

**Commune de**

**SAINT-LEU  
D'ESSERENT**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**SOMMAIRE**

|  | <b>Page</b> |
|--|-------------|
| <b><u>INTRODUCTION</u></b>   | <b>3</b>    |
| Le PLU - Aspects généraux  | 3           |
| Contenu du document  | 4           |
| <br>   |             |
| <b><u>CHAPITRE I - EXPOSE DES MOTIFS</u></b>                                 | <b>6</b>    |
| <b>1.1. - Les données de base</b>  | <b>7</b>    |
| <b>1.2. - Les objectifs d'aménagement</b>                                    | <b>7</b>    |
| 1.2.1. Nature de la modification simplifiée                                  | 7           |
| 1.2.2. Hypothèses d'aménagement  | 7           |
| A - Retrait de l'interdiction d'accès sur une section du quai d'Amont        | 7           |
| <br>   |             |
| <b><u>CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU</u></b> | <b>9</b>    |
| 2.1. - Rappel  | 10          |
| 2.2. - Le retrait au règlement graphique d'une interdiction d'accès          | 10          |
| 2.3. - L'ajustement dans le règlement écrit                                  | 11          |
| 2.4. - L'évolution des superficies des zones                                 | 11          |
| 2.5. - Compatibilité avec les documents supra-communaux                      | 11          |
| <br>   |             |
| <b><u>CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u></b>                           | <b>12</b>   |
| <b>3.1. - Préambule</b>  | <b>13</b>   |
| <b>3.2. - Les implications</b>   | <b>13</b>   |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3.3. - Les actions d'accompagnement</b>  | <b>14</b> |
| A - L'action foncière   | 14        |
| B - La gestion de l'espace  | 14        |
| <b>3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement :<br/>    mesures de préservation et de mise en valeur</b> | <b>15</b> |
| 3.4.1. - La commune et le paysage   | 15        |
| 3.4.2. - La commune et les milieux naturels   | 15        |
| 3.4.3. - Le cadre bâti  | 16        |

## INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de Saint-Leu d'Esserent a approuvé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 février 2014. Le PLU a ensuite fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 01 février 2016,
- d'une modification n°1 approuvée en date du 27 avril 2017 (par simple adoption d'une délibération prenant acte d'un jugement du Tribunal Administratif d'Amiens du 28 février 2017 annulant partiellement le PLU dans sa disposition qui interdisait toute construction nouvelle dans le secteur UBr).

Conformément aux termes des articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée.

### **Le PLU - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (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. 101-2, 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.

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.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

De plus, la loi n°2009-179 du 17 février 2009 « pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés » a instauré une procédure allégée dite de « modification simplifiée ». Ainsi, en application des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent faire l'objet d'une procédure simplifiée lorsque la modification n'a pas pour objet de :

- « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Lorsqu'il peut être recouru à une procédure de modification simplifiée, le projet fait l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme (tandis qu'une procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique).

### **Contenu du document**

Le présent rapport concerne la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Leu d'Esserent. Il constitue un élément du dossier de modification simplifiée du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit n°5a,
- un règlement graphique n°5c / plan de découpage en zones « ville » (échelle 1/2500<sup>e</sup>).

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 la modification simplifiée du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

**1 - L'EXPOSE DES MOTIFS**

**2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU**

**3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification simplifiée et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

## **CHAPITRE PREMIER**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

## 1.1. - LES DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant des caractéristiques de la commune de Saint-Leu d'Esserent.

## 1.2. - OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 1 - 2 - 1 - Nature de la modification simplifiée

Les modifications proposées concernent :

- le retrait de l'interdiction d'accès sur une section du quai d'Amont.

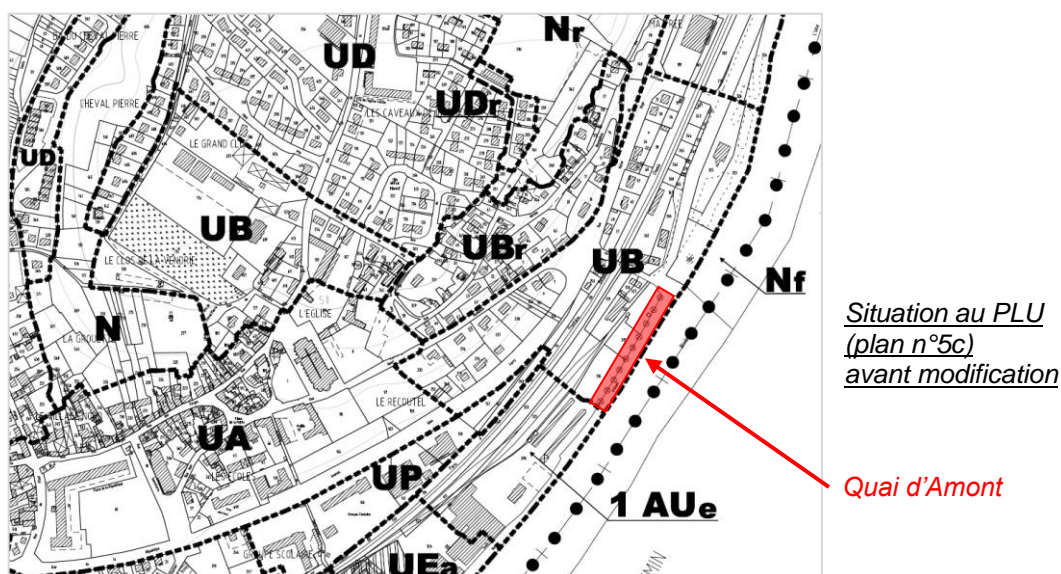
### 1 - 2 - 2 - Hypothèses d'aménagement

#### A - Retrait de l'interdiction d'accès sur une section du quai d'Amont

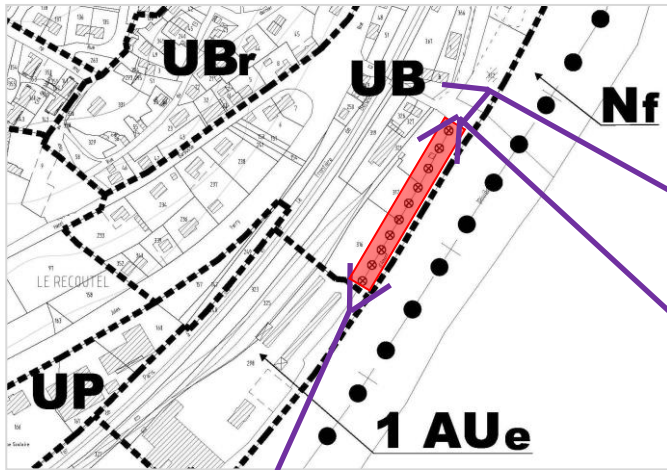
Une interdiction de création de nouvel accès avait été inscrite, au PLU approuvé en 2014, sur une section du quai d'Amont. Cette disposition avait été définie considérant que les deux parcelles concernées (n°316 et 317) disposent d'un autre accès depuis la rue de l'Abreuvoir aux Moines. Il apparaît toutefois que cette petite rue, qui constitue en réalité une impasse, ne présente pas à elle seule les conditions optimales pour permettre une desserte satisfaisante du terrain concerné.

C'est dans ce contexte que la Municipalité souhaite renoncer à cette disposition d'interdiction d'accès sur le quai d'Amont, qui s'avère hypothéquer une part non négligeable du site, étant précisé que le terrain concerné est classé en zone UB (vocation habitat privilégiée) et qu'il présente une capacité d'accueil de plusieurs dizaines de logements.

La levée de cette contrainte d'accès s'inscrit ainsi en faveur de la densification urbaine. Il est souligné en effet que l'espace concerné est situé à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, dans une frange de la ville à reconquérir qualitativement. Il s'agit donc d'optimiser cet espace intra-urbain, et plus largement d'éviter le recours à un étalement urbain consommateur d'espace agricole et naturel.







## **CHAPITRE DEUXIÈME**

### **JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU**

## 2 - 1 - Rappel

➤ Le territoire communal couvert par le PLU approuvé 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, UY,

- les zones 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 des sites, 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) sur lesquels sont également notamment indiqués :

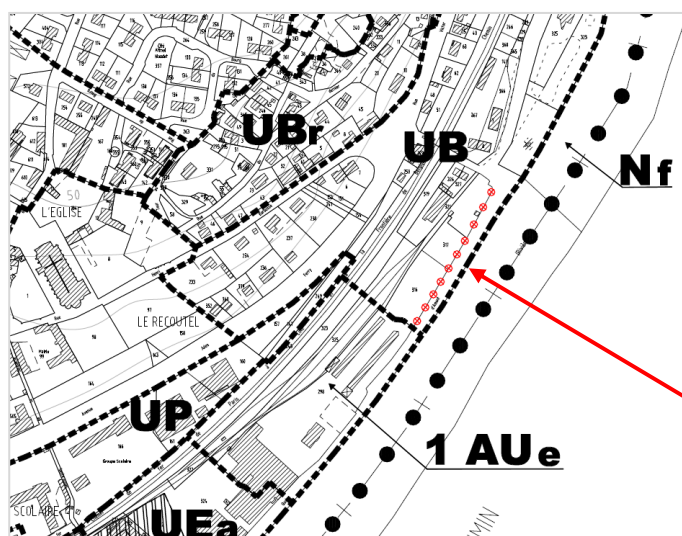
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).

➤ La présente modification simplifiée concerne :

- le retrait au règlement graphique d'une interdiction d'accès, et l'ajustement correspondant dans le règlement écrit.

## 2 - 2 - Le retrait au règlement graphique d'une interdiction d'accès

La volonté municipale de renoncer à la disposition interdisant la création de nouvel accès sur une section du quai d'Amont – pour les raisons déjà exposées au chapitre précédent – se traduit au plan par la suppression du figuré spécifique qui identifiait la section de rue concernée sur le règlement graphique (plan n°5c).



*Situation au PLU  
(plan n°5c)  
après modification*

⊗ ⊗ ⊗ ⊗  
Section où tout nouvel accès est interdit : à supprimer

### **2 - 3 - L'ajustement dans le règlement écrit**

La disposition qui matérialisait l'interdiction d'accès sur une section du quai d'Amont faisait l'objet d'un rappel dans le règlement écrit, à l'article 3 de la zone UB (page 19 du règlement écrit).

Le retrait de cette disposition au plan doit donc s'accompagner de la suppression de l'alinéa correspondant dans le règlement écrit (« *aucun accès n'est autorisé sur la section du quai d'Amont telle qu'identifiée au règlement graphique* »).

### **2 - 4 - L'évolution des superficies des zones**

La présente modification simplifiée du PLU ne concerne que la suppression d'une disposition particulière, elle ne comporte aucune modification du règlement graphique s'agissant des limites de zone. Elle n'a par conséquent aucune incidence sur les superficies des zones telles qu'énoncées dans le PLU approuvé.

### **2 - 5 - Compatibilité avec les documents supra-communaux**

↳ La commune de Saint-Leu d'Esserent, qui appartient à la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013.

Aucune orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT, et aucun objectif du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT, ne sont contrariés par la présente modification simplifiée du PLU.

↳ Par ailleurs, la commune de Saint-Leu d'Esserent est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE « 2016-2021 », qui avait été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le précédent SDAGE « 2010-2015 », adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009, qui est remis en application.

Au vu des très faibles implications de la présente modification simplifiée du PLU, celle-ci n'a aucune incidence sur la compatibilité du document d'urbanisme avec les grandes orientations de ce document supra-communal.

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

## **CHAPITRE TROISIÈME**

### **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 devra donc se faire en restant 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 essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

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,

- 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**

#### **A) 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'user du 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 : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

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.

#### **B) 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 tous 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, toutes 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**

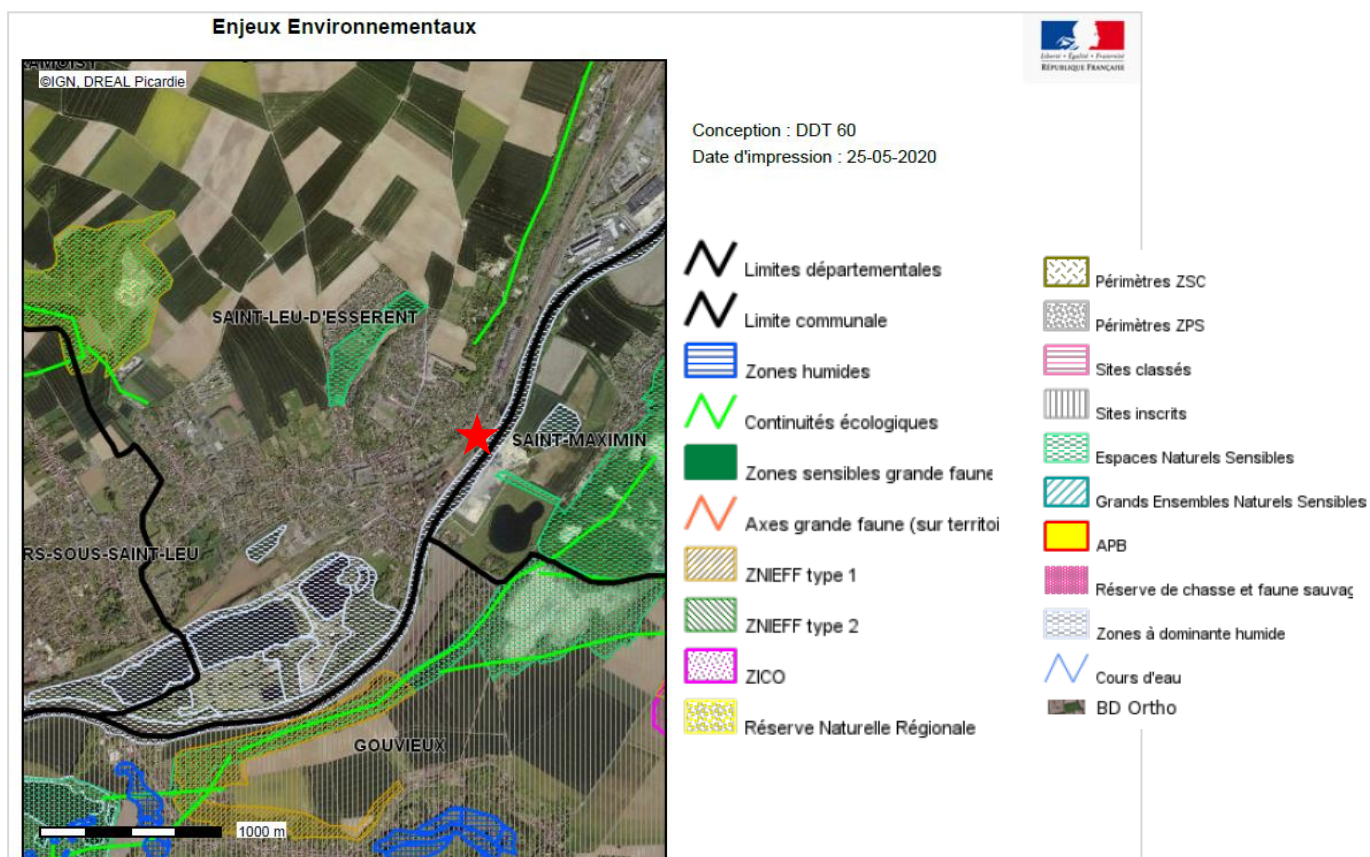
#### **3 - 4 - 1 - La commune et le paysage**

La modification simplifiée du PLU implique la suppression d'une disposition particulière qui ne concernait qu'une section de rue située au sein de l'espace aggloméré (terrain classé en zone UB) ; il ne peut donc en résulter d'incidence sur les grands équilibres paysagers.

#### **3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels**

La modification simplifiée du PLU ne concerne pas les espaces agricoles et naturels situés en dehors de l'espace aggloméré.

De plus, le terrain impliqué ne fait l'objet d'aucune reconnaissance environnementale particulière, comme l'illustre le document ci-dessous issu du module « Cartélie » de la DDT de l'Oise.



↳ Au vu des orientations de la présente modification simplifiée du PLU, et considérant :

- que le présent dossier ne porte pas atteinte à des espaces agricoles ou naturels,



- que la modification simplifiée du PLU concerne le retrait d'une disposition d'accès n'affectant qu'une section de rue qui est située au sein de l'espace urbanisé, et que cette suppression est sans effet sur la protection des espaces et sur les droits à construire octroyés,

il en ressort que la modification simplifiée du PLU n'est susceptible d'avoir des effets notables, ni sur les milieux naturels présentant une sensibilité écologique, ni sur les habitats et espèces ayant motivé la désignation de sites Natura 2000 aux environs du territoire de Saint-Leu d'Esserent.

### **3 - 4 - 3 - Le cadre bâti**

Compte tenu de la portée très limitée de la présente modification simplifiée du PLU, elle ne pourra entraîner d'impact significatif sur la silhouette bâtie (pas de modification des règles d'implantation des constructions, d'emprise, de volumétrie,...).

En outre, la levée de la contrainte d'accès s'inscrit ainsi en faveur de la densification et d'une meilleure optimisation urbaine du terrain concerné, au profit plus largement de la lutte contre l'étalement urbain.