

**Commune de**

**SAINT-LEU  
D'ESSERENT**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

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

**3**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**SOMMAIRE**

|  | Page      |
|--|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b>  | <b>2</b>  |
| <hr/>  |           |
| A - Le PADD, aspects généraux  | 2         |
| B - Contenu du document  | 3         |
| <br>   |           |
| <b>CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD</b>                                      | <b>4</b>  |
| <hr/>  |           |
| I - Affirmer l'identité communale au sein du contexte territorial                  | 4         |
| II - Améliorer la qualité urbaine de la commune                                    | 5         |
| III - Planifier un développement et un renouvellement urbains                      | 8         |
| IV - Encourager et accompagner le développement économique                         | 10        |
| V - Assurer la sauvegarde et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel | 11        |
| VI - Veiller à la gestion des risques et des nuisances                             | 12        |
| <br>   |           |
| <b>Carte de synthèse des orientations du PADD</b>                                  | <b>13</b> |

---

## INTRODUCTION

---

### **A - Le PADD - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000, et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

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.

## **B - Contenu du document**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Leu d'Esserent, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

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

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et 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 générales retenues visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

Les orientations retenues par la Municipalité sont exposées dans le document.

## CHAPITRE UNIQUE

# ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

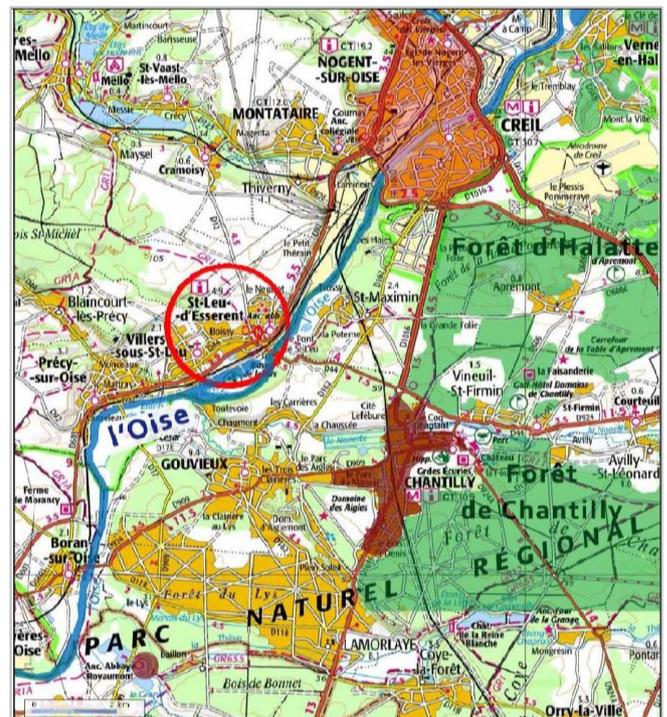
Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

### 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.**

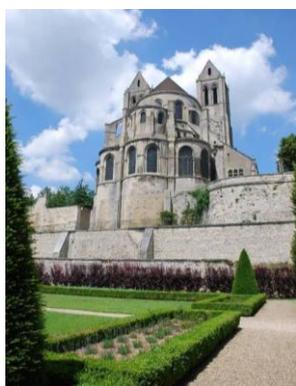
Le réseau de voies de l'agglomération, marqué par les contraintes du site, est caractérisé notamment par l'absence de liaison transversale est/ouest dans la partie nord de la ville (entre la route de Cramoisy et l'avenue de la Commune de Paris).

**↳ 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



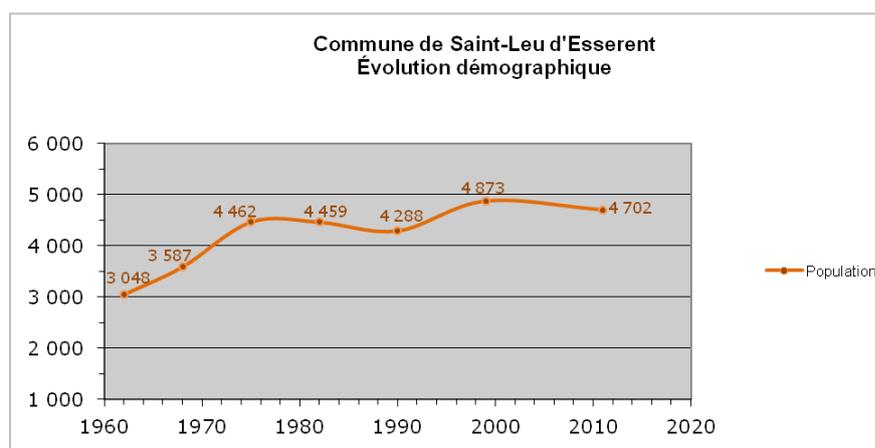
Section « industrielle et logistique » en amont

### 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.

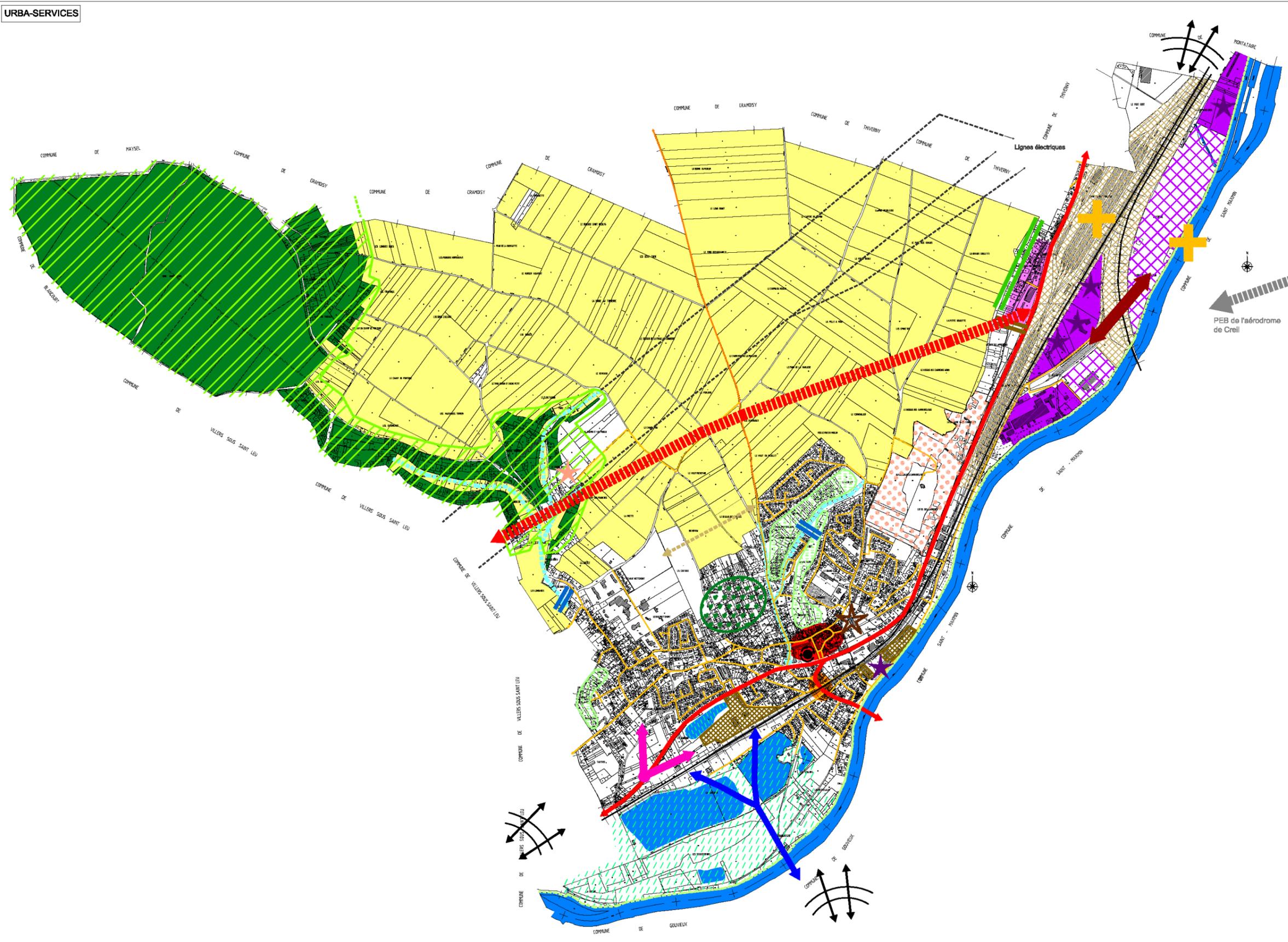
↳ **Prendre en compte les risques de ruissellement**, en particulier à hauteur des principaux fonds de vallons.

↳ **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 "fiche 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'Éclaircie - 60200 Beauvais Cedex Tél : 03 44 43 17 07 - Fax : 03 44 43 04 21 - urba-services@orange.fr

Echelle : 1/6000e