité commerciale autour de la Place de la République et de la rue des Forges. La conjonction de ces deux ensembles constitue le centre-bourg.

La commune compte par ailleurs deux pôles d'équipements publics, l'un situé dans l'avenue Jules Ferry (le long de la RD 92, à proximité du centre-bourg), l'autre situé dans l'avenue de la Commune de Paris (en marge nord-ouest de la ville).

La commune accueille en outre sur son territoire une zone d'activités (zone « du Renoir »), où les acteurs économiques sont quasi exclusivement constitués d'EDF et d'Eurovia. SNCF-RFF constitue également un acteur de poids du fait de la présence de la plate-forme ferroviaire au nord de la zone d'activités.

L'analyse des équipements et des activités sur la commune rappelle que Saint-Leu d'Esserent présente un bon degré d'équipements et de services, et que cette dynamique urbaine lui confère un statut de petite « ville ».

En outre, le potentiel touristique de la ville repose sur le tourisme culturel autour du patrimoine historique, et le tourisme vert autour du patrimoine naturel.

Par ailleurs, le SCOT du Grand Creillois énonce, pour la commune de Saint-Leu d'Esserent, un indicateur de densité de 3 000 m² de surface de plancher par hectare, dont une part minimale de 75 % à usage de logements, soit 2 250 m² / ha (indicateur de densité qui équivaut à un nombre de 28 logements / ha sur la base d'une taille moyenne de logements de 80 m²).

Or, selon la programmation et la densité attendue dans la zone 1 AUm – secteur prioritaire de développement qui correspond à la reconversion de la friche « Stradal » et à l'urbanisation d'un terrain situé de l'autre côté de la voie ferrée – le projet prévoit la réalisation de 24 350 m² de plancher à vocation d'habitat (soit environ 300 logements), auxquels s'ajoutent un hôtel, des commerces et services, ainsi que des cellules artisans (pour un total d'environ 4 000 m²).

Déduction faite des 2,5 ha qui correspondent à l'étang existant (qui est intégré au périmètre de la zone mais qui sera préservé en totalité), la superficie de la zone utilisée pour appréhender la densité projetée est d'environ 10,5 ha. Il ressort ainsi que le projet prévoit, s'agissant des surfaces de plancher destinées à l'habitat, une densité d'environ 2 300 m² par hectare (24 350 m² / 10,5 ha). La densité qui est projetée dans la zone apparaît donc compatible avec celle exprimée par le SCOT du Grand Creillois.

S'agissant du développement économique, l'une des orientations majeures du projet communal est de conforter le développement de la zone industrielle du Renoir, et en particulier de veiller au devenir des friches existantes, parmi lesquelles figure la friche « Galva 60 » (du nom de l'ancienne activité). Il s'agit conjointement d'optimiser le potentiel multimodal de la zone du Renoir (potentiel ferroviaire grâce à la plate-forme, potentiel fluvial grâce à la rivière de l'Oise). L'existence de portiques de chargement en bord de l'Oise (avec accès multi-client) constitue aussi un atout majeur dans une perspective de développement économique.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise projette l'aménagement d'un port fluvial de marchandises. C'est dans cette perspective qu'une zone spécifique a été définie (zone 1 AUif destinée à l'accueil d'activités industrielles ou d'entrepôt en lien avec la voie fluviale), et qu'un emplacement réservé a été inscrit au bénéfice de la CCIO à sa demande, en tant que Personne Publique.

3 - 4 - 7 - Les risques et nuisances

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la rivière de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral du 14 décembre 2000. La partie du territoire communal située en bordure ou à proximité de la rivière est couverte par les zones rouge (gel de l'urbanisation) et bleu (constructible sous conditions), telles que définies par le PPRI. La zone rouge couvre principalement l'espace correspondant à la base de loisirs. Les dispositions réglementaires du PPRI figurent en annexe du dossier de PLU.

Par ailleurs, la prise en compte de l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal, et en particulier dans les fonds de vallons, se traduit dans le PLU par le classement en zone N du Val d'Hardillière, entre le lotissement du Neuillet et le haut de la rue de la Croix-Aude. Une urbanisation supplémentaire dans ce secteur aggraverait les risques hydrauliques par une augmentation des surfaces imperméabilisées. Il convient par conséquent de stopper toute nouvelle urbanisation aux abords de ce fond de vallon.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, les dispositions du PLU exigent, dans les zones urbaines et à urbaniser, que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Saint-Leu d'Esserent privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

En outre, des emplacements réservés sont inscrits au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux, en vue de corriger les dysfonctionnements des ouvrages existants et l'insuffisance des réseaux, et de réduire les risques de coulées de boue (aménagement de prairies inondables et d'ouvrages de rétention).

Par ailleurs, la commune est concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Creil, approuvé par décision préfectorale du 27 août 1982. Le territoire communal est affecté dans sa partie nord-est par la zone C du PEB, zone dans laquelle la constructibilité se limite aux espaces déjà urbanisés. La zone C du PEB couvre notamment le secteur du lotissement du Neuillet et la partie haute des rues de la Croix-Aude et Pierre et Marie Curie. Le PEB est en cours de révision.

Concernant la prise en compte de la présence d'activités nuisantes, les espaces situés aux abords immédiats de l'établissement « Norchim », sur le quai d'Amont (place Baroche), se traduit dans le PLU par l'exclusion de toute vocation d'habitat sur les terrains situés dans son environnement le plus proche. C'est pourquoi la friche bordée par la place Baroche, de même que celle située dans le prolongement de Norchim, sont uniquement destinées à l'accueil d'activités (excluant ainsi de nouveaux résidents dans ce secteur).

Enfin, la prise en compte de la nature du sol et des risques de mouvements de terrain associés justifie la définition des secteurs UBr, UDr, Ar, Nr et Ngr. Ainsi, dans les secteurs UBr et UDr, le règlement interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation compte tenu des risques de mouvements de terrain (risque d'effondrement dû à la présence de cavités souterraines et/ou risque d'éboulement dû au profil du coteau) ; seule l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU est autorisée à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. De la même manière, dans le secteur Ar, les risques d'effondrement justifient que, par principe de précaution, les bâtiments agricoles ne soient pas autorisés.

3 - 4 - 8 - Impact sur l'environnement et protections (synthèse)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- préserver le caractère naturel du Bois Saint-Michel (sans faire obstacle au projet de déviation),
- pérenniser la vocation agricole du plateau,
- contenir l'urbanisation dans les fonds de vallons,
- proscrire tout développement urbain à l'arrière du hameau du Petit-Thérain,
- favoriser une mise en valeur des bords de l'Oise et une réappropriation des berges,
- préserver les jardins familiaux,
- permettre une reconversion de la friche « Stradal » dans l'optique de reconquérir cet espace et de limiter conjointement l'étalement urbain.

Le document réalisé doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Saint-Leu d'Esserent.

Les zones constructibles

Les zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'accroît pas exagérément la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Les zones d'urbanisation future sont situées dans des secteurs destinés à conforter la silhouette urbaine.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

Les zones de protection

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact notable sur l'environnement.