



# COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT

## ARRET DU PROJET

**5**

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,

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**SARL d'Architecture ESPAC'URBA**

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr - Email : laurence.lefebvre76340@gmail.com

102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL

Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

## **CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent ainsi dans les dispositions des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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](#).

# **CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

## **CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT a souhaité définir des orientations d'aménagement et de programmation pour organiser l'avenir de son développement dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable.

Plusieurs thématiques ont ainsi été abordées dans les OAP :

- OAP à vocation Habitat,
- OAP à vocation Economique,
- OAP à vocation Mobilité.

La commune a intégré les projets supra-communaux développés par l'ACSO sur les thématiques Economie et Mobilités douces.

Des OAP ont également été définies sur les exploitations agricoles enclavées dans la trame urbaine. Cette disposition permet d'organiser la densité et la production de logements, conformément au PADD. La commune soutient l'activité agricole mais souhaite avant tout contrôler son développement et sa densité. La commune n'est pas demandeuse du changement d'activité des corps de ferme mais en cas de changement (cessation d'activité, ...), elle souhaite encadrer les projets dans la garantie de son projet de PLU et du maintien du cadre de vie des habitants. Pour cela, les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, pourront être transformés et les autres sans intérêt architectural pourront être démolis.

Les futurs projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

La localisation des orientations d'aménagement et de programmation est visible sur les plans de zonage du règlement graphique. Les OAP sont également rappelées dans le règlement écrit des zones concernées.

Les OAP sont détaillées dans les pages suivantes.

**L'OAP THEMATIQUE**  
**« CONTINUITES ECOLOGIQUES »**

## **Contexte**

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer. Le SRADDET présente la trame verte et bleue via les réservoirs et les corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

## **Organisation et composantes de la trame verte et bleue**

La trame verte et bleue a été identifiée via une méthode à plusieurs étapes, chacune de ces phases sont listées ci-après :

- Analyse bibliographique des documents supra-communaux et récupération des données éventuelles. Les données du SRADDET Hauts-de-France ont été analysées
- Photo interprétation via les photographies aériennes
- Récupération de données locales existantes. Les données de l'ACSO ont notamment été récupérées et intégrées à la cartographie ;
- Visites de terrain. Les visites de terrain ont permis de vérifier la cohérence des composantes repérées via les données existantes ainsi que l'état des corridors. Des éléments plus fins repérés via la photographie aérienne ont pu être vérifiés en partie

## CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de Biodiversité de la trame bleue  
(zones d'eau de la trame 2 + réservoirs biologiques des SAGE)
- Réservoirs de Biodiversité de la trame verte

### Corridors principaux

- Corridors boisés
  - Corridors humides
  - Corridors littoraux
  - Corridors ouverts
  - Corridors multitrames
  - Corridors fluviaux
- Attention: les corridors écologiques, au contraire des réservoirs, ne sont pas localisés précisément par le schéma. Ils doivent être compris comme des "fonctionnalités écologiques", c'est-à-dire des caractéristiques à relier entre deux réservoirs pour répondre aux besoins des espèces (faune et flore) et faciliter leurs échanges génétiques et leur dispersion.

### Zones à enjeux

- Zones à enjeu d'identification de corridors bocagers
- Zones à enjeu d'identification de corridors boisés
- Zones à enjeu d'identification des chemins ruraux et éléments du paysage supports de corridors potentiels

### OBSTACLES A LA CONTINUITE ECOLOGIQUE

Intersections entre les éléments fragmentants et les CER : réservoirs - corridors

- Urbanisation
- Routes de type autoroutier
- Liaisons routières principales
- Voies ferrées à grande vitesse (LGV)
- Autres liaisons ferroviaires où circulent en moyenne au moins 40 trains par jour
- Qualité physico-chimique médiocre et mauvaise des CER
- Obstacles majeurs à l'écoulement

### ELEMENTS DE CONTEXTE

#### Occupation du sol

- Espaces artificialisés
- Cultures
- Espaces semi-naturels

Avertissement au lecteur : cette carte a été réalisée au 1/100 000 ou format A3, sa lisibilité est optimale à ce format et n'est pas assurée pour les formats intermédiaires (A4, etc.)



Réalisation : DBIO/DPS/SGAC -  
Sources : Région Hauts-de-France,  
IGN-BD Topo, Mairie, Anap,  
Aren, Sandre - Carte N° : 486-44  
décembre 2018.



Figure 18: Continuités écologiques du SRADDET Hauts-de-France

Source : DREAL Hauts de France

## ❖ Les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue

Plusieurs réservoirs de milieux différents ont été identifiés et localisés:

Un réservoir boisé constituant une part particulièrement importante de la superficie ouest de la commune, ce réservoir correspond au Bois Saint-Michel

Les corridors identifiés sont les suivants :

Des corridors boisés, humides et aquatiques correspondant au parc de la Garenne, à la base de loisirs et les milieux voisins.

De petits corridors arborés en lisière de zones urbanisées ou en rebord de plateau. Ces boisements ponctuels sous forme de « pas japonais » assurent la continuité entre les masses les plus importantes ;

Des corridors semi-naturels ont été identifiés, ils ne correspondent pas à des milieux ou sous trames particulières (arborées, humides...) mais plutôt à la capacité de ces corridors à répondre aux besoins de déplacement des différentes espèces. Ce sont principalement des prairies et espaces agricoles. Ils sont principalement localisés sur le plateau.

## ❖ Les éléments de fragmentation de la trame verte et bleue

Certaines discontinuités viennent rompre le réseau de réservoir et corridors, elles correspondent à des obstacles à l'écoulement ou au déplacement sur des réservoirs ou des corridors. Pour les corridors humides et aquatiques, elles correspondent à des barrages, seuils, digues ou buses, pour les corridors arborés, herbacés ou boisés, elles peuvent être des routes, du bâti, des carrières ou autres activités produisant de l'éclairage artificiel ou des pollutions physico-chimiques. Ces discontinuités peuvent fragmenter et rompre les échanges génétiques et isoler des populations de faune et de flore.

La majorité de ces discontinuités sur Saint-Leu d'Esserent sont des zones urbaines et des routes. Ces discontinuités peuvent être prises en compte dans le but de rétablir ou remettre en état une continuité écologique dans le projet de territoire.

Les trois grands points de vigilance ressortis des éléments de fragmentation sont les suivants :

- La RD 12
- La RD 92
- LA RD 44
- La voie ferrée ;
- Les lignes très haute tension
- L'étalement urbain, notamment en fond de vallée ;



## Grands principes de l'OAP « Trame Verte et Bleue »

### ❖ Les vallées comme colonnes vertébrales du territoire

#### **Gestion des berges**

Afin de garantir les fonctionnalités et continuités écologiques de l'Oise et du Petit Thérain, peuvent-être réalisés :

des zones d'expansion de crues le long des cours d'eau sont restaurées ou créées

des bandes boisées ou enherbées perpendiculaires aux pentes ainsi que des talus parallèles aux versants, sont maintenus ou restaurés ;

le maintien des haies connectées à la ripisylve des cours d'eau est recherché, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses.

des boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau et les forêts alluviales sont préservés.

### ❖ Préservation des zones humides et des mares

Les zones humides et les mares dont la disparition n'est susceptible d'aucune compensation, sont préservées strictement. Les autres zones humides sont préservées dans leur fonctionnement large.

Les pratiques culturelles dont les évolutions récentes ont participé à la disparition ou à la modification de la qualité écologique, sont maîtrisées. Une évolution vers des pratiques respectueuses de la biodiversité, est favorisée, notamment par des pratiques et une gestion adaptées (pâturage extensif, prairies...).

L'eutrophisation des zones humides est limitée au maximum : restauration des pratiques de fauche exportatrices, etc.

### ❖ Aménagement des abords de l'Oise

La rivière Oise est à valoriser comme des espaces de nature participant à la dynamique touristique à l'échelle de l'agglomération

### ❖ Les masses boisées, prairies et réseau de haies : cœurs de nature

#### **- Préserver les grandes entités boisées, cœurs de nature du territoire**

Les grandes entités boisées, cœurs de nature avérés du territoire, sont protégées, et leur emprise est maintenue. Des aménagements légers participant à la valorisation écologique des sites peuvent s'y développer. Les usages de loisirs de ces sites y sont maintenus, dans le respect de leurs sensibilités écologiques et paysagères.

#### **- Préserver et renforcer la trame boisée et prairiale sur le territoire**

En complément des grandes entités boisées, le maillage de petits éléments boisés, qui permettent d'ancrer les corridors entre les cœurs de nature du territoire et forment des corridors, est préservé.

Le maillage boisé sera développé par la plantation d'éléments végétaux, dans l'objectif de créer des continuités vertes fortes entre les cœurs de nature. Ces plantations se feront en particulier dans les secteurs de projets du territoire.

### **- Gérer les espaces de transition autour des espaces boisés**

Les espaces de lisières sont préservés et une attention particulière leur est portée, au vu de leur intérêt remarquable pour la biodiversité. Les lisières sont étagées et intègrent les trois strates de végétation (arborée, arbustive, herbacée). Leurs perméabilités physique et visuelle sont garanties.

Une attention particulière est portée aux espaces urbanisés en proximité d'espace boisé. Une perméabilité maximale est recherchée pour la Trame Verte et Bleue et les déplacements des espèces. Le bâti est implanté selon une ligne de transition douce avec la hauteur de la lisière forestière.

Des aménagements légers, pour la pratique de loisir ou le bon fonctionnement écologique de ces espaces, pourront être envisagés (équipements publics de plein air, cheminements doux, ...), dans le respect de la fonctionnalité écologique.

### **❖ L'espace agricole comme marqueur du paysage**

Des objectifs de qualité paysagère sont associés à ces espaces, en vue notamment d'assurer des transitions douces entre les espaces urbains et ruraux ou naturels : intégration paysagère des franges urbaines, aménagements paysagers, ...

### **❖ La nature en ville : support de développement de la trame verte et bleue**

Les nouveaux aménagements paysagers au sein des espaces verts existants et les nouveaux espaces verts conçus dans le cadre des projets, doivent utiliser préférentiellement des essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau.

L'accessibilité de ces espaces verts par les habitants et usagers du quartier est favorisée au maximum. Ils viennent s'insérer dans le maillage de Trame Verte et Bleue en préservant dans la mesure du possible les sujets végétaux existants, et en évitant de canaliser les fossés importants, les mares etc.

Les aménagements paysagers pourront chercher à favoriser la conservation sur le territoire des espèces remarquables présentes. A cet effet, des aménagements réalisés pourront se rapprocher des habitats fréquentés par ces espèces aux cours de leur cycle de vie.

Chaque projet, prévoit la création d'espaces s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre.

Ces espaces verts sont réalisés en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Ces espaces verts ou bleus sont conçus en intégrant les impératifs de connexion au reste du maillage écologique local et sont prioritairement d'un seul tenant, afin d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux. Il est recommandé que les nouveaux espaces verts intègrent des fonctions nourricières (mise en place de nouveaux jardins partagés par exemple).

Par ailleurs, la végétalisation des toitures, murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.

La voie principale de desserte est accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).

**L'OAP THEMATIQUE**  
**« ENERGIE RENOUVELABLE »**

## **Introduction**

La commune de Saint-Leu d'Esserent souhaite affirmer, dans le cadre du PLU, son ambition de répondre aux objectifs fixés tant à l'échelle nationale que locale pour la réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de production d'énergies renouvelables.

Des réponses sont apportées en parallèle dans le Plan Climat Energie Territoire Creil Sud Oise. L'OAP Énergie vise à orienter l'aménagement du territoire en lien avec les enjeux énergétiques auxquels il fait face, et en rapport avec les objectifs qu'il s'est fixé.

### **1/ Rappel des enjeux énergie » spécifiques du PADD.**

#### **Axe 3 : Développer l'activité économique**

- Développer des projets de promotion des énergies renouvelables : parc à cendres et ancienne carrière.
- Faire des énergies renouvelables une opportunité de développement économique et de résorption de friches (parc à cendres, ancienne carrière)
- Diversifier la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, solaire, ...),

#### **Axe 4 : Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel**

- Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation.

#### **❖ Soutenir la filière de la construction durable**

La commune souhaite promouvoir les installations qui, actuellement ou dans le futur, peuvent techniquement réduire la facture énergétique dans la rénovation ou dans le neuf. L'utilisation des matériaux locaux et/ou recyclables sera favorisée dans les nouvelles constructions et les opérations d'aménagement.

#### **❖ Diversifier la production d'énergies renouvelables**

La commune entend prendre en compte les dispositions réglementaires nécessaires au déploiement des différentes sources d'énergies renouvelables, plus particulièrement celles issues de la valorisation de la biomasse (méthanisation, bois énergie) ainsi que l'énergie solaire.

A ce titre :

- l'utilisation d'énergie renouvelable fera l'objet de prescriptions dans les projets de construction et les opérations d'aménagement,
- l'implantation de projets d'équipements collectifs (unités de méthanisation, chaufferies collectives, réseau de chaleur, etc....) sera autorisée dans la trame agricole.

## **2/ Dispositions relatives au solaire thermique et photovoltaïque.**

### **Dispositions du PLU :**

#### **❖ Sur bâtiments :**

La conception des constructions neuves (dimensionnement, structures, orientations...) veillera à intégrer la possibilité d'une installation de panneaux solaires sur tous types de bâtiments. Les situations défavorables à de tels dispositifs dues aux inclinaisons et orientations des toitures seront évitées. Les aménagements périphériques aux bâtiments devront tenir compte de la capacité de production énergétique de ceux-ci : les masques solaires seront donc évités (ombre portée des autres bâtiments, végétation...).

#### **❖ Au sol :**

Certains sites sont à privilégier pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie solaire, notamment dans la perspective d'éviter la concurrence entre le déploiement de champs solaires et l'exploitation agricole des terres. Les sites à privilégier pour l'implantation de panneaux solaires sont :

- Les friches industrielles ;
- Les parkings ;
- Les friches agricoles à valeur agronomique très faible (justifiée par une durée d'abandon supérieure à 5 ans et des études agronomiques des sols) ;
- Les anciennes carrières ;
- Les délaissés routiers ;
- Les sites pollués ;
- Les anciennes décharges ;
- Les anciens terrains de loisirs (motocross, ...), etc.

### **3/ Dispositions relatives à l'éolien**

#### **Disposition du PLU :**

##### **❖ Préserver les zones bâties**

Tout projet de parc éolien sera réfléchi à une distance supérieure à 700 m des habitations.

##### **❖ Eviter le phénomène de saturation visuelle**

Les projets d'installation ou de renouvellement des mâts devront tenir compte des parcs éoliens voisins, à la fois dans le territoire communal et dans les territoires voisins.

##### **❖ Eviter le phénomène de surplomb**

Les projets d'installation de mat devront prendre en compte les sensibilités paysagères liées à la présence de la vallée de l'Oise. L'absence d'effet de surplomb devra être démontrée.

##### **❖ Limiter les co-visibilités**

Les co-visibilités avec l'Abbatiale, les monuments historiques et autres espaces protégés (sites classés, site patrimonial) devront être étudiées.

### **4/ Dispositions relatives à la méthanisation**

#### **Disposition du PLU :**

##### **Respecter des principes paysagers essentiels à l'intégration des unités de méthanisation sur le territoire**

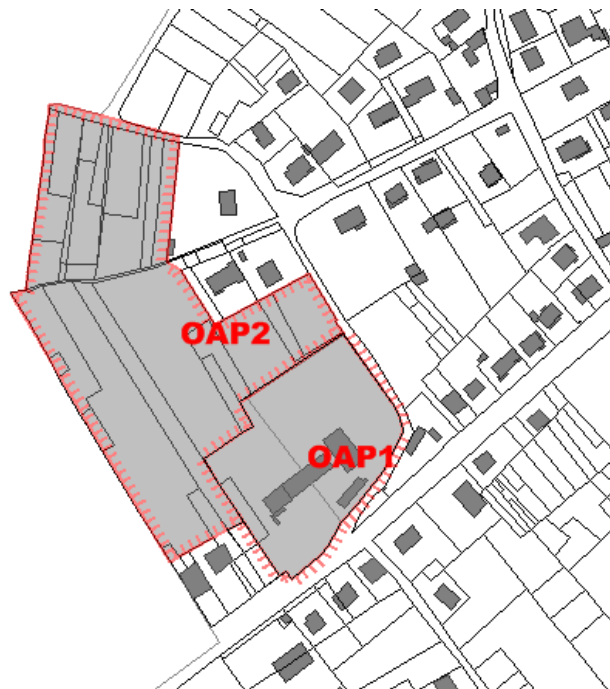
Les unités de méthanisation devront faire l'objet de mesures d'insertion paysagères aux abords du site. La végétalisation des surfaces possibles sur le site sera privilégiée.

##### **Anticiper les circulations liées à l'activité méthanisation**

Des solutions de circulations devront être réfléchies et anticipées afin de minimiser les nuisances sonores et olfactives liées à l'activités méthanisation sur les riverains et usagers.

# **LES OAP SPATIALISEES**





### **CHIFFRES CLES :**

**Périmètre de l'OAP 1 :** 6 664 m<sup>2</sup>

**Périmètre de l'OAP 2 :** 17 035 m<sup>2</sup>

**Surface aménageable totale \*** : 23 699 m<sup>2</sup> environ

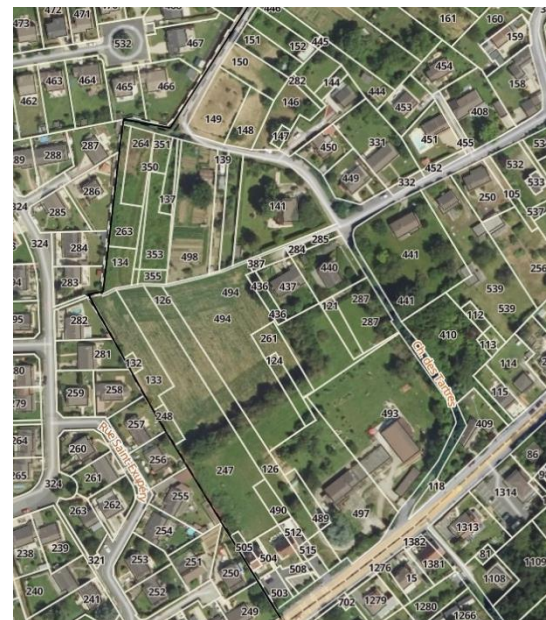
(\*Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)

- **Phase 1 (OAP1)** : 4 665 m<sup>2</sup>
- **Phase 2 (OAP2)** : 11 925 m<sup>2</sup>

**Destination de la zone** : Logement

**Densité** : 15 logements /hectare

**Programmation attendue** : 25 logements (7 logements dans l'OAP1 et 18 logements pour l'OAP2)



### **Description du site**

Le site se développe en limite Ouest avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU. Des voiries secondaires ainsi que la rue Salvador Allende desservent ces 2 OAP. Un chemin doux (chemin des Tartres) borde la façade Est.

L'OAP n°1 se développe sur 3 parcelles : AB493, AB497 et AB489.

L'OAP n°2 se développe sur 25 parcelles : AB287, AB121, AB494, AB261, AB124, AB126, AB490, AB247, AB248, AB133, AB132, AB134, AB354, AB352, AB355, AB353, AB137, AB255, AB139, AB140, AB498, AB351, AB350, AB264 et AB263.

### **Occupation / usage actuel**

Les parcelles sont de propriété privée, elles sont occupées par des bâtiments (OAP1) et des jardins et pâtures (OAP2).

### **Enjeux / objectifs**

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.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat

Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements



Accès



Voirie interne



Préserver le chemin doux,  
aucun accès motorisé



Accès direct à la zone 2  
depuis la rue Salvador  
Allende (Emplacement  
réservé n°10 créé)



Créer des amorces,  
connexions entre les OAP  
1 et 2

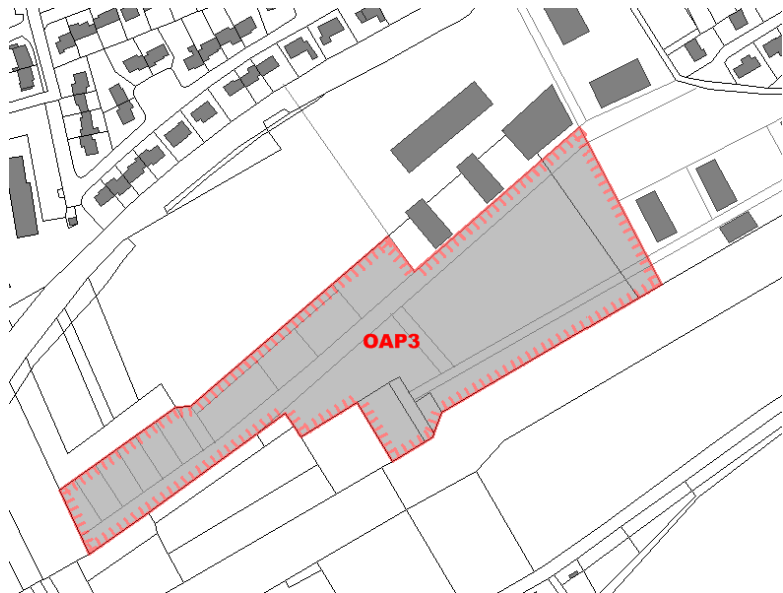


Conserver au maximum la  
structure paysagère  
existante



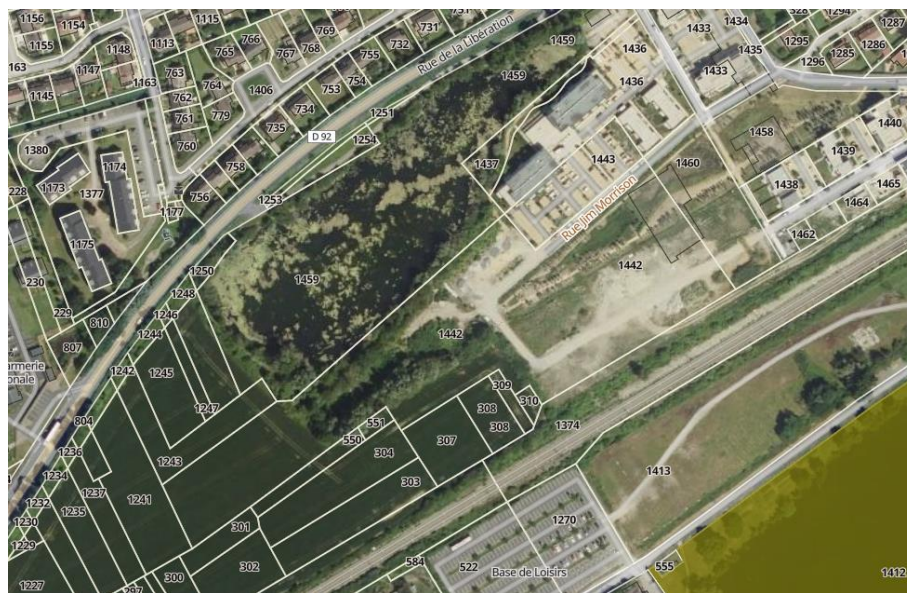
Créer des accès vers le  
chemin doux





### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 3** : 30 118 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable \***: 21 082 m<sup>2</sup> environ  
(\*Déduction de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement et activité
- **Densité** : 20 logements à l'hectare
- **Programmation attendue** : 20 logements



### **Description du site**

Le site se développe au Sud du centre-bourg sur des parcelles situées entre la RD92 et la voie ferroviaire.

Les terrains se localisent dans la continuité du quartier des Trois Etangs. La zone se développe sur 5 parcelles : AC1460, AC 1442, AC310, AC309 et AC308.

### **Occupation / usage actuel**

Les parcelles sont de propriété privée, elles sont occupées par des terrains en friche, agricoles et/ou naturels.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles et des activités.

Poursuivre l'aménagement du quartier des Trois Etangs.

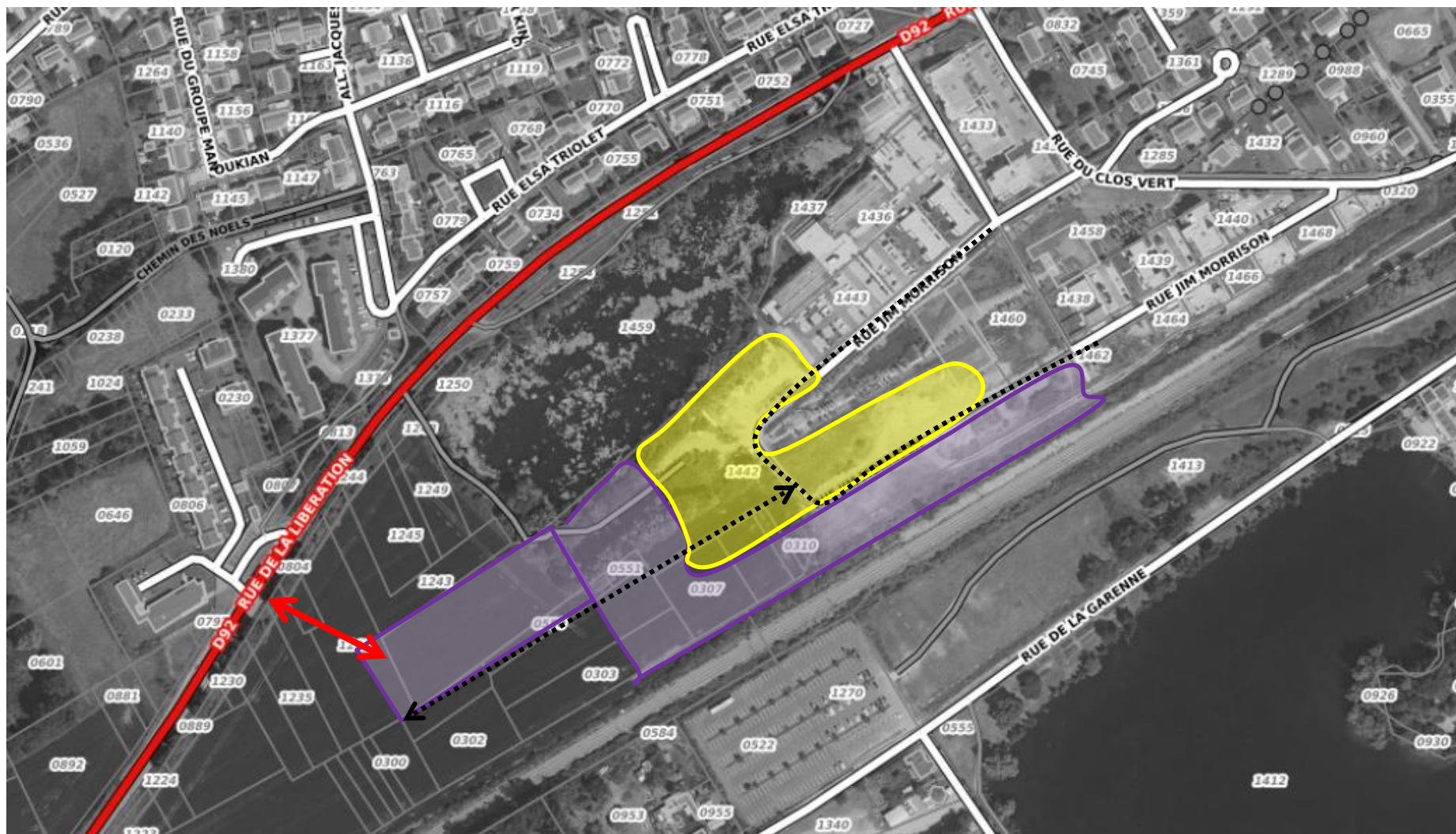
### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat (1 ha) et Activité (1 ha).

Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels et individuels groupés

Programmation attendue : 20 logements

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements individuels  
et individuels groupés



Activités artisanales, tertiaires,  
équipements publics et privés,  
hébergement (EHPAD),  
hôtellerie/restauration

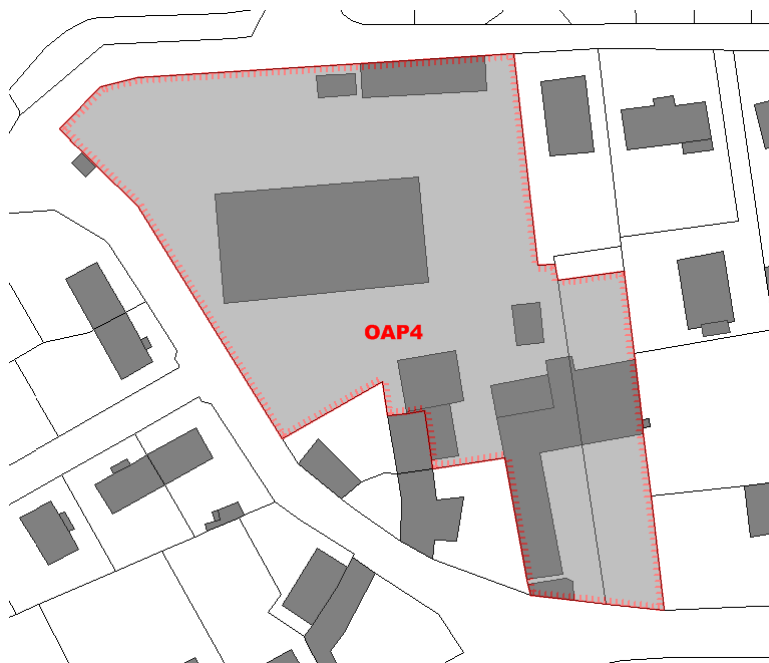


Principes de voirie



Liaison avec l'entrée de  
commune





### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 4** : 6 376 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable \***: 4 463 m<sup>2</sup> environ  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : 15 logements /hectare
- **Programmation attendue** : 12 logements individuels et rénovation du bâtiment existant



### **Description du site**

Le site se développe au cœur de la trame urbaine sur des parcelles accessibles depuis la rue du Bas-Mettemont, la rue de Boissy et la rue Salvador Allende. La zone se développe sur 2 parcelles : AD541 et AD543.

### **Occupation / usage actuel**

Les parcelles sont de propriété privée, elles sont occupées par des bâtiments économiques et du stockage.  
Relief accidenté.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles.  
Assurer les accès motorisés et doux tout en préservant les murs de clôture.  
Maintenir l'accès à la parcelle AD542.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat  
Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



**1** - Logements individuels



**2** - Réhabilitation du bâtiment existant, changement de destination à vocation d'habitat



Accès



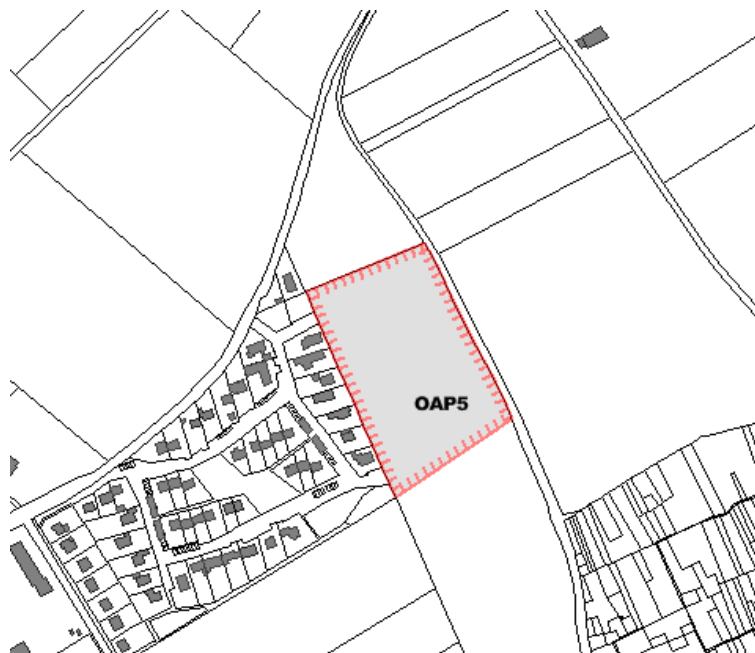
Voirie interne



Conserver les murs de clôture



Maintenir l'accès de la parcelle AD542



### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 5** : 23 500 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 16 450 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : 15 logements à l'hectare
- **Programmation attendue** : 25 logements

### **Description du site**

Le site se situe en extension de l'écoquartier du Haut-Mettemont.

### **Occupation / usage actuel**

Les parcelles sont cultivées. La zone se développe sur 2 parcelles cadastrées U10 et U9 (en partie)

### **Enjeux / objectifs**

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.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.  
Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels  
Programmation attendue : 25 logements



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements



Accès



Voirie interne

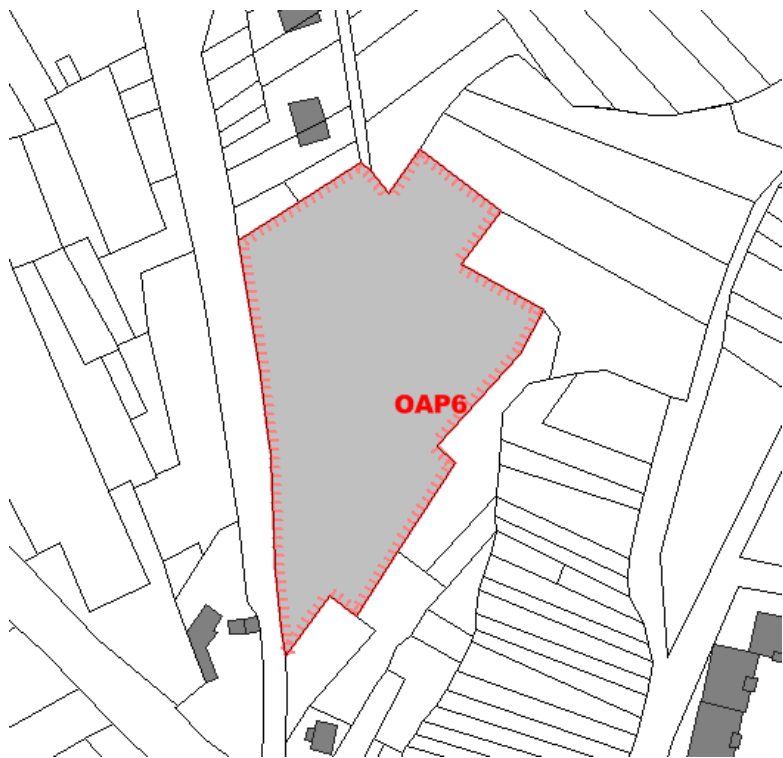


Gestion des pluviales et ruissellements



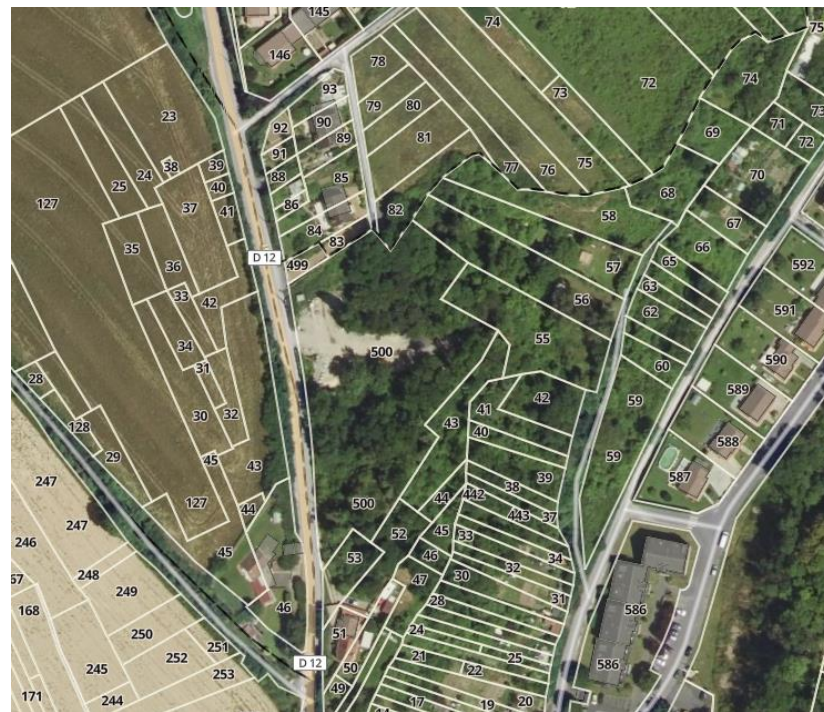
Aménager le paysage de la frange de la zone





### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 6** : 5 940 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 2 803 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : 30 logements /hectare
- **Programmation attendue** : 4 à 5 logements individuels



### **Description du site**

Le site se situe rue d'Hardillière, dans la trame urbaine, en connexion de deux secteurs urbanisés.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est communale et en friche. Elle a servi de base de chantier dans le cadre de la réfection de rue d'Hardillière. La zone se développe sur une parcelle cadastrée AH500.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles.  
Maintenir la continuité du corridor écologique dans l'aménagement.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.  
Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels  
Programmation attendue : 4 à 5 logements

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT



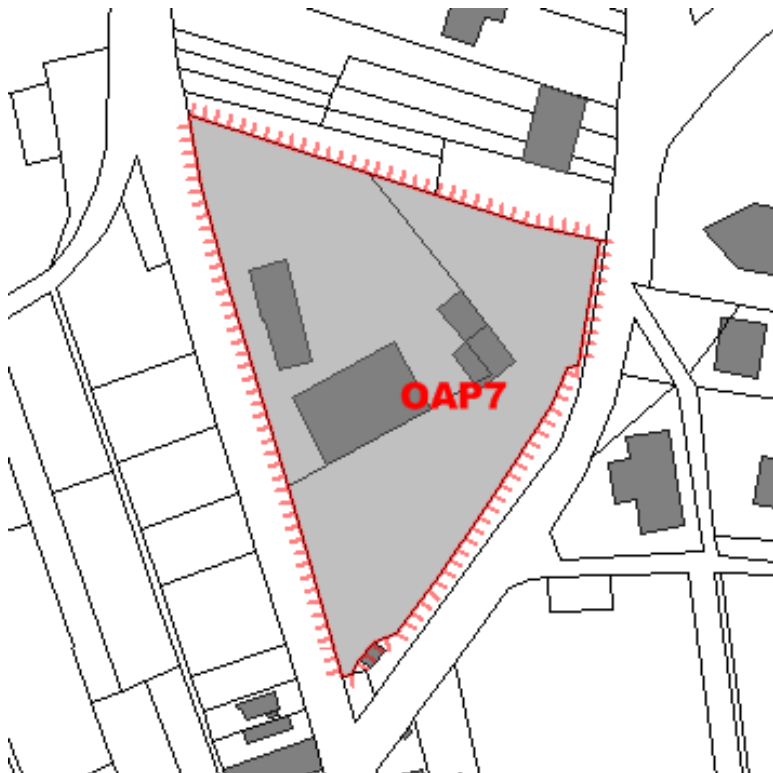
Logements



Maintenir la lisière



Assurer le  
cheminement doux  
vers les jardins  
familiaux situés en  
amont



### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 7 :** 3 942 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable :** 2 760 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone :** Logement
- **Densité :** 20 logements/hectare
- **Programmation attendue :** 4 logements individuels



### **Description du site**

Le site se situe dans la trame urbaine, à l'angle de la rue d'Hardillière et la rue du Val.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est privée et accueille une exploitation agricole. La zone se développe sur 2 parcelles cadastrées AH3 et AH543.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles.  
Préserver la maison existante. Les autres bâtiments peuvent être démolis.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.  
Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels  
Programmation attendue : 4 logements



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements



Habitation existante à conserver



Accès maintenu à la maison



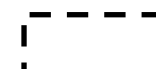
Démolition des bâtiments existants



Préserver le talus planté

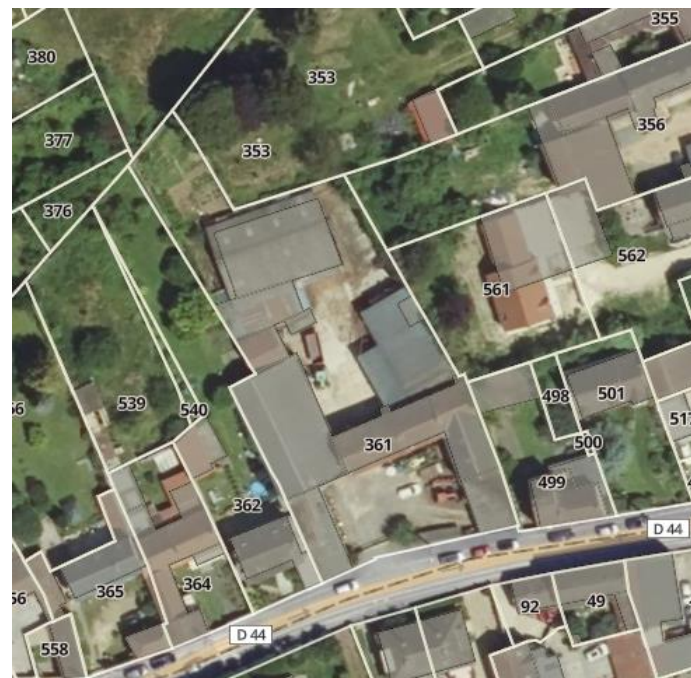
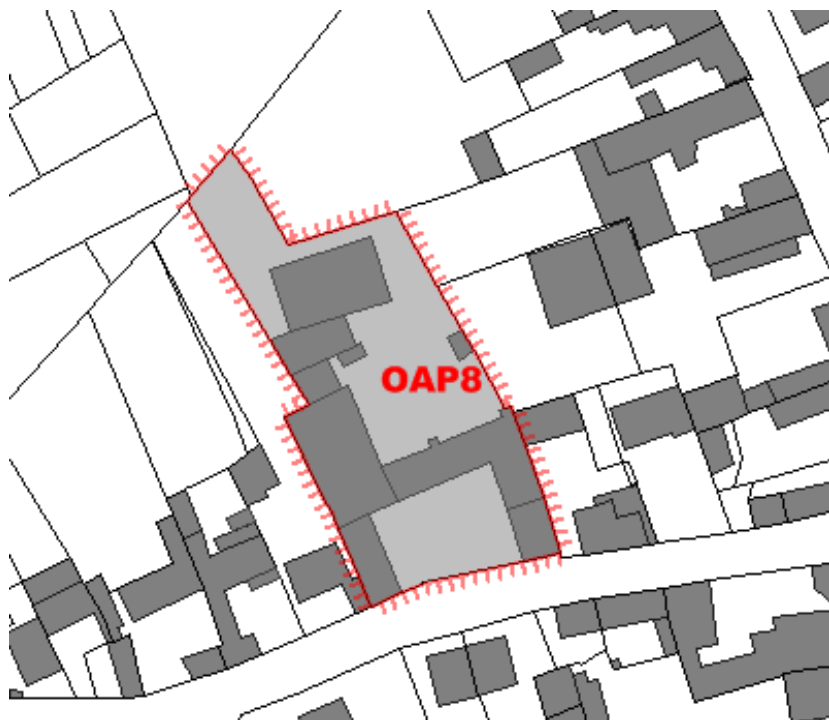


Maintenir la lisière



Zone d'implantation des futurs logements  
Leur accès se fera uniquement depuis la rue du Val.





### Description du site

Le site se situe au cœur de la trame urbaine, accessible depuis la rue Christine.

### Occupation / usage actuel

La parcelle est privée et accueille une exploitation agricole. La zone se développe sur une parcelle cadastrée AD361.

### Enjeux / objectifs

Accueillir de nouvelles familles.

Eviter une friche agricole. Conserver les bâtiments qualitatifs dans le respect de la continuité urbaine et architecturale de la rue Christine.

Les stationnements seront créés sur l'arrière du bâtiment à conserver, en lieu et place des bâtiments à démolir.

### Vocation et programmation

Vocation : Habitat.

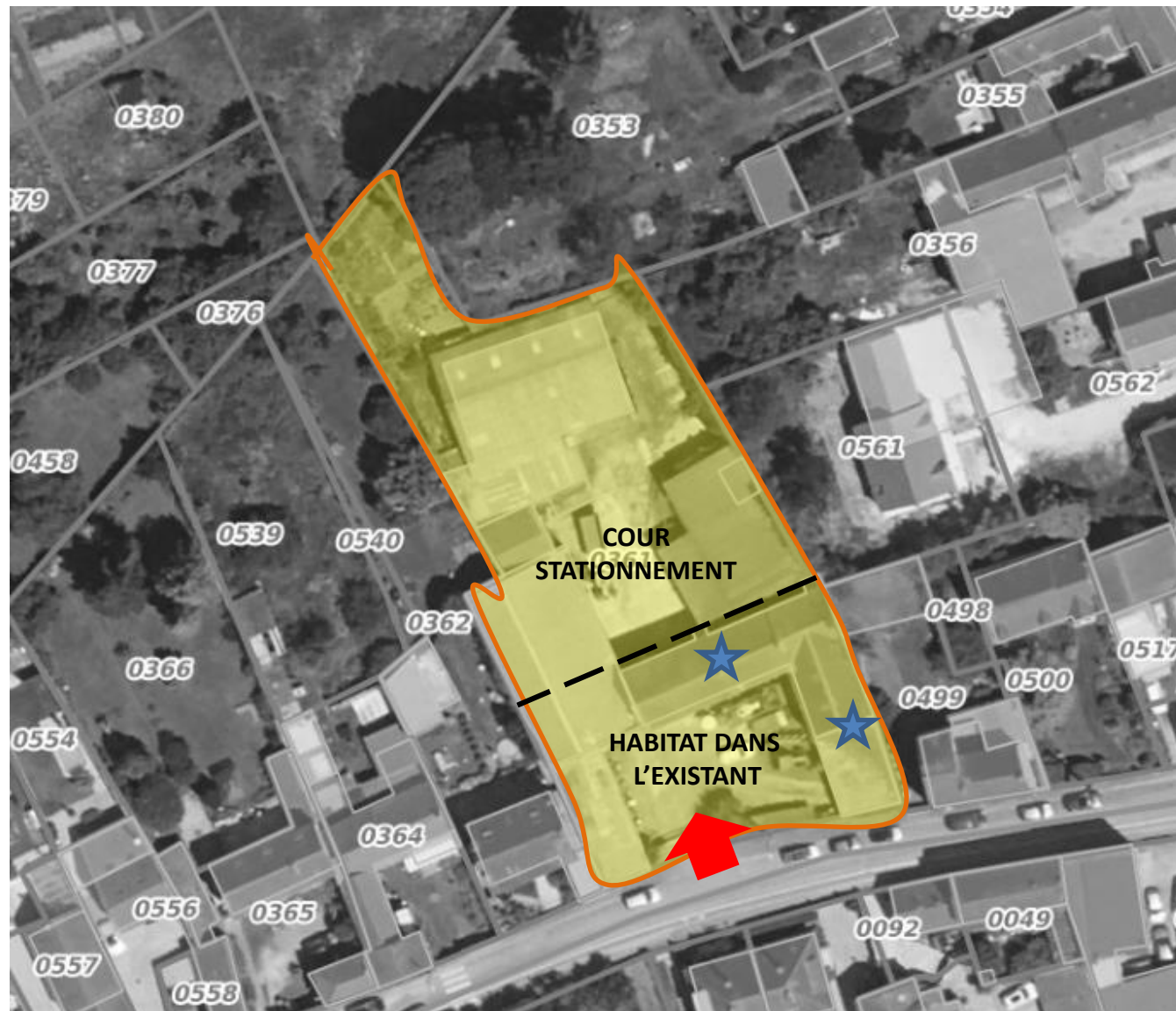
Mixité fonctionnelle : 100% Logements collectifs





Programmation attendue : 12 logements

### CHIFFRES CLES :

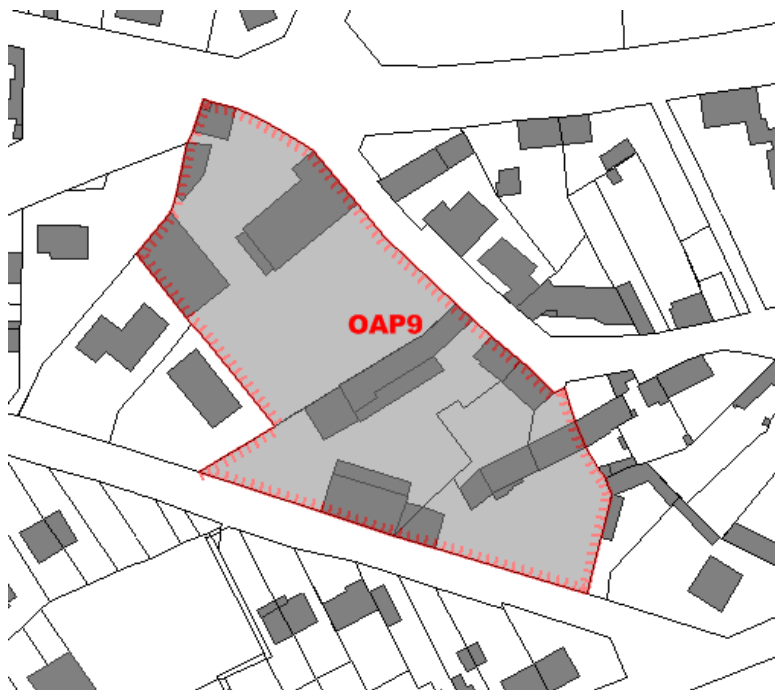
- Périmètre de l'OAP 8 : 2 705 m<sup>2</sup>
- Surface aménageable : 2 705 m<sup>2</sup>
- Destination de la zone : Logement
- Densité : 30 logements/hectare
- Programmation attendue : 12 logements

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  Logements
-  Accès
-  Bâtiments à conserver
-  Délimitation Logements/stationnements





### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 9** : 7 663 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable** : 2 705 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** :
  - 15 logements / ha pour les constructions neuves
  - 30 logements / ha pour les logements collectifs à créer dans les bâtiments existants
- **Programmation attendue** : 12 logements

### **Description du site**

Le site se situe au cœur de la trame urbaine, accessible depuis la rue Jean Jaurès et la rue Pierre Sempastous.

### **Occupation / usage actuel**

Les parcelles sont privées et accueillent deux exploitations agricoles.

La zone se développe sur 6 parcelles cadastrées XC96, AE255, AE256, AE528, AE520 et AE527.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles.

Eviter une friche agricole, organiser un aménagement cohérent d'ensemble.

Conservation des bâtiments composés de briques et pierre : changement de destination autorisé à vocation de logements.

Toute construction nouvelle sera un logement individuel.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.

Mixité fonctionnelle : Logements individuels, individuels groupés et collectifs.

Programmation attendue : 12 logements

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT



## Logements



Prévoir 2 accès, l'un depuis la rue Jean Jaurès, l'autre depuis la rue Pierre Sempastous



Une voirie interne  
créera une  
transversalité dans  
la zone  
d'aménagement



Zone  
d'implantation de  
logements  
individuels et  
individuels groupés  
(densité de 15  
logements/ha)



Sous secteurs occupés par des bâtiments à rénover et changer de destination à logements collectifs





### Description du site

Les sites de ces 2 OAP 10 et 11 se situent quai d'Amont.

### Superficie

**L'OAP n°10** : la zone se développe sur 5 parcelles cadastrées XB222, XB224, XB290, XB11 et AI292 . La surface de l'emprise foncière est de **5 609 m<sup>2</sup>**.

**L'OAP n°11** : la zone se développe sur 6 parcelles cadastrées AI376, AI386, AI385, AI382, AI383 et AI292 . La surface de l'emprise foncière est de **17 535 m<sup>2</sup>**.

### Occupation / usage actuel

Les parcelles de ces deux OAP sont occupées par des friches économiques.

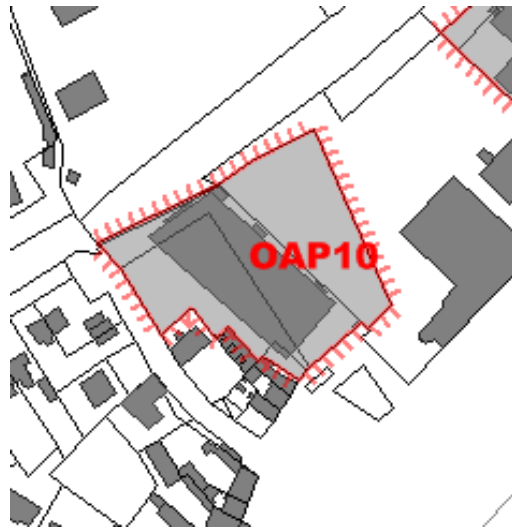
### Enjeux / objectifs

Accueillir de nouvelles activités économiques.  
Pérenniser l'entreprise NORCHIM, voisine.  
Organiser la connexion et le traitement architectural avec la Place Baroque.  
Organiser la circulation du quai d'Amont.  
Démolir un bâtiment en friche (OAP10) dans le respect de la valorisation des perspectives sur l'abbatiale.  
Préserver l'intérêt patrimonial de l'ancienne sucrerie à travers la conservation de certaines façades (OAP11).

### Vocation et programmation

Vocation : Activités économiques  
Mixité fonctionnelle : Activités tertiaires, économiques, ...  
Programmation attendue : Economie

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP 10



Périmètre à l'intérieur  
duquel la délivrance  
d'un permis de  
construire est  
subordonnée à la  
démolition du bâtiment  
existant



Valorisation des  
perspectives sur  
l'abbatiale  
(préservation d'un  
cône de vue)





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES OAP 10 ET 11

Conserver l'intérêt patrimonial des façades du bâtiment implanté en bordure du quai d'Amont

Reconstitution d'une structure végétale dans le respect de l'abbatiale

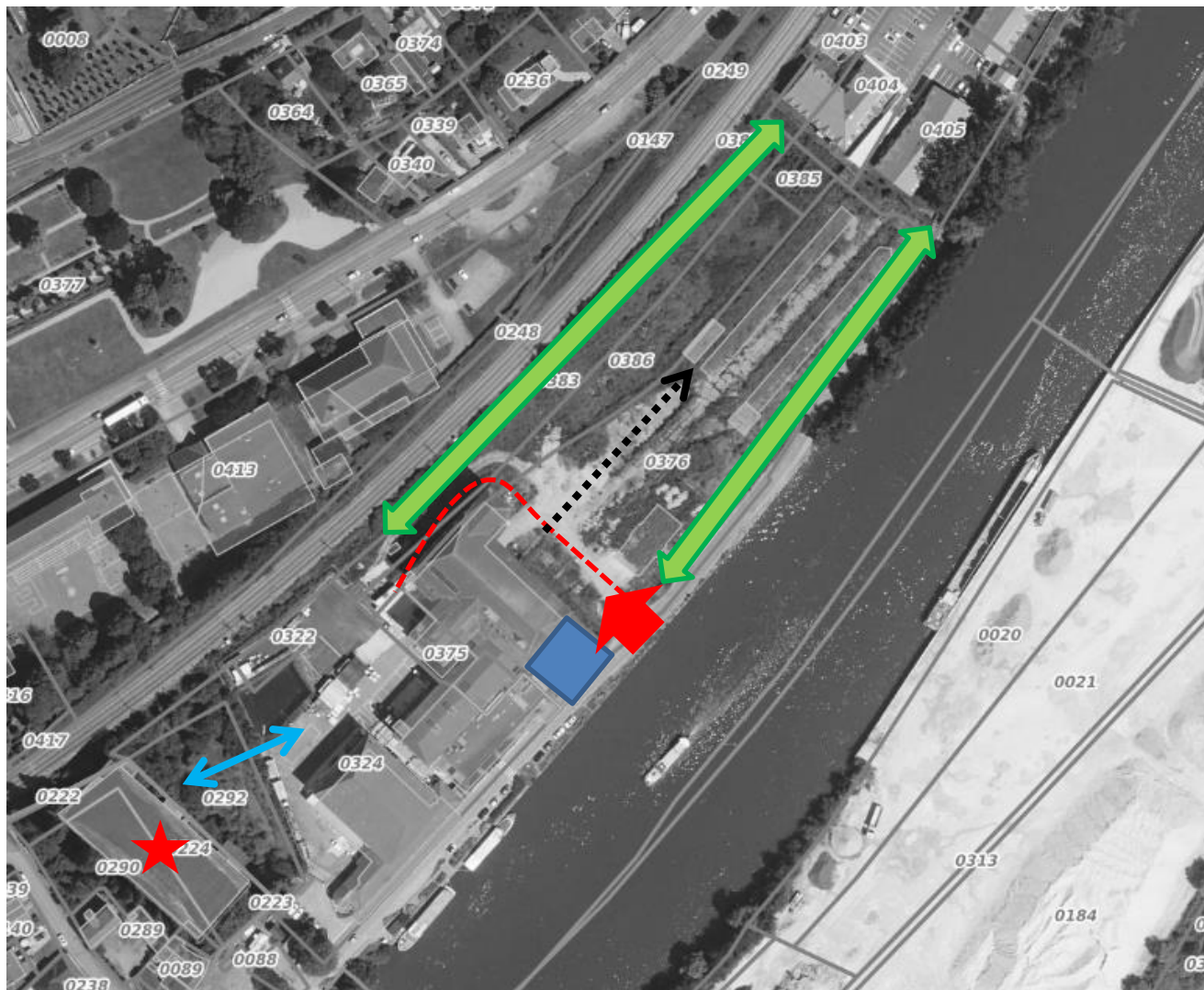
Accès principal à la zone économique

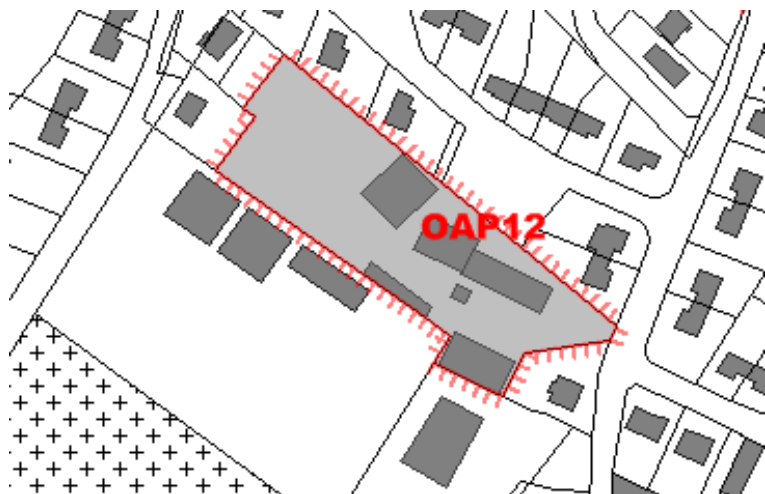
Préserver un passage pour l'accès à l'entreprise voisine NORCHIM

L'OAP10 pourra devenir le prolongement de l'entreprise NORCHIM selon leurs besoins.

Desserte de la zone économique à aménager

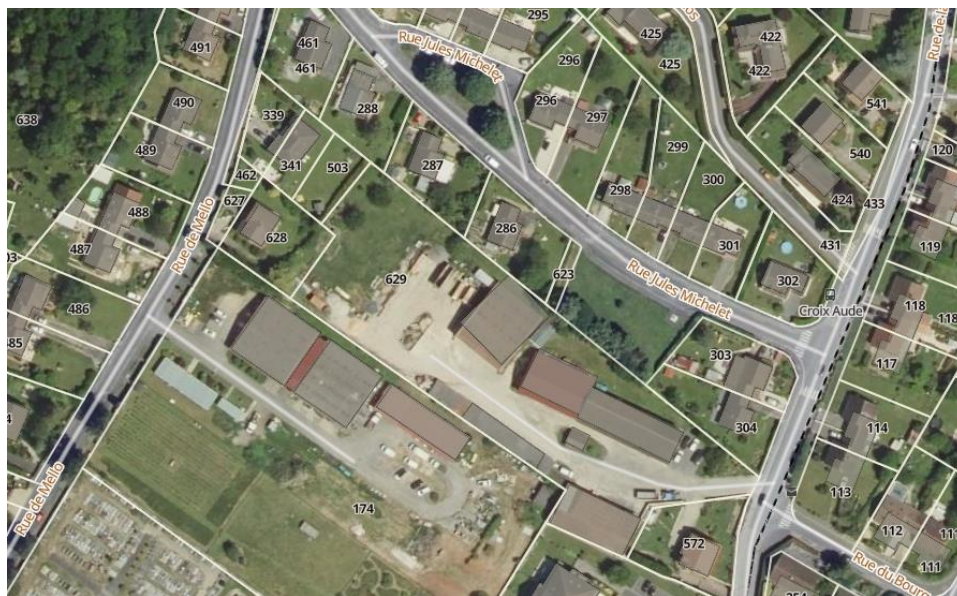
Bâtiment à démolir, connexion à la Place Baroche





### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 12** : 6 918 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 4 840 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : 15 logements/ha
- **Programmation attendue** : 7 logements individuels



### **Description du site**

Le site est accessible depuis rue de la Croix Aude.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est privée et accueille une exploitation agricole.  
La zone se développe sur une parcelle cadastrée AH629.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles.  
Organiser une liaison douce vers la rue Jules Michelet depuis l'espace vert public.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.  
Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels  
Programmation attendue : 7 logements



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements



Accès



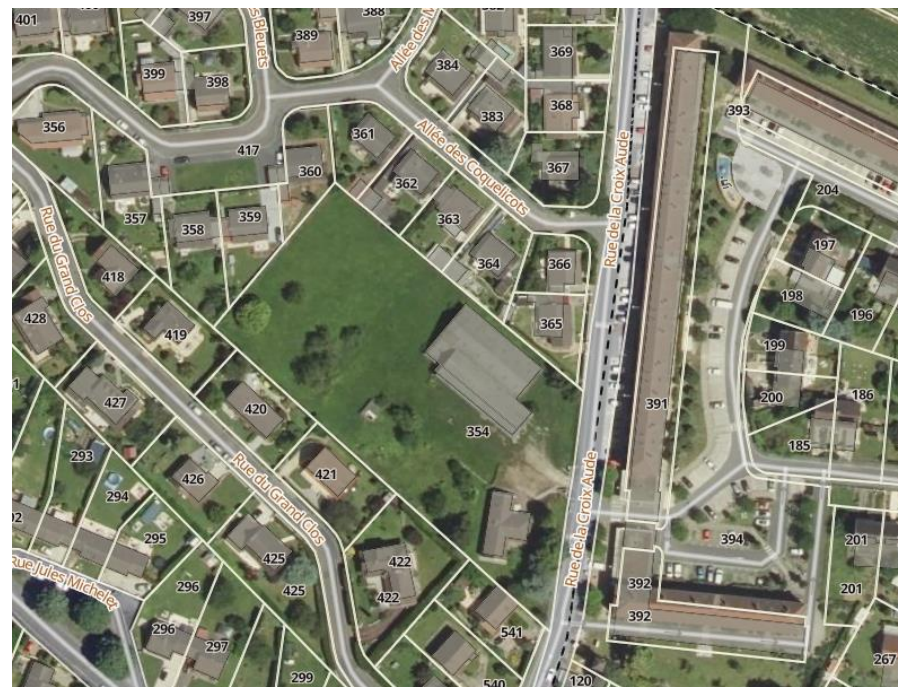
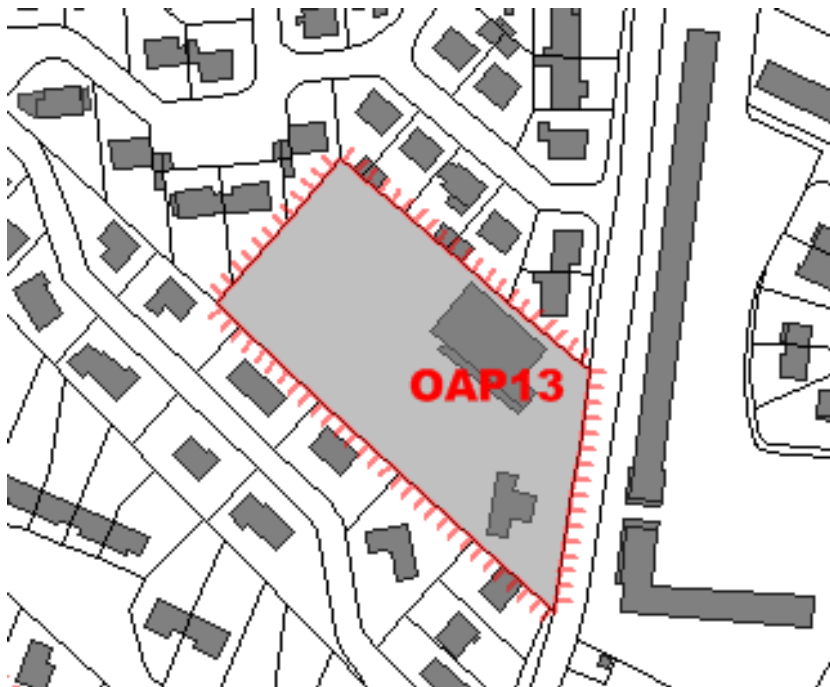
Liaison piétonne et  
routière à travers  
l'espace vert public



Zone tampon  
paysagée à créer



Maintenir l'accès de  
la parcelle AH572



### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 13** : 7 079 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 4 955 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : 15 logements/ha
- **Programmation attendue** : 8 logements individuels

### **Description du site**

Le site est accessible depuis rue de la Croix Aude.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est privée et accueille une exploitation agricole.  
La zone se développe sur une parcelle cadastrée AH354.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.

Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels

Programmation attendue : 8 logements



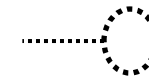
# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements



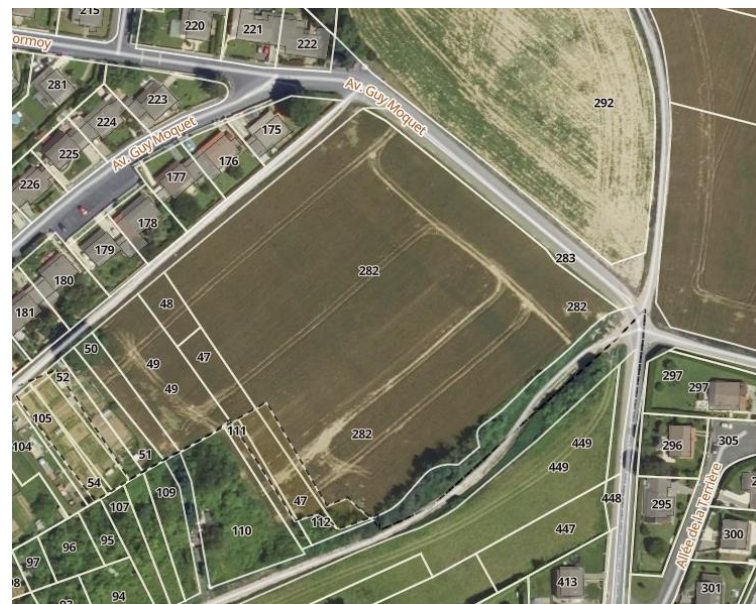
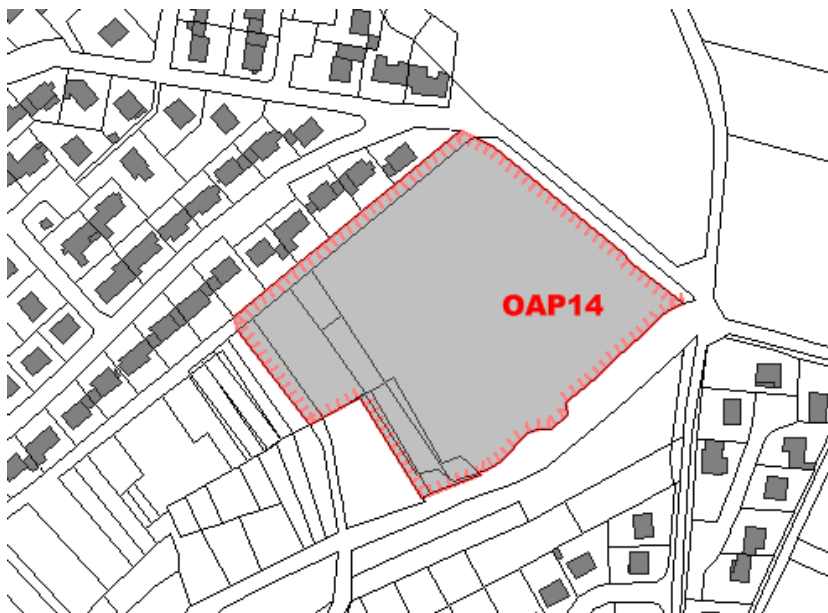
Accès



Voirie interne et  
impasse



Traitement  
paysager de  
l'entrée



### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 14** : 17 530 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 12 271 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 30% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : 20 logements/ha
- **Programmation attendue** : 24 logements individuels

### **Description du site**

Le site est accessible depuis l'avenue Guy Moquet.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est agricole.

La zone se développe sur une parcelle cadastrée Y282.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir de nouvelles familles.

Créer des liaisons douces avec le chemin situé au Nord et conduisant aux jardins familiaux.

Maintenir la continuité du corridor écologique dans l'aménagement.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.

Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels

Programmation attendue : 24 logements



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements



Accès



Voirie interne



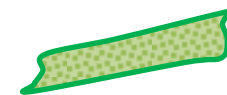
Aménagement de  
l'espace public, assurer  
la mobilité douce



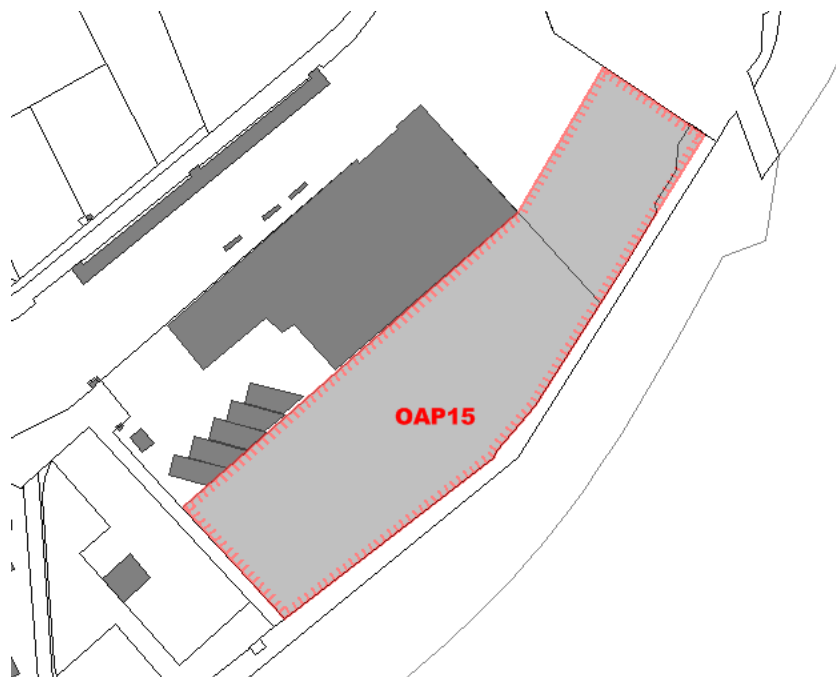
Conserver la liaison  
douce vers les jardins  
et créer une liaison  
transversale depuis  
l'aménagement



Maintenir la lisière



Créer une coulée verte,  
un corridor écologique  
et gestion des eaux  
pluviales



### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 15** : 31 000 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable** : 31 000 m<sup>2</sup>
- **Destination de la zone** : Activité économique
- **Densité** : /
- **Programmation attendue** : Bâtiment à vocation économique

### **Description du site**

Le site est accessible depuis la rue Marcel Paul.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est privée et en friche. La zone se développe sur une parcelle cadastrée AK384.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir des activités économiques.

Poursuivre le développement des mobilités douces à travers la voie verte, aménagée sur les berges de l'Oise (projet de l'ACSO).

Des emplacements réservés ont été créés dans le PLU.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Economique

Mixité fonctionnelle : Economique et Equipement public (Voie verte)

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Activités et  
installations  
économiques



Voie verte sur berge à  
privilégier dans la  
sécurité des usagers



Contournement de la  
voie verte

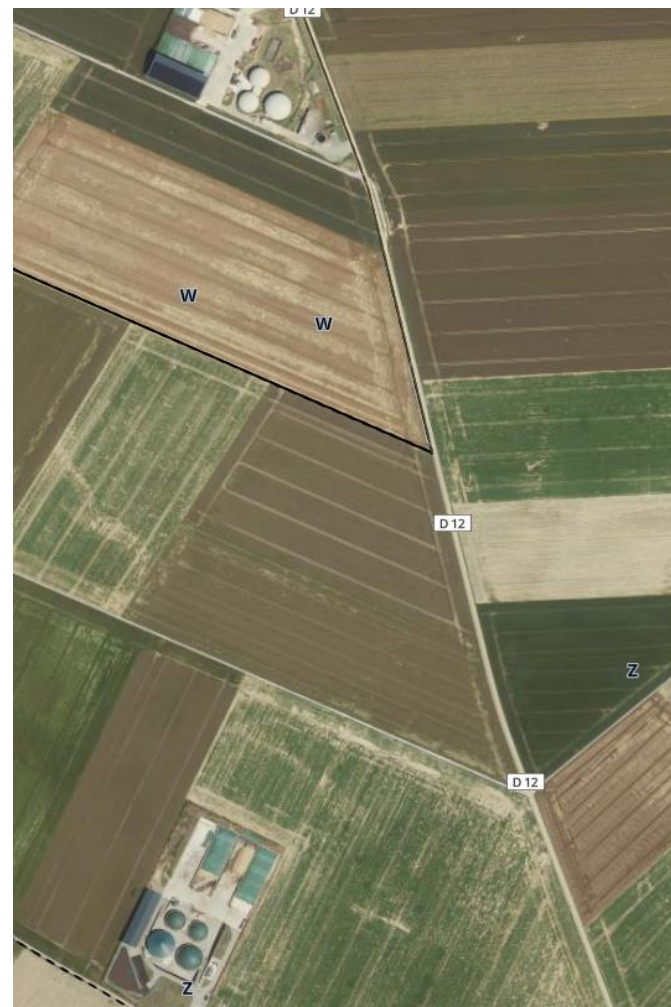
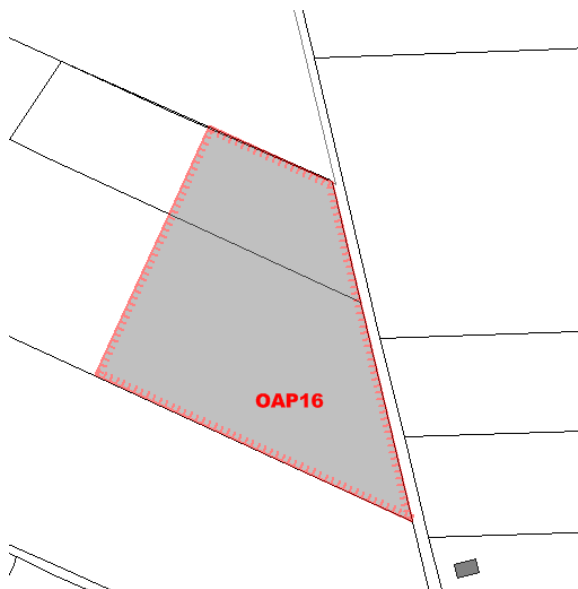


Permettre l'accès à  
l'Oise dans le cadre du  
développement  
économique fluvial



### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 16** : 30 000 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable** : 30 000 m<sup>2</sup>
- **Destination de la zone** : Activité économique
- **Densité** : /
- **Programmation attendue** :  
Bâtiment à vocation économique



### **Description du site**

Le site est accessible depuis la RD12, sur le plateau agricole, secteur situé entre les deux unités de méthanisation existantes (déjà implantées à SAINT-LEU D'ESSERENT et CRAMOISY).

### **Occupation / usage actuel**

Les parcelles sont cultivées.

La zone se développe sur une partie de 2 parcelles cadastrées Z11 et Z12.

### **Enjeux / objectifs**

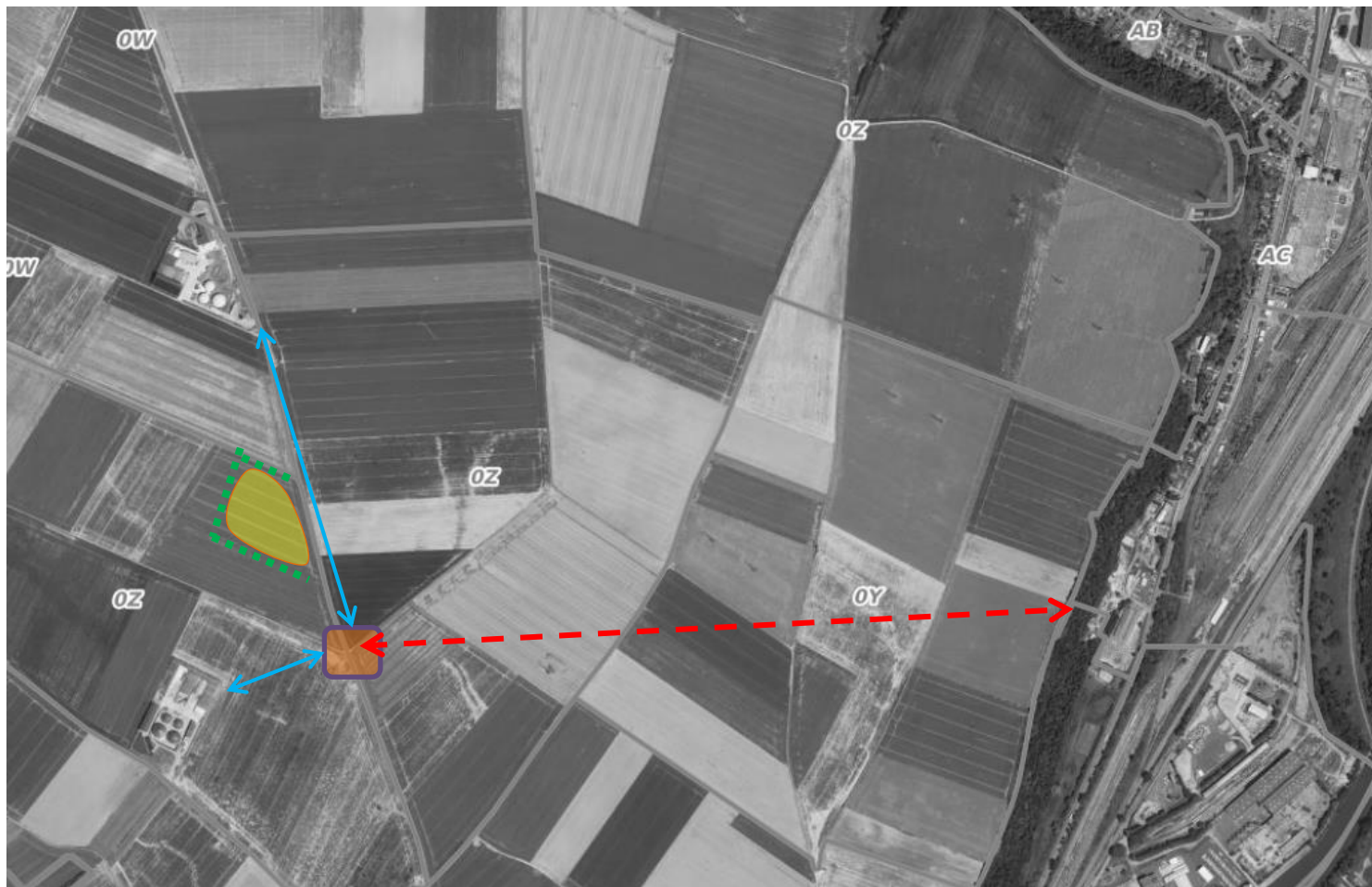
Créer des emplois grâce à l'implantation d'activités économiques sur le plateau à vocation agro-industriel pouvant devenir une zone de transformation de matières 1ères (par exemple: station de traitement de bio-déchets, hygiénisation, scierie, méthaniseur, conserverie, compostage vert).

### **Vocation et programmation**

Vocation : Economique

Mixité fonctionnelle : Agriculture et industrie

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Activités et installations économiques à vocation agro industrielle



Création d'un aménagement routier entre la RD 92 et la RD12 à travers une déviation.



Création de la déviation



Desserte de la future zone et des méthaniseurs existants



Création d'une structure paysagée pour l'insertion de la future zone dans le paysage

### Enjeux / objectifs de l'OAP 17

- 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,
- Autoriser l'implantation de nouvelles activités de stockage de matériaux ,
- Ne pas autoriser la construction de logements même justifiée par un besoin de présence permanente,
- Autoriser le maintien du seul logement existant sur la zone à la seule condition qu'elle soit rattachée à une activité économique.

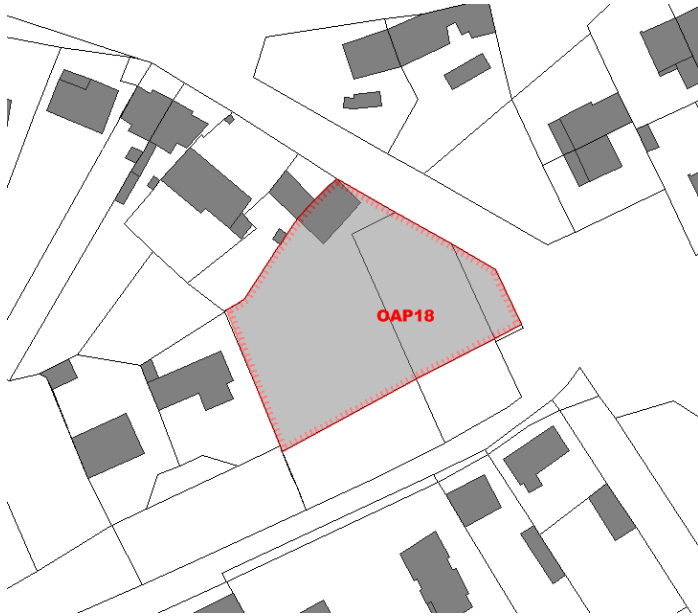


Voirie à réaménager, création d'un bouclage



Logement existant à réserver à une activité présente sur la zone ou à un nouvel acteur économique.





### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 18** : 1 774 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 1 420 m<sup>2</sup>  
(\*Dédution de 20% de la surface de la zone dédiée aux espaces correspondant aux voiries, espaces publics et espaces verts)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : 15 logements/ha
- **Programmation attendue** : 4 logements individuels

### **Description du site**

Le site est accessible depuis la rue de Verdun et borde également la rue de la Libération.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est privée, occupée par un jardin.

La zone se développe sur trois parcelles cadastrées XC69, XC71 ET XC73.

### **Enjeux / objectifs**

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).

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.

Mixité fonctionnelle : 100% Logements individuels groupés

Programmation attendue : 4 logements



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Logements



Accès unique

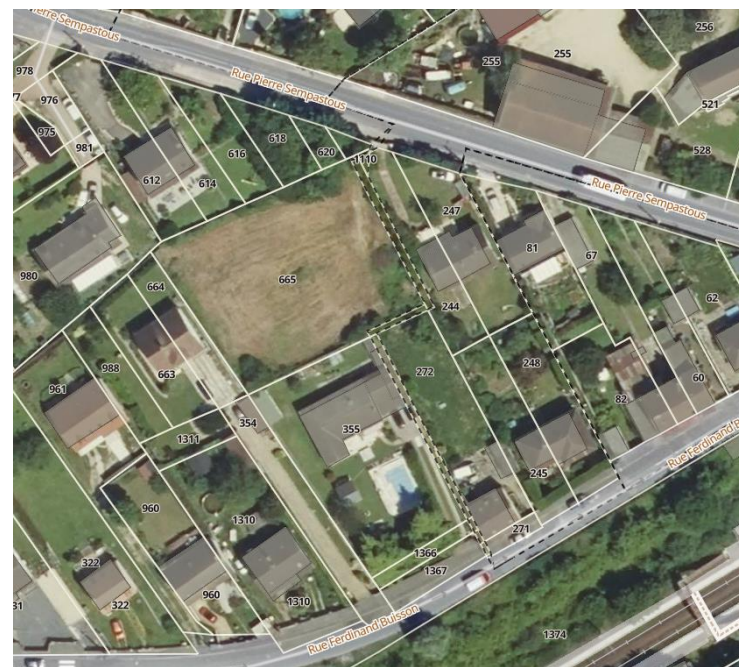
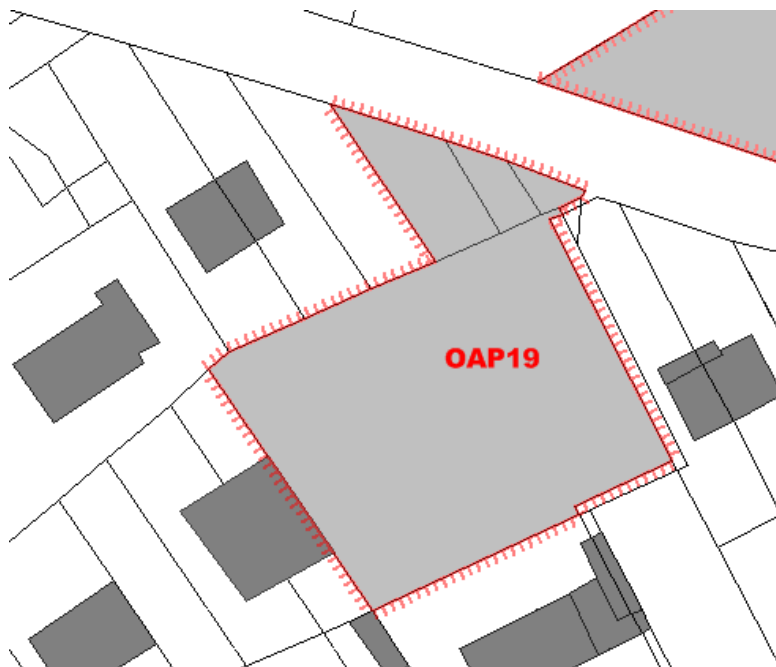


Desserte interne  
des lots



Maintien du talus  
bordant la rue de la  
Libération: aucune  
entrée, ni sortie





### **CHIFFRES CLES :**

- **Périmètre de l'OAP 19** : 1 845 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 1 845 m<sup>2</sup>  
(\*une seule parcelle prévue dans cet aménagement à travers un certificat d'urbanisme opérationnel)
- **Destination de la zone** : Logement
- **Densité** : /
- **Programmation attendue** : 1 logement individuel

### **Description du site**

Le site est accessible depuis la rue Pierre Sempastous.

### **Occupation / usage actuel**

La parcelle est privée, occupée par un jardin.

La zone se développe sur quatre parcelles cadastrées AC618, AC620, AC1111 et AC665.

### **Enjeux / objectifs**

Accueillir une nouvelle famille.

Respecter la bande constructible de 40 mètres prescrite dans le règlement écrit.

### **Vocation et programmation**

Vocation : Habitat.

Mixité fonctionnelle : 100% Logement individuel

Programmation attendue : 1 logement



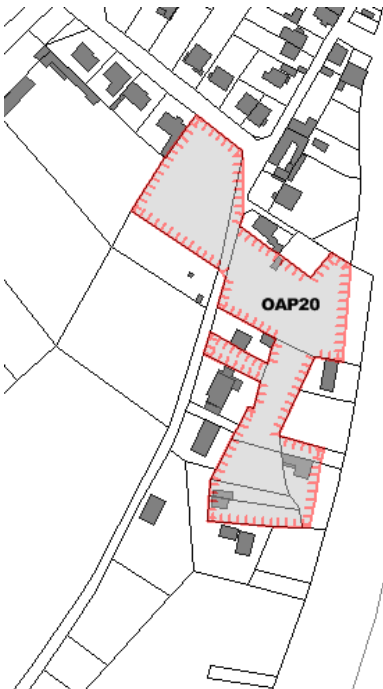
UN Logement



Accès unique



Bande  
constructible, zone  
d'implantation de la  
future construction



### Description du site

Le site est accessible depuis la rue Fabre d'Eglantine et la rue des Iles.

### Occupation / usage actuel

Les parcelles sont privées, occupées par des espaces en friche.

La zone se développe sur quatre parcelles cadastrées AC408, AC1302, AC1306, AC479 et partie de AC 1416.

### Enjeux / objectifs

Accueillir de nouvelles familles, permettre l'extension des constructions existantes à travers des échanges de terrain et aménager un espace de stationnement.

Les prescriptions du PPRI sont à respecter.

### Principe d'aménagement

Le principe d'aménagement est le maintien de la notion de transparence hydraulique, de ce fait les parkings et voies à créer se feront sur les zones identifiées non constructibles par le PPRI. Le premier bâtiment en L, le plus proche de l'Oise, pourra être démoli (zone vulnérable).

Les constructions d'habitation devront être réalisées sur les zones identifiées par le PPRI (au-dessus de la côte de crue).

### Vocation et programmation

Vocation : Habitat.

Mixité fonctionnelle : 100% Logement individuel

Programmation attendue : 9 logements individuels

### CHIFFRES CLES :

- **Périmètre de l'OAP 20** : 7 570 m<sup>2</sup>
- **Surface aménageable\*** : 5 595 m<sup>2</sup>  
(deux parcelles réellement aménageables suivant la configuration parcellaire)
- **Destination de la zone** : Logement et stationnement
- **Densité** : 15 logements à l'hectare
- **Programmation attendue** : 9 logements individuels
- 4 logements sur la parcelle AC408 et 5 parcelles sur la parcelle AC1302.