

# COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ARRET DU PROJET

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2025 arrêtant le plan local  
d'urbanisme.

Le Maire,

### PROJET ET JUSTIFICATIONS - TOME 2/2

## SOMMAIRE

### **1ERE PARTIE - EXPLICATION DU PROJET ET JUSTIFICATIONS**

I.1 - Le projet de territoire	page 4
I.2 - La traduction du projet de territoire	page 8
I.3 - Justification du PLU par rapport au PADD	page 17
I.4 - Justification des OAP	page 30
I.5 - Justification des dispositions du règlement (...)	page 34
I.6 - Analyse des différentes zones du PLU	page 36
I.7 - Réponse du PLU à l'objectif démographique et la consommation foncière	page 53
I.8 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques	page 58
I.9 - Superficie des différentes zones	page 60

### **2EME PARTIE - Evaluation environnementale**

1. Contexte réglementaire	page 62
2. Objectifs de l'élaboration du PLU, de l'évaluation environnementale et articulation avec les autres documents d'urbanisme	page 63
3. Etat actuel et état futur en l'absence de mise en œuvre du projet	page 68
4. Justifications du projet : choix retenus, solutions de substitutions raisonnables	page 71
5. Caractérisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU	page 73
6. Analyse des incidences notables prévisibles	page 75
7. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement	page 104
8. Description de la méthodologie	page 107

# **1ERE PARTIE - EXPLICATION DU PROJET ET JUSTIFICATIONS**

## I.1 - Le projet de territoire

---

### I.1.1 - Le projet démographique

Depuis 3 ans, ce sont 210 logements qui ont été construits à SAINT-LEU D'ESSERENT. L'accueil de cette nouvelle population a impulsé un redémarrage démographique non encore repris dans les chiffres de l'INSEE. En 2025, il est donc réaliste de préciser que la commune est dans une phase de relance : la population totale peut ainsi être estimée à environ 5 000 habitants soit une progression de +424 habitants entre le recensement de l'INSEE 2022 (4 576 habitants) et l'année 2025.

Au regard des projets en réflexion et en cours d'achèvement tel que :

- la fin de reconversion de la friche STRADAL et de la sucrerie, aménagement du quartier des trois étangs : 40 logements,
- du projet en réflexion sur le terrain communal de la rue d'Hardillièvre : 10 logements,
- du projet autorisé du quartier Jean Macé : 80 logements,
- de l'aménagement en réflexion de la rue du 19 mars 1962 : 20 logements,
- de la capacité des dents creuses : une vingtaine de logements,

la population municipale pourrait se situer dans 10 ans entre 5 300 et 5 400 habitants (scénario de 170 logements composés de 2 personnes par ménage soit 340 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU).

Le projet démographique du PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT cible donc une population comprise dans une fourchette allant de 5 300 à 5 400 habitants à l'horizon 2034 ce qui correspond à une progression annuelle de +1% (en prenant en considération 2 personnes par ménage) soit environ 340 habitants supplémentaires.

A travers ce scénario, la commune maîtrise la croissance du nombre de logements afin de stabiliser sa population en cohérence avec la présence et la capacité des équipements et services.

Ce scénario se justifie d'autant plus par le fait que la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT (avec Saint-Maximin) fait partie des 2 pôles d'équilibre identifiés au Sud du territoire du SCOT du SMBCVB. A ce titre, le niveau de population, le niveau d'activités et de services de la commune contribuent à l'équilibre spatial du territoire et assurent un rôle structurant des villages qu'ils polarisent.

### **I.1.2 - La production globale de logements**

Le scénario démographique d'accueillir environ 340 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU se traduit par la production de nouveaux logements dans une fourchette comprise entre 150 et 170 logements nouveaux : pour cela, la commune dispose de la capacité d'accueillir une partie des nouveaux logements à l'intérieur de sa trame urbaine dans le respect de la densification et de la gestion économe de l'espace.

### **I.1.3 - Une offre de logements adaptée aux besoins de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT**

La commune souhaite poursuivre la programmation des logements en respect avec une diversité sociale et intergénérationnelle afin de répondre au parcours résidentiel de chacun : célibataires, jeunes ménages, familles et personnes âgées.

La commune souhaite dans ce PLU favoriser le vivre-ensemble et faire cohabiter dans chaque quartier des logements privés, des logements aidés et des logements intermédiaires.

De nombreux logements collectifs ayant été réalisés depuis 3 ans, la croissance future des logements sera principalement axée sur de l'habitat individuel et groupé tout en préservant les espaces naturels.

Aussi, suivant la caractéristique de chaque quartier, les futurs logements seront programmés en adéquation avec la vie du quartier. La densification sera également étudiée suivant la composition de la trame urbaine afin de respecter la présence d'espaces verts, jardins...

### **I.1.4 - Les besoins en foncier**

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT a consommé environ 16,10 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2011/2020 inclus. A travers ce PLU, l'objectif communal est de poursuivre son développement et d'encadrer la consommation foncière en réduisant de moitié la consommation d'espaces et en luttant contre l'étalement urbain.

Le besoin foncier retenu pour l'accueil de logements est estimé à environ 6 à 7 hectares.

Au cours de son PLU, la commune a identifié les potentiels de densification de la trame urbaine. Ces derniers ne sont pas suffisants pour répondre au projet démographique, des zones d'extension ont donc été inscrites dans le projet de PLU. L'accueil de nouveaux habitants se concentrera ainsi dans et en extension de l'enveloppe urbaine du centre-ville.

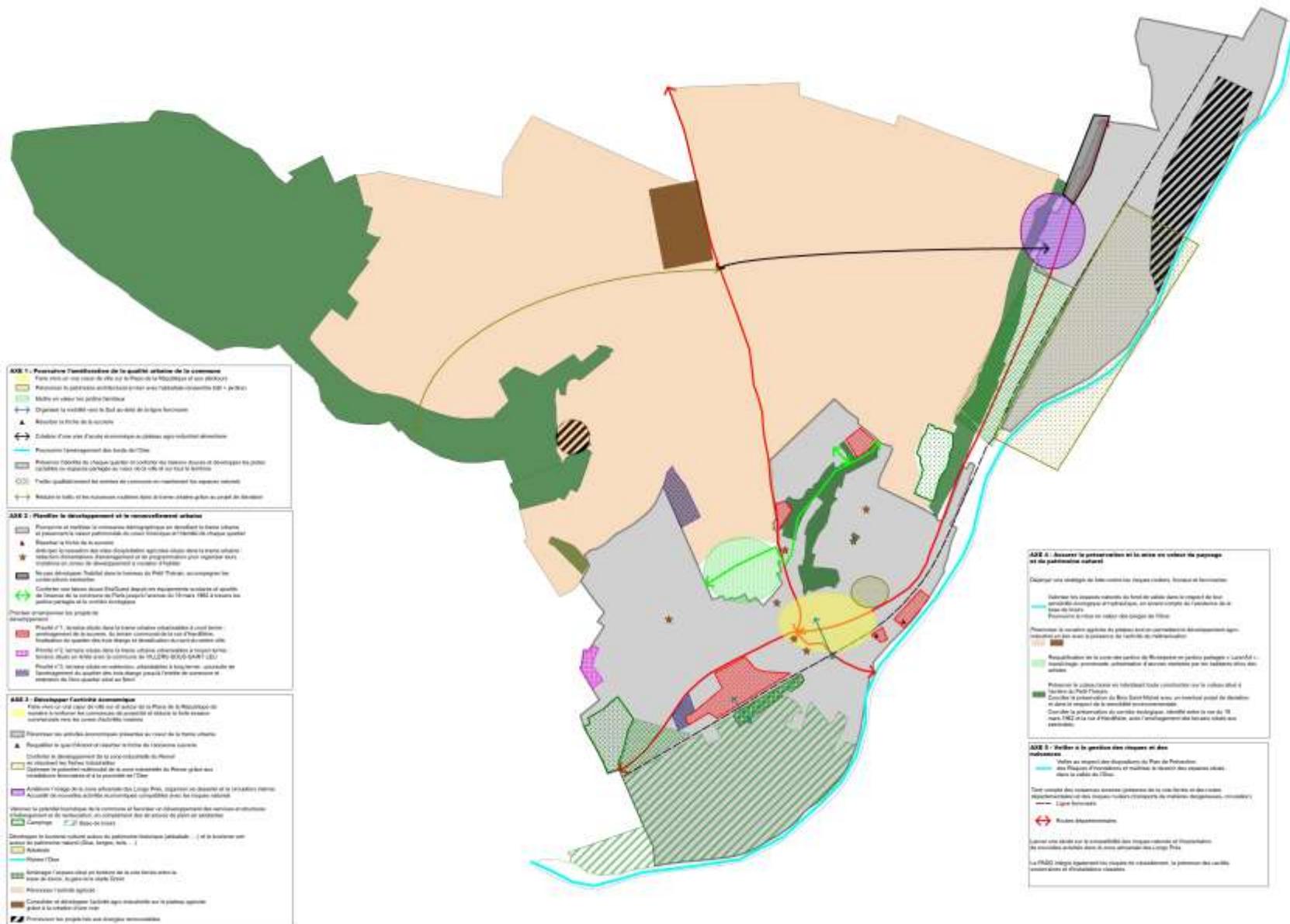
### **I.1.5 - Le projet d'aménagement et de développement durables**

Grâce au diagnostic communal, la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT a pu définir les principaux objectifs de son développement pour les 10 prochaines années :

- Vivre ensemble
- Assurer le statut de petite ville d'équilibre
- Créer un vrai cœur de ville autour de la Place de la République,
- Maîtriser la croissance dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier
- Résorber la friche de la sucrerie
- Développer l'économie, relancer l'emploi pour permettre aux habitants de travailler et résider sur le territoire
- Organiser la mobilité vers le Sud ; réduire, stabiliser le flux routier (déviation)
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel
- Prendre en compte les risques naturels et les risques liés à des activités anthropiques

Le projet d'aménagement et de développement durables PADD s'articule donc autour de 5 grands axes :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune
- Planifier le développement et le renouvellement urbain
- Développer l'activité économique
- Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel
- Veiller à la gestion des risques et des nuisances



## I.2 - La traduction du projet de territoire

---

### I.2.1 - Le zonage

La commune a défini les grandes lignes de son projet de territoire et le Plan Local d'Urbanisme en constitue un outil de traduction concrète organisant la mise en œuvre de sa stratégie de développement pour les 10 ans à venir.

Le projet de zonage du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT respecte les caractéristiques du territoire, les enjeux environnementaux, la réglementation et les objectifs des élus.

L'accueil d'habitat et la maîtrise du logement ont constitué le 1<sup>er</sup> objectif d'élaboration du PLU. Au regard des différents enjeux environnementaux, la revitalisation et densification de l'enveloppe urbaine du centre-ville est apparue la plus cohérente.

La préservation du cadre de vie et des caractéristiques architecturales, végétales et paysagères, au sens large, du territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT a constitué un autre axe de réflexion. En effet, la volonté des élus est de préserver son territoire et ses richesses tout en intégrant les préoccupations économiques puisque de nombreuses entreprises y sont implantées.

Le tissu économique est également inscrit dans le projet de territoire : pérenniser l'existant et permettre l'implantation de nouvelles activités, compatibles avec le voisinage d'habitations et l'environnement.

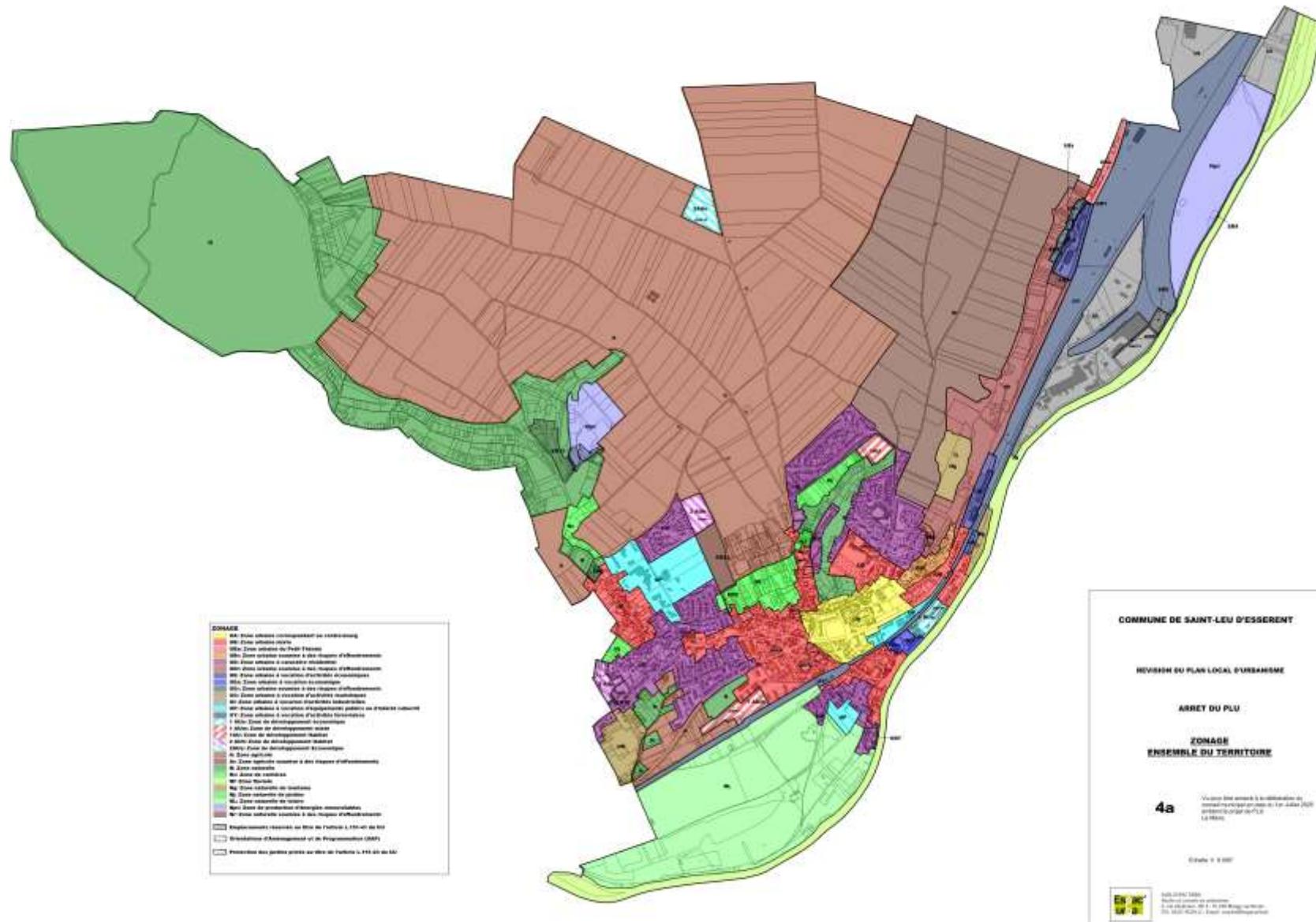
L'activité touristique est aussi très importante sur la commune. On y retrouve deux campings, une base de loisirs et de nombreuses structures sportives, culturelles...

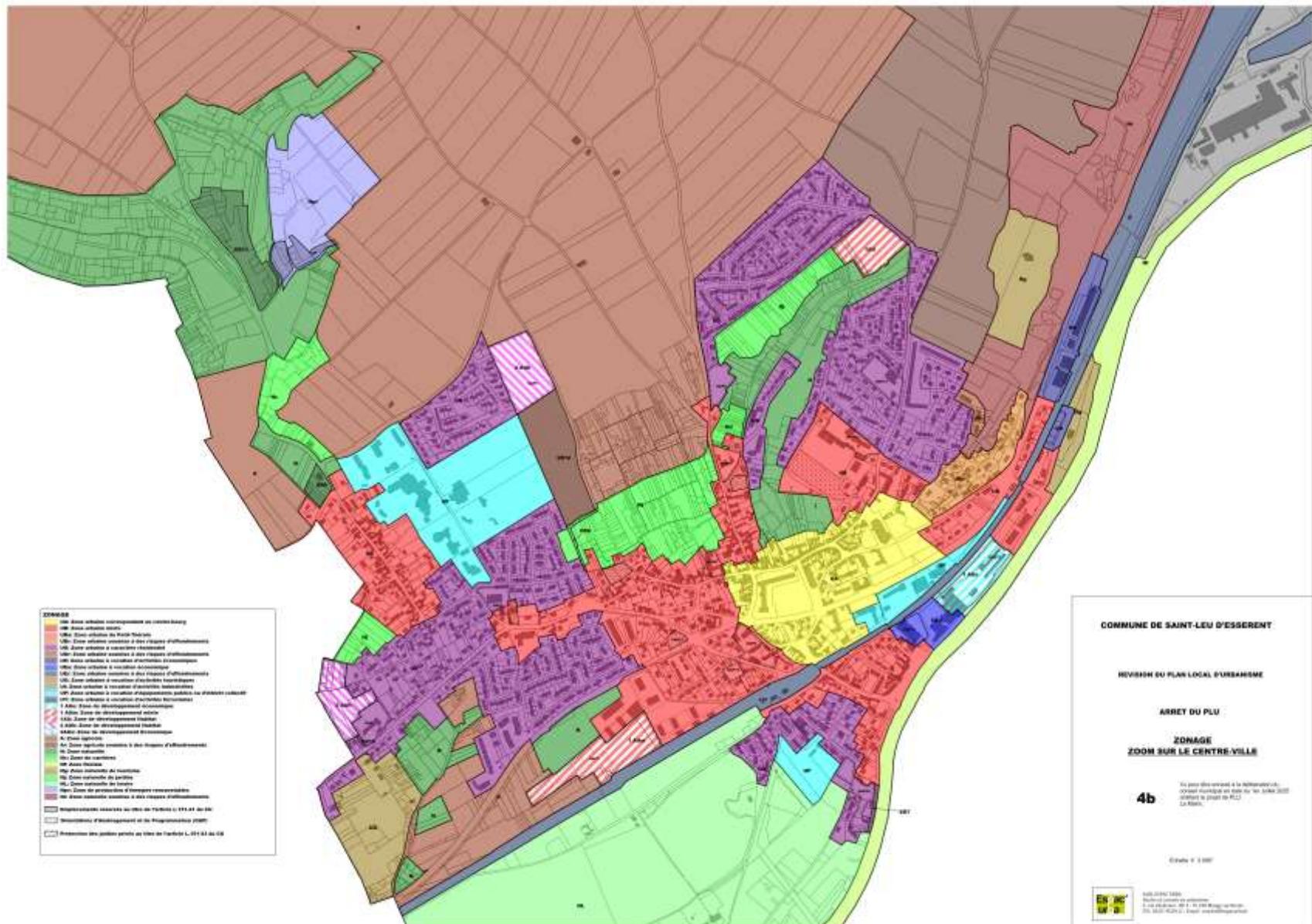
Au sujet des déplacements, le territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT est bien desservi par plusieurs routes départementales, une ligne ferroviaire, une rivière l'Oise mais il reste confronté à un trafic de transit en augmentation créant des nuisances dans la trame urbaine.

Enfin, l'aspect réglementaire découlant des richesses ou enjeux environnementaux du territoire a été intégré et traduit à travers différents outils.

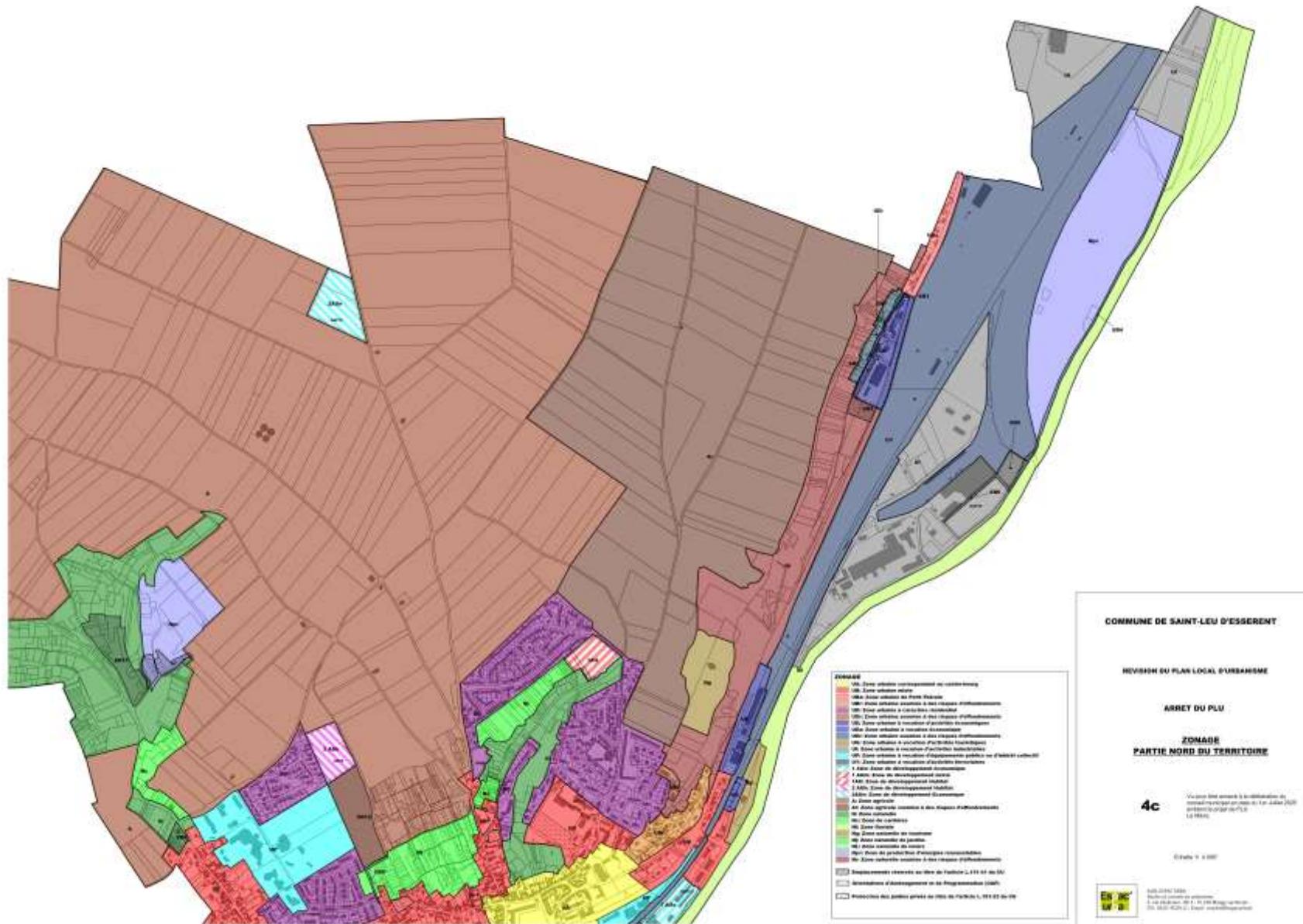
Les risques naturels, à travers le PPRi, ont également été pris en compte dans la réflexion lors de la définition du plan de zonage et du règlement.

## Plan de zonage - Plan 1/3 - Ensemble du territoire





Plan de zonage - Plan 3/3- Zoom sur la partie Nord du territoire



## I.2.2 - Appellation et caractéristiques des zones délimitées dans le PLU

En traduction du PADD, le plan local d'urbanisme de SAINT-LEU D'ESSERENT se décompose ainsi :

### ❖ LES ZONES URBAINES : Les zones urbaines figurent au plan de zonage avec l'indice U.

Elles déterminent les terrains suffisamment desservis en voirie, eau, électricité, assainissement, pour qu'ils aient une vocation immédiatement constructible, sous la forme de lotissements ou d'opérations individuelles. Ainsi, la commune ne peut en aucun cas demander au constructeur ou au lotisseur de participer financièrement à la création ou au renforcement éventuel des réseaux. Le classement des terrains en zone U implique qu'ils soient desservis par des réseaux ou que la commune les réalise (article R.123-5 du code de l'urbanisme). Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement les constructions ; en conséquence, il conviendra de limiter l'extension de l'urbanisation dans les secteurs où ces conditions ne sont pas remplies.

Dans le PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT, la zone urbaine se décompose en **HUIT zones** :

- **ZONE UA** : Zone urbaine correspondant au centre-bourg, comprenant le cœur de ville historique de la ville autour de l'abbatiale et la polarité commerciale autour de la Place de la République ;
- **ZONE UB** : Zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et mixité dans, l'implantation du bâti, dans son aspect, ...) ;
- **ZONE UD** : Zone urbaine à caractère résidentiel ;
- **ZONE UE** : Zone urbaine à vocation d'activités économiques ;
- **ZONE UG** : Zone urbaine à vocation d'activités touristiques ;
- **ZONE UI** : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles ;
- **ZONE UP** : Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- **ZONE UY** : Zone urbaine à vocation d'activités ferroviaires.

**CINQ sous-secteurs** ont été créés :

- le secteur **UBa**, correspondant au hameau du Petit-Thérain, dans sa partie à vocation d'habitat
- le secteur **UBr**, correspondant à la rue du Dernier Bourguignon, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain,
- le secteur **UDr**, correspondant au centre de loisirs et à une partie de la rue du 08 Mai 1945, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain,
- le secteur **UEa**, correspondant à une zone d'activité économique,
- le secteur **UEr**, correspondant à la zone d'activités des Longs Prés, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain.

❖ **LES ZONES A URBANISER : Les zones à urbaniser figurent au plan de zonage par l'indice AU :**

Elles délimitent des zones éventuellement constructibles sous certaines conditions.

Dans le PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT, on compte **DEUX TYPOLOGIES** de zones à urbaniser :

- **Zone 1AU** : Zone à urbaniser à vocation d'habitat,
- **Zone 2AU** : Zone à urbaniser à long terme nécessitant une modification du PLU.

**Dans la zone 1AU, trois secteurs** ont été créés :

- le secteur **1AU, à vocation d'habitat**, correspondant au terrain situé au Nord du centre-bourg, rue du 19 mars 1962,
- le secteur **1AUm, à vocation mixte**, correspondant à la partie Ouest du centre-bourg, « Quartier des Trois Etangs »,
- le secteur **1AUe, à vocation économique**, correspondant à la friche de la sucrerie.

**Dans la zone 2AU, deux secteurs** ont été créés :

- le secteur **2AUe, à vocation économique**, urbanisable après modification du PLU : il se situe sur le plateau agricole en limite avec la commune de CRAMOISY,
- les secteurs **2AUh, à vocation d'habitat**, urbanisables après modification du PLU : ils correspondent à d'une part à des terrains situés dans le prolongement de l'écoquartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » et d'autre part à des terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU au lieu-dit « Le Clos Ragait ».

Pour ces zones, les constructions devront reprendre les caractéristiques précisées dans le règlement : implantation, hauteur, aspect. Ces constructions seront intégrées à terme en zone urbaine, elles doivent donc reprendre les caractéristiques du bâti déjà existant. Des orientations d'aménagement seront également précisées dans le PLU.

❖ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES « A »**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Sur la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT, la zone A est localisée principalement sur la partie Nord/Ouest accueillant le versant et le plateau agricole.

**UN secteur** a été créé :

- le 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.

#### ❖ LES ZONES NATURELLES DITES ZONES « N »

La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection. Elle correspond aux zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique, historique et archéologique ou en raison de l'existence de risques. Sont concernées les zones à caractère patrimonial et préservation du cadre de vie de la commune.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Une grande partie du territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT a été inscrite en zone N dans le respect des forts enjeux environnementaux..

Suivant les spécificités et besoins économiques du territoire, **SEPT secteurs** ont été créés :

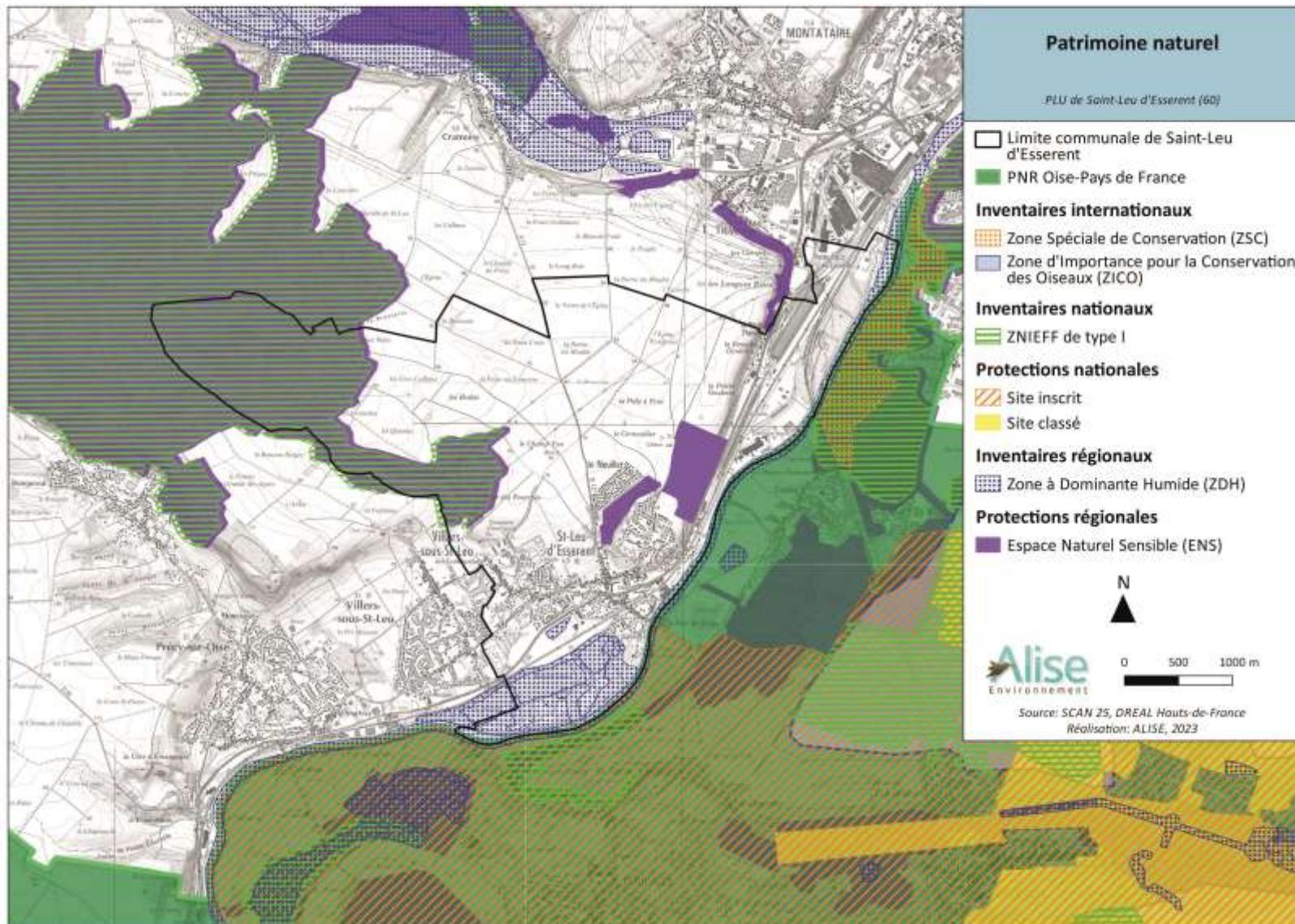
- le secteur **Nj** à vocation de jardins correspondant à l'espace situé entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillièvre, à un secteur situé en lisière Sud du lotissement du Neuillet ainsi qu'à un espace accessible depuis la rue du Val,
- le secteur **Nf** correspondant à la rivière et aux berges de l'Oise,
- le secteur **Nc** correspondant à un espace occupé par des activités en lien avec la pierre au lieu-dit « Les Fourches »,
- le secteur **Ng** accueillant une activité de camping (« Campix ») au Nord/Est de la ville,
- le 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 »,
- le 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 **Npv**, lié à des projets de production d'énergie solaire.

### **I.2.3 - Justification des délimitations des zones du PLU par rapport aux enjeux du territoire**

Comme évoqué dans le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, le territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT est soumis à de plusieurs enjeux (risques naturels, préservation des espaces naturels, prise en compte de l'activité agricole...). Plusieurs de ces enjeux ont un impact sur le développement de l'urbanisation.

- Les risques naturels : ce risque est identifié à SAINT-LEU D'ESSERENT sous la forme de ruissellement, de débordement de l'Oise et de cavités souterraines. Un PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral et est en cours de révision au moment de l'arrêt du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT.
- Les exploitations agricoles ont été identifiées dans un souci de pérennité de ces activités.
- Les données environnementales : il s'agit d'un élément réglementaire destiné à protéger des espaces naturels remarquables. A SAINT-LEU D'ESSERENT, les espaces concernés sont classés en zone N du P.L.U. afin de garantir leur préservation, à l'exception d'une partie de l'espace naturel sensible « Val d'Hardillièvre » pour lequel une partie a été inscrite en zone constructible mais accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation imposant une coulée verte dans la zone d'aménagement.

Une cartographie, page suivante, reprend les enjeux du territoire communal.



Synthèse du patrimoine naturel sur la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT - Source : DREAL Hauts de France

### I.3 - Justification du PLU par rapport au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Il définit, pour les 10 prochaines années, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire communal en tenant compte des spécificités de la commune et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire.

AXE N°1	OBJECTIFS	MOYENS
<b>Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune</b>	Maintenir le statut de petite ville d'équilibre grâce aux équipements et services publics	Les différentes zones du PLU permettent de pérenniser les équipements et services publics et d'en accueillir de nouveaux suivant les besoins.  Le zonage, le règlement et les OAP ont été rédigés pour que les objectifs du PADD puissent être atteints.
	Faire vivre un vrai cœur de ville sur la Place de la République et aux alentours	Le PLU a classé en zone UA le cœur de ville : la Place de la République et les rues voisines adjacentes. Le règlement permet de mixer les logements, les services et les activités économiques dans lesquelles s'effectue l'accueil d'une clientèle (telles que les commerces de proximité).
	Poursuivre l'embellissement de la ville et de ses espaces publics	Cette thématique relève de la gestion communale des services techniques. Toutefois, le règlement du PLU précise dans chacune des zones le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
	Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale avec, entre autres, la définition d'un Périmètre Délimité des Abords	Le secteur de l'abbatiale, la mairie et les jardins ont été maintenus en zone UA, à l'identique du PLU mis en révision.  En parallèle, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Oise a délimité un périmètre délimité des abords plus cohérent que le périmètre arbitraire de 500 mètres. Ainsi, le PDA a été défini en fonction des voies d'accès historiques de SAINT-LEU, du tissu historique ancien du village et des ensembles pris dans le paysage lointain.
	Mettre en valeur les jardins partagés	Les jardins partagés ont été inscrits en zone naturelle Nj, autorisant des abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m <sup>2</sup> .

Résorber les friches industrielles et commerciales afin d'améliorer l'image de la commune	Les différentes friches identifiées dans le diagnostic ont été inscrites en zone urbaine ou à urbaniser à vocation d'habitat ou économique. Certaines sont accompagnées d'une OAP.
Organiser la mobilité depuis le centre-ville vers le Sud au-delà de la voie ferrée, dépasser l'orientation Est/Ouest de la commune	Cette thématique relève d'une compétence hors commune. Des travaux de voiries, création de ponts pourront être étudiés pour franchir la ligne ferroviaire. En tout état, les voiries existantes permettent de desservir les constructions situées au Sud/Est de la voie ferrée. Leur renforcement permettra de fluidifier le trafic et la mobilité.  Le plan de mobilités (PDM) de l'ACSO prévoit un rééquilibrage de la mobilité avec un apaisement du noyau urbain et une montée en puissance des petites gares dont SAINT-LEU D'ESSERENT fait partie.
Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation	Une liaison vers le plateau agro-industriel pourra permettre de réduire le trafic des véhicules lourds dans la trame urbaine. Cet axe pourra traverser le coteau entre la zone du Renoir et la zone des Longs Prés. Un emplacement réservé (ER n°3) a été créé pour amorcer la création de ce futur axe, déviation.
Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise,	Le zonage et des emplacements réservés (n°4, 6 et 7) permettent de poursuivre le projet de l'ACSO.
Conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au cœur de la ville et sur tout le territoire	Le zonage, les OAP et des emplacements réservés (n°8 et 10) permettent d'organiser les liaisons entre les quartiers : elles peuvent être piétonnes et cyclables. A l'intérieur de la trame urbaine, les voiries peuvent être partagées sans prescriptions particulières à noter dans le PLU.
Accompagner les projets de construction de logements	Le règlement du PLU précise dans chacune des zones le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties. Les OAP évoquent également la gestion des espaces verts et des jardins.

d'espaces verts communs et de jardins	
Préserver l'identité de chaque quartier : Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noëls, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude,	<p>Le règlement de chaque zone urbaine UA, UB et UD a été écrit en cohérence avec l'architecture et le patrimoine existant.</p> <p>La rédaction du règlement a été réalisée avec le service instructeur compétent et connaisseur des spécificités de chaque quartier.</p>
Traiter qualitativement les entrées de commune ainsi que la traversée de la trame urbaine	<p>Cette thématique relève de la gestion communale des services techniques.</p> <p>Toutefois, le règlement du PLU précise dans chacune des zones le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties.</p> <p>Le zonage, le règlement écrit de chaque zone et les OAP permettent de préserver les caractéristiques paysagères du territoire : coupures d'urbanisation maintenues, classement en zone N des paysages et milieux naturels, ...</p>

AXE N°2	OBJECTIFS	MOYENS
<b>Planifier le développement et le renouvellement urbains</b>	<p>Maîtriser la croissance du nombre de logements afin de stabiliser la population en cohérence avec la présence et la capacité des équipements publics</p>	<p>Les OAP permettent de définir l'accueil de logements suivant les secteurs.</p> <p>Pour cela, les exploitations agricoles enclavées dans la trame urbaine se sont vues attribuées des OAP afin d'organiser leur mutation et d'éviter une densité trop importante dans des secteurs qui ne pourraient pas le supporter.</p> <p>Le règlement écrit complète les OAP en indiquant des dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle.</p>
	<p>Maîtriser la croissance des nouveaux logements dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier</p>	<p>Les OAP permettent de définir la typologie des logements suivant les secteurs.</p> <p>Le règlement écrit complète les OAP en indiquant des dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle.</p>
	<p>Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain</p>	<p>Le hameau du Petit-Thérain a été inscrit en secteur UBa.</p> <p>Le règlement impose une emprise au sol maximale de 30% de la surface totale du terrain.</p>
	<p>Maintenir le niveau des équipements publics et des services à la population</p>	<p>Les différentes zones du PLU permettent de pérenniser les équipements et services publics et d'en accueillir de nouveaux suivant les besoins.</p> <p>Le zonage, le règlement et les OAP ont été rédigés pour que les objectifs du PADD puissent être atteints.</p>
	<p>Prioriser et temporiser les projets de développement</p>	<p>Les projets ont été identifiés et inscrits soit en zone urbaine, soit en zone à urbaniser.</p> <p>Les zones à urbaniser se déclinent en zone de développement à court terme (1AU) ou à moyen et long terme (2AU).</p>
	<p>Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</p>	<p>Le zonage a été défini dans l'objectif de 50% de réduction de la consommation des ENAF comptabilisés sur la période 2011/2020 inclus.</p>

Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique	<p>Le secteur de l'abbatiale, la mairie et les jardins ont été maintenus en zone UA, à l'identique du PLU mis en révision.</p> <p>En parallèle, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Oise a délimité un périmètre délimité des abords plus cohérent que le périmètre arbitraire de 500 mètres.</p> <p>Ainsi, le PDA a été défini en fonction des voies d'accès historiques de SAINT-LEU, du tissu historique ancien du village et des ensembles pris dans le paysage lointain.</p>
Résorber la friche de l'ancienne sucrerie	<p>La friche a été inscrite en zone de développement 1AUe. Une OAP n°11 vient encadrer le futur projet.</p> <p>Après réflexion, les élus se sont dirigés vers une vocation économique de cette friche, des logements ayant été réalisés sur la parcelle voisine.</p>
Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricole situés dans la trame urbaine	Les exploitations agricoles enclavées dans la trame urbaine sont inscrites en zone urbaine et se sont vues attribuées des OAP afin d'organiser leur mutation et d'éviter une densité trop importante dans des secteurs qui ne pourraient pas le supporter.
Autoriser des solutions constructives améliorant la performance énergétique des bâtiments tout en préservant le patrimoine architectural	Le règlement des différentes zones précise dans la sous-section 2 les dispositions relatives à la qualité architecturale.
Concevoir une liaison douce entre les équipements scolaires/sportifs de l'avenue de la commune de Paris et l'avenue du 19 mars 1962	Le zonage et l'emplacement réservé (n°8) permettent de créer une liaison douce.
Créer des liaisons entre les quartiers existants et futurs	Le zonage, certains emplacements réservés et les OAP permettent de créer des liaisons entre quartiers existants et futurs.

AXE N°3	OBJECTIFS	MOYENS
<b>Développer l'activité économique</b>	<p>Affirmer le statut de la commune tout en n'oubliant pas la compétence économique tenue par l'ACSO</p> <p>Faire vivre un vrai cœur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines</p> <p>Pérenniser les activités économiques présentes au cœur de la trame urbaine</p> <p>Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les 3 friches industrielles que sont « CCI », « Parc à cendres » et « Oise Enrobés »</p>	<p>Les zones urbaines UE, UEa, UG, UI, UY et 2AUe affichent la volonté communale de pérenniser ses acteurs économiques et d'en accueillir d'autres. Le règlement écrit vient conforter cette volonté.</p> <p>Le PLU a classé en zone UA le cœur de ville : la Place de la République et les rues voisines adjacentes. Le règlement permet de mixer les logements, les services et les activités économiques dans lesquelles s'effectue l'accueil d'une clientèle (telles que les commerces de proximité).</p> <p>Les zones urbaines UE, UEa, UG, UI et UY affichent la volonté communale de pérenniser ses acteurs économiques et d'en accueillir d'autres. Le règlement écrit vient conforter cette volonté.</p> <p>Les 3 friches sont inscrites en zone UI et Npv permettant d'accueillir de nouvelles structures économiques : Pour les friches « CCI » et « Oise Enrobés » : le zonage retenu est UI et le règlement autorise les bureaux, les industries, les entrepôts. Pour la friche « Parc à cendres », le zonage créé est Npv permettant la réalisation de projets de production d'énergie solaire. Le règlement autorise les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque, les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées pour la protection de l'environnement.</p>

Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de la rivière l'Oise	Les installations ferroviaires ont été inscrites en zone UY. La zone du Renoir a été classée en zone UI. L'enjeu économique lié à la proximité de la rivière l'Oise est traduite dans le règlement et les OAP. L'OAP n°15 intègre la volonté de permettre l'accès à l'Oise dans le cadre du développement fluvial.
Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie	La zone 1AUe et l'OAP n°11 ont pour objectif d'accueillir de nouvelles activités économiques tout en organisant la circulation du quai d'Amont et la connexion avec la place Baroche.
Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne	La zone des Longs Prés a été classée en zone UE à vocation économique. Des emplacements réservés ont été créés pour organiser la circulation et desserte : ER n°1 et 2.
Accueillir, dans la zone artisanale des Longs Prés, de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels	Le zonage UEr a été créé pour sensibiliser aux effondrements. L'OAP n°17 autorise l'implantation de nouvelles activités de stockage de matériaux sans présence humaine. Le règlement écrit dans ses articles 1 et 2 traduise cet objectif.
Valoriser le potentiel touristique de la commune	A travers le règlement écrit, le PLU autorise la mise en place d'équipements permettant le développement du tourisme. Le zonage UG et Ng reprend les campings existants à pérenniser. <u>La zone NL accueille la base de loisirs et la zone verte voisine dite « de la Garenne ».</u>
Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique et le tourisme vert	Le classement en zone UA et en zone N des différents sites patrimoniaux et naturels permettent de renforcer leur protection tout en invitant à les découvrir.

Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade T. Doret	Cet espace a été inscrit en zone NL à vocation de loisirs car proche de l'ensemble des équipements touristiques.
Pérenniser l'activité agricole et accompagner sa mutation vers le durable	Les exploitations agricoles enclavées dans la trame urbaine ont été inscrites en zone urbaine. Le site de méthanisation ainsi que les terres agricoles localisées sur le plateau ont été protégés en zone agricole A. Le règlement des zones urbaines autorise sous conditions les bâtiments agricoles si ils sont liés à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.
Consolider et développer l'activité agroalimentaire-industrielle sur le plateau agricole grâce au projet de création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel	Le site de méthanisation ainsi que les terres agricoles localisées sur le plateau ont été protégés en zone agricole A. Afin de consolider cette activité et de répondre au SCOT, une zone de développement économique, urbanisable après modification du PLU, a été créée en limite avec la commune voisine de CRAMOISY, elle-même concernée par un méthaniseur. La voie d'accès au plateau agro-industriel ayant été actée sur la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT dans le SCOT, le PLU a créé la zone 2AUe pour affirmer le poids économique du plateau agricole.
Développer des projets de promotion des énergies renouvelables : parc à cendres et ancienne carrière	Le zonage Npv reprend les 2 entreprises des projets de production d'énergie solaire. Le règlement autorise les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque, les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées pour la protection de l'environnement.
Faire des énergies renouvelables une opportunité de développement économique et de résorption de friches (parc à cendres, ancienne carrière)	Le zonage Npv reprend les 2 entreprises des projets de production d'énergie solaire : - la friche du Parc à cendres, - l'ancienne carrière. Le règlement autorise les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque, les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées pour la protection de l'environnement.

Diversifier la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, solaire, ...)	Le zonage crée une zone Npv pour le solaire et la zone agricole autorise les activités de méthanisation, déjà présentes sur le plateau agricole.
Profiter de l'aménagement numérique du territoire pour accueillir de nouvelles entreprises	L'aménagement numérique est présent sur le territoire de la commune. Les zones urbaines UE, UEa, UG, UI, UY et à urbaniser 2AU permettent l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien de celles existantes. Le règlement autorise les extensions, modifications et nouvelles installations/constructions.

AXE N°4	OBJECTIFS	MOYENS
<b>Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel</b>	<p>Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires</p>	Les outils mis en place dans le PLU à travers le zonage, le règlement et les OAP viennent confirmer et appuyer la volonté des élus de lutter contre les risques anthropiques.
	<p>Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs</p>	<p>Le classement en zone NL d'une grande partie de la vallée au pourtour de la base de loisirs permet à la fois de valoriser les espaces naturels et de pérenniser les installations touristiques, sportives et culturelles.</p> <p>Le règlement de la zone NL autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.</p>
	<p>Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'œuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes</p>	<p>La zone des jardins a été inscrite en zone Nj autorisant dans le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>- ainsi que les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les terrains situés en amont de la zone Nj sont inscrits en zone A permettant le maraîchage au regard de la multitude de petites parcelles agricoles non remembrées.</p> <p>La promenade est assurée par la création d'un emplacement réservé n°8 créant la liaison entre les équipements publics sportifs/scolaires et des quartiers résidentiels. Cet emplacement réservé rejoint un chemin doux existant.</p> <p>Quant au souhait d'implanter des œuvres d'art, il s'agit d'éléments éphémères installés au gré de la zone Nj, pouvant nécessiter un permis d'aménager.</p>

Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise	Les berges ont été inscrites en zone naturelle ou urbaine suivant la configuration des lieux. Des OAP ont été rédigées spécifiquement : OAP15. Des emplacements réservés ont également été créés à leur destination : ER n°4, 6 et 7.
Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation	Le site de méthanisation ainsi que les terres agricoles localisées sur le plateau ont été protégés en zone agricole A.  Afin de consolider cette activité et de répondre au SCOT, une zone de développement économique, urbanisable après modification du PLU, a été créée en limite avec la commune voisine de CRAMOISY, elle-même concernée par un méthaniseur.  La voie d'accès au plateau agro-industriel ayant été actée sur la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT dans le SCOT, le PLU a créé la zone 2AUe pour affirmer le poids économique du plateau agricole.
Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du hameau du Petit-Thérain	Le coteau boisé a été inscrit en zone Nr dans le zonage et traduit dans le règlement dans les articles 1 et 2 autorisant et interdisant l'occupation du sol.
Concilier la préservation du caractère naturel du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation du CD 92 et dans le respect de la sensibilité environnementale	Le bois Saint-Michel a été inscrit en zone naturelle N dans le zonage. Le règlement n'autorise que les exploitations forestière et agricole.  Le projet de déviation n'a pas été traduit dans le zonage mais est évoqué dans le PADD pour une réflexion ultérieure.  Alors des études environnementales devront être engagées pour identifier la sensibilité du site et vérifier la faisabilité du projet ainsi que les mesures compensatoires.

AXE N°5	OBJECTIFS	MOYENS
<b>Veiller à la gestion des risques et des nuisances</b>	<p>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</p> <p>Intégrer l'étude hydraulique menée sur les parcelles agricoles situées en bordure Nord de la commune</p> <p>Prendre en compte les risques de ruissellement : ne pas développer l'urbanisation dans les espaces soumis à des contraintes hydrauliques liées aux risques de ruissellement</p> <p>Tenir compte de la nature du sol et de son utilisation passée, caractérisée par l'existence de cavités et d'anciennes</p>	<p>Le PPRi est joint dans les servitudes d'utilité publique. Il s'impose au règlement écrit et au zonage.</p> <p>Le PPRi étant en révision au moment de l'arrêt du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT, une mise à jour des servitudes du PLU pourra être nécessaire lorsque le PPRi sera approuvé.</p> <p>En attendant l'approbation du PPRi, les espaces naturels situés dans la vallée sont restés inscrits en zone naturelle.</p> <p>L'étude est en cours d'élaboration au moment de l'arrêt du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT. Le PLU pourra être modifié pour intégrer les ouvrages de lutte contre les ruissellements.</p> <p>L'étude est en cours d'élaboration au moment de l'arrêt du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT. Toutefois, les élus connaissent leur territoire. Ainsi, les secteurs à risque n'ont pas été inscrits en zone constructible dans le PLU. Dans le règlement écrit de chaque zone, des prescriptions ont été précisées pour la gestion du pluvial de manière à ne pas aggraver la situation en aval lors de fortes pluies.</p> <p>Les terrains concernés par les anciennes carrières souterraines ont été indiqués « r ». Le règlement interdit toute occupation ou utilisation à l'exception les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.</p>

carrières souterraines	
Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation	Les installations classées sont inscrites en zone urbaine à vocation économique. Leur voisinage n'est pas résidentiel.
Tenir compte des risques routiers et nuisances sonores	La déviation vers le plateau agro-industriel détournera les risques de transport de matières dangereuses et les nuisances sonores vers le plateau et en dehors de la trame urbaine.

## I.4 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

### I.4.1 - Les OAP thématiques

#### ❖ OAP « PAYSAGE, TRAME VERTE ET BLEUE, CONTINUITES ECOLOGIQUES »

L'analyse du territoire a mis en évidence la valeur et la richesse du patrimoine environnemental du territoire. Si ces paysages sont variés et intéressants c'est en grande partie en raison de la diversité et de la singularité des milieux naturels qui les composent mais aussi d'un réseau de biodiversité développé, maillé et composé de réservoirs et de couloirs à l'intérieur desquels vivent, se reproduisent et circulent différentes espaces végétales et animales. Ainsi paysages naturels et biodiversité sont-ils intimement liés.

Ces éléments de paysage participent à la lutte contre le réchauffement climatique et d'adaptation du territoire face aux évolutions climatiques à venir : gestion des inondations, réduction du ruissellement, protection contre le vent, lutte contre la perte de biodiversité, lutte contre les maladies... Ainsi, le projet de territoire défini dans le PADD a mis l'accent sur ces enjeux combinés de protection et de mise en valeur.

Cette OAP comprend plusieurs déclinaisons :

- rappel du contexte,
- l'organisation et les composantes de la trame verte et bleue,
- les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue
- les éléments de fragmentation de la trame verte et bleue
- les grands principes de l'OAP
  - les vallées comme colonnes vertébrales du territoire
  - les masses boisées, prairies et réseau de haies : cœurs de nature
  - l'espace agricole comme marqueur du paysage
  - la nature en ville : support de développement de la trame verte et bleue

#### ❖ OAP « ENERGIE RENOUVELABLE »

L'OAP thématique « ENERGIE RENOUVELABLE » définit les orientations en matière d'enjeux énergétiques.

L'OAP vient préciser certaines actions qui permettent de préserver le cadre de vie et de protéger les paysages.

Objectifs poursuivis

L'OAP « ENERGIE RENOUVELABLE » s'applique sur l'ensemble du territoire et se décline à travers le solaire thermique et le photovoltaïque, l'éolien et la méthanisation.

## **I.4.2 - Les OAP spatialisées**

Le contenu des OAP est fixé aux articles L.151-6 et L.151-7 du CU :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition (...) »*

### **Description**

Afin d'encadrer le développement urbain de certains secteurs, le PLU comprend plusieurs OAP spatialisées (cf. pièce 5 du PLU).

Principalement à vocation d'habitat, ces OAP sont formalisées sous forme de fiches synthétiques identifiant les surfaces foncières concernées et présentant les orientations générales d'aménagement déclinées au travers de 7 items :

- a) les éléments de contexte et enjeux situant le périmètre de l'OAP et caractérisant le contexte dans lequel l'OAP s'insère.
- b) le parti général d'aménagement principalement formalisé par un document graphique avec sa légende associée et s'inscrivant dans le périmètre de l'OAP tel que figuré sur les plans de zonage (cf. pièce 4 du PLU). Ce plan constitue le socle de l'OAP et synthétise ses principales orientations.
- c) Le parti d'aménagement précise principalement les espaces constructibles, les conditions d'une bonne intégration au contexte existant en particulier les capacités de desserte ou de connexion. Il localise la répartition des constructions projetée, il retranscrit les éléments paysagers permettant une bonne intégration à travers des espaces paysagers à préserver ou à créer.
- d) la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère qui permet de décrire et développer les principales orientations et intentions de composition urbaine et paysagère du projet d'aménagement. Les composantes bâties et paysagères du projet ainsi que les principes d'organisation et de composition urbaine (aménagements paysagers et espaces d'usage collectif à créer, etc. ...) y sont décrits. Ce chapitre peut encourager des modèles d'implantation, des hauteurs de bâti recherchées ou des typologies de formes urbaines comme l'habitat groupé ou individuel. Il décrit également des orientations concernant le traitement des franges urbaines, des espaces de nature, de détente, des placettes, les plantations et la gestion de l'eau.

- e) Les accès et le fonctionnement viaire en vue de comprendre comment le futur projet sera connecté et desservi à partir de voies de circulation ; cette thématique pointe plus particulièrement la nécessité de penser les projets en connexion avec les voies de circulation existante, de faciliter et sécuriser les cheminements doux vers les équipements, ..., de veiller au dimensionnement des voies en fonction de leur rôle dans la composition générale.
- f) la programmation, mixité fonctionnelle et sociale qui précise les objectifs de mixité sociale et de forme urbaine (logement individuel, groupé, collectif, ...) affichés dans le PADD.
- g) La desserte par les réseaux qui justifie la faisabilité technique et éventuellement financière du projet et précise les modalités de raccordement de la future opération sur les réseaux d'assainissement, des eaux pluviales ainsi que de l'eau potable.
- h) Enfin le phasage et les modalités de mise en œuvre qui précisent, si nécessaire, les conditions de mise en œuvre de l'opération principalement au regard des exigences de la desserte par les réseaux mais aussi suivant l'intérêt ou pas de planifier l'opération d'un seul tenant.

### **Les OAP à vocation « Habitat »**

Les OAP à vocation d'habitat reprennent à la fois les zones de développement futur et les espaces identifiés dans la trame urbaine méritant un aménagement d'ensemble cohérent. Les corps de ferme ont fait l'objet d'OAP afin d'organiser leur mutation future.

Les OAP en extension d'urbanisation à vocation dominante d'habitat viennent définir les conditions d'aménagement de l'ensemble des zones de type 1AU et 2AU. La production de ces OAP de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, revêt un caractère obligatoire conformément aux dispositions réglementaires du code de l'urbanisme.

Les OAP reprennent l'ensemble des thématiques listées avant et précisent plus spécifiquement les conditions d'intégration dans le paysage au travers de l'attention portée aux traitements paysagers des franges de ces secteurs. L'objectif premier pour ces OAP d'extension urbaine qui, par définition, se situent à l'extérieur du tissu constitué est d'assurer la maîtrise de l'évolution des enveloppes urbaines.

L'ensemble des orientations des futurs projets en extension urbaine permet :

- d'afficher une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune ;
- d'exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement,
- de donner des outils pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux usagers et futurs habitants,
- de définir un cadre d'intérêt général voulu par les élus et que les futurs aménageurs devront respecter.

### **Les OAP concernant la vocation économique**

Elles permettent de définir les conditions d'aménagement des nouvelles zones destinées à la création et à l'extension des zones économiques dans le respect du PADD.

Les OAP à vocation économique sont au nombre de 5. Elles sont définies pour permettre de décrire les conditions d'un aménagement qualitatif et cohérent avec d'autres projets (aménagement des berges par exemple).

### **Les OAP concernant la mobilité**

Elles permettent de réaliser des projets supra-communaux menés par l'ACSO : aménagement de la voie verte.

### **I4.3 - Articulation avec les autres pièces du PLU : règlement écrit et graphique**

Les OAP viennent compléter les dispositions inscrites dans le règlement écrit et graphique du PLU et s'appuient donc l'un sur l'autre.

Cette complémentarité est garantie par l'inscription des périmètres des OAP spatialisées dans les documents graphiques (cf. pièces 4 du PLU). De même, le règlement écrit rappelle le respect des OAP.

## **I.5 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD, DE LA COMPLEMENTARITE DE CES DISPOSITIONS AVEC LES OAP ET LA DELIMITATION DES ZONES**

---

En application de l'article R.151-10 du Code de l'urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique dont la valeur juridique est identique.

### **I.5.1 - Le règlement écrit**

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme le prévoit l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU.

La réglementation du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT répond à la volonté exprimée de souplesse d'application des règles urbanistiques, évitant les situations de blocage ou les questionnements quant à son application.

La rédaction s'attache en particulier à prendre en compte les caractéristiques morphologiques d'un tissu urbain très divers, afin d'en préserver le caractère. C'est dans cette optique que le bâti ancien a été identifié et que les adaptations indispensables à son évolution et à sa mise en valeur ont été introduites dans la réglementation du PLU.

### **Les dispositions communes aux différentes zones**

Dans toutes les zones, un rappel a été fait quant aux dispositions propres à chaque zone, sous réserve du respect du PPRI vallées de l'Oise et de l'Aisne.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres :

- Usage des sols et destinations des constructions : qu'est-il possible de construire ?
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment est-il possible de construire ?
- Equipements et réseaux : comment se raccorder aux réseaux ?

Le règlement comprend aussi des emplacements réservés pour voirie, équipements, cheminements, espaces verts (cf. annexe du règlement écrit, pièce n°3).

#### **I.5.2 - Le règlement graphique**

Il comprend l'ensemble des plans exprimant, à l'échelle des parcelles, les règles qui s'appliquent (le zonage, les emplacements réservés, les protections environnementales, ...).

Ces règles graphiques spécifiques complètent, ou le cas échéant se substituent au règlement écrit, et sont quasiment toutes en lien avec des éléments figurant dans les dispositions communes à toutes les zones ou des éléments figurant dans les dispositions communes à toutes les zones U et AU.

Le règlement graphique comprend les plans de zonage :

- un plan général de repérage à l'échelle 1/ 6 000°
- un plan du centre-ville à l'échelle 1/ 3 000°,
- un plan de la partie Nord du territoire à l'échelle 1/ 4 000°.

Les plans de zonage délimitent les zones, les secteurs et les outils graphiques réglementaires associés.

## I.6 - Analyse des différentes zones du PLU

De multiples paramètres ont été intégrés aux réflexions du groupe de travail afin d'aboutir au projet de zonage du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT :

- une règlementation forte : la loi SRU de décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat de juillet 2003, la loi MAP de juillet 2010, les lois de Grenelle 1 et 2, la loi ALUR du 27 Mars 2014, la loi LAAF, la loi Climat et Résilience, ...
- des contraintes et enjeux sur le territoire communal,
- les objectifs communaux et grands principes, déclinés précédemment.

Dans les pages suivantes, nous allons nous attacher à expliquer synthétiquement les choix retenus par les élus pour définir le zonage du PLU.

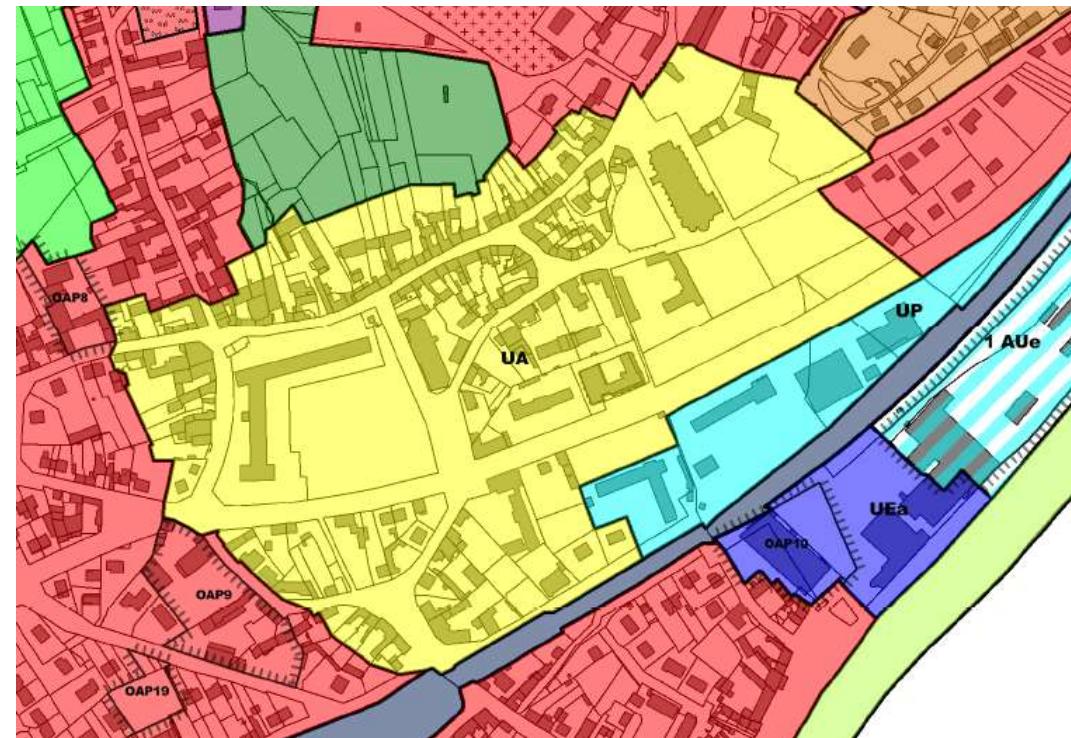
### A) les zones urbaines

#### ❖ Zone UA, Cœur de ville

La zone UA correspond au centre-ville, 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.

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 Pilori.



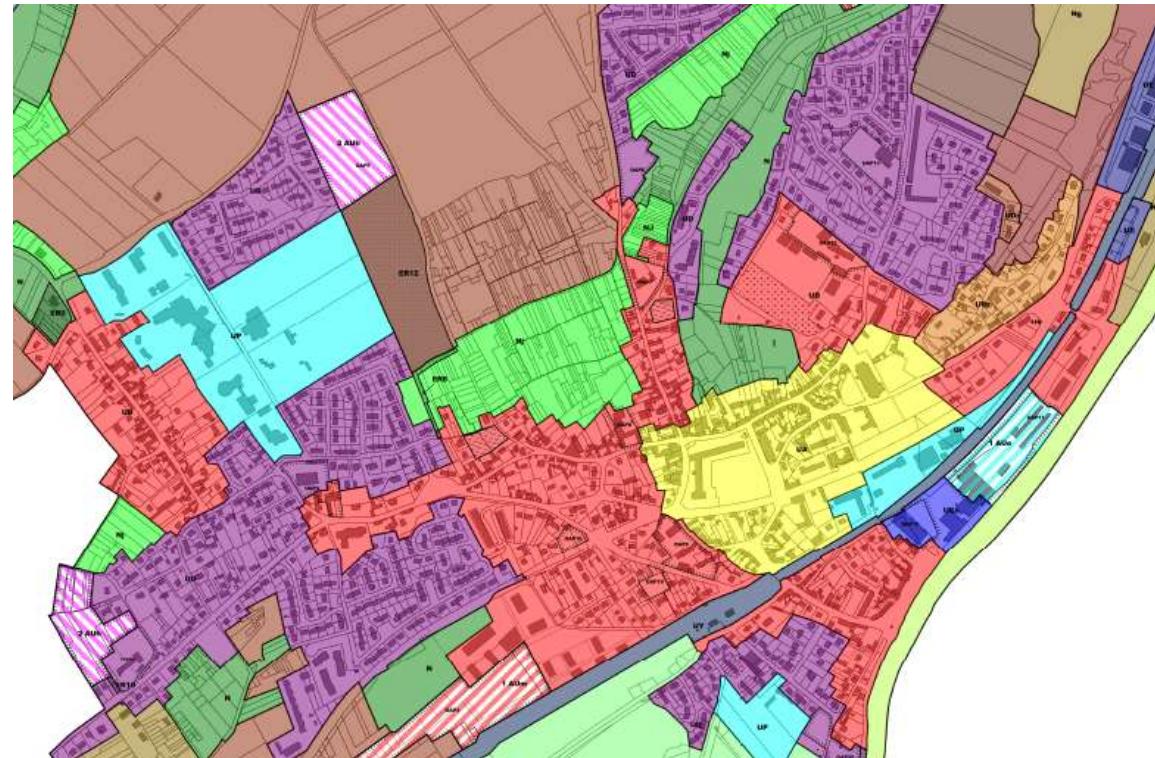
Ci-dessus, **en jaune**, la zone du cœur de ville inscrite en zone UA

❖ **Zone UB, zone d'habitat résidentiel**

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.

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.



Ci-dessus, **en rouge**, la zone résidentielle réalisée en extension, en périphérie du cœur de ville, inscrite en zone Ub

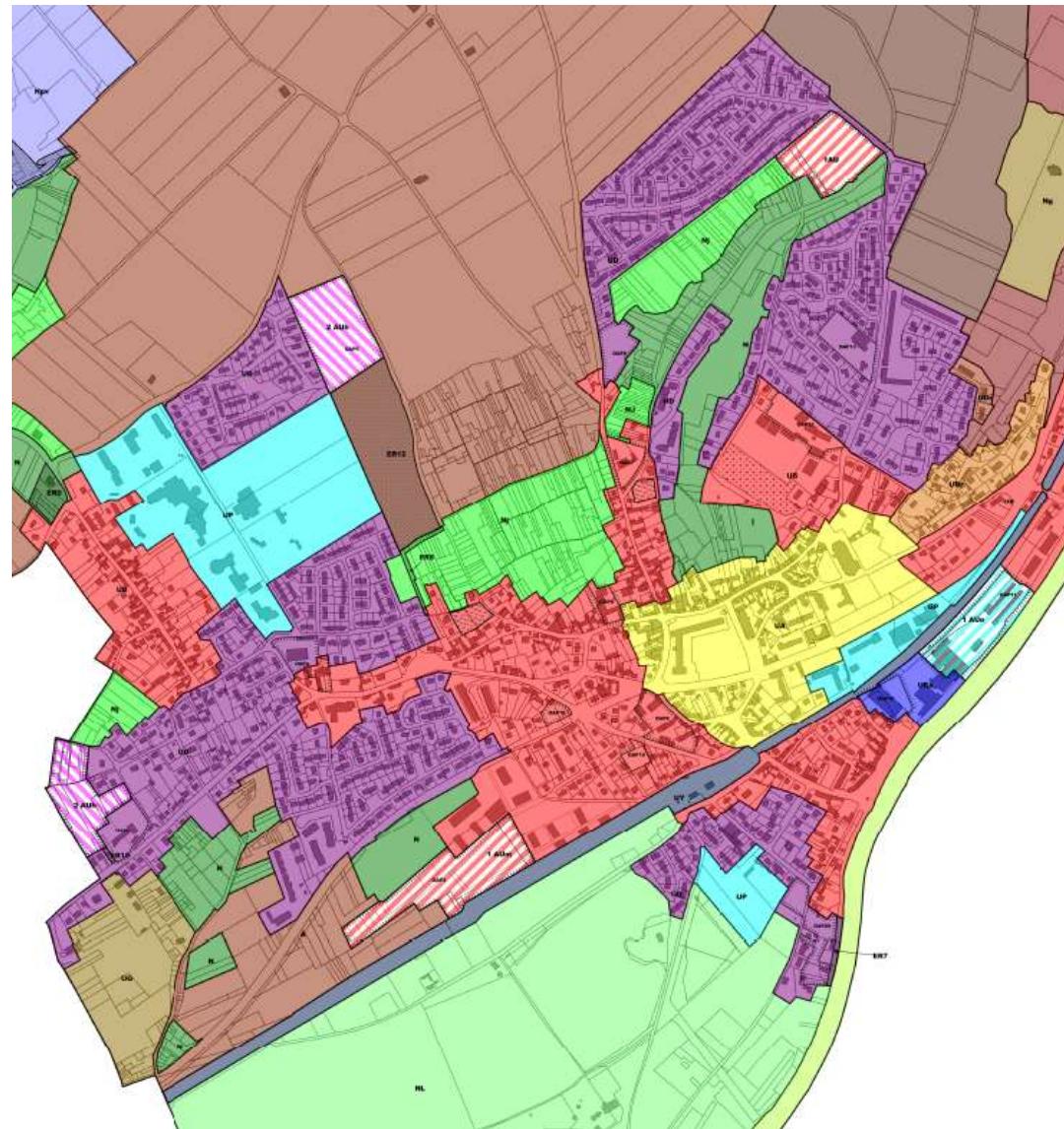
❖ **Zone UD : zone à vocation résidentielle**

La zone UD constitue une zone urbaine à caractère résidentiel, qui correspond à des espaces situés en périphérie du centre-ville 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 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.

La zone UD correspond aux secteurs de la ville à vocation résidentielle qui ne sont pas classés dans les zones UA et UB.



Ci-contre, **en violet**, la zone UD à vocation résidentielle

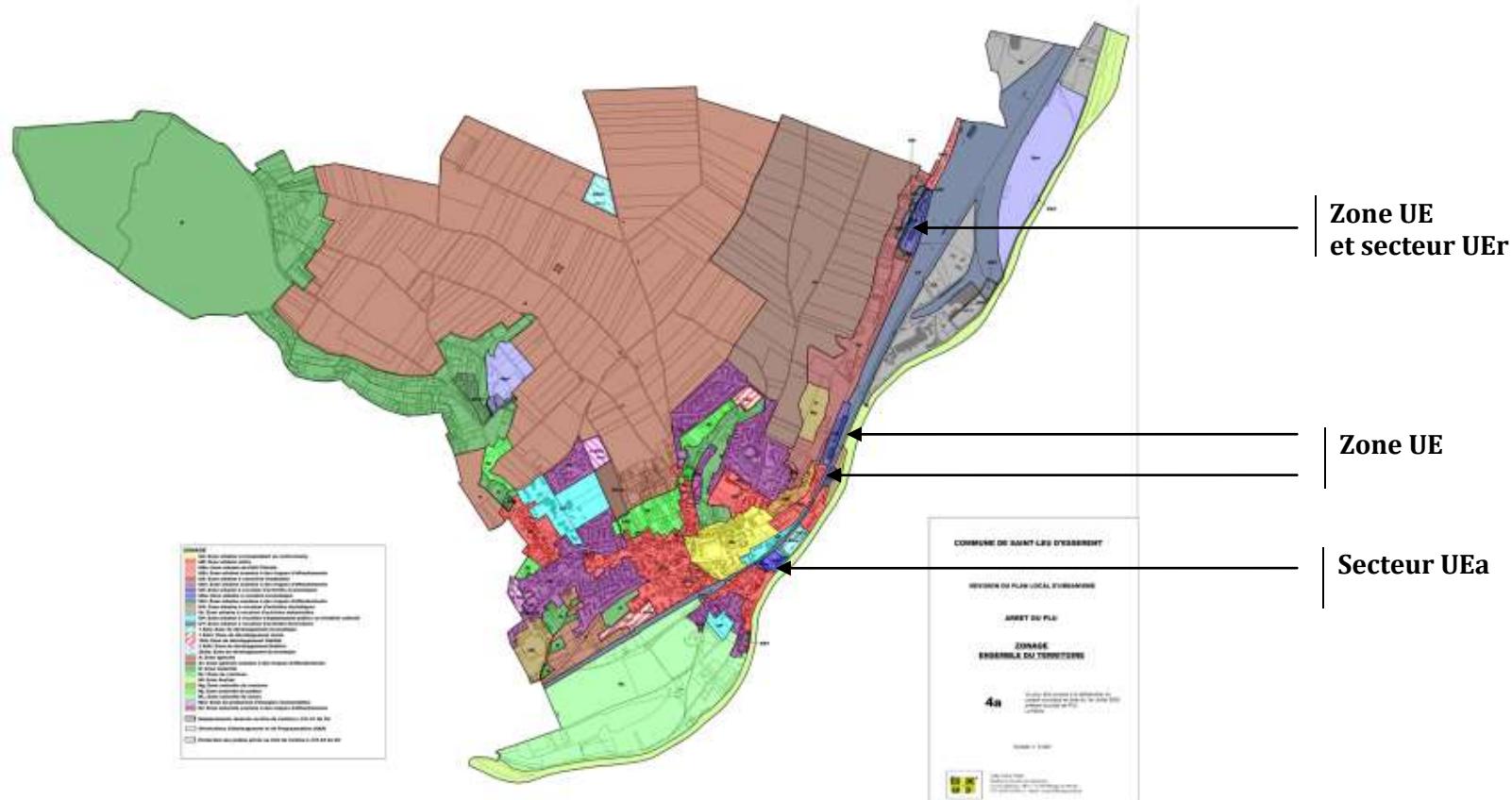
❖ **Zone UE, zone à vocation économique**

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 UER correspondant à la zone artisanale des « Longs Prés » dans le hameau du Petit-Thérain, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain.

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).



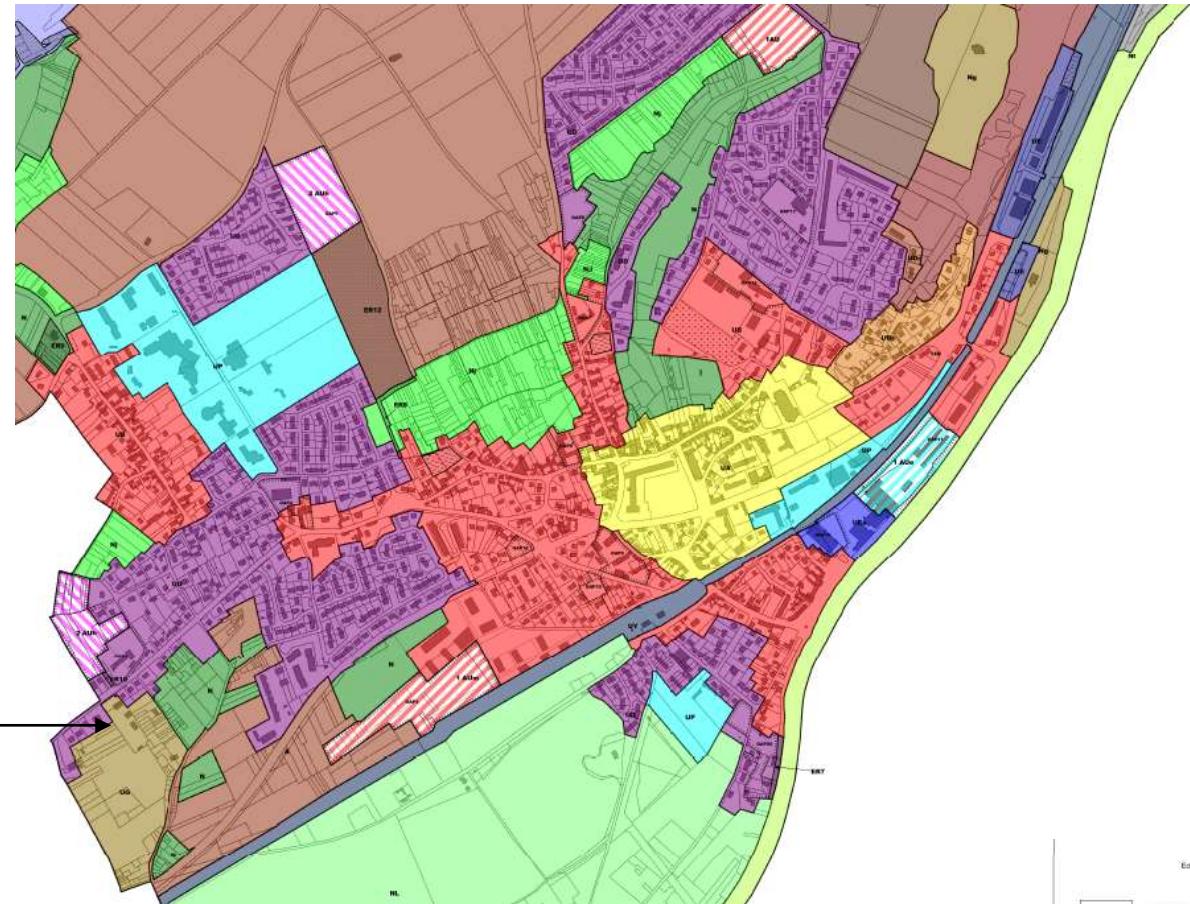
❖ **Zone UG, zone à vocation touristique**

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 les communes de 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).



❖ Zone UI, zone à vocation industrielle

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'extrême nord du territoire communal (en limite du territoire de Montataire).

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.

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.

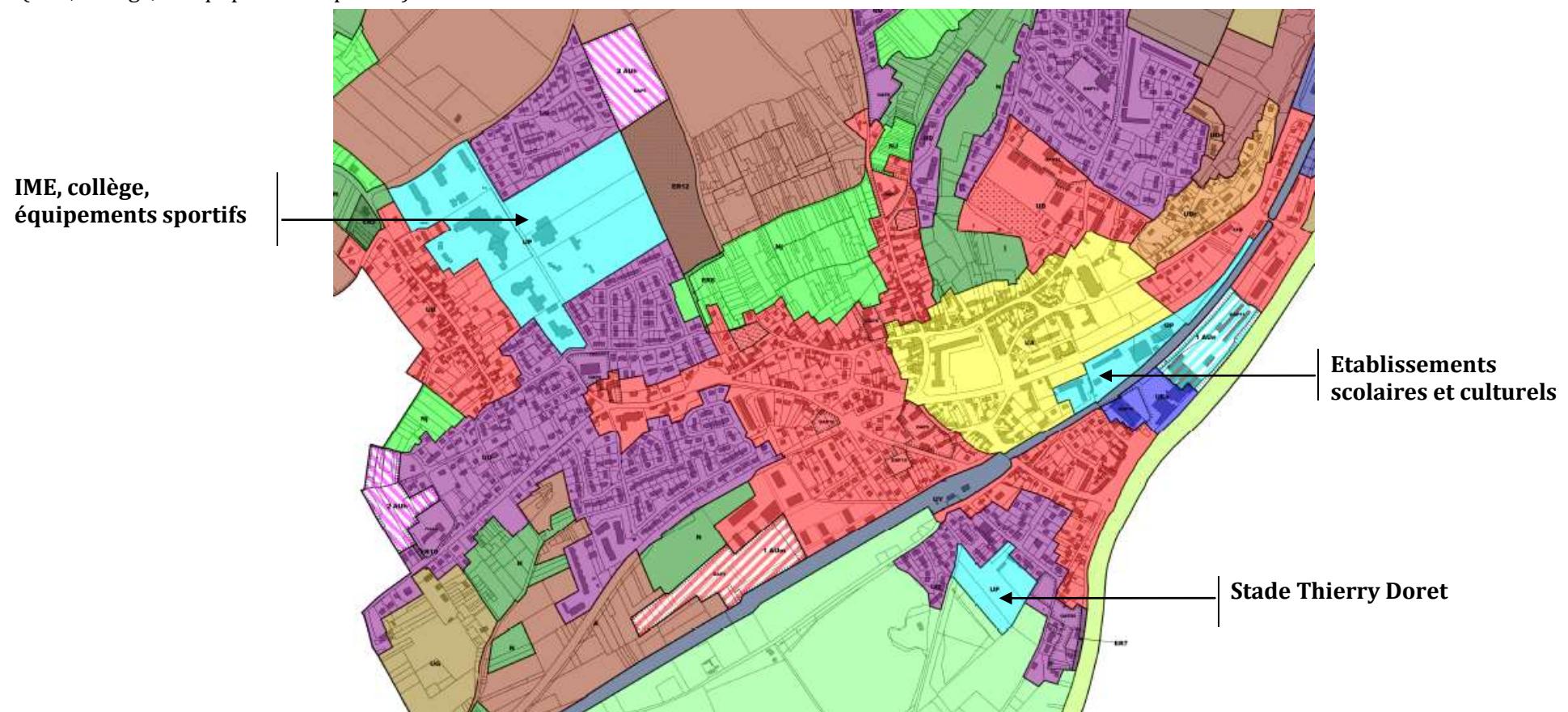


❖ **Zone UP, zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**

La zone UP correspond aux trois 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-ville, l'autre situé dans l'avenue de la Commune de Paris dans la partie nord-ouest de la ville et le dernier correspondant au stade Thierry Doret implanté dans la vallée (Rue des îles).

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).



❖ **Zone UY, zone à vocation d'activités ferroviaires**

La zone UY correspond :

- à la plate-forme ferroviaire située dans la partie nord-est du territoire communal,
- et à son emprise dans toute la traversée de l'agglomération de Saint-Leu d'Esserent.

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.

Emprise ferroviaire



## **B) Les zones de développement**

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. 151-20 :

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " .*

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public 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 cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1AU ou 2AU a été retenu suivant les priorités et la temporalité des projets retenus dans le PADD.

Les zones inscrites en 1AU sont urbanisables immédiatement à travers un aménagement d'ensemble cohérent (suivant les principes de l'OAP correspondante).

Les zones inscrites en 2AU devront faire l'objet d'une modification du PLU.

**Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.**

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.

- **ZONE 1AU** : Zone à urbaniser destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble.

**Trois secteurs** ont été créés :

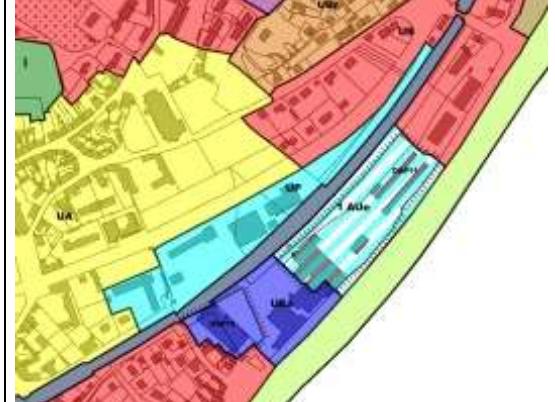
- le secteur **1AU, à vocation d'habitat**, correspondant au terrain situé au Nord du centre-bourg, rue du 19 mars 1962,
- le secteur **1AUm, à vocation mixte**, correspondant à la partie Ouest du centre-bourg, « Quartier des Trois Etangs »,
- le secteur **1AUe, à vocation économique**, correspondant à la friche de la sucrerie.

- **ZONE 2AU** : Zone à urbaniser, non équipée ou peu équipée, destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble.

**Deux secteurs** ont été créés :

- le secteur **2AUe, à vocation économique**, urbanisable après modification du PLU : il se situe sur le plateau agricole en limite avec la commune de CRAMOISY,
- les secteurs **2AUh, à vocation d'habitat**, urbanisables après modification du PLU : ils correspondent à d'une part à des terrains situés dans le prolongement de l'écoquartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » et d'autre part à des terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU au lieu-dit « Le Clos Ragait ».

Intitulé de zone	Extrait zonage PLU	Photo aérienne Géoportail	Descriptions/explications
<b>1AU</b>			<p>Cette zone 1AU, de 17 530 m<sup>2</sup>, a été inscrite en zone de développement dans le but de densifier la partie Nord du centre-ville et de rejoindre deux secteurs déjà urbanisés.</p> <p>Des OAP (cf. pièce n°5 du PLU) ont été rédigées de manière à fixer le nombre et la typologie des logements à réaliser, les accès et dessertes de l'opération d'aménagement d'ensemble et la hauteur des constructions.</p> <p>Devant la présence d'un ENS, un corridor écologique est précisé dans l'OAP.</p>
<b>1AUm</b>			<p>Cette zone 1AUm, de 30 118 m<sup>2</sup>, a été inscrite en zone de développement dans le but de poursuivre l'aménagement du quartier des Trois Etangs (ancienne friche STRADAL). Une partie des terrains relève encore de la friche STRADAL.</p> <p>Des OAP (cf. pièce n°5 du PLU) ont été rédigées de manière à fixer le nombre et la typologie des logements à réaliser, les accès et dessertes de l'opération d'aménagement d'ensemble et la hauteur des constructions.</p> <p>Cette zone est mixte et accueillera également des activités économiques, dans la continuité des constructions déjà réalisées.</p>

Intitulé de zone	Extrait zonage PLU	Photo aérienne Géoportail	Descriptions/exlications
<b>1AUe</b>			<p>Cette zone 1AUe, de 17 535 m<sup>2</sup>, a été inscrite sur l'emprise de la friche de la sucrerie dans le but d'accueillir de nouvelles activités économiques et de pérenniser l'entreprise NORCHIM voisine.</p> <p>Des OAP (cf. pièce n°5 du PLU) ont été rédigées de manière à fixer la programmation attendue.</p>
<b>2AUe</b>			<p>Cette zone 2AUe, de 3 000 m<sup>2</sup>, a été créée sur des terrains accessibles depuis la RD12, sur le plateau agricole.</p> <p>Cette zone est située entre les deux unités de méthanisation existantes (déjà implantées à SAINT-LEU D'ESSERENT et CRAMOISY)..</p> <p>Des OAP (cf. pièce n°5 du PLU) ont été rédigées de manière à fixer la programmation attendue.</p> <p>Cette zone répond également à la création d'un aménagement routier et à la volonté de créer un pôle agro-industriel sur le plateau. Cette zone dépasse le territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT car elle met en cohérence des enjeux supra communaux.</p> <p>En l'absence de réseaux, une modification du PLU sera nécessaire pour urbaniser cette zone.</p>

Intitulé de zone	Extrait zonage PLU	Photo aérienne Géoportail	Descriptions/exlications
<b>2AUh</b>			<p>Cette zone 1AU, de 17 035 m<sup>2</sup>, a été inscrite en zone de développement à long terme dans le but de densifier la partie Ouest du territoire, limitrophe avec Villers-sous-Saint-Leu.</p> <p>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.</p> <p>Des OAP (cf. pièce n°5 du PLU) ont été rédigées de manière à fixer le nombre et la typologie des logements à réaliser, les accès et dessertes de l'opération d'aménagement d'ensemble et la hauteur des constructions.</p> <p>En l'absence de réseaux, une modification du PLU sera nécessaire pour urbaniser cette zone.</p>

### C) La zone Agricole « A »

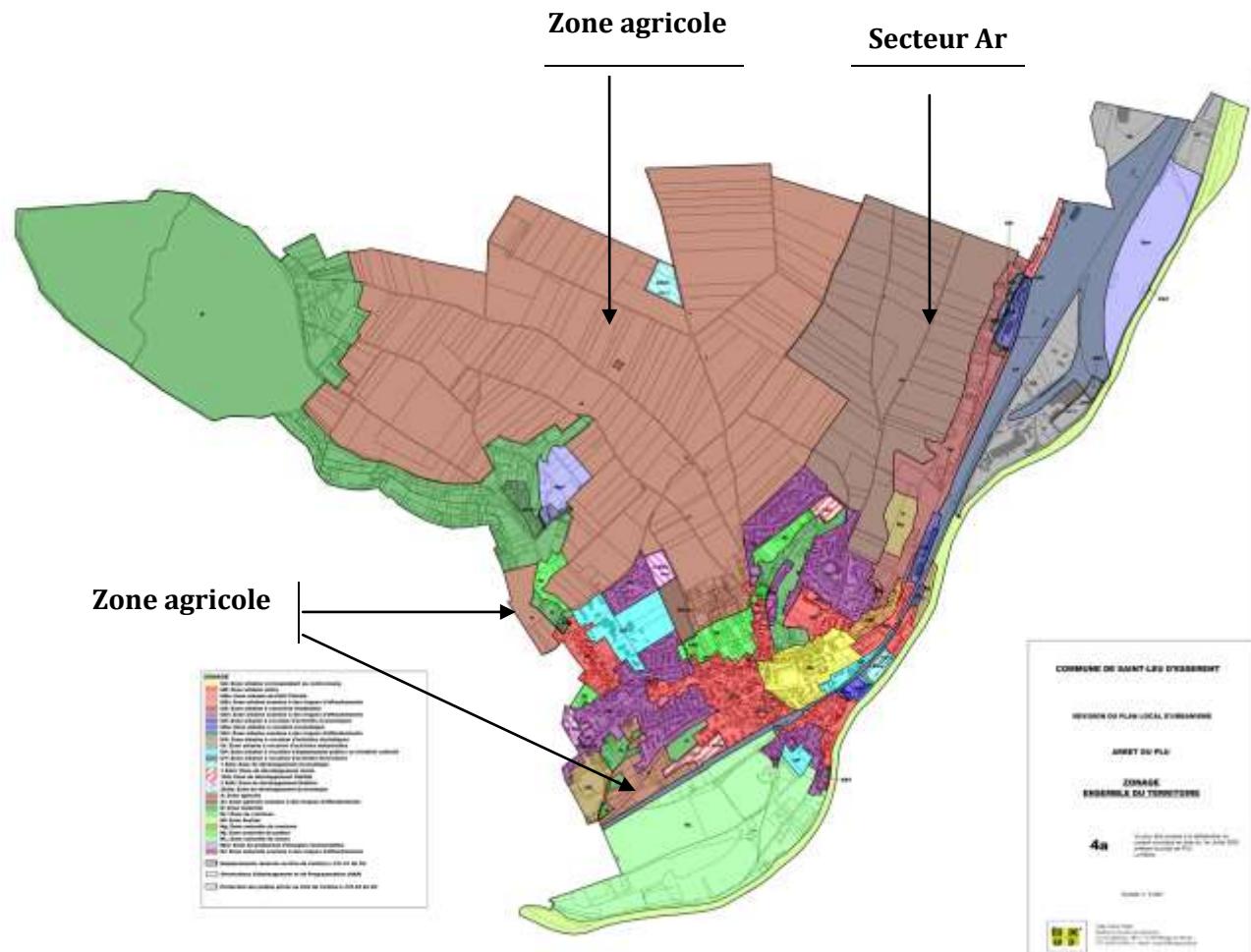
Le reste du territoire en dehors de la trame urbaine est inscrit en zone agricole (ou naturelle). La partie Ouest du centre-ville a été préservée en zone agricole ainsi que des interstices agricoles identifiés en limite Ouest et dans la vallée en entrée Sud/Ouest.

La zone agricole 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.

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.



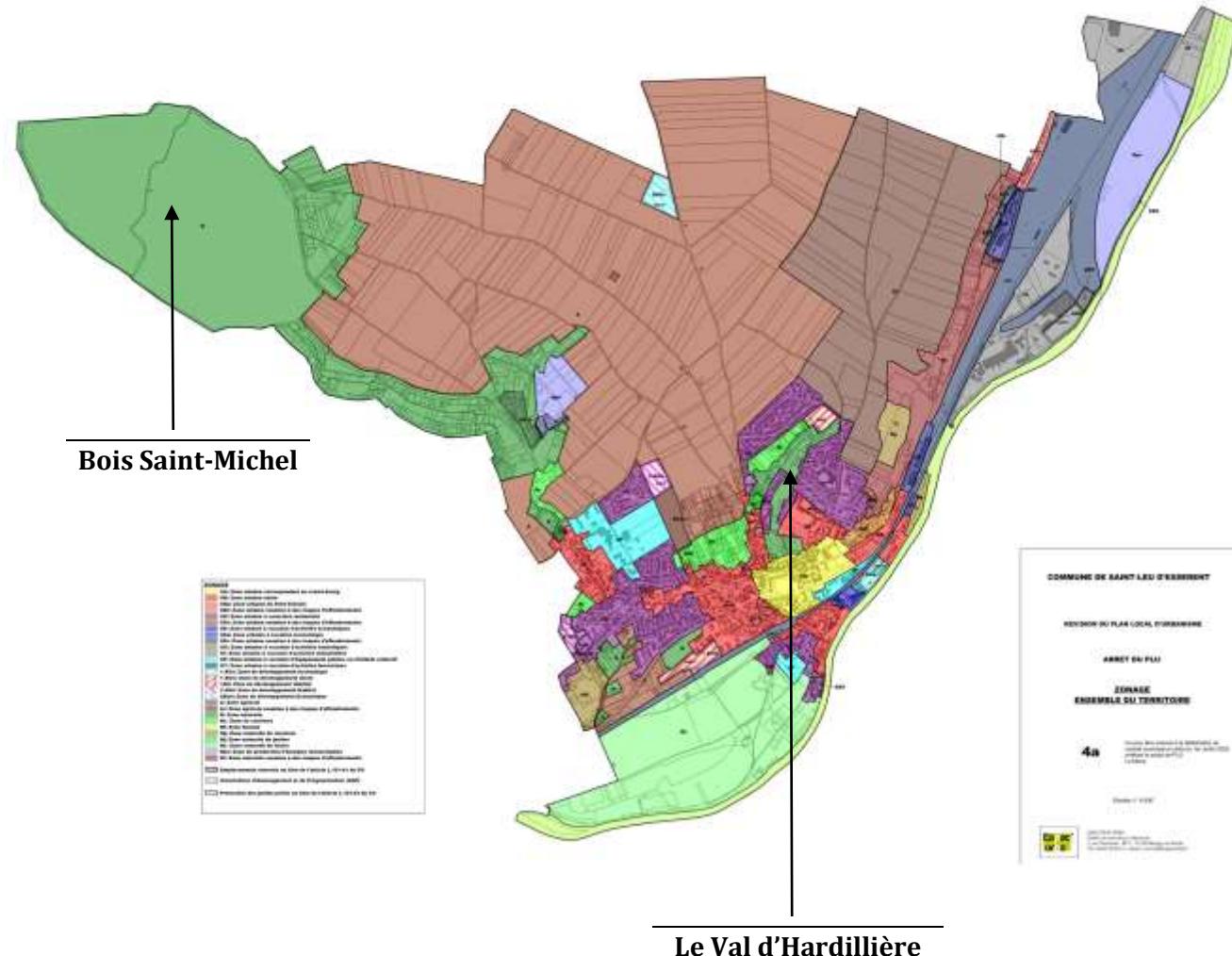
## **D) La zone Naturelle « N »**

La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs naturels de la commune (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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'Hardillièvre.



Outre ces espaces, la zone N comprend 7 secteurs qui correspondent chacun à une vocation spécifique :

- le secteur **Nj** à vocation de jardins correspondant à l'espace situé entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillièvre, à un secteur situé en lisière Sud du lotissement du Neuillet ainsi qu'à un espace accessible depuis la rue du Val,
- le secteur **Nf** correspondant à la rivière et aux berges de l'Oise,
- le secteur **Nc** correspondant à un espace occupé par des activités en lien avec la pierre au lieu-dit « Les Fourches »,
- le secteur **Ng** accueillant une activité de camping (« Campix ») au Nord/Est de la ville,
- le 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 »,
- le 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 **Npv**, lié à des projets de production d'énergie solaire.

#### ❖ Secteur Nc

Le secteur Nc couvre un espace occupé par des activités en lien avec la pierre, au lieu-dit « Les Fourches », à hauteur du vallon situé à l'extrémité de la rue de Boissy.

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).

#### ❖ Secteur Nf

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.

Le règlement autorise les installations en lien avec la voie fluviale. Les affouillements et exhaussements du sol visés au code de l'urbanisme et les stationnements.

#### ❖ Secteur Ng

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 urbaine UG (considérant qu'il est intégré à la silhouette urbaine du fait de la continuité bâtie entre SAINT-LEU D'ESSERENT et Villers-sous-Saint-Leu).

Le règlement du secteur Ng n'autorise que les constructions ou installations en lien avec une activité de camping-caravanning.

❖ **Secteur Nj**

Le secteur Ng identifie les jardins situés entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillièvre, de même que ceux situés en lisière sud du lotissement du Neuillet. 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 m<sup>2</sup>.

❖ **Secteur NL**

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 ».

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.

❖ **Secteur Nr**

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 UEr), 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.

❖ **Secteur Npv**

Le secteur NL correspond **à deux projets de production d'énergie solaire**. L'un situé sur l'ancienne carrière située sur le plateau (« Antrope ») et l'autre prévu sur le parc à cendres, dans la vallée en lieu et place d'une friche d'une ancienne centrale thermique EDF.

Le règlement du secteur Npv autorise les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque.

## I.7 - Réponse du PLU à l'objectif démographique et la consommation foncière

---

### **I.7.1 - Réponse à l'objectif démographique**

Rappel des objectifs démographiques et du besoin foncier :

- une population totale comprise entre 5 300 et 5 400 habitants,
- une progression annuelle de 1% soit environ 340 habitants supplémentaires,
- une production de logements dans une fourchette entre 150 et 170 logements,
- densification de la trame bâtie existante avec un potentiel d'environ 21 logements réalisables à l'intérieur des dents creuses et des parcelles divisibles,
- réduire la consommation de terres agricoles et naturelles en densifiant et se concentrant sur la trame urbaine du centre-ville.

Au total, le projet de PLU permet la construction d'environ 162 logements à l'horizon du PLU, situés pour la majorité dans la trame urbaine en dehors de terres agricoles, naturelles et forestières. En effet, les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont occupées par des jardins d'agrément ou identifiées dans des parcelles divisibles. 18 logements sont réalisables après modifications du PLU, zone 2AU localisée en limite avec Villers-sous-Saint-Leu.

Une zone de développement a toutefois été créée (zone 1AU au Nord du centre-ville) pour respecter le projet démographique du PADD et offrir une offre de logements individuels et individuels groupés.

Le projet de PLU a intégré les nombreux sites d'exploitation agricole présents dans la trame urbaine afin d'accompagner leur mutation. Au moment de l'arrêt du PLU, aucun projet n'était connu ni engagé par les propriétaires. Le potentiel identifié dans ces secteurs relève donc d'un temps moyen à long terme.

Les élus ont souhaité à travers ce PLU organiser et maîtriser la future densification de la trame urbaine. Les nombreuses OAP (au nombre de 20) sont le signe de cette volonté.

Au regard de la capacité de produire des logements, le projet de PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT est compatible avec le PADD.

Le détail des logements à créer, programmés dans le PLU, est repris dans un tableau joints page suivante détaillant les OAP.

OAP N°	Phase	Principe aménagement	Densité	Nbre logements	Typologie logements
1	PLU	Densification	15 logts/ha	7	100% individuels
2	Hors PLU	Extension	15 logts/ha	18	100% individuels
3	PLU	Densification et extension	20 logts/ha	20	100% logts indiv. et groupés
4	PLU	Densification Mutation agricole	15 logts/ha	12	100% individuels + rénovation
5	PLU	Extension	15 logts/ha	25	100% individuels
6	PLU	Densification	30 logts/ha	5	100% individuels
7	PLU	Densification	20 logts/ha	4	100% individuels
8	PLU	Densification Mutation agricole	30 logts/ha	12	100% logements collectifs + rénovation
9	PLU	Densification	15 logts/ha pour les constructions neuves	12	100% logts indiv. et groupés + rénovation
		Mutation agricole	30 logts/ha pour les logements collectifs		
12	PLU	Densification Mutation agricole	15 logts/ha	7	100% individuels
13	PLU	Densification Mutation agricole	15 logts/ha	8	100% individuels
14	PLU	Extension	20 logts/ha	24	100% individuels
18	PLU	Densification	15 logts/ha	4	100% logts indiv. groupés
19	PLU	Densification	15 logts/ha	1	100% individuels
20	PLU	Densification	15 logts/ha	9	100% individuels
<b>ECHEANCE PLU</b>		<b>ECHEANCE PLU</b>		<b>162</b>	
<b>ECHEANCE HORS PLU</b>		<b>ECHEANCE HORS PLU</b>		<b>18</b>	

### **I.7.2 - Compatibilité avec le PLH**

Au total, le projet de PLU permet la construction d'environ 162 logements à l'horizon du PLU.

Or, le document d'urbanisme a également intégré les nombreux sites d'exploitation agricole présents dans la trame urbaine afin d'accompagner leur mutation. Au moment de l'arrêt du PLU, aucun projet n'était connu ni engagé par les propriétaires. Le potentiel identifié dans ces secteurs relève donc d'un temps moyen à long terme.

En déduisant le potentiel des sites agricoles, ce sont 100 logements à court terme réalisables à travers les outils mis en place par le PLU.

Le PLU est donc compatible avec le PLH et la production de logements pour la période 2023-2028 (138 logements).

Une part de logements sociaux sera réalisée dans les projets logements individuels groupés et logements collectifs programmés dans les OAP.

Quant à la densité, elle a également été réfléchie pour être en cohérence avec le tissu urbain et la préservation de l'identité de chaque quartier (volonté affichée dans le PADD). Pour cela, la densité varie de 15 à 30 logements à l'hectare suivant la localisation, le tissu urbain et la faisabilité du terrain.

### **I.7.3 - Réponse à la consommation foncière**

Le PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT a respecté un objectif de 50% de réduction de la consommation des ENAF.

Pour rappel, la consommation des ENAF sur la période 2011/2020 inclus s'élève à 16,10 ha. La consommation des 10 dernières années avant le PLU relève de la densification de parcelles déjà artificialisées ou de jardins privés.

- Dans le projet de PLU, les zones ouvertes à l'urbanisation pour l'accueil de futurs habitants représentent 8,51 ha dont 1,70 ha pour du long terme (zone 2AU nécessitant une modification du PLU).
- Concernant le volet économique, la zone d'activité liée au développement d'un pôle agro-industriel représente 3 hectares mais n'est pas à imputer à la seule commune de SAINT-LEU D'ESSERENT. En effet, la consommation foncière envisagée est à appréhender à l'échelle du territoire plus large de l'ACSO. L'effort de réduction de consommation foncière sera à répartir sur plusieurs communes dont CRAMOISY, commune limitrophe également concernée par une exploitation de méthanisation.
- Concernant les emplacements réservés, la réflexion doit être la même car la commune n'est pas la seule destinataire de ces outils réglementaires. D'ailleurs, un emplacement réservé (n°11) ne sera pas consommateur d'ENAF car destiné à la préservation de la biodiversité, le destinataire étant le Conservatoire d'espaces naturels des hauts-de-France.

Au regard de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet de PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT répond ainsi au PADD.

Le détail de la consommation foncière est repris dans des tableaux joints ci-dessous et pages suivantes détaillant les OAP, les ER...

**CONSOMMATION DES ENAF - PROJETS ECONOMIQUES**

OAP	Phase	Consommation ENAF, hors commune
10	Hors PLU	0
11	Hors PLU	0
15	PLU	0
16	Hors PLU	30000
17	PLU	0

**CONSOMMATION DES ENAF - ACCUEIL DE LOGEMENTS**

OAP N°	Phase	Principe aménagement	Consommation ENAF	VOCATION
1	PLU	Densification	NON	0
2	Hors PLU	Extension	OUI	17035
3	PLU	Densification et extension	EN PARTIE FRICHE ET CONSO ENAF	10000
4	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0
5	PLU	Extension	OUI	23500
6	PLU	Densification	OUI	5940
7	PLU	Densification	NON	0
8	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0
9	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0
12	PLU		NON	0
13	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0
14	PLU	Extension	OUI	17530
18	PLU	Densification	OUI	1774
19	PLU	Densification	OUI	1845
20	PLU	Densification	OUI	7570
<b>ECHEANCE PLU</b>				<b>68159</b>
<b>ECHEANCE HORS PLU</b>				<b>17035</b>

**CONSOMMATION DES ENAF - EMPLACEMENTS RESERVES**

N°ER	Situation	Objectif	Destinataire	Surface en m <sup>2</sup>	Consommation ENAF pour la commune
ER1	Zone des "Longs Prés"	Appropriation publique de la voie de desserte de la zone d'activités des « Longs Prés »	ACSO	1 000	NON
ER2	Zone des "Longs Prés"	Création d'une voirie de connexion avec la future déviation	ACSO	3 300	NON
ER3	Zone des "Longs Prés"	Création d'un échangeur routier RD92/déviation vers le plateau économique agro-industriel	ACSO	5 500	OUI
ER4	Zone "Renoir"	Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval : Projet voie verte de l'ACSO et activité économique fluviale	ACSO	11 500	OUI
ER5	Zone "Renoir"	Terrain à réserver à l'économie fluviale	ACSO	7 000	NON
ER6	Zone "Renoir"	Création de la voie verte	ACSO	3 000	NON
ER7	"La Capitainerie"	Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval - Projet voie verte de l'ACSO	ACSO	900	OUI
ER8	"Richepeine"	Création d'un cheminement doux vers les jardins familiaux	Commune	1 000	OUI
ER9	Rue de Boissy	Réalisation de places de stationnement et d'aménagements paysagers à l'extrémité de la rue de Boissy	Commune	4 407	NON
ER10	Rue Salvador Allende	Réalisation d'un accès à la zone 2AUh depuis la rue Salvador Allende	Commune	300	NON
ER11	Coteau Nord / Larris	Préservation de la biodiversité, de la pelouse de Saint-Leu d'Esserent	Conservatoire d'espaces naturels Hauts-de-France	27 250	NON
ER12	Entre le pôle sportif actuel et le chemin de la Couture	Accueil d'équipements sportifs dans la continuité des structures publiques existantes	Commune	34 650	OUI
<b>TOTAL DE LA SURFACE (en m<sup>2</sup>) DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>					<b>99 807</b>
<b>35 650</b>					

## I.8 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques

---

### I.8.1 - La protection du patrimoine naturel

Aucun espace boisé n'a été classé au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Des plans de gestion privée étant définis sur les espaces boisés présents sur la commune, ils ont été classés en zone naturelle N du PLU.

Des jardins privés et des espaces publics plantés ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La vallée de l'Oise a été classée dans une large zone naturelle N.

### I.8.2 - Emplacements réservés

DOUZE emplacements réservés ont été intégrés dans le projet de PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT :

- ER1 - Appropriation publique de la voie de desserte de la zone d'activités des « Longs Prés »
- ER2 - Création d'une voirie de connexion avec la future déviation
- ER3 - Création d'un échangeur routier RD92/déviation vers le plateau économique agro-industriel
- ER4 - Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval : Projet voie verte de l'ACSO et activité économique fluviale
- ER5 - Terrain à réserver à l'économie fluviale
- ER6 - Création de la voie verte
- ER7 - Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval - Projet voie verte de l'ACSO
- ER8 - Création d'un cheminement doux vers les jardins familiaux
- ER9 - Réalisation de places de stationnement et d'aménagements paysagers à l'extrémité de la rue de Boissy
- ER10 - Réalisation d'un accès à la zone 2AUh depuis la rue Salvador Allende
- ER11 - Préservation de la biodiversité, de la pelouse de Saint-Leu d'Esserent
- ER12 - Accueil d'équipements sportifs dans la continuité des structures publiques existantes

Ces emplacements réservés concernent 9,98 hectares.

Le détail des emplacements réservés est repris dans le règlement écrit (cf. pièce n°3 du PLU).

Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage.

### **I.8.3 - Les risques naturels**

- **Inondations**

La problématique des inondations a été traduite dans le document d'urbanisme grâce au PPRi. Le zonage réglementaire de cette servitude du PPRi s'est appliqué au zonage.

Le PPRi en vigueur reste le document officiel s'imposant au PLU. Le document révisé, lorsqu'il sera approuvé, viendra se substituer à la servitude actuelle.

Le PPRi n'apparaît pas sur les plans de zonage. A l'étude du document, il faut aussi consulter la pièce n°7 du PLU - Servitudes d'utilité publique.

- **Effondrements / cavités souterraines**

La problématique des cavités souterraines a été traduite dans le document d'urbanisme grâce à un zonage indicé « r ». Le règlement écrit vient indiquer les prescriptions s'imposant aux zones concernées.

### **I.8.4 - Le droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain est un mode public d'acquisition foncière très finalisé. En application des articles L.210.1 et L.300.1, il peut être exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement tendant à : Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ; Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; Promouvoir les loisirs ou le tourisme ; Réaliser des équipements collectifs ; Lutter contre l'insalubrité ; Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ; Créer ou aménager des jardins familiaux (article L.126.1). Le droit de préemption urbain ne peut être institué que dans certains secteurs seulement (article L.211.1).

Ces secteurs sont tout ou partie :

- des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU), délimitées par le plan local d'urbanisme ;
- des territoires couverts par un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé en application de l'article L.311.4 ;
- des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

La délibération du conseil communautaire instituant le droit de préemption urbain peut être prise le même jour que la délibération rendant public ou approuvant le P.L.U.. Mais, tant que le P.L.U. ne sera pas exécutoire et opposable aux tiers, le droit de préemption urbain n'entrera pas en vigueur. Le périmètre de préemption doit être reporté sur des documents graphiques, en annexe du P.L.U., par une procédure de mise à jour si nécessaire. L'exercice de ce droit devra être motivé et appuyé sur une volonté communale ou intercommunale d'aménagement.

Le conseil communautaire pourra décider d'instaurer un droit de préemption urbain sur ses zones U et AU. Le cas échéant, ce D.P.U. fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire à l'approbation du PLU.

## I.9 - Superficie des différentes zones

---

<b>ZONES URBAINES</b>	<b>U</b>	UA	14.62
		UB	49.82
		UBa	2.00
		UBr	3.23
		UD	65.80
		UDr	0.46
		UE	6.62
		UEa	1.46
		UER	1.28
		UG	5.98
		UI	41.75
		UP	17.08
		UY	68.29
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>		/	<b>278.39</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>	<b>AU</b>	1AU	1.83
		1AUm	2.86
		1AUe	2.04
		2AUe	3.00
		2AUh	3.93
		<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>/ 13.66</b>
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>A</b>	A	469.43
		Ar	131.62
	<b>N</b>	N	235.44
		Nj	13.06
		Nf	35.55
		Nc	2.80
		Ng	4.75
		NL	78.90
		Nr	30.42
		Npv	32.95
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>		/	<b>1035</b>

## **2EME PARTIE - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

---

*Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation (Article R151-3) :*

- 1° *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- 2° *Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- 3° *Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- 4° *Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- 5° *Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- 6° *Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- 7° *Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.*

## 2. OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

### 2.1. OBJECTIFS DE L'EVALUATION

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre et l'élaboration de plans ou de l'évolution apportée au document d'urbanisme sont susceptibles d'engendrer. Ainsi, l'objet de cette évaluation environnementale concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Leu d'Esserent.

L'évaluation environnementale permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets d'aménagement du territoire, leur cohérence et leur intégration environnementale. Elle vise à identifier les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé et à l'adapter en conséquence, de façon à éviter, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables potentiels sur l'environnement. Elle contribue également à définir les conditions de réalisation des futurs projets, à en améliorer l'acceptabilité environnementale et à anticiper la prise en compte de leurs incidences. Enfin, elle renforce l'information du public grâce au rapport environnemental qui retranscrit cette démarche intégratrice d'évaluation environnementale

### 2.2. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX

La révision du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec plusieurs documents supra-communaux ou les prendre en compte : SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT,...déclinés dans les pages suivantes.

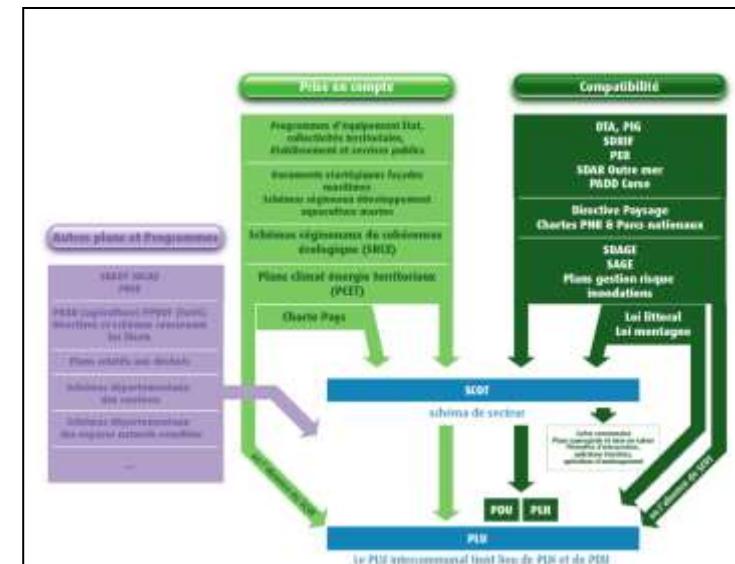


Figure 1 : Prise en compte et compatibilité des documents d'urbanisme

❖ **SDAGE**

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion s'organise à l'échelle des territoires hydro-géographiques cohérents que sont les six grands bassins versants de la métropole ainsi que les quatre bassins des DOM.

Outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau prévu pour une période quinquennale, le S.D.A.G.E. est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (règlementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux pour chaque unité hydrographique. Le S.D.A.G.E. est également le cadre de cohérence pour les S.A.G.E. (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

C'est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement).

L'arrêté portant approbation du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027 a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel. Le comité de bassin, qui rassemble des représentants des usagers, des associations, des collectivités et de l'État, a adopté le SDAGE pour la période 2022-2027, le 23 mars 2022. Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le comité de bassin a adopté le SDAGE et donné un avis favorable à son programme de mesures. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Ainsi, les orientations fondamentales (OF) suivantes sont issues du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 :

- ⇒ OF 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- ⇒ OF 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- ⇒ OF 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- ⇒ OF4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- ⇒ OF 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

❖ **Plan de gestion des risques Inondations du bassin Seine Normandie 2022-2027**

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque). Ces dispositions sont autant

d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs,...

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu d'Esserent doit s'articuler avec ces quatre grands axes. L'objectif n°1 met l'accent sur la nécessité de prendre en compte les inondations en amont des projets et de se concentrer sur la réduction de la vulnérabilité des enjeux existants dans les zones concernées par les inondations. Il va s'agir de mesurer le risque et d'évaluer les incidences du projet sur le risque inondation pour considérer des mesures d'évitement et de compensation. L'analyse du risque inondation est précisée dans la partie « Milieu Humain, Risques naturels » de l'Etat initial de l'environnement de l'évaluation environnementale. Les incidences et mesures liées sont précisées dans la partie « Risques naturels » de ce document.

❖ **Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Hauts de France (SRADDET)**

Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Hauts de France (SRADDET) entre dans une phase active de concertation.

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- de désenclavement des territoires ruraux
- d'habitat
- de gestion économe de l'espace,
- d'intermodalité et de développement des transports
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie
- de lutte contre le changement climatique
- de pollution de l'air
- de protection et de restauration de la biodiversité
- de prévention et de gestion des déchets.

Il s'agit à la fois d'un document :

- prescriptif en matière d'aménagement et d'urbanisme (il s'imposera en particulier aux SCoT et PLUI). Il doit fixer des objectifs de moyen et long terme à prendre en compte par les documents d'urbanisme et définir des règles générales (avec lesquelles les documents d'urbanisme devront être compatibles)
- intégrateur par l'intégration de différents schémas existants en matière d'environnement, de transports, etc. dans un même document
- prospectif, puisqu'il doit fixer des objectifs de moyen et long terme et vise l'égalité des territoires

Adopté en séance plénière le 30 juin 2020, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France a dû évoluer pour intégrer les nombreuses lois nécessitant une précision et une adaptation de ses enjeux et de ses objectifs.

La Région Hauts-de-France a ainsi élaboré de nouvelles propositions, validées en séance plénière le 21 novembre 2024.

❖ **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau (PAGD). Le PAGD et le règlement sont les deux documents du SAGE.

**Il n'y aucun Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sur la commune de Saint-Leu d'Esserent.**

❖ **Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux**

Instauré par le décret du 11 juillet 2011, le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux (PDPGDND) vient remplacer le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

Le PDPGDND est destiné à coordonner et programmer les actions de la gestion des déchets à engager sur 5 et 10 ans, notamment pour les collectivités locales. En effet, d'après l'article L.541-1 du Code de l'Environnement, le plan doit assurer la réalisation des objectifs suivants :

- prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits,
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, (...) ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

Il n'y a pas encore de PDPGDND en vigueur dans l'Oise. Le plan applicable est le PDEDMA qui date de janvier 2010.

❖ **Schéma de Cohérence Territoriale**

Le SCOT est une synthèse des préoccupations du développement durable, d'urbanisme et du cadre de vie. C'est la traduction du projet de territoire, un document de planification stratégique porté par le syndicat mixte regroupant les communautés de communes pour une gestion pérenne.

Le schéma de cohérence territoriale, permet d'anticiper sur les besoins en termes de déplacement, d'habitat et d'équipements en fonction des prévisions de développement, tout en garantissant les équilibres des ressources naturelles, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

Les documents d'urbanisme des communes (plans d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme et cartes communales) sont soumis à un rapport de compatibilité avec le SCoT une fois celui-ci approuvé, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être en contradiction avec les orientations du SCoT.

Dès le lancement de la démarche de SCoT, le Pays doit être associé à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, d'une part en tant que "personne publique associée" et en tant qu'autorité d'approbation des ouvertures à l'urbanisation de zones naturelles...

Approuvé le 26 mars 2013 sur 14 communes, ce document stratégique pour le Grand Creillois a été mis en œuvre avec succès dans les documents d'urbanisme relevant de son périmètre d'influence.

En 2014, 7 nouvelles communes ont été intégrées (15 523 habitants). L'intégration de ces nouvelles communes impose la recherche de nouveaux équilibres au sein d'un nouveau SCoT couvrant les 21 communes.

Par ailleurs, les nouvelles mutations du territoire (fermeture de l'entreprise GOSS sur Montataire, la requalification de la base aérienne de Creil...) se doivent d'être intégrées dans le projet de développement du territoire, afin de conforter une organisation urbaine hiérarchisée et une recherche d'économie d'espace.

Une révision du SCoT du Grand Creillois semblait donc nécessaire. Il s'agit de prendre en compte les besoins des acteurs, entreprises, ménages et communes. La révision du SCoT a été prescrite le 04 juillet 2017.

### 3. ETAT ACTUEL ET ETAT FUTUR EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

L'état initial de l'environnement est abordé dans le tome 1 du rapport de présentation. Une synthèse est reprise ci-dessous :

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
<b>Occupation du sol</b>	⇒ Commune où l'agriculture et les espaces naturels composent la majorité de l'occupation du sol. L'urbanisation a également une place prédominante.	⇒ Aucune évolution pressentie
<b>Hydrographie</b>	⇒ La commune appartient au SDAGE Seine-Normandie ⇒ Deux cours d'eau permanents sur la commune ⇒ Plusieurs étangs et mares	⇒ Aucune évolution prévisible de l'hydrographie du site.
<b>Géologie</b>	⇒ Territoire situé dans le Bassin Parisien ⇒ Grands types de formations géologiques : limons	⇒ Aucune évolution prévisible de la géologie du site.
<b>Hydrogéologie et captages AEP</b>	⇒ Aucun point de captage d'alimentation en eau potable ni de périmètre de protection sur la commune	⇒ Aucune évolution prévisible de l'hydrogéologie du site.
<b>Risque de mouvements de terrain</b>	⇒ Selon l'étude Infoterre : plusieurs cavités ⇒ Selon les données communales : anciennes carrières à ciel ouvert ⇒ Risque de retrait et gonflement des argiles : aléa faible à fort	⇒ Les risques naturels sont issus de la géologie et du climat, et donc de processus évoluant à des échelles de temps très importante. Le changement climatique actuel peut augmenter certains risques, cependant ces évolutions ne sont pas aujourd'hui prévisibles. L'état des connaissances actuelles ne permet pas de présumer d'une évolution des risques naturels.
<b>Inondations</b>	⇒ Risques d'inondations par coulées de boue, ruissellement, débordement de cours d'eau et par remontées des nappes	
<b>Risque sismique</b>	⇒ Le risque sismique est très faible (zone de niveau 1).	
<b>Climat</b>	⇒ La commune est localisée dans un climat océanique, caractérisé par des températures douces (faible amplitude thermique).	⇒ Bien qu'allant vers un réchauffement global, les évolutions climatiques locales futures ne sont pas aujourd'hui prévisibles avec certitudes.

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
<b>Qualité de l'air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Pas de station de mesure à Saint-Leu d'Esserent</li> <li>⇒ Principaux facteurs de pollution : l'agriculture, l'industrie, le transport et le résidentiel tertiaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Aucune évolution prévisible de la qualité de l'air du site.</li> </ul>
<b>Infrastructures routières et accessibilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Principaux axes routiers : RD 92 et RD 12</li> <li>⇒ Plusieurs lignes ferroviaires sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Aucune évolution présumée des infrastructures et réseaux présents sur la zone d'implantation potentielle.</li> </ul>
<b>Risque industriel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire communal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ En l'état de connaissances actuelles, aucun élément ne permet de conclure à de nouveaux risques technologiques.</li> </ul>
<b>Transport de matières dangereuses</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ D'après le Dossier départemental sur les Risques Majeurs (DDRM 2017) de l'Oise et la base de données Géorisques, la commune de Saint-Leu d'Esserent n'est pas concernée par le risque de transport de matières dangereuses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ En l'état de connaissances actuelles, aucun élément ne permet de conclure à une évolution du transport de matières dangereuses</li> </ul>
<b>Risque nucléaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Saint-Leu d'Esserent est située à environ 115 km de la centrale nucléaire de Nogent-sur-Seine et 120 km de la centrale nucléaire de Penly</li> </ul>	
<b>Natura 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Aucun site Natura 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Il ne devrait pas y avoir d'évolution de l'influence de l'activité agricole ou de la zone urbaine sur les espaces naturels</li> </ul>
<b>Protections et engagements réglementaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Absence de site classé</li> <li>⇒ Absence de réserve naturelle nationale ou régionale</li> <li>⇒ Absence de réserve biologique domaniale</li> <li>⇒ Absence de forêt de protection</li> <li>⇒ Absence d'arrêté préfectoral de protection de biotope</li> <li>⇒ Une forêt communale soumise au régime forestier</li> <li>⇒ Quatre Espaces Naturels Sensibles</li> <li>⇒ N'appartient pas à un parc naturel national ou</li> </ul>	

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
	<p>régional</p> <p>⇒ Pas d'arrêté de protection de biotope</p>	
<b>ZNIEFF</b>	<p>⇒ Une Z.N.I.E.F.F. de type I</p> <p>⇒ Absence de ZNIEFF de type II</p>	
<b>Parc National et Parc Naturel Régional</b>	<p>⇒ La commune est en dehors de tout parc national ou parc naturel régional.</p>	
<b>Trame verte et bleue</b>	<p>⇒ Des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques liés aux versants et aux boisements sont présents sur la commune.</p>	

## **4. JUSTIFICATIONS DU PROJET : CHOIX RETENUS, SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS RAISONNABLES**

### **4.1. PRESENTATION DU PROJET**

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables. Le projet de PLU a retenu de grands objectifs :

- 1- Axe 1 poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune
- 2- Axe 2 planifier le développement et le renouvellement urbains
- 3- Axe 3 développer l'activité économique
- 4- Axe 4 assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel
- 5- Axe 5 veiller à la gestion des risques et des nuisances.

### **4.2. BESOINS DE LA COMMUNE**

La population municipale pourrait se situer dans 10 ans entre 5 300 et 5 400 habitants (scénario de 170 logements composés de 2 personnes par ménage soit 340 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU).

### **4.3. SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES**

L'analyse des potentialités foncières permet de faire le bilan des possibilités réelles du territoire. La méthodologie du recensement repose sur les principes suivants :

- les terrains repérés doivent être au sein du tissu urbain existant afin de répondre aux exigences formulées par la loi SRU du 13 Décembre 2000 sur le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace,
- les périmètres de préservation des espaces naturels ont été respectés,
- les terrains à protéger au titre de l'activité agricole, de la qualité des paysages ou des risques naturels ont été pris en compte.

Un repérage a été effectué au sein du centre bourg, dans le respect des lois SRU et ENE, dans un principe d'urbanisation des dents creuses afin de préserver l'espace naturel et de limiter le mitage du territoire. Il ressort peu de disponibilités foncières au cœur du bourg et des hameaux au vu de l'occupation du sol actuelle et des enjeux liés au patrimoine naturel et patrimonial.

#### **4.4. EXPOSE DES MOTIFS POUR LESQUELS L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME A ETE RETENUE**

En 2022, la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT a estimé qu'il était important de réviser le PLU afin de répondre à la fois aux enjeux et aux besoins de développements communaux mais aussi aux évolutions législatives et réglementaires.

Les éléments issus de la révision du SCOT du Grand Creillois et du PLH 2023-2028 établi à l'échelle de l'agglomération Creil Sud Oise devaient également être traduits dans le PLU.

## 5. CARACTERISATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU

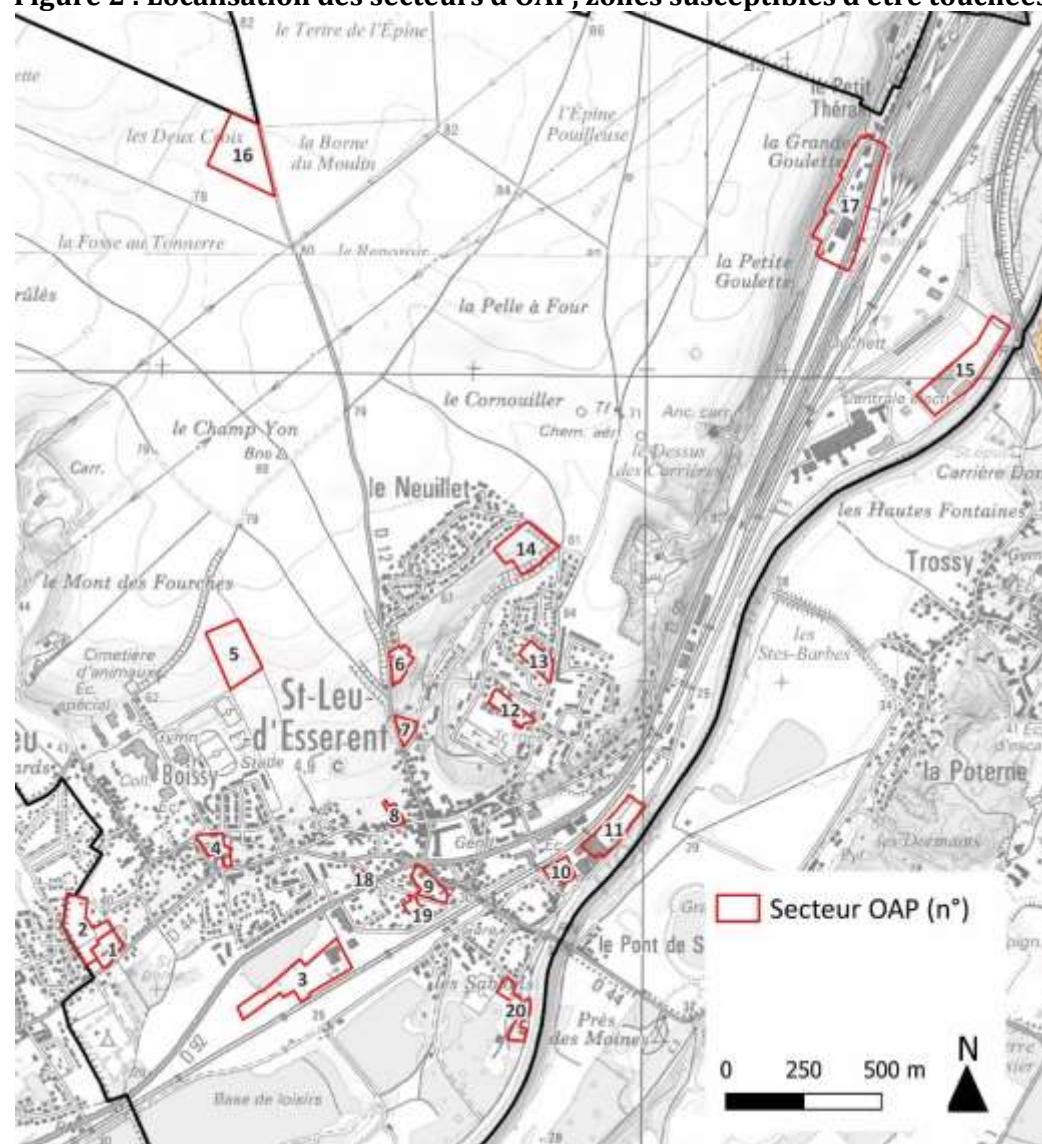
Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU correspondent aux secteurs à enjeux qui pourraient être touchés par l'urbanisation future ou situés à proximité. Pour chaque secteur, lorsque cela est nécessaire, l'analyse porte sur les différentes contraintes présentes sur le territoire (zones humides, zones de risques, présence de zones d'intérêt environnemental).

**Les zones de développement AU :** plusieurs zones de projets ont été inscrites sur la commune de Saint-Leu d'Esserent, elles sont présentées dans le tableau suivant :

Tableau 1 : Synthèse des secteurs d'OAP

OAP	Phase	Surface foncière	Surface aménageable 30% voirie, ...	Densité	Nbre logements	Typologie logements
1	PLU	6664	4665	15 logts/ha	7	100% individuels
2	Hors PLU	17035	11925	15 logts/ha	18	100% individuels
3	PLU	30118	21083	20 logts/ha	20	100% logts indiv. et groupés
4	PLU	6376	4463	15 logts/ha	12	100% individuels + rénovation
5	PLU	23500	16450	15 logts/ha	25	100% individuels
6	PLU	5940	2803	30 logts/ha	5	100% individuels
7	PLU	3942	2760	20 logts/ha	4	100% individuels
8	PLU	2705	2705	30 logts/ha	12	100% logements collectifs + rénovation
9	PLU	7663	2705	15 logts/ha pour les constructions neuves 30 logts/ha pour les logements collectifs	12	100% logts indiv. et groupés + rénovation
10	Hors PLU	5609	5609	Economie	0	Activités tertiaires, économiques, ...
11	Hors PLU	17535	17535	Economie	0	Activités tertiaires, économiques, ...
12	PLU	6918	4840	15 logts/ha	7	100% individuels
13	PLU	7079	4955	15 logts/ha	8	100% individuels
14	PLU	17530	12271	20 logts/ha	24	100% individuels
15	PLU	31000	31000	Economie	0	Activités économiques et équipement public
16	Hors PLU	30000	30000	Economie	0	Agriculture et industrie agroalimentaire
17	PLU	/	/	Voirie	0	Voirie
18	PLU	1774	1420	15 logts/ha	4	100% logts indiv. groupés
19	PLU	1845	1845	15 logts/ha	1	100% individuels
20	PLU	7570	5595	15 logts/ha	9	100% individuels
ECHEANCE PLU		122054		ECHEANCE PLU	150	
ECHEANCE HORS PLU		24698		ECHEANCE HORS PLU	30	

Figure 2 : Localisation des secteurs d'OAP, zones susceptibles d'être touchées de manière notable



## 6. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

---

### 6.1. INCIDENCES : DEFINITION ET PRESENTATION

#### ❖ **Cadrage de l'analyse des incidences**

Dans cette partie, les incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement seront étudiées principalement les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, à savoir les zones de projet suivantes d'OAP.

#### ❖ **Les incidences générales envisageables**

Les incidences de la révision du document d'urbanisme supposent le changement de la nature de l'occupation du sol au droit des ouvrages et des nouvelles infrastructures.

#### ❖ **Les effets notables probables sur l'environnement**

La notion « d'effets notables probables de la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement » visée par la Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/moyen/long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

### 6.2. ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD prend en compte les principes du développement durable d'un territoire ainsi que les grands enjeux environnementaux du territoire et de ses alentours. Les sites Natura 2000, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et le plan de zonage se déclinent en douze orientations reprises page suivante :

- ++ Incidence très positive sur l'environnement**
- + Incidence positive sur l'environnement**
- = Incidence neutre sur l'environnement**
- Incidence négative sur l'environnement**

Tableau 2 : Analyse des incidences notables du PADD sur l'environnement

AXES	INCIDENCES
AXE 1 POURSUIVRE L'AMELIORATION DE LA QUALITE URBAINE DE LA COMMUNE	++
AXE 2 PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT ET LE RENOUVELLEMENT URBAINS	+
AXE 3 DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE	+
AXE 4 ASSURER LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL	++
AXE 5 VEILLER A LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	++

### 6.3. ANALYSE DES SECTEURS D'OAP

Intitulé de zone	Typologie	Zonage	Enjeux/Objectifs	Enjeux environnementaux
1	100% logements individuels	UD	Accueillir de nouvelles familles. Organiser le futur développement de ce quartier avec une temporalité différente OAP1 et OAP2. Prévoir les accès et les liaisons douces.	Les deux secteurs se situent au saint du périmètre de protection abords du château et de l'église de Villers-sous-Saint-Leu. <i>Les futures constructions seront soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</i> Les secteurs sont localisés au sein d'un aléa moyen retrait/gonflement des argiles <i>Le règlement précise les dispositions liées à la loi ELAN du 23 Novembre 2018 concernant le retrait et gonflement des argiles au sujet de la réalisation d'études de sol</i>
2	100% logements individuels	2 AUh	Accueillir de nouvelles familles. Organiser le futur développement de ce quartier avec une temporalité différente OAP1 et OAP2. Prévoir les accès et les liaisons douces.	

Intitulé de zone	Typologie	Zonage	Enjeux/Objectifs	Enjeux environnementaux
3	100% logts indiv. et groupés	1 AUm	Accueillir de nouvelles familles et des activités. Poursuivre l'aménagement du quartier des Trois Etangs.	Le secteur se situe partiellement au sein de fuseau de 100m de classement sonore de la voie ferrée. <b><i>Le règlement stipule que les futures constructions se situant dans les fuseau de classement sonore devront faire l'objet d'une isolation particulière</i></b>
4	100% indiv. + rénovation	UB et UD	Accueillir de nouvelles familles. Assurer les accès motorisés et doux tout en préservant les murs de clôture. Maintenir l'accès à la parcelle AD542.	Le secteur est localisé partiellement au sein d'un aléa moyen retrait/gonflement des argiles <b><i>Le règlement précise les dispositions liées à la loi ELAN du 23 Novembre 2018 concernant le retrait et gonflement des argiles au sujet de la réalisation d'études de sol</i></b>
5	100% logements individuels	2 AUh	Accueillir de nouvelles familles en extension de l'écoquartier. Créer des liaisons routières et piétonnes avec l'écoquartier. Gérer les eaux pluviales (ruissellements du plateau) à travers des ouvrages paysagers à créer sur la parcelle U10 et en aval de la parcelle U9 pour l'écoquartier.	<b><i>Le secteur est en dehors de tout enjeu environnemental.</i></b>
6	100% logements individuels	UD	Accueillir de nouvelles familles. Maintenir la continuité du corridor écologique dans l'aménagement.	Le site jouxte l'espace naturel sensible <b><i>L'OAP prévoit le maintien d'une continuité écologique</i></b>
7	100% logements individuels	UD	Accueillir de nouvelles familles. Préserver la maison existante. Les autres bâtiments peuvent être démolis.	Le secteur se situe au sein du nouveau Plan Délimité des Abords relatif à l'Abbatiale (MH) <b><i>Les futures constructions seront soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</i></b>

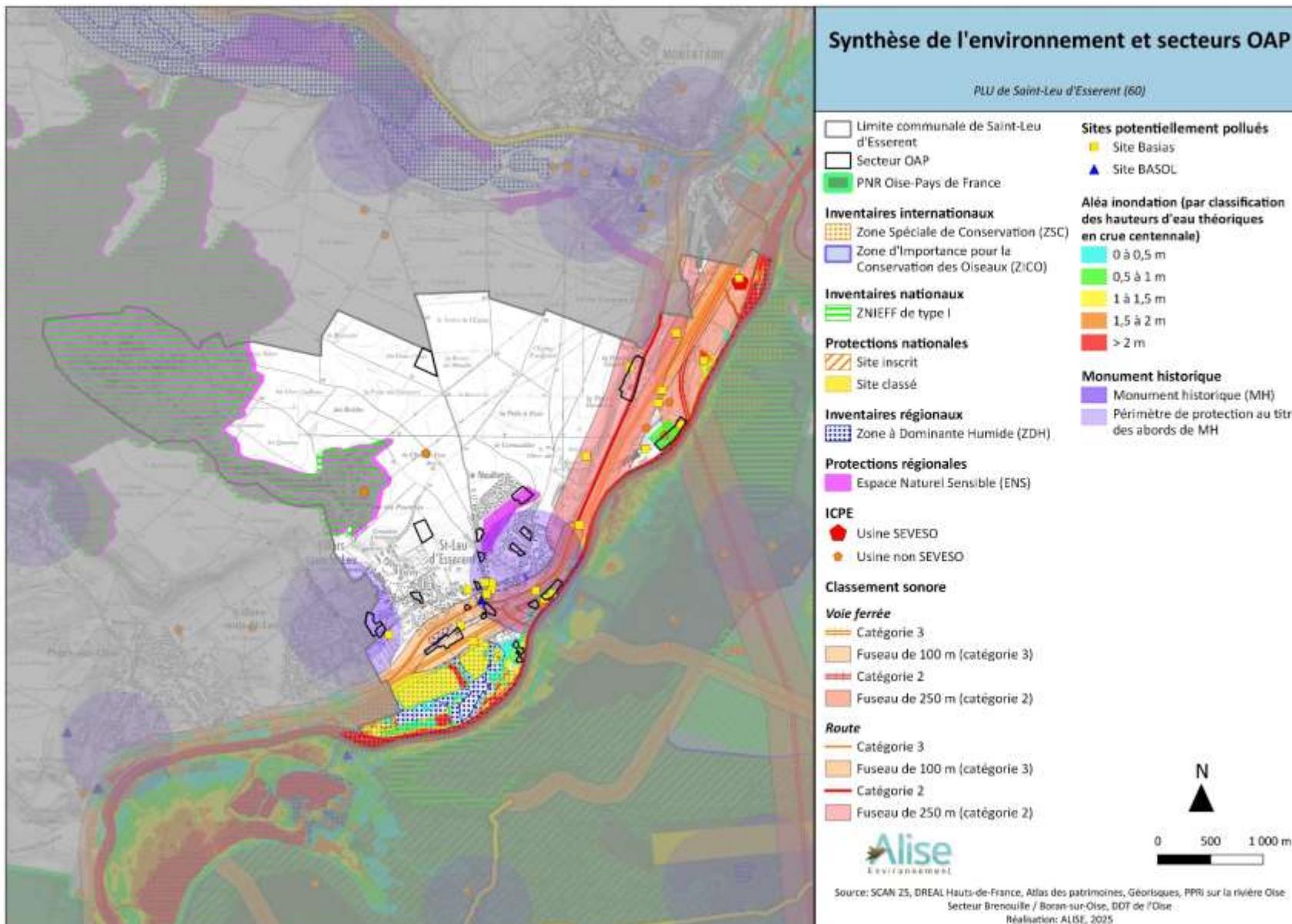
Intitulé de zone	Typologie	Zonage	Enjeux/Objectifs	Enjeux environnementaux
8	100% logements collectifs + rénovation	UB	<p>Accueillir de nouvelles familles.</p> <p>Eviter une friche agricole. Conserver les bâtiments qualitatifs dans le respect de la continuité urbaine et architecturale de la rue Christine.</p> <p>Les stationnements seront créés sur l'arrière du bâtiment à conserver, en lieu et place des bâtiments à démolir.</p>	<p>Le secteur se situe au sein du nouveau Plan Délimité des Abords relatif à l'Abbatiale (MH)</p> <p><b><i>Les futures constructions seront soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</i></b></p>
9	100% logts indiv. et groupés + rénovation	UB	<p>Accueillir de nouvelles familles.</p> <p>Eviter une friche agricole, organiser un aménagement cohérent d'ensemble.</p> <p>Conservation des bâtiments composés de briques et pierre : changement de destination autorisé à vocation de logements.</p> <p>Toute construction nouvelle sera un logement individuel.</p>	<p>Le secteur se situe au sein du nouveau Plan Délimité des Abords relatif à l'Abbatiale (MH)</p> <p><b><i>Les futures constructions seront soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</i></b></p> <p>Le secteur se situe partiellement au sein de fuseau de 100m de classement sonore de la voie ferrée.</p> <p><b><i>Le règlement stipule que les futures constructions se situant dans les fuseau de classement sonore devront faire l'objet d'une isolation particulière</i></b></p>
10	Activités tertiaires, économiques, ...	UEe	<p>Accueillir de nouvelles activités économiques.</p> <p>Pérenniser l'entreprise NORCHIM, voisine.</p> <p>Organiser la connexion et le traitement architectural avec la Place Baroche.</p> <p>Organiser la circulation du quai d'Amont.</p> <p>Démolir un bâtiment en friche (OAP10) dans le respect de la valorisation des perspectives sur l'abbatiale.</p> <p>Préserver l'intérêt patrimonial de l'ancienne sucrerie à travers la conservation de certaines façades (OAP11).</p>	<p>Les secteurs d'OAP 10 et 11 se situent au sein du nouveau Plan Délimité des Abords relatif à l'Abbatiale (MH)</p> <p><b><i>Les futures constructions seront soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</i></b></p> <p>Le secteur d'OAP 11 est concerné par le zonage alée du PPRI de l'Oise, section Brenouille - Boran sur Oise</p> <p><b><i>Le PPRI est annexé en servitude au PLU est prévaut sur le règlement du PLU</i></b></p> <p>Le secteur d'OAP 11 est concerné par des sites BASIAS</p> <p><b><i>Le règlement stipule qu'en zone 1 AUe une étude historique polution devra être réalisée</i></b></p>

Intitulé de zone	Typologie	Zonage	Enjeux/Objectifs	Enjeux environnementaux
11	Activités tertiaires, économiques, ...	1 AUe	<p>Accueillir de nouvelles activités économiques.</p> <p>Pérenniser l'entreprise NORCHIM, voisine.</p> <p>Organiser la connexion et le traitement architectural avec la Place Baroche.</p> <p>Organiser la circulation du quai d'Amont.</p> <p>Démolir un bâtiment en friche (OAP10) dans le respect de la valorisation des perspectives sur l'abbatiale.</p> <p>Préserver l'intérêt patrimonial de l'ancienne sucrerie à travers la conservation de certaines façades (OAP11).</p>	<p>Les secteurs d'OAP 10 et 11 se situent au sein du nouveau Plan Délimité des Abords relatif à l'Abbatiale (MH)</p> <p><b><i>Les futures constructions seront soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</i></b></p> <p>Le secteur d'OAP 11 est concerné par le zonage alée du PPRI de l'Oise, section Brenouille - Boran sur Oise</p> <p><b><i>Le PPRI est annexé en servitude au PLU est prévaut sur le règlement du PLU</i></b></p> <p>Le secteur d'OAP 11 est concerné par des sites BASIAS</p> <p><b><i>Le règlement stipule qu'en zone 1 AUe une étude historique polution devra être réalisée</i></b></p>
12	100% logements individuels	UB	<p>Accueillir de nouvelles familles.</p> <p>Organiser une liaison douce vers la rue Jules Michelet depuis l'espace vert public.</p>	<p>Le secteur se situe au sein du nouveau Plan Délimité des Abords relatif à l'Abbatiale (MH)</p> <p><b><i>Les futures constructions seront soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</i></b></p>
13	100% logements individuels	UD	Accueillir de nouvelles familles.	<p>Le secteur est exclu au sein du nouveau Plan Délimité des Abords relatif à l'Abbatiale (MH)</p> <p><b><i>Le secteur est en dehors de tout enjeu environnemental.</i></b></p>
14	100% logements individuels	1 AU	<p>Accueillir de nouvelles familles.</p> <p>Créer des liaisons douces avec le chemin situé au Nord et conduisant aux jardins familiaux.</p> <p>Maintenir la continuité du corridor écologique dans l'aménagement.</p>	<p>Le secteur se situe au sein du périmètre ENS du Val d'Hardillière</p> <p><b><i>L'OAP maintient la lisière et créé une coulée verte, un corridor écologique et gestion des eaux pluviales.</i></b></p>

Intitulé de zone	Typologie	Zonage	Enjeux/Objectifs	Enjeux environnementaux
15	Activités économiques et équipement public	UI	<p>Accueillir des activités économiques.</p> <p>Poursuivre la développement des mobilités douces à travers la voie verte, aménagée sur les berges de l'Oise (projet de l'ACSO).</p> <p>Des emplacements réservés ont été créés dans le PLU.</p>	<p>Le secteur est concerné par le zonage alée du PPRI de l'Oise, section Brenouille - Boran sur Oise</p> <p><b><i>Le PPRI est annexé en servitude au PLU est prévaut sur le règlement du PLU.</i></b></p> <p>Le secteur d'OAP 15 est concerné par un site BASIAS</p> <p>Le secteur se situe partiellement au sein de fuseau de 250m de classement sonore de la voie ferrée.</p> <p><b><i>Le règlement stipule que les futures constructions se situant dans les fuseau de classement sonore devront faire l'objet d'une isolation particulière</i></b></p>
16	Agriculture industrie agroalimentaire	2 AUe	<p>Créer des emplois grâce à l'implantation d'activités économiques sur le plateau à vocation agro-industriel pouvant devenir une zone de transformation de matières 1ères (par exemple: station de traitement de bio-déchets, hygiénisation, scierie, méthaniseur, conserverie, compostage vert).</p>	<p><b><i>Le secteur se situe en dehors de tout enjeu environnemental</i></b></p>
17	Voirie	UE et UEr	<p>Retrouver une continuité viaire sur l'arrière de la zone économique des « Longs Prés »: sécuriser le passage des services de secours et des services publics,</p> <p>Autoriser l'implantation de nouvelles activités de stockage de matériaux ,</p> <p>Ne pas autoriser la construction de logements même justifiée par un besoin de présence permanente,</p> <p>Autoriser le maintien du seul logement existant sur la zone à la seule condition qu'elle soit rattachée à une activité économique.</p>	<p>Le secteur est concerné par un risque effondrement</p> <p><b><i>Le règlement indique qu'en secteur UEr, une étude devra caractériser le risque effondrement à la parcelle</i></b></p> <p>Le secteur est localisé partiellement au sein d'un aléa moyen retrait/gonflement des argiles</p> <p><b><i>Le règlement précise les dispositions liées à la loi ELAN du 23 Novembre 2018 concernant le retrait et gonflement des argiles au sujet de la réalisation d'études de sol</i></b></p> <p>Le secteur se situe partiellement au sein de fuseau de 250m de classement sonore de la RD92.</p> <p><b><i>Le règlement stipule que les futures constructions se situant dans les fuseau de classement sonore devront faire l'objet d'une isolation particulière</i></b></p>

Intitulé de zone	Typologie	Zonage	Enjeux/Objectifs	Enjeux environnementaux
18	100% logts indiv. groupés	UB	Accueillir de nouvelles familles. Interdire la création d'accès sur la rue de la Libération, ni dans l'angle de la rue de la Libération et la rue de Verdun (présence d'un feu tricolore). Le talus bordant la rue de la Libération est à conserver (aucun accès).	Le secteur se situe partiellement au sein de fuseau de 250m de classement sonore de la RD92. <b><i>Le règlement stipule que les futures constructions se situant dans les fuseau de classement sonore devront faire l'objet d'une isolation particulière</i></b>
19	100% logements individuels	UB	Accueillir une nouvelle famille. Respecter la bande constructible de 40 mètres prescrite dans le règlement écrit.	Le secteur se situe partiellement au sein de fuseau de 250m de classement sonore de la RD92. <b><i>Le règlement stipule que les futures constructions se situant dans les fuseau de classement sonore devront faire l'objet d'une isolation particulière</i></b>
20	100% logements individuels	UD	Accueillir de nouvelles familles, permettre l'extension des constructions existantes à travers des échanges de terrain et aménager un espace de stationnement.	Le secteur est concerné par le zonage alée du PPRi de l'Oise, section Brenouille - Boran sur Oise <b><i>Le PPRi est annexé en servitude au PLU est prévaut sur le règlement du PLU</i></b>

Figure 3 : Synthèse de l'état initial de l'environnement et secteurs d'OAP



## **6.4. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

### **6.4.1 - Climat et qualité de l'air**

#### ***Enjeux environnementaux***

La planification peut avoir une incidence sur le climat en réduisant ou en augmentant les déplacements motorisés imposés par la localisation des commerces, des services ou des zones d'activités. Les déplacements motorisés sont responsables de 15 % des émissions de gaz à effet de serre. Le plan peut aussi affecter le stockage du carbone, par exemple en programmant des aménagements qui imposent un défrichement. Des commerces et zones d'emplois sont présents sur la commune.

#### ***Projet***

Le PLU met en œuvre les outils réglementaires pour le maintien de ces services et emplois et le développement des mobilités douces, favorisant ainsi les faibles déplacements.

#### ***Effets probables***

La révision du P.L.U. n'entrainera pas d'incidences significatives au niveau du département ou de la région.

#### ***Mesures***

##### ***Mesure d'évitement :***

Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont situés à proximité d'équipements ou de services, favorisant ainsi les déplacements de proximité.

##### ***Mesure de réduction :***

Certains objectifs du PADD prônent le développement des modes de déplacements doux.

Les OAP des secteurs à enjeux mettent en avant le maintien ou la création de cheminements piétons ou de déplacements doux, limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

**Tableau 3 : Dispositions des OAP relatives aux mobilités douces - Extrait**

Intitulé de zone	Mobilités douces
OAP 1	Créer des accès vers le chemin doux
OAP 15	Voie verte sur berge à privilégier dans la sécurité des usagers

#### **6.4.2 - Qualité des sols**

##### ***Enjeux environnementaux***

Les principales formations géologiques se trouvant à l'affleurement dans la commune sont assez variées (Deux grands types de formations géologiques : Argiles-sables et limons).

##### ***Projet***

La création de secteur à urbaniser et plus spécifiquement de leurs fondations nécessitera des remaniements locaux de la couche superficielle du sol. Elle pourra dans certains cas atteindre les premiers horizons géologiques.

Les installations permises par le zonage du P.L.U. devront respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas engendrer un risque de pollution du sol. La révision du P.L.U. n'a pas à priori d'incidences sur les sols pollués étant donné que les 38 sites BASIAS recensés dont l'activité est terminée ne connaissent pas de changement d'affectation.

##### ***Effets probables***

Le poids final des constructions pourrait provoquer un tassement des premières couches géologiques. Néanmoins, ce compactage des horizons géologiques supérieurs sera limité en profondeur. Les installations permises par le Plan Local d'Urbanisme devront respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas engendrer un risque de pollution du sol. L'impact sur les formations géologiques sera donc limité.

##### ***Mesures***

Aucune mesure n'est proposée.

#### **6.4.3 - Eaux superficielles**

##### ***Enjeux environnementaux***

Le territoire communal de Saint-Leu d'Esserent comporte plusieurs étangs, mares et cours d'eau.

##### ***Projet***

Le projet de PLU recense la localisation des étangs, mares et cours d'eau présents sur le territoire communal.

##### ***Mesures***

##### ***Mesure d'évitement :***

LE règlement du PPRI prévaut sur le projet de PLU.

## **6.5. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE L'ELABORATION DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL**

### **6.5.1 - ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE L'ELABORATION DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL (HORS NATURA 2000)**

L'étude des incidences sur le milieu naturel s'effectue principalement par le biais des surfaces ouvertes à l'urbanisation. En effet, hormis les zones ouvertes à l'urbanisation, le document d'urbanisme ne prévoit pas de changement marquant au vu de l'organisation actuelle de la commune.

#### **6.5.1.1. Cadrage de l'analyse des incidences**

Dans cette partie, les incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement seront étudiées principalement les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, à savoir les zones de projet suivantes :

- **1 AUE : Zone de développement économique ;**
- **1 AUM : Zone de développement mixte ;**
- **1AU : Zone de développement habitat ;**
- **2 AUH : zone de développement habitat ;**
- **2 AUE : Zone de développement économique.**

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerter des sites à biotopes rares et protégés.

Par ailleurs, bien que le territoire communal présente des continuités écologiques fonctionnelles, il est nécessaire de maintenir les couloirs de déplacements entre deux zones urbanisées, et donc d'éviter que ces zones urbanisées ne se rejoignent auquel cas, la continuité serait détruite. On ajoutera qu'il est important de préserver les éléments naturels existants favorables aux déplacements.

Un périmètre Z.N.I.E.F.F. de type I impacte le territoire communal. Il s'agit du « Bois de Saint-Michel et de Mello ». Bien qu'elle ne possède pas de valeur juridique intrinsèque, il convient de prendre en compte cette Z.N.I.E.F.F. dans la révision du PLU puisqu'elle constitue un élément d'expertise permettant d'apprécier la présence d'espèces protégées et de milieux à forts enjeux écologiques.

Deux espaces naturels sensibles sont présents sur le territoire communal. Il s'agit de l'ENS « Bois de Saint-Michel et de Mello » et l'ENS « LE VAL D'HARDILLERE ».

La présence de zones humides est également avérée sur la commune.

Le SRCE des Hauts-de-France définit sur Saint-Leu d'Esserent plusieurs réservoirs et corridors écologiques.

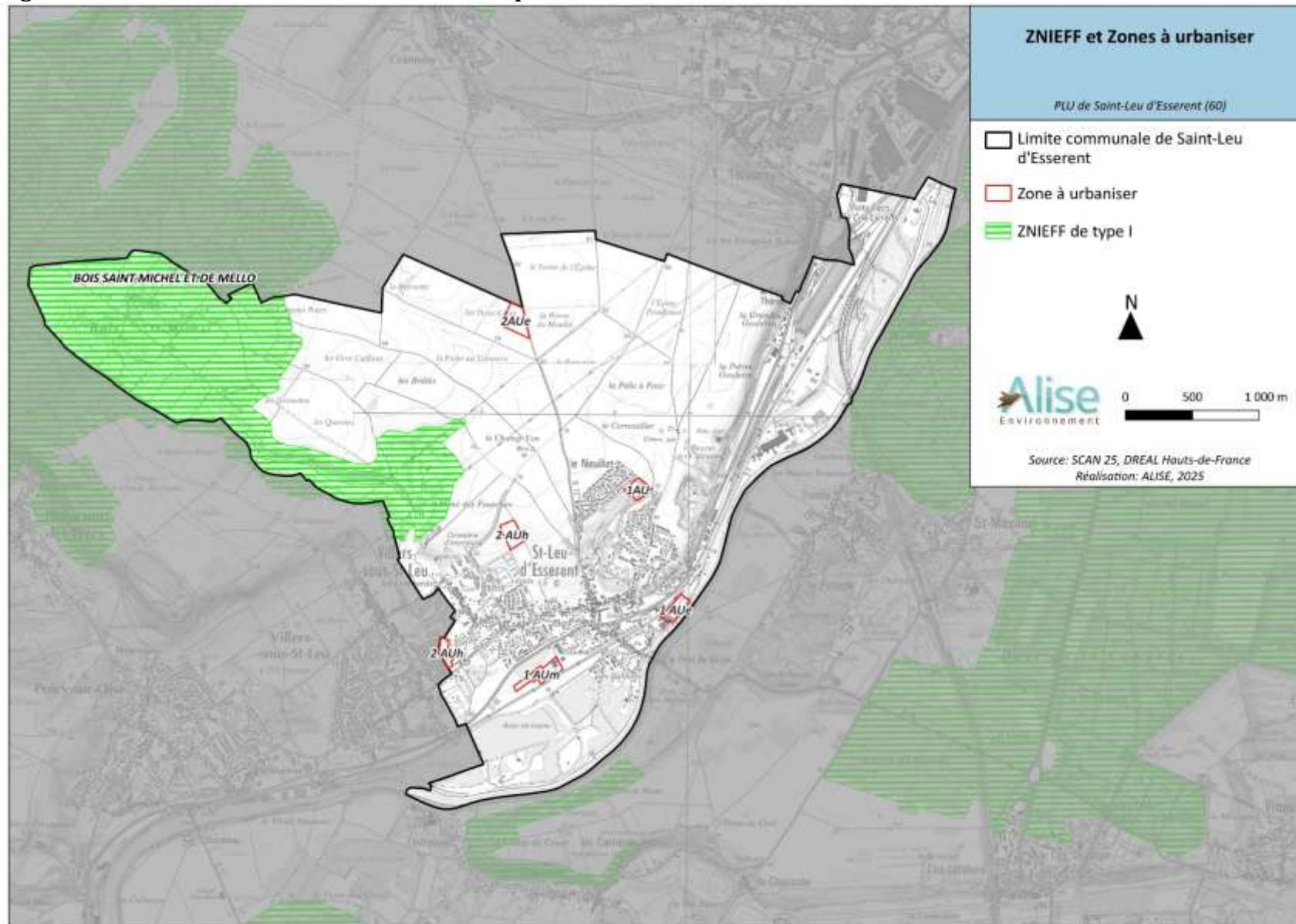
### 6.5.1.2. Projet

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un classement en zone N ou A et/ou par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

**Tableau 4 : Périmètre d'inventaire du patrimoine naturel**

Type de protection	Etat initial	Traduction réglementaire / Protection
Z.N.I.E.F.F.	ZNIEFF de type I : BOIS DE SAINT-MICHEL ET DE MELLO	Classement en zone naturelle (N) ou agricole (A)
Espace Sensible Naturel	ENS « BOIS DE SAINT-MICHEL ET DE MELLO »	Classement en zone naturelle (N) ou agricole (A)
	ENS « LE VAL D'HARDILLERE »	Principalement classement en zone naturelle (N) Pour le secteur à urbaniser : Zone 1AU située au nord-est du périmètre de l'ENS.
Zones humides	Présence de zones humides	Protection des zones humides par le biais de l'article L 151-23
Trame verte et bleue	Présence de réservoirs et corridors.	

Figure 4 : Localisation des zones à urbaniser et le périmètre de ZNIEFF



**Figure 5 : Localisation des zones à urbaniser et l'espace naturel sensible**

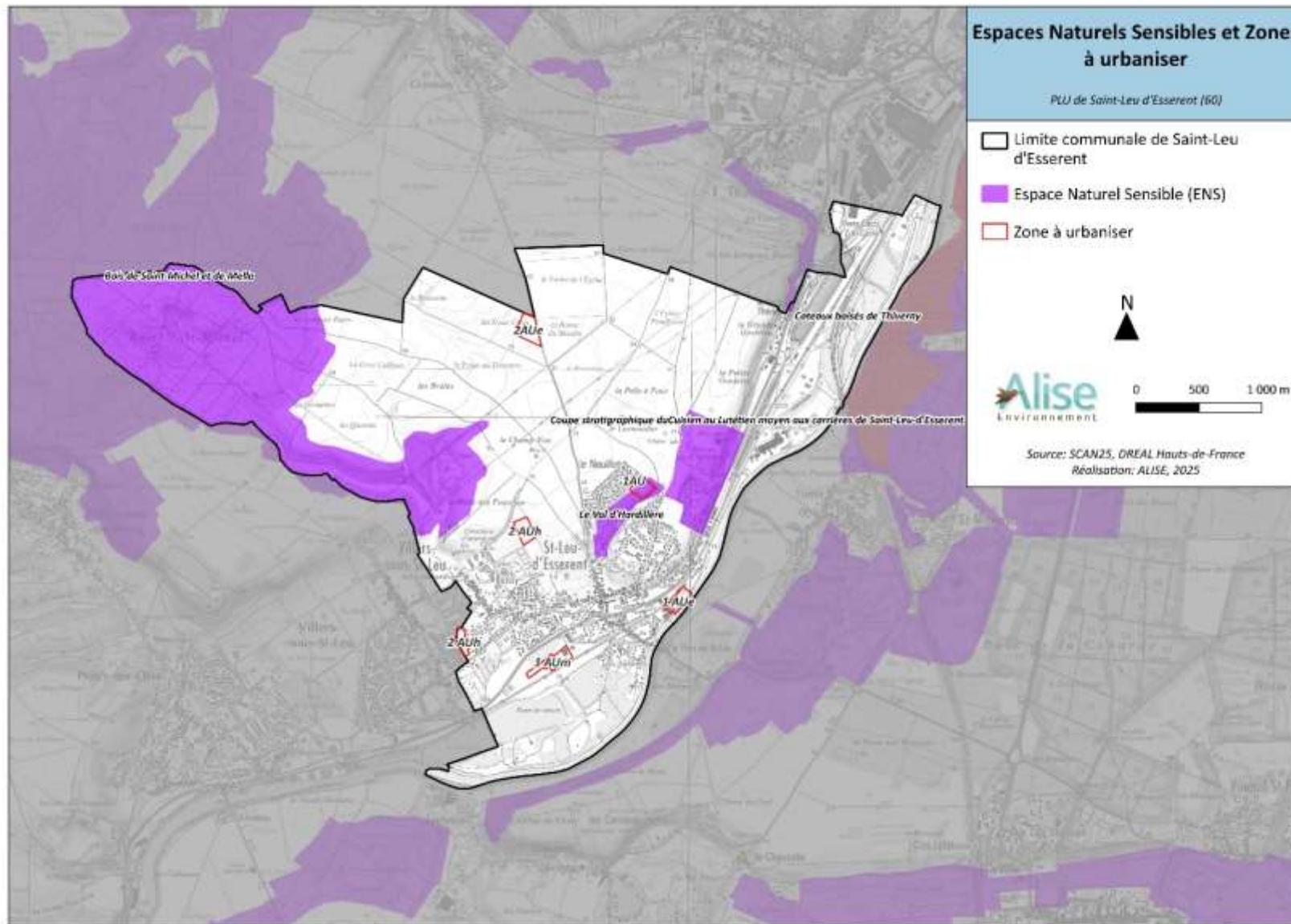
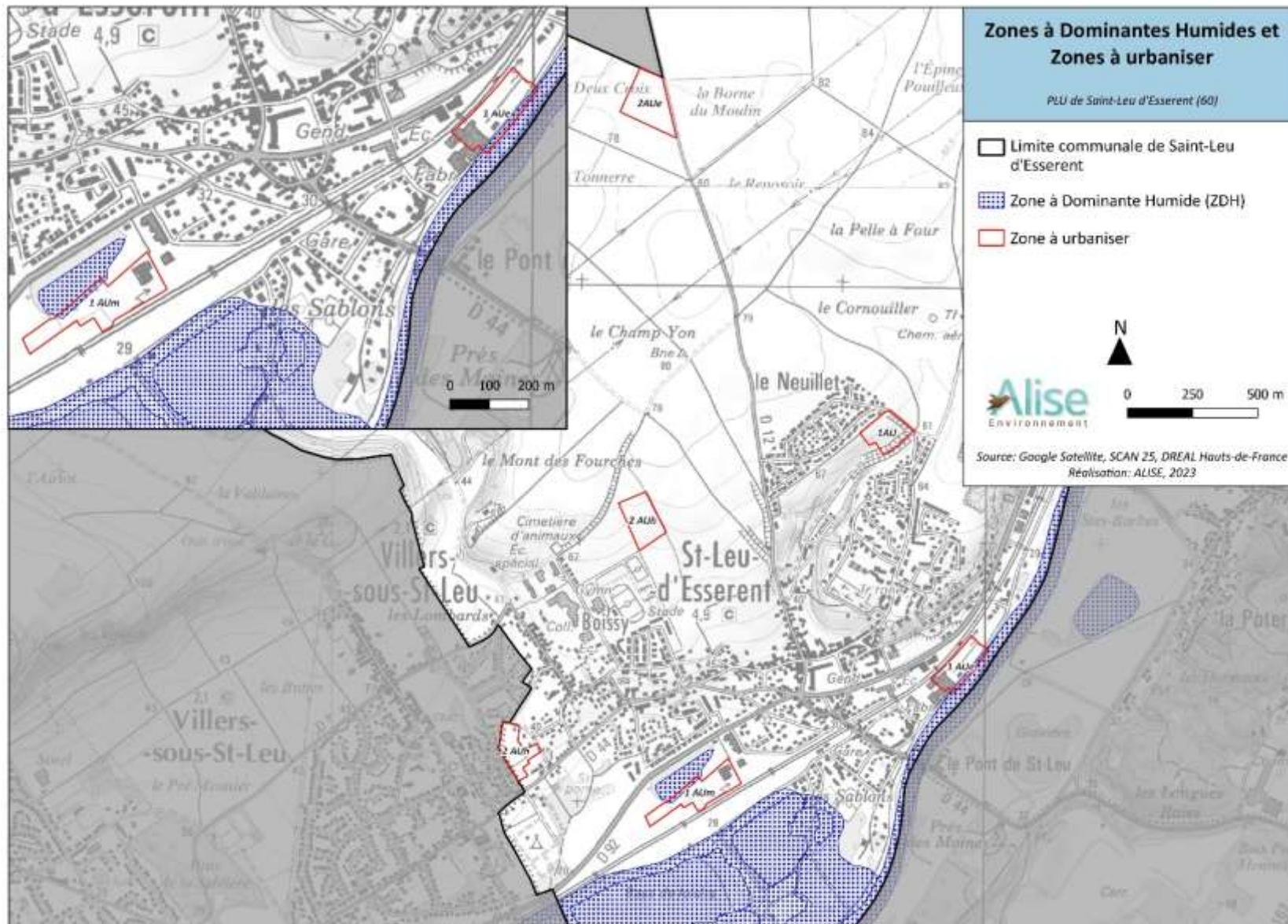


Figure 6 : Localisation des zones à urbaniser et l'enveloppe des zones à dominante humides



### 6.5.1.3. Effets probables

L'ensemble des périmètres d'inventaires ou de protection a été classé au maximum en zone naturelle ou agricole.

Les zones à urbaniser sont situées en dehors du périmètre de ZNIEFF de type I « BOIS DE SAINT-MICHEL ET DE MELLO ».

Une infime partie des zones 1AUm et 1Aue se situent au sein de zone à dominante humide.

La zone 1AU se situe au sein du périmètre ENS « LE VAL D'HARDILLERE ».

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour du tissu bâti, la préservation de la végétation en place, etc. dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

### 6.5.1.4. Mesures

#### ❖ Mesures d'évitement

Les choix de zonage ont permis de situer en priorité les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité, préservant ainsi les continuités écologiques. Les éléments existants sont préservés au maximum, notamment par leur protection dans les OAP.

#### ❖ Mesures de réduction

Des éléments naturels et paysagers ont été créés afin de réduire le mitage du maillage des continuités écologiques de certains secteurs, ainsi que pour permettre l'intégration paysagère.

La zone 1AU se situe au sein du périmètre ENS « LE VAL D'HARDILLERE ». Dans le cadre des OAP sur ce secteur, l'objectif est de maintenir la continuité du corridor écologique dans l'aménagement, en créant une coulée verte. La lisière en bordure de site sera également maintenue.

Une infime partie des zones 1AUm et 1Aue se situent au sein de zone à dominante humide.

Dans le cadre des OAP, les continuités écologiques existantes (talus, lisière, haies) seront conservées. Les créations de coulées vertes et de structures paysagères végétales seront également privilégiées. Ainsi, la végétalisation de ces secteurs permettra de maintenir et/ou restaurer les fonctionnalités des corridors.

## **6.5.2 - ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE L'ELABORATION DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000**

L'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 présent sur la commune ou sur une commune limitrophe de celle-ci se fonde sur les éléments de méthode issus de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000. Cette circulaire prévoit notamment : une carte situant la commune par rapport aux périmètres des sites Natura 2000 les plus proches, un exposé sommaire mais argumenté des incidences que le document est ou non susceptible de causer à un ou plusieurs sites Natura 2000. Cet exposé argumenté intègre nécessairement une description des contraintes déjà présentes (autres activités humaines, enjeux écologiques, etc.) sur la zone où devrait se dérouler l'activité.

### **6.5.2.1. Cadrage de l'analyse des incidences**

Dans cette partie, les incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement seront étudiées principalement les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, à savoir les zones de projet suivantes :

- **1 AUe : Zone de développement économique ;**
- **1 AUm : Zone de développement mixte ;**
- **1AU : Zone de développement habitat ;**
- **2 AUh : zone de développement habitat ;**
- **2 AUe : Zone de développement économique.**

### **6.5.2.2. Enjeux environnementaux**

Le territoire de Saint-Leu d'Esserent est limitrophe au site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation FR 2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil ».

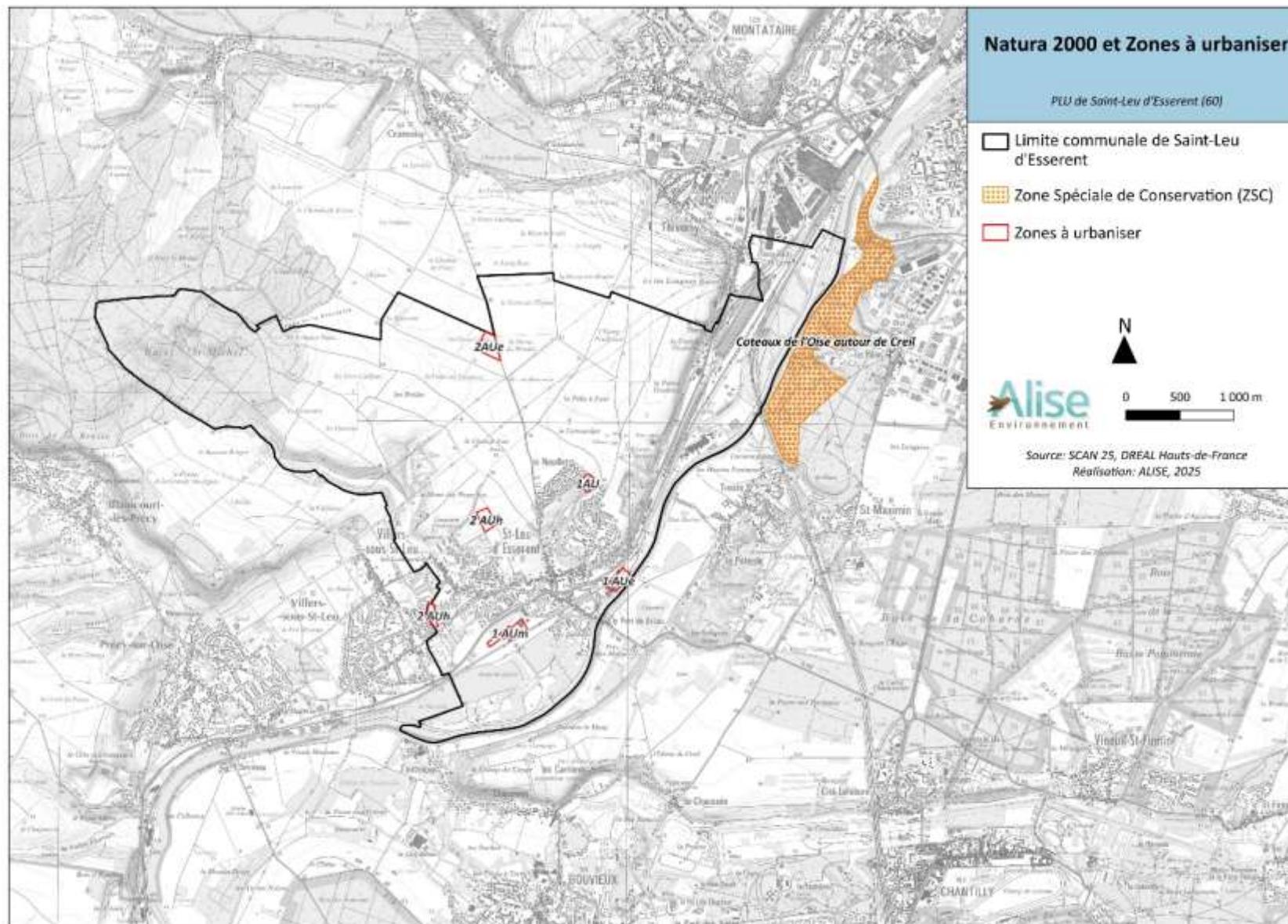
### **6.5.2.3. Projet**

A l'horizon de la révision de PLU, ce sont une densité de logement ouverts à l'urbanisation en extension. Les secteurs d'urbanisation ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations permettent ainsi de rendre opérationnelles les intentions affichées au P.A.D.D.

**Tableau 5 : Densité de logements par zone à urbaniser**

Secteurs	OAP (n°)	Densité de logement
2 AUh	2	15 logements /ha
1 AU m	3	20 logements /ha
2 AUh	5	15 logements /ha
1 AU	14	20 logements /ha

Figure 7 : Localisation des zones à urbaniser et le périmètre Natura 2000



#### **6.5.2.4. Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000**

Les Sites d'Importance Communautaire forment ce que l'on appelle le réseau Natura 2000. Les sites qui le constituent correspondent soit à des zones spéciales de conservation (ZSC) liés à la Directives Habitats-faune-flore de mai 1992, soit à des zones de protection spéciale (ZPS) qui sont liées à la Directive Oiseaux de 1979. Ce n'est qu'une fois que les sites d'importance communautaire ont fait l'objet de documents d'objectifs approuvés, qu'ils sont alors désignés comme ZCS ou ZPS.

Une zone spéciale de conservation (ZSC) est un site naturel ou semi-naturel désigné par les États membres de l'union européenne, qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite. Le classement en ZSC vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

Les ZSC sont introduites par la directive 92/43/CEE, Directive habitats-faune-flore du 21 mai 1992, où elles sont précisément définies en ces termes : « un site d'importance communautaire désigné par les États membres par un acte règlementaire, administratif et/ou contractuel où sont appliqués les mesures de conservation nécessaires au maintien ou rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces pour lesquels le site est désigné. »

Ainsi, ce classement vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

La Directive européenne 79/409 du 2 avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages (dite Directive « oiseaux ») et s'applique à tous les Etats membres de l'Union Européenne. Elle vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage. Le classement en Zone de Protection Spéciale (ZPS) concerne les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie pour la conservation de ces espèces.

Les éléments suivants sont extraits des DOCOB.

L'évaluation des incidences de la révision du Plan Local d'Urbanisme porte donc sur le site Natura 2000 : **Zone Spéciale de Conservation FR 2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil ».**

#### **6.5.2.5. Effets probables**

*Ce chapitre permet d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces des sites Natura 2000.*

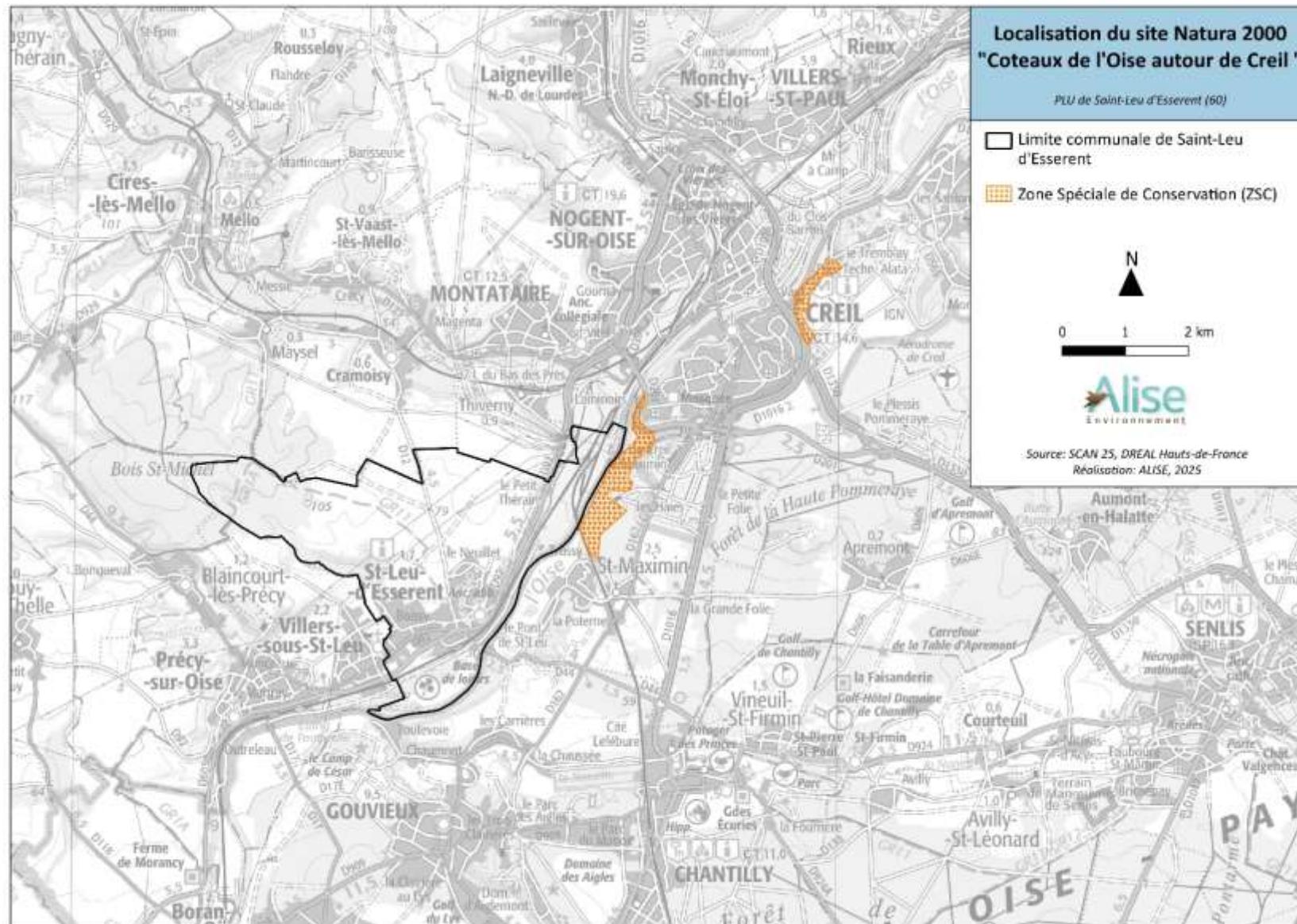
*Afin d'analyser les effets du projet, il est nécessaire de rappeler quelques éléments de l'état initial.*

##### **❖ Site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » (FR 2200379)**

###### **○ Etat actuel**

Le site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil» est géré par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Le site fait l'objet d'un arrêté ministériel de désignation en Zone Spéciale de Conservation, datant du 21/12/2010. Un Document d'Objectifs (DOCOB) a été approuvé le 30/12/2013 sur l'ensemble du site, soit 102 hectares. La figure page suivante présente l'ensemble du site Natura 2000.

Figure 8 : Localisation du périmètre Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil »



○ **Caractère général du site**

D'une manière générale, trois éléments principaux peuvent caractériser le site :

- la diversité floristique du cortège submontagnard ;
- la présence de deux espèces protégées
- la présence de nombreuses espèces menacées.

○ **Qualité et importance**

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

○ **Vulnérabilité**

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. A noter encore, la vitalité exceptionnelle du Buis, qui suggère une probable spontanéité de l'arbuste en liaison avec le caractère thermo-montagnard du mésoclimat.

○ **Etat futur**

L'ensemble des zones à urbaniser se situent en dehors des zones concernées par le site NATURA 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil ». En effet, le site est limitrophe à au territoire de Saint-Leu d'Esserent.

Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent notamment la création ou le maintien des éléments paysagers existants.

Le règlement écrit et graphique apporte des dispositions particulières concernant les zones humides, les éléments naturels, la gestion des eaux pluviales, etc.

#### **6.5.2.6. Analyse des effets**

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner des incidences sur l'environnement par le biais de certains travaux (imperméabilisation des sols, arasement de haies). Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut alors y avoir des effets sur les différents habitats des sites NATURA 2000 et donc sur la faune et la flore associées.

Le projet est analysé dans les pages suivantes selon les différents effets possibles.

❖ **Effets sur les eaux pluviales**

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour effet d'imperméabiliser les sols, et ainsi d'augmenter les débits des eaux de ruissellement en sortie des zones constructibles. Par ailleurs, ces eaux risquent d'entraîner avec elles des particules polluantes déposées sur les voiries, et ainsi de polluer le milieu récepteur. Afin d'éviter tout problème lié à des écoulements des eaux superficielles, le projet de révision du PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux pluviales afin de privilégier une gestion à la parcelle (notamment par infiltration).

❖ **Effets sur les eaux usées**

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants engendrant une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. Le syndicat attestera la capacité du réseau d'assainissement à supporter le projet d'urbanisation communal. Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de révision du PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans le règlement écrit.

❖ **Effets sur les milieux naturels**

Le classement en zone naturelle des secteurs présentant une richesse naturelle va permettre d'éviter toute nouvelle construction (hormis quelques exceptions très spécifiques) dans ces zones et ainsi préserver la biodiversité qui les caractérise.

Ces zones naturelles se superposent aux continuités écologiques qui ont été identifiés sur le territoire, permettant de les préserver.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour des zones, etc. dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

Des éléments naturels et paysagers ont été préservés d'une part pour favoriser les continuités écologiques de certains secteurs, d'autre part pour permettre l'intégration paysagère d'autres secteurs.

❖ **Effets sur les habitats Natura 2000**

La préservation d'une partie des éléments naturels du territoire (haies, boisement) permettra de préserver le maillage de la trame verte et bleue. Ainsi, le projet n'aura d'incidence sur aucun des habitats du site Natura 2000.

❖ **Effets sur les espèces Natura 2000**

**Tableau 6 : Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation**

Source : Fiche d'identité du site Natura 2000 « Coteaux de l'Oise autour de Creil »

Groupe*	Code	Nom scientifique
M	1323	<i>Myotis bechsteinii</i>
I	6199	<i>Euplagia quadripunctaria</i>
A	-	<i>Rana dalmatin</i>
B	-	<i>Pernis apivorus</i>
B	-	<i>Dendrocopos medius</i>
M	-	<i>Martes</i>
M	-	<i>Mustela putorius</i>
P	-	<i>Actaea spicata</i>
P	-	<i>Allium ursinum</i>
P	-	<i>Alyssum alyssoides</i>
P	-	<i>Apera interrupta</i>
P	-	<i>Aristolochia clematitis</i>
P	-	<i>Buxus sempervirens</i>
P	-	<i>Calamintha menthifolia</i>
P	-	<i>Campanula persicifolia</i>

Groupe*	Code	Nom scientifique
P	-	<i>Daphne laureola</i>
P	-	<i>Dianthus carthusianorum</i>
P	-	<i>Iris foetidissima</i>
P	-	<i>Mibora minima</i>
P	-	<i>Monotropa hypopitys</i>
P	-	<i>Poa bulbosa</i>
P	-	<i>Polygonatum odoratum</i>
P	-	<i>Polystichum setiferum</i>
P	-	<i>Pulsatilla vulgaris</i>
P	-	<i>Quercus pubescens</i>
P	-	<i>Ruscus aculeatus</i>
P	-	<i>Sesleria caerulea</i>
P	-	<i>Taxus baccata</i>
P	-	<i>Teucrium montanum</i>
R	-	<i>Podarcis muralis</i>

\*Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.

Le maintien de la trame verte et bleue de la commune de Saint-Leu d'Esserent permettra la préservation de la flore et de la faune. Le projet n'aura donc pas d'incidence, ni sur les sites, ni sur les habitats Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaires.

❖ **Objectifs du projet de PLU**

Le projet de révision du PLU prône la préservation des éléments fixes du paysage, via l'inventaire des boisements, alignements d'arbres, haies, etc.

#### 6.5.2.7. Mesures

Le projet de révision du PLU de Saint-Leu d'Esserent n'ayant pas d'incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les habitats qui les constituent ou les espèces qui les fréquentent, il n'est pas prévu de mesures compensatoires

#### 6.5.2.8. Conclusion

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu d'Esserent n'aura pas d'incidence sur la Zone Spéciale de Conservation FR 2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil ».

### 6.6. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE MILIEU HUMAIN

#### Enjeux environnementaux

Selon CASIAS, 27 sites industriels et d'activités de services en activité ou non et 2 sites BASOL sont identifiés sur la commune de Saint-Leu d'Esserent.

D'après le Classement Sonore des Transports Terrestres de Seine-Maritime, les voies de circulation la route départementale RD 92 et la voie ferrée sont identifiées comme vecteurs de nuisances sonores sur la commune de Saint-Leu d'Esserent.

#### Projet

Les secteurs d'OAP n°3, 9, 10, 11, 15, 17 et 19 se situent dans les fuseaux de classement sonore de la RD92 ou de la voie ferrée.

#### Effets probables

Les secteurs d'OAP 3, 9, 10, 11, 15, 17 et 19 sont concernés par des effets liés aux nuisances (acoustiques).

#### Mesure de réduction :

Le règlement stipule que les futures constructions situées en faisceau de classement sonore devront faire l'objet d'une isolation particulière.

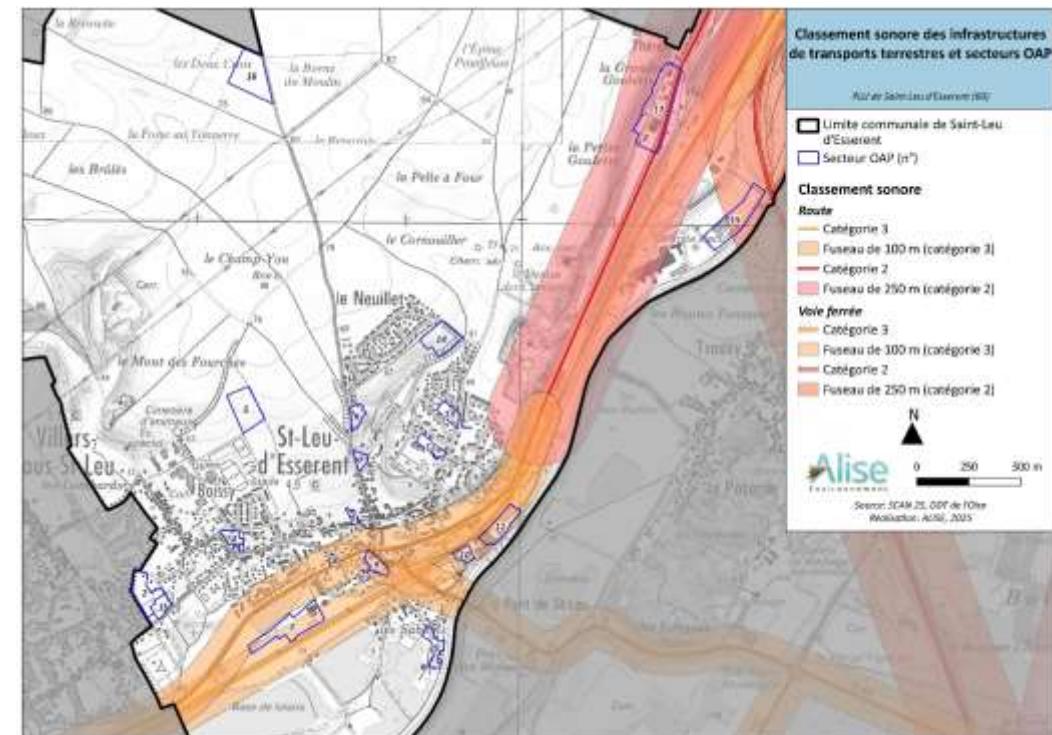


Figure 9 : Localisation des zones à enjeux et des périmètres de classement sonore

## 6.7. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LES RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES

### 6.7.1 - Le risque inondation

#### **Enjeux environnementaux**

Au vu de sa localisation, Saint-Leu d'Esserent est sujette au risque inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau et par remontée de nappes.

#### **Projet**

Les secteurs de projets ont été localisés au maximum en dehors des zones de risques inondation. Les secteurs d'OAP n°11, 15 et 20 sont concernés par un risque d'inondation de crue.

#### **Effets probables**

Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement principalement en dehors des zones concernées d'inondation.

#### **Mesures d'évitement**

Les zones de développement ont principalement été orientées vers des secteurs non impactés par l'aléa inondation par débordement de cours d'eau.

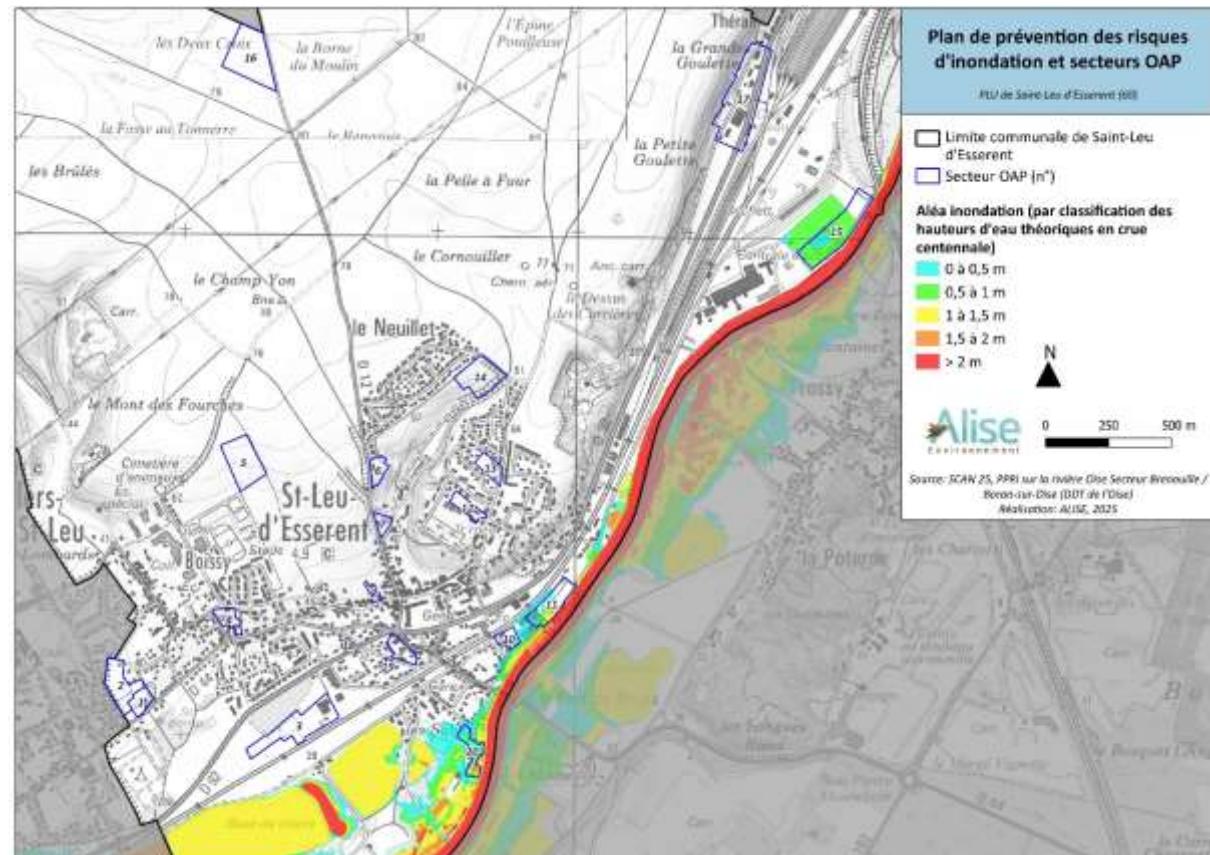


Figure 10 : Localisation des zones à enjeux et des risques d'inondation.

### **6.7.2 - Le risque mouvement de terrain**

## ***Enjeux environnementaux***

La commune de Saint-Leu d'Esserent est concernée par un aléa faible à fort au retrait gonflement des argiles et par un risque de cavités souterraines.

De plus, d'après les données communales un risque effondrement peut-être présent dans certains secteurs.

## Projet

Trois secteurs d'OAP sont concernés par le risque aléa retrait gonflement des argiles moyen. Des secteurs d'effondrement ont été matérialisés au plan de zonage (UDr, UEr, Nr, Ar)

### *Effets probables*

La révision du Plan Local d'Urbanisme pourra être impactée par le risque mouvement de terrain permettant ainsi de prendre en compte l'existence de ces risques dans les futurs projets.

## Mesures d'évitement

L'article 2 des dispositions générales du règlement stipule des règles relatives à l'aléa retrait gonflement des argiles :

« S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

-les dispositions liées à la loi ELAN du 23 Novembre 2018 concernant

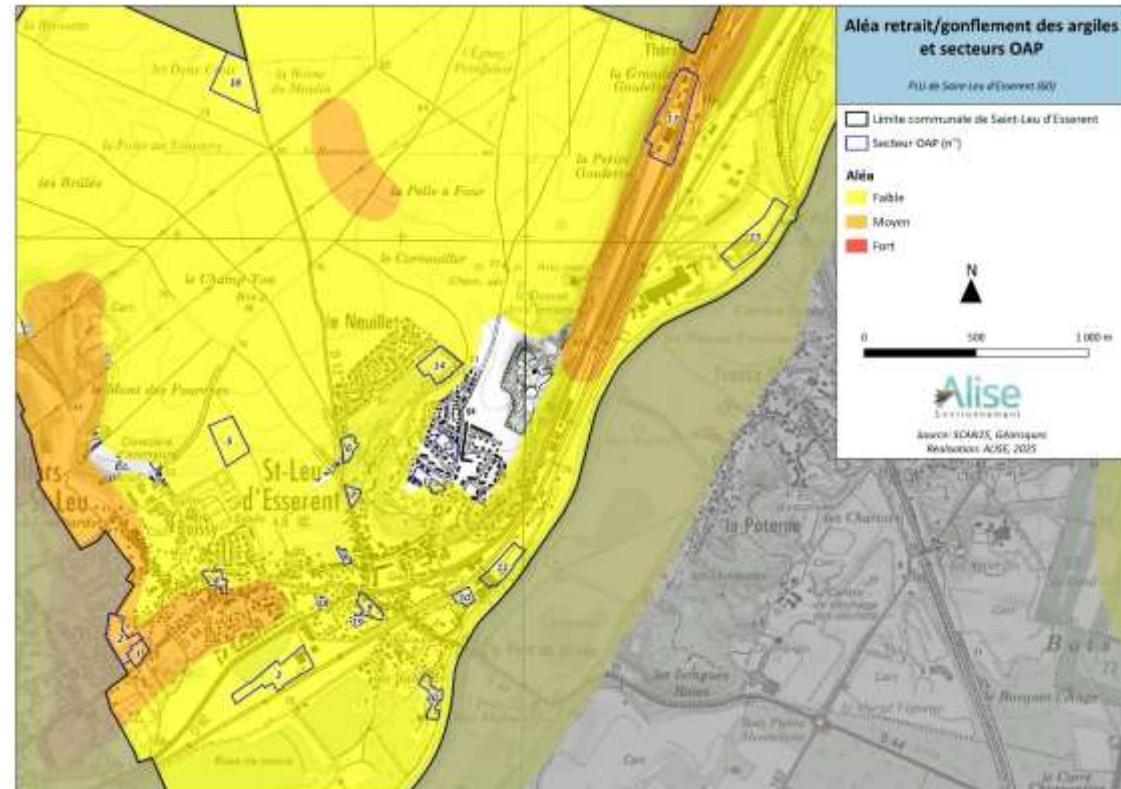
les dispositions liées à l'arrêté du 22 Novembre 2019 concernant le retrait et gonflement des argiles notamment celles liées au décret n°2019-495 du 22 mai 2019 au sujet de la réalisation d'études de sol et celles du décret n°2019-1223 du 25 Novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction. »

## ❖ Mesures de réduction

Des sous zonage ont été créés afin de matérialiser et réglementer le risque effondrement : UEr, Udr, Ar, Nr. Ainsi, dans chacun des sous-secteurs concernés, le paragraphe suivant est indiqué :

« L'attention est attirée sur la nature du sol et les risques de mouvements de terrain associés. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que toute occupation du sol est possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre. »

**Figure 11 : Secteurs d'OAP et aléa retrait gonflement.**



### **6.7.3 - Le risque technologique**

#### **Enjeux environnementaux**

Selon les données de « Géoriques », le territoire communal compte treize Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Selon les données communales, au moins 4 de ces activités ne sont plus en fonctionnement.

#### **Projet**

L'ICPE Norchim est en régime d'autorisation vis-à-vis de la réglementation ICPE. Toutefois les zones de risque relatives à son activité sont restreintes à l'intérieur de son site d'exploitation. Les secteurs de projet 10 et 11 jouxtent le site de Norchim.

#### **Effets probables**

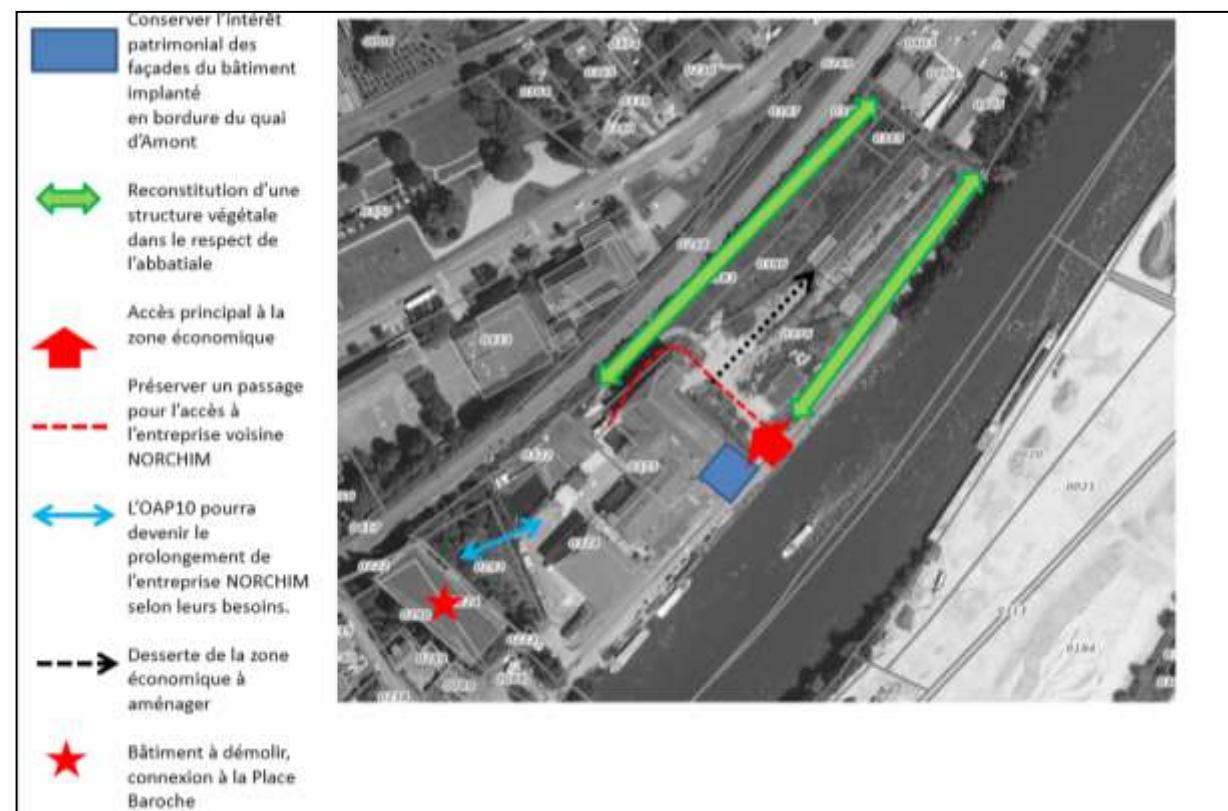
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune incidence sur le risque industriel. En effet, bien que les secteurs 10 et 11 jouxtent le site de Norchim, l'idée est de préserver et pérenniser cette activité industrielle.

#### **Mesure d'évitement**

Le choix de l'implantation des zones de développement s'est orienté en dehors des zones à risques technologiques.

#### **Mesure de réduction**

Dans le cadre des OAP 10 et 11, aucune activité ne viendra s'implanter à proximité directe du site de Norchim.



**Figure 12 : Principes d'aménagement des OAP 10 et 11**

#### **6.7.4 - Le risque transport matières dangereuses**

##### ***Enjeux environnementaux***

D'après le Dossier départemental sur les Risques Majeurs (DDRM 2017) de l'Oise et la base de données Géorisques, la commune de Saint-Leu d'Esserent est concernée par le risque de transport de matières dangereuses : présence des routes départementales et de la voie ferrée.

##### ***Projet***

La révision du P.L.U. n'entraîne aucune incidence sur le risque Transport de Matières Dangereuses. Aucun grand flux supplémentaire de transport n'est prévu sur les routes départementales.

##### ***Effets probables***

La révision du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune incidence sur le risque transport matières dangereuses.

##### ***Mesure d'évitement***

Aucune mesure n'est définie.

### **6.8. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE L'ELABORATION DU PLU SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE**

##### ***Enjeux environnementaux***

Le territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT peut être divisé en 4 grandes entités paysagères : la trame urbaine, la trame des grandes infrastructures, la trame végétale et aquatique, et la trame agricole.

##### ***Projet***

En réglementant les possibilités d'aménagement sur le territoire de la commune, et donc, de ce fait en autorisant un certain nombre de ces aménagements, le Plan Local d'Urbanisme a un réel effet potentiel sur l'évolution des paysages bâtis et naturels.

Le PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT a le souci de préserver la qualité de ces paysages.

##### ***Effets probables***

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'entraînera peu d'incidence sur le paysage. Les zones d'ouverture à l'urbanisation sont concernées par des OAP précisant le traitement paysager.

***Mesures de réduction***

Le choix du développement de la commune et donc du zonage permet de conserver les grandes unités paysagères.

Le chapitre 2 du règlement stipule que les projets doivent respecter le caractère paysager des zones en rappelant notamment l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

## 7. DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport environnemental comprend « La présentation des critères, indicateurs, et modalités » permettant de vérifier « la correcte appréciation des effets défavorables » ainsi que « le caractère adéquat » des mesures « éviter, compenser, réduire », mais également d'identifier « les impacts négatifs imprévus, et de permettre si nécessaire l'intervention de mesures appropriées ».

Les indicateurs ont été sélectionnés en concertation avec les élus de sorte à retenir :

- les plus pertinents pour la commune,
- les plus simples à renseigner/utiliser,
- les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

Les indicateurs retenus pour évaluer les incidences de la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont présentés ci-après :

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
Risques et nuisances	Prendre en compte le risque d'inondation dans les réflexions d'aménagement	Risques d'inondation	Recensement des incidents liés aux inondations	Tous les 6 ans	Commune
	Prendre en compte le risque de mouvements de terrain dans les réflexions d'aménagement	Risques de mouvements de terrain	Recensement des incidents liés aux mouvements de terrain	Tous les 6 ans	Commune
	Prendre en compte le risque de remontées de nappe dans les réflexions d'aménagement	Risques de remontées de nappe	Recensement des incidents liés aux remontées de nappe	Tous les 6 ans	Commune
Patrimoine naturel et biodiversité	Préserver la trame verte	Linéaire trame verte : haies, alignements d'arbres, talus Nombre de masses boisées	Linéaire de haies locales plantées Linéaire des alignements d'arbres, talus Etat des masses boisées	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
	Préserver la trame bleue	Nombre de mares et linéaire de rus et cours d'eau	Nombre préservé et combien d'ouvrages créés	Tous les 6 ans	Commune
	Accompagner les zones d'extension d'une végétalisation	Végétalisation Intégration	Linéaire de ceinture verte créée en pourtour des zones Linéaire de haies créé à l'intérieur des zones de développement	Tous les 6 ans	Commune
	Protéger les continuités écologiques	Passage de la petite faune Maintien des étangs, entretien des cours d'eau, valorisation des coupures vertes Préservation des zones humides	Déclaration préalable pour la pose des clôtures Bilan des cours d'eau Linéaire des haies Surface des zones humides	Tous les 6 ans	Commune
	Protection de la ressource en eau	Gestion des eaux usées et des eaux pluviales	Permis d'aménager des zones de développement Permis de construire et déclarations préalables Ouvrages hydrauliques réalisés		
Patrimoine architectural	Préserver le patrimoine vernaculaire et de l'identité rurale	Constructions neuves, réhabilitations et rénovations thermiques	Nombre de déclarations préalables ou permis de construire	Tous les 6 ans	Commune
Déplacements	Gérer et limiter les déplacements motorisés	Localisation des zones de développement dans la trame urbaine ou à proximité	Nombre de déclarations préalables ou permis de construire	Tous les 6 ans	Commune
	Maintenir les liaisons douces	Linéaire des cheminements piétons, trottoirs et pistes cyclables	Ouvrages réalisés	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
	Implanter des bornes de recharge électrique	Nombre de bornes et localisation des nouvelles implantations	Ouvrages réalisés	Tous les 6 ans	Commune et SDE76
Economie	Pérenniser les activités économiques sur l'ensemble de la commune	Nouvelles implantations	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Maintenir le commerce de proximité en lien avec le linéaire défini dans le PLU	Nombre de commerces existants	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Pérenniser les exploitations agricoles	Nombre de corps de ferme Nouvelles implantations	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
Equipements	Pérenniser les équipements publics sur l'ensemble de la commune	Nouvelles implantations Surfaces	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
Consommation de l'espace	Réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,  Densifier le centre-ville et préserver les hameaux,	Implantation des projets et des constructions Densité : nombre de constructions / hectare	Autorisations d'urbanisme	Tous les ans	Commune

Tableau 7 : Indicateurs proposés pour le suivi de la révision du Plan Local d'Urbanisme

## 8. DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE

---

L'objet du présent chapitre est d'analyser les méthodes utilisées pour évaluer les incidences potentielles de la révision du PLU sur l'environnement et de décrire les éventuelles difficultés rencontrées pour cela. L'analyse des impacts de la révision du PLU sur l'environnement consiste en leur identification qui doit être la plus exhaustive possible et leur évaluation. Or, il faut garder à l'esprit que les impacts d'un projet ou d'un plan se déroulent en chaîne d'effets directs et indirects.

Un impact direct est la conséquence d'une action qui modifie l'environnement initial. Un impact indirect est une conséquence de cette action qui se produit parce que l'état initial a été modifié par l'impact direct.

Pour évaluer correctement les incidences d'un plan sur l'environnement, il faut considérer non pas l'environnement actuel mais l'état futur dans lequel s'inscrira le plan, ce qui peut parfois être un exercice difficile. Certains domaines sont aujourd'hui bien connus, car ils font l'objet d'une approche systématique et quantifiable, comme par exemple, les impacts sur l'eau (évaluation des rejets,...), le paysage (aménagement du projet), le bruit (estimation des niveaux sonores), etc.

Cependant, si l'espace est bien pris en compte, dans l'analyse de l'état initial de la commune et de son environnement, le traitement des données reste statique.

Or la conception dynamique de l'environnement, considéré comme un système complexe dont la structure peut se modifier sous l'effet d'un certain nombre de flux qui la traversent, est fondamentale dans la compréhension des impacts du projet sur l'environnement.

Ainsi, il est nécessaire d'estimer les incidences de la révision du PLU, non pas à partir des données « brutes » de l'état initial correspondant à un « cliché » statique, mais par rapport à l'état futur qu'aurait atteint naturellement le site sans l'intervention du projet. Ainsi, à titre d'exemple, il est indispensable de prendre en compte le projet de création d'une nouvelle route à terme et non pas à considérer uniquement les infrastructures routières existantes.

Tout l'intérêt de l'évaluation environnementale réside dans la mise en évidence de la transformation dynamique existante dans l'appréciation des seuils acceptables des transformations du milieu et les possibilités de correction par la mise en œuvre de mesures adaptées.

Plusieurs cas de figures se présentent :

### **Milieu physique, eaux souterraines et superficielles**

Les données relatives à la topographie et aux conditions d'écoulements superficiels ont été recueillies et analysées à partir des cartes IGN au 1/25 000.

Les données géologiques et hydrogéologiques sont issues des cartes géologiques au 1/50 000 du BRGM ainsi que des données et des cartes du portail national ADES (Accès aux Données sur les Eaux Souterraines).

L'usage de l'eau et notamment la présence de captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable a été vérifié auprès de l'Agence Régionale de Santé.

Les risques sismiques et naturels ont été évalués à partir des données d'Infoterre (données BRGM) et du Ministère chargé de l'environnement (site [www.prim.net](http://www.prim.net) : prévention des risques majeurs).

Les incidences sur le milieu physique comptent parmi les moins difficiles à estimer. En effet, le milieu physique est un milieu dont la dynamique peut faire l'objet de prévisions quantifiables car il répond à des lois physiques. L'impact d'un projet sur la topographie peut facilement être évalué par des valeurs chiffrées. Les effets sur le sous-sol sont généralement faibles sauf dans le cas de carrières ou d'installations nécessitant d'importantes excavations (centre de stockage de déchets). Mais, là aussi, l'impact est facilement quantifiable. Enfin, les impacts sur le climat sont la plupart du temps insignifiants car ils se limitent au maximum à des effets très localisés (modification de l'écoulement des vents quand il y a défrichement, microclimat lors de la création de plans d'eau). Ce n'est pas le cas dans le projet étudié.

Après avoir défini la sensibilité des milieux aquatiques et des aquifères souterrains face à un risque de pollution, il convient de connaître la nature, les volumes et la provenance des eaux usées et pluviales générées par le projet. Ces données peuvent être facilement obtenues en connaissant suffisamment bien le fonctionnement du projet. Cependant, les impacts des rejets sur le milieu sont plus difficiles à évaluer en raison de la complexité du fonctionnement des milieux aquatiques.

### **Paysage**

L'approche générale de cette évaluation est de considérer le développement communal sous l'angle de l'aménagement du territoire. C'est pourquoi l'approche paysagère s'efforce de prendre en compte l'ensemble des enjeux territoriaux, des usages et rechercher le meilleur compromis avec les autres contraintes techniques et environnementales en vue de proposer un projet cohérent.

### **Milieu naturel**

Les informations concernant les zonages écologiques existants sur le site d'étude ou à proximité (aire d'étude éloignée) ont été recherchées auprès des bases de données consultables sur le site Internet du Ministère chargé de l'environnement de la DREAL Hauts-de-France (site Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, ZICO, réserves naturelles, sites inscrits et classés, etc.).

### **Milieu humain**

Comme dans le cas du milieu naturel, l'estimation de l'impact du milieu humain commence par la définition du degré de sensibilité de la commune. Globalement, l'impact sur le milieu humain se définit par la gêne que le plan est susceptible d'induire sur son environnement.

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Creil Sud Oise;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Bassin de la Seine et cours d'eau côtiers Normands ;
- Association Atmo Hauts-de-France ;
- Agence Régionale de Santé (ARS) en Hauts-de-France ;
- Météo France ;
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ;
- Bases de données BASOL (Ministère en charge de l'environnement) et BASIAS (Bureau de Recherches Géologiques et Minières – BRGM) ;
- Dossier Départemental des Risques Majeurs 80 (DDRM) ;
- BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques ;
- Directive européenne n°96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE ;
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Plan départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Seine-Maritime ;
- Site internet de la DREAL Hauts de France