



Mission régionale d'autorité environnementale
Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
sur la révision
du plan local d'urbanisme de la commune de
Saint-Leu-d'Esserent (60)**

n°MRAe 2025-9125

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 13 novembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Leu-d'Esserent, dans le département de l'Oise (60).

Étaient présents et ont délibéré : Gilles Croquette, Hélène Foucher, Guy Hascoët, Pierre Noualhaguet, Sarah Pischiutta et Martine Ramel.

En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La MRAe Hauts-de-France a été saisie pour avis par la commune de Saint-Leu-d'Esserent, le dossier ayant été reçu le 20 août 2025. Cette saisine étant conforme aux articles R.104-21 et R.104-23 du Code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

En application de l'article R.104-24 du même code, ont été consultés par courriels du 2 septembre 2025 :

- le préfet du département de l'Oise ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France.*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public, auxquels il est destiné. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.

Conformément à l'article R.104-39 du Code de l'urbanisme, lorsque le document d'urbanisme est adopté, l'autorité compétente en informe le public, l'autorité environnementale et les autorités consultées en mettant à leur disposition ce document, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document compte tenu des diverses solutions envisagées.

Synthèse de l'avis

Cette synthèse a pour objectif de faire ressortir les enjeux principaux identifiés par la MRAe et les pistes prioritaires d'amélioration du dossier et du projet, et les recommandations associées.

L'avis détaillé présente l'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale dont il convient de tenir compte afin d'assurer la clarté du dossier, la qualité de l'évaluation environnementale, la prise en compte de l'environnement et de la santé, ainsi que la bonne information du public.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Leu-d'Esserent, arrêté le 1^{er} juillet 2025, prévoit la réalisation de 162 logements supplémentaires à l'horizon 2034 (en vue d'accueillir environ 340 habitants), une consommation de 6,81 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour de l'habitat et de 3 hectares pour des activités économiques et près de 10 hectares d'emplacements réservés pour des projets d'intérêt général.

L'évaluation environnementale a été réalisée par la SARL Espace'urba de Blangy-sur-Bresle (76).

L'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents de planification de rang supérieur demeure descriptive et ne prend pas en compte le SCoT arrêté en 2025, ni le PCAET de l'ACSO. Le projet repose sur un diagnostic territorial structuré mais limité à un seul scénario, sans évaluation comparative des impacts environnementaux, ni justification suffisante de la consommation d'espace et des besoins fonciers.

Des améliorations sont attendues pour consolider les données relatives à la consommation d'espace et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), justifier les besoins en logements et en foncier économique, et assurer leur cohérence avec les objectifs supra-communaux de sobriété foncière. L'évaluation environnementale doit également quantifier les émissions de gaz à effet de serre, les pertes de stockage de carbone et identifier les leviers d'atténuation en faveur de la neutralité carbone.

La prise en compte du patrimoine et des paysages appelle des compléments, avec l'actualisation des servitudes de protection, le renforcement du suivi paysager des projets d'énergies renouvelables, et la localisation de la sucrerie ainsi que les vues patrimoniales sur les plans de zonage.

L'évaluation environnementale doit porter une attention accrue aux milieux naturels (recensement des haies, prairies et boisements, élargissement de l'analyse des incidences Natura 2000) et aux ressources en eau (aire d'alimentation du captage de Précy-sur-Oise, zones humides, eaux de baignade). Des mesures opposables dans le règlement et les OAP sont à prévoir pour garantir la gestion durable de ces milieux.

Une analyse complémentaire des nuisances sonores (secteur OAP n°3 à proximité de la voie ferrée) et des risques naturels (zones inondables et remontées de nappes) est recommandée afin d'adapter l'urbanisation et les constructions aux contraintes locales.

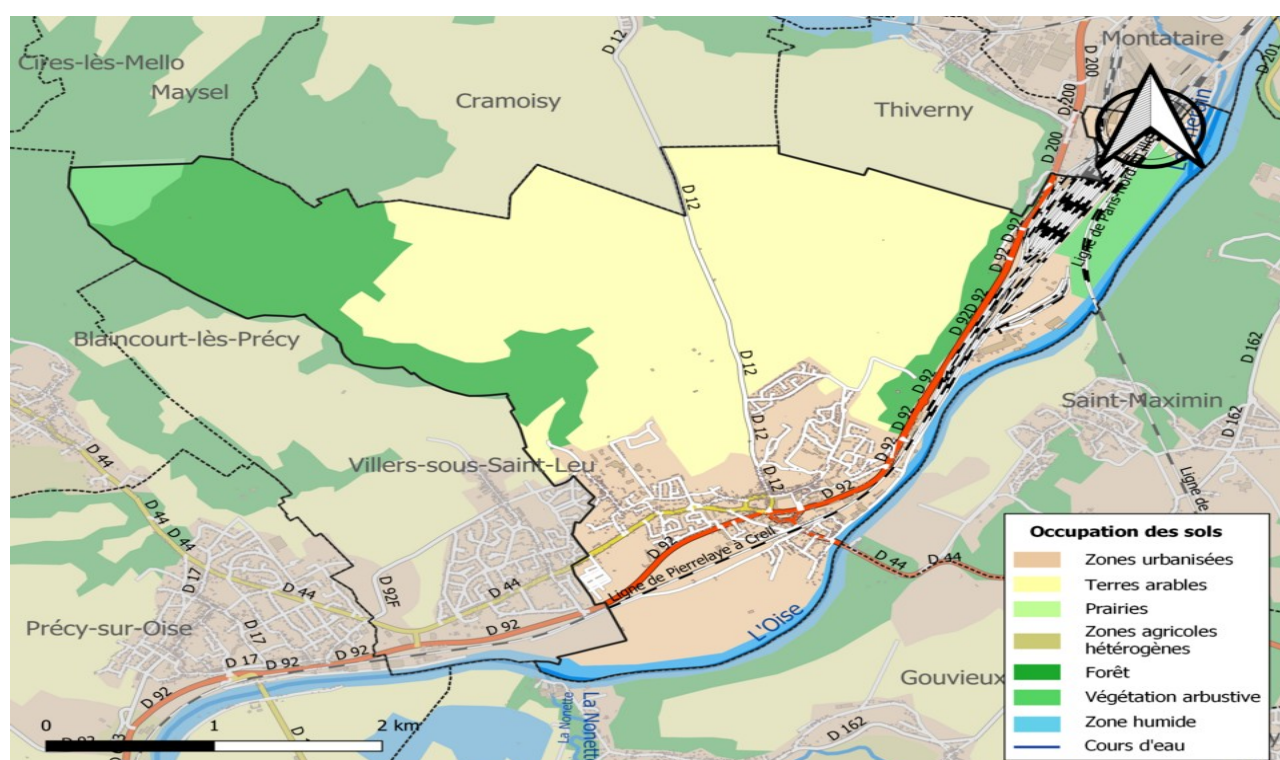
Avis détaillé

I. La révision du plan local d'urbanisme de Saint-Leu-d'Esserent

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu-d'Esserent a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2025.

La commune est intégrée au SCoT du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoises, issu du SCoT du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013 (périmètre initial de 14 communes, incluant Saint-Leu-d'Esserent). Ce périmètre a été élargi en 2014 à 21 communes, entraînant une révision prescrite le 4 juillet 2017. À l'issue de cette procédure, le SCoT révisé a été arrêté le 4 juillet 2025 par délibération du conseil du Syndicat mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoises (SMBCVB).

Saint-Leu-d'Esserent est une commune de ceinture urbaine, située dans l'unité urbaine de Creil et appartenant à l'aire d'attraction de Paris, à environ 50 kilomètres de la capitale. Implantée dans la vallée de l'Oise, elle bénéficie de nombreuses infrastructures de transport (routières, ferroviaires et fluviales).



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC)

Selon les données sur l'occupation des sols de 2018, le territoire communal comprend notamment 44,3 % de terres arables, 18 % de forêts et 15,1 % de zones urbanisées¹.

Le tableau de synthèse de la superficie des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) page 60 tome 2, présente un total de 1 327 hectares alors que le dossier mentionne 1 308 hectares à de très nombreuses reprises.

L'autorité environnementale recommande de mettre en concordance les superficies des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, mentionnées dans les différents documents.

La commune comptait 4 637 habitants en 2020 et 4 576 habitants (Insee). La taille moyenne des

¹ Le solde est composé de zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (7,3 %), d'espaces verts artificialisés, non agricoles (7 %), de milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (4,5 %), et d'eaux continentales (3,8 %)

ménages était de 2,32 personnes en 2020 (tome 1, page 13). Entre 2009 et 2020, l'évolution démographique annuelle moyenne a été de - 0,14 %.

Entre 2012 et 2021, 219 logements ont été engagés (tome 1, page 18). Depuis 2022, 210 logements supplémentaires ont, d'après le dossier, relancé la démographie, portant la population estimée à 5 000 habitants en 2025 (soit + 424 habitants par rapport à 2022).

La commune projette 5 300 à 5 400 habitants à l'horizon 2034, soit une croissance annuelle de 1 % selon le dossier (la croissance attendue est de 1,2 % à 1,4 % par rapport à la population de 2022).

Le raisonnement démographique du dossier manque de clarté en raison d'années de référence différentes et de chiffres mêlant données Insee et estimations.

Le PLU prévoit :

- 162 logements supplémentaires entre 2025 et 2034 (tome 2, page 54), soit environ 340 habitants (tome 2, page 4)² dans la trame urbaine (densification), en mutation agricole et en extension³ ;
- une consommation de 6,81 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour l'habitat (dont 5,09 hectares en extension), auxquels s'ajoute 1,7 hectare en zone 2AU mobilisable à long terme pour de l'habitat (tome 2, page 56) ;
- une consommation de 3,0 hectares d'ENAF pour l'accueil d'activités économiques en zone 2AU (tome 2, page 56) ;
- 9,98 hectares d'emplacements réservés pour des projets d'intérêt général, dont 3,56 hectares d'ENAF (tome 2, page 57).

Le dossier ne comprend pas de tableau mentionnant les surfaces avant et après révision du PLU, seules les surfaces après procédure sont indiquées page 60 du tome 2.

L'autorité environnementale recommande :

- *de présenter les constats et projections démographiques sur la base exclusive de données officielles (recensements Insee) ;*
- *d'inclure un tableau comparatif des superficies des zones avant et après procédure de révision.*

La révision du PLU est soumise à évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'évaluation environnementale a été réalisée par la SARL Espac'urba de Blangy-sur-Bresle (76).

Les illustrations des tomes 1 et 2 sont nombreuses mais leur lisibilité est parfois insuffisante.

L'autorité environnementale recommande de revoir la présentation du dossier, en complétant les documents par des cartographies claires, lisibles et suffisamment détaillées pour faciliter la compréhension des enjeux et des périmètres étudiés.

² Le nombre de personnes par ménage considéré est de 2.

³ Le dossier mentionne des possibilités identifiées pour la construction de 170 logements : fin de reconversion de la friche STRADAL et de la sucrerie, aménagement du quartier des trois étangs (40 logements), projet en réflexion sur le terrain communal de la rue d'Hardillière (10 logements), projet autorisé du quartier Jean Macé (80 logements), aménagement en réflexion de la rue du 19 mars 1962 (20 logements), et capacité des dents creuses (environ 20 logements)

II.1 Résumé non technique

Le dossier ne comprend pas de résumé non technique de l'évaluation environnementale.

L'autorité environnementale recommande de présenter dans un fascicule séparé à l'appui de cartes et d'iconographies, un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

II.2 Articulation avec les autres plans et programmes

L'articulation avec les autres plans et programmes est présentée dans l'évaluation environnementale (tome 2, pages 63 et suivantes).

Elle mentionne notamment le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Hauts-de-France, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Creillois, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027, et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du même bassin. Toutefois, cette analyse reste essentiellement descriptive et ne comporte pas d'évaluation critique.

Par ailleurs, deux documents importants ne sont pas intégrés :

- le projet de SCoT arrêté le 4 juillet 2025 par délibération du conseil du Syndicat mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoises (SMBCVB) ;
- le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

L'autorité environnementale recommande :

- *d'analyser la compatibilité ou la prise en compte des documents de planification et de programmations de rang supérieur (supra-communaux et sectoriels), de relever les incohérences éventuelles et d'y apporter si nécessaire des justifications ou des correctifs ;*
- *de présenter l'analyse sous la forme d'un tableau de compatibilité, précisant pour chaque document, ses principaux objectifs et la manière dont le PLU prend en compte ces documents.*

II.3 Scénarios et justification des choix retenus

Le tome 1 comprend un diagnostic territorial dont le bilan met en évidence les forces, faiblesses, opportunités et menaces (page 190). Ces éléments sont repris en première partie du tome 2 pour justifier le projet de PLU, dont la synthèse figure aux pages 71 et 72.

Le projet fixe cinq grands objectifs : améliorer la qualité urbaine, planifier le développement et le renouvellement, renforcer l'activité économique, valoriser le paysage et le patrimoine naturel, et mieux gérer les risques et nuisances.

La commune prévoit une croissance démographique d'ici dix ans, correspondant à environ 170 logements supplémentaires accueillant 340 habitants. Selon le dossier page 71, l'analyse foncière montre que les disponibilités sont limitées dans le tissu urbain, car les zones naturelles, agricoles et patrimoniales sont protégées, et seules quelques dents creuses peuvent être mobilisées.

Le dossier indique que la révision du PLU a été engagée pour répondre aux besoins locaux, tenir compte des évolutions réglementaires et intégrer les orientations du SCoT du Grand Creillois ainsi que du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de l'agglomération Creil Sud Oise.

Cependant, le dossier présente un seul scénario démographique et d'urbanisation, sans expliciter d'alternatives ni les raisons de leur non-retention. Or, pour une meilleure prise en compte de l'environnement, plusieurs scénarios auraient pu être étudiés :

- limitant davantage la consommation d'espaces ;
- comparant différentes implantations des projets à partir d'une analyse environnementale ;
- évaluant les émissions de gaz à effet de serre, par exemple à l'aide des outils GES Urba⁴ ou ClimUrba⁵ du Cerema.

L'autorité environnementale recommande d'introduire en plus du scénario retenu, d'autres scénarios comparatifs permettant de réduire la consommation d'espace, les émissions de gaz à effet de serre et, plus largement, l'empreinte environnementale du projet.

II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

L'état initial de l'environnement figure dans la troisième partie du tome 1 et l'évaluation environnementale dans la deuxième partie du tome 2.

La synthèse de l'état initial de l'environnement croisé avec les secteurs d'OAP est présentée sous une forme cartographique à la page 82 du tome 2.

II.4.1 Consommation d'espace

L'artificialisation des sols consécutive à l'urbanisation a des incidences notamment sur les milieux, le paysage, le stockage de carbone dans les sols, la gestion des eaux, les risques et de manière plus large sur les services écosystémiques⁶.

La thématique de la consommation d'espace est abordée dans la première partie du tome 1 mais pas dans la deuxième partie dédiée à l'évaluation environnementale.

L'occupation du sol est présentée page 35 du tome 1 avec des éléments issus de 2008. Des données plus récentes sont à mobiliser.

L'autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par la thématique de la consommation d'espace, comprenant au minimum des éléments de synthèse des effets probables de la révision du PLU sur cette thématique ;
- retenir des valeurs récentes d'occupation des sols du territoire communal.

Les zones à urbaniser (AU) sont toutes couvertes par un secteur d'OAP :

- 1AU (Zone à vocation d'habitat) par l'OAP n°14 ;
- 1AUm (Zone de développement mixte) par l'OAP n°3 ;
- 1AUe (Zone de développement économique) par l'OAP n°11 ;
- 2AUe (Zone de développement économique) par l'OAP n°16 ;
- AUh (Zone de développement habitat) par les OAP n°2 et n°5.

Sur la commune, le « portail de l'artificialisation » indique une consommation de 16,40 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2020, soit en moyenne 1,60 hectare

⁴ [Accès à l'outil + plaquette de présentation](#)

⁵ [Accès à l'outil + plaquette de présentation](#)

⁶ Les services écosystémiques sont définis comme étant les bénéfices que les êtres humains tirent du fonctionnement des écosystèmes (article L.110-1 du Code de l'environnement), par exemple : le stockage de carbone, la gestion des eaux, etc.

par an (tome 1, page 41)⁷.

À la page 100, cette consommation est évaluée à 16,1 hectares, ventilés comme suit : 8,5 hectares pour l'habitat, 4,9 hectares pour l'activité, 2,5 hectares pour le mixte, le solde n'étant pas renseigné. Sur la période plus récente 2015-2023, la consommation d'ENAF est estimée à 7,5 hectares en intensification urbaine et 2,22 hectares en renouvellement urbain ou aménagement de friches, correspondant à la réalisation de 377 logements, d'après l'exploitation des autorisations d'urbanisme transmises par la mairie (tome 1, pages 101-102).

Le dossier présente plusieurs chiffres de consommation d'ENAF, issus de sources et périodes différentes, sans explication claire des écarts ni des définitions retenues. Cette absence de cohérence et de transparence empêche d'évaluer correctement la trajectoire de consommation et sa compatibilité avec les obligations supra-communales et l'objectif Zéro artificialisation nette⁸ (ZAN). Une synthèse consolidée, sous forme de tableau comparatif et reliée à la production de logements, est nécessaire pour fiabiliser l'analyse.

La consommation d'espace projetée est de 6,81 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) destinés à l'habitat dont 5,09 hectares en extension.

Le SCoT couvre les territoires de la communauté d'agglomération Creil Sud Oise (88 682 habitants en 2021) et de la communauté de communes du Liancourtois (23 882 habitants en 2021). Le SRADDET fixe pour l'ensemble du périmètre du SCoT (112 564 habitants) une enveloppe de 67,1 hectares sur la période 2021-2031 (compte foncier). En répartissant cette enveloppe au prorata de la population (4 576 habitants à Saint-Leu-d'Esserent en 2022), on obtiendrait une consommation pour la commune d'environ 2,7 hectares pour la décennie, ce qui est largement inférieur à la consommation projetée. Même si d'autres clés de répartition sont possibles, ce résultat interroge et le dossier ne permet pas de comprendre ce qui justifie le niveau de consommation de 6,81 ha proposé dans le PLU.

L'autorité environnementale recommande de :

- *produire un tableau consolidé reprenant l'ensemble des consommations passées et prévues, ventilées par usages, et explicitant les écarts de périmètres, de sources et de définitions ;*
- *mettre en perspective les prévisions communales avec l'enveloppe attribuable selon le SRADDET et le SCoT, afin de démontrer la compatibilité du projet avec les orientations supra-communales et l'objectif de sobriété foncière (ZAN).*

Saint-Leu-d'Esserent est identifiée comme un pôle d'équilibre dans l'armature du SCoT, pour lequel une densité de 30 logements par hectare est prévue. Or, le détail des logements à créer, programmés dans le PLU et repris page 54 du tome 2 retient des densités allant de 15 à 30 logements y compris dans les zones en extension.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'ajuster les densités retenues dans le PLU pour les rapprocher systématiquement du seuil minimal de 30 logements par hectare, en particulier dans les zones en extension, et de justifier toute dérogation par des contraintes locales précises (topographiques, environnementales...) ;*
- *de redimensionner les zones en extension conformément aux nouvelles densités appliquées.*

L'évaluation environnementale présente les vingt secteurs d'OAP à la page 73 du tome 2, en les associant aux zones de développement AU. Cette présentation peut prêter à confusion, car elle laisse penser que tous les secteurs d'OAP sont classés en AU, alors que, par exemple, l'OAP n°12 est en

7 À titre de comparaison, l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), 88 865 habitants en 2020, a enregistré sur la même période une consommation totale de 149 hectares.

8 Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif national qui vise à stopper, d'ici 2050, l'extension des surfaces artificialisées en compensant toute nouvelle artificialisation par une action de renaturation équivalente, tout en réduisant fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès 2031.

zone UB et l'OAP n°13 est en zone UD, tandis que l'OAP n°14 est en zone 1AU.

Par ailleurs, le tableau page 73 fait état de 150 logements à l'échéance du PLU et celui page 54 de 162 logements.

La méthode d'identification des potentiels de densification ainsi que leur localisation sont présentées aux pages 106 à 108. Il s'agit des dents creuses, des parcelles divisibles potentiellement urbanisables et des espaces mutables (ex : corps de ferme enclavés). Le taux habituellement admis de 30 % de rétention foncière a été appliqué.

Le document graphique localisant ces potentiels n'est pas associé à un tableau les présentant et donnant des indications sur les surfaces concernées par exemple.

Le dossier indique que les potentiels de densification de la trame urbaine sont insuffisants pour répondre au projet, et que des extensions dans l'enveloppe urbaine du centre-ville ont donc été inscrites dans le projet de PLU.

Un tableau présente par OAP (tome 2 page 54), le principe d'aménagement (densification, extension, mutation agricole), la densité de logements par hectare, le nombre de logements ainsi que la typologie de logements (individuels, groupés, collectifs, rénovés).

Un second tableau page 73, ajoute la surface foncière de chaque OAP mais retire le principe d'aménagement.

Pour avoir une vue d'ensemble complète, les informations concernant chaque OAP pourraient être regroupées dans un tableau unique, fusionnant l'ensemble des données du dossier.

Par ailleurs, la localisation géographique des secteurs d'OAP est présentée à la page 74 du tome 2.

L'autorité environnementale recommande :

- de clarifier la zone du PLU dans laquelle s'inclut chaque secteur d'OAP et consolider toutes les informations relatives aux secteurs d'OAP dans un tableau unique ;
- d'harmoniser le nombre de logements visés ;
- de détailler les surfaces des potentiels de densification dans un tableau ;
- de représenter graphiquement les extensions prévues.

Le dossier mentionne une taille des ménages fixée à 2 personnes sur la période 2025-2034, alors qu'elle était de 2,32 en 2020. D'après l'Insee, la taille des ménages en Hauts-de-France était de 2,3 en 2019 et sera potentiellement de 2,17 en 2030.

Le taux employé pourrait conduire s'il est sous-évalué, à un nombre de logements à mettre sur le marché supérieur au besoin du territoire.

L'autorité environnementale recommande de justifier le choix de l'hypothèse de desserrement des ménages.

La consommation d'espace projetée est de trois hectares d'ENAF pour l'accueil d'activités économiques (zone 2AU).

Le dimensionnement du secteur 2AU dédié aux activités économiques au nord de la commune manque de justification : le dossier n'analyse ni les besoins intercommunaux, ni les disponibilités actuelles (parcelles libres, bâtiments vacants, friches ou potentiel de densification). L'OAP n°16 ne prévoit pas de phasage pour l'ouverture à l'urbanisation, et la nature des besoins des entreprises (taille des parcelles, type d'activité, extensions) n'est pas précisée.

L'autorité environnementale recommande de justifier le besoin de trois hectares de foncier à vocation économique.

La consommation d'espace projetée pour des projets d'intérêt général en emplacements réservés (ER), est de 9,98 hectares dont 3,56 hectares d'ENAF.

Les ER présentés à la page 57 du tome 2, ne sont pas justifiés formellement mais le détail de leur

contenu permet de relever qu'ils répondent à un besoin de la commune (ex : accueil d'équipements sportifs dans la continuité des structures publiques existantes), de l'ACSO (ex : projet voie verte de l'ACSO et activité économique fluviale) ou du Conservatoire d'espaces naturels Hauts-de-France (préservation de la biodiversité, de la pelouse de Saint-Leu-d'Esserent).

II.4.2 Atténuation du changement climatique

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Une commune dispose de plusieurs leviers pour agir sur l'atténuation du changement climatique : la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment celles liées aux déplacements, le développement d'énergies renouvelables, l'amélioration de la performance énergétique du bâti par la rénovation et l'usage de matériaux sobres et durables, le développement du bio-climatisme et le renforcement des puits de carbone pour capter les émissions résiduelles.

D'une manière générale, il est attendu de la commune, qu'elle s'inscrive dans la trajectoire qui vise à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050, en engageant une forte réduction de ses émissions de GES ainsi que la préservation et l'augmentation des puits de carbone.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte du climat

Gaz à effet de serre et stockage de carbone

L'artificialisation des terres agricoles, des prairies et les défrichements liés aux projets réduisent les capacités de stockage de carbone du territoire. Les impacts du PLU sur le déstockage de carbone n'ont pas été quantifiés. La perte de l'effet « puits de carbone » liée à l'urbanisation hors renouvellement urbain peut être estimée à plusieurs teq CO₂ par an, du fait de la consommation de 6,81 hectares d'ENAF pour l'habitat, 3 hectares pour des activités économiques et 3,56 hectares pour des projets d'intérêt général.

La création de 162 logements générera des émissions de gaz à effet de serre (GES), qui pourraient être exprimées en tonnes équivalent CO₂ (teq CO₂⁹).

Une évaluation des émissions de GES devrait être fournie en s'appuyant sur des facteurs d'émission pour prendre en compte l'artificialisation des sols (bâtiments, voiries), la consommation de matériaux et d'énergie lors des travaux, l'exploitation future des constructions et les déplacements induits.

Un outil comme le logiciel libre GES Urba du Cerema¹⁰ peut être mobilisé pour ces calculs.

L'évaluation environnementale indique page 83 que les secteurs d'OAP n°1 et n°15 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.

L'objectif doit être d'inscrire le PLU dans la trajectoire de neutralité carbone, en identifiant les postes d'émission, en évitant ou réduisant les plus impactants, et en recourant à des mesures de compensation si nécessaire.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'évaluer les émissions de GES et les pertes de stockage de carbone induites par le PLU ;*
- *de cibler les postes les plus émetteurs pour orienter le projet de PLU vers une trajectoire compatible avec l'objectif national de neutralité carbone en 2050 ;*
- *de proposer et mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des émissions de gaz à effet de serre.*

⁹ Une tonne équivalent CO₂ représente un ensemble de gaz à effet de serre ayant le même effet sur le climat qu'une tonne de dioxyde de carbone

¹⁰ <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/applications/appli-ges-urba>

Énergies renouvelables et performances énergétiques et environnementales du bâti

Selon le dossier (tome 2, page 25), le zonage Npv intègre les deux emprises des projets de production d'énergie solaire (la friche du Parc à cendres et l'ancienne carrière), tandis que la zone agricole autorise les activités de méthanisation déjà présentes sur le plateau agricole.

L'OAP thématique « Énergie renouvelable » fixe les orientations en matière d'enjeux énergétiques et couvre le solaire thermique et photovoltaïque (au sol et sur bâtiments), l'éolien et la méthanisation.

Le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) sur le territoire n'a cependant pas été évalué, et les secteurs les plus favorables à l'implantation de projets n'ont pas été identifiés, au-delà des sites cités, sans justification (par exemple pour la friche du Parc à cendres).

Après examen du potentiel territorial, le PLU pourrait intégrer les énergies renouvelables dans les nouveaux secteurs AU et dans les secteurs U, notamment par le règlement et/ou les OAP sectorielles ou thématiques. Or, le projet de règlement écrit ne mobilise ni les outils existants ni les dispositions prévues par l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, qui permettent pourtant d'imposer des performances énergétiques renforcées, d'encourager le recours aux énergies renouvelables ou de favoriser l'aménagement bioclimatique, voire d'exiger une production minimale d'énergie renouvelable localisée sur site ou à proximité.

L'autorité environnementale recommande :

- *d'étudier le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) sur l'ensemble du territoire communal et d'identifier les secteurs favorables ;*
- *de déployer des mesures plus ambitieuses en matière de sobriété énergétique du bâti et de développement des énergies renouvelables afin d'inscrire le territoire dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre et d'atténuation du changement climatique. En particulier elle recommande de recourir dans le règlement à la possibilité offerte par l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme d'imposer dans certains secteurs, comme les zones d'activités, une production minimale d'énergie renouvelable en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés.*

II.4.3 Patrimoine

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

La commune dispose d'un patrimoine culturel, historique et paysager particulièrement riche.

Le territoire communal comprend plusieurs monuments historiques (MH), principalement situés dans la partie urbaine :

- Secteur d'OAP n°2 (zone 2AUh) : présence du Château (PA00114963), inscrit partiellement au titre des MH le 19 septembre 1966, ainsi que de l'église Saint-Denis, classée MH le 11 janvier 1944 ;
- Secteur d'OAP n°11 (zone 1AUe) : inclusion dans le périmètre protégé de l'Abbaye, classée MH en 1840 et 1862, puis inscrite partiellement le 16 février 1965.

Les périmètres de protection correspondants sont représentés à la page 82 du tome 2 du dossier.

Ces éléments traduisent une forte sensibilité patrimoniale sur certains secteurs, nécessitant une vigilance particulière dans la mise en œuvre des projets d'aménagement, notamment au regard des enjeux de visibilité, de composition urbaine et d'intégration paysagère.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique

L'évaluation environnementale identifie correctement les enjeux patrimoniaux et mentionne que les projets situés dans les secteurs d'OAP n°2 et n°11 seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), compte tenu de leur inscription dans les périmètres de protection des

abords de monuments historiques (PDA). Ces prescriptions sont reprises dans le règlement écrit pour l'ensemble des zones.

En revanche, la liste des servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (pièce 7), est à compléter avec les éléments suivants : « Restes de l'ancienne abbaye » et « Pigeonnier, près de l'église (cad. AI 103, 168) »¹¹.

L'autorité environnementale recommande de compléter la liste des servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits.

L'évaluation environnementale souligne la contribution de l'OAP thématique « Énergie renouvelable » aux objectifs de développement durable. La réalisation de deux projets solaires sur des friches de la zone Npv constitue une opportunité pertinente sur des secteurs dépourvus d'enjeux patrimoniaux. En revanche, les nouvelles unités de production d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, méthanisation, etc.) devront être accompagnées et maîtrisées dans le respect des paysages et du patrimoine bâti.

La protection des cônes de vue et l'intégration paysagère doivent faire l'objet d'un suivi renforcé, à inscrire dans l'OAP thématique « Énergie renouvelable » sous forme de principes, et dans l'évaluation environnementale du PLU sous forme de modalités précises.

L'autorité environnementale recommande de prévoir dans le PLU un suivi renforcé de l'intégration paysagère des projets d'énergies renouvelables, inscrit dans l'OAP thématique sous forme de principes et précisé dans l'évaluation environnementale par ses modalités de mise en œuvre.

➤ Prise en compte du patrimoine

Des dispositions relatives aux éléments de patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage (article L.151-19, article L.151-23 du Code de l'urbanisme) figurent dans le règlement écrit.

La façade de la sucrerie sur le quai et la rue du Peuple, les espaces boisés paysagers, haies et alignements d'arbres, ainsi que les jardins privés et espaces publics plantés, reportés sur les plans de zonage conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont notamment protégés.

Toutefois, pour assurer une protection effective, il conviendrait de localiser la sucrerie et les vues patrimoniales sur les plans de zonage, en cohérence avec le diagnostic communal (pages 64 et 165), notamment les vues sur l'abbatiale, la centrale électrique et l'agglomération depuis la vallée et les axes de communication.

L'autorité environnementale recommande de localiser précisément sur les plans de zonage la sucrerie et les vues patrimoniales pour en assurer la protection effective.

II.4.4 Milieu naturel et Natura 2000

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Natura 2000

La Zone spéciale de conservation (ZSC) FR 2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » est située en limite communale ouest.

ZNIEFF

La Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I n°220014097 « Bois de Saint-Michel et de Mello » occupe la partie nord-ouest du territoire communal.

Espace naturel sensible

Le secteur d'OAP n°14 (zone 1AU) se trouve dans l'Espace naturel sensible (ENS) d'intérêt local « Val d'Hardillère ». Cet espace est composé de friches urbaines et post-culturelles, d'openfields

11 Inscription par arrêté du 16 février 1965

(labours, chemins, haies) et de prairies sèches.

Haies

Les secteurs d'OAP n°2 (zone 2AUh), n°3 (zone 1AUm) et, dans une moindre mesure, n°14 (zone 1AU), comprennent des haies et alignements d'arbres recensés dans la base nationale de référence des haies linéaires (BD Haie – geoportail.fr). Cet inventaire, à visée écologique et cartographique, met en évidence le rôle des haies comme réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et abris pour la faune. Celles-ci constituent également un maillon de la trame verte.

Corridors écologiques

Un corridor écologique arboré traverse le quartier « Croix Aude », à l'est du territoire communal.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

ZNIEFF, Espace naturel sensible et haies

L'analyse des incidences probables du PLU sur les milieux naturels, hors sites Natura 2000, est présentée aux pages 85 et suivantes. Elle décrit les périmètres d'inventaire du patrimoine naturel, leur traduction réglementaire dans le PLU et les effets attendus, avec une localisation cartographique.

Cependant, la bibliographie et les bases de données naturalistes n'ont pas été exploitées, alors qu'elles pourraient fournir des compléments utiles, notamment pour les zones à urbaniser (AU).

Par ailleurs, les haies ne sont pas recensées dans l'évaluation environnementale.

L'autorité environnementale recommande d'exploiter la bibliographie et les bases de données naturalistes et d'intégrer le recensement des haies à l'évaluation environnementale, sous forme d'une cartographie issue de la BD Haie (geoportail.fr).

➤ Prise en compte des milieux naturels

Les haies, prairies et boisements ne sont pas repris dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

ZNIEFF

La ZNIEFF « Bois de Saint-Michel et de Mello » est classée en zone naturelle (N) et agricole (A) dans le PLU.

Espace naturel sensible

La zone 1AU se situe dans le périmètre de l'ENS « Le Val d'Hardillère ».

L'OAP applicable à ce secteur prévoit le maintien de la continuité du corridor écologique, via la création d'une coulée verte et la préservation de la lisière en bordure de site.

Haies

L'évaluation environnementale mentionne page 90, la conservation des continuités écologiques, dont les haies existantes, dans les OAP.

L'OAP n°2 prévoit la préservation de la structure paysagère, tant dans son règlement écrit que dans ses représentations graphiques. En revanche, cette disposition n'apparaît pas dans les OAP n°3 et n°11.

Corridors écologiques

Une OAP thématique « Continuités écologiques - Trame verte et bleue » reprend les données du SRADDET et met en avant la préservation et le renforcement de la trame boisée et prairiale à l'échelle du territoire.

L'autorité environnementale recommande :

- d'intégrer les éléments structurants du paysage (haies, prairies, boisements) dans le règlement graphique conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- de faire apparaître les haies dans les représentations graphiques des OAP n°3 et n°11.

➤ Qualité de l'évaluation des incidences et prise en compte des sites Natura 2000

L'analyse des incidences probables du PLU sur les sites Natura 2000, est présentée pages 91 et suivantes, mais elle est limitée au site le plus proche, alors que la doctrine régionale recommande d'examiner l'ensemble des sites dans un rayon de 20 kilomètres¹² autour du territoire communal.

Les sites suivants figurent dans ce périmètre :

- la Zone de protection spéciale (ZPS) FR 2212005 « Massif des trois forêts et bois du Roi » ;
- les ZSC FR 2200380 « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », FR 2200378 « Marais de Sacy-le-Grand », FR 2200566 « Coteaux de la Vallée de l'Automne » et FR 2200377 « Massif forestier de Hez-Froidmont et Mont César ».

L'évaluation doit reposer sur l'aire fonctionnelle des habitats et espèces ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000¹³, et analyser les interactions possibles entre les zones d'urbanisation projetées et l'aire d'évolution de ces espèces ou habitats.

L'autorité environnementale recommande de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 prenant en compte l'ensemble des sites situés dans un rayon de 20 kilomètres, et d'y intégrer une analyse des habitats et des espèces à l'origine de leur désignation.

II.4.5 Eau et milieux aquatiques

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Eau potable

Le secteur d'OAP n°11 (zone 1AUe) est situé pour partie dans l'aire d'alimentation et de captage¹⁴ (AAC) de Précy-sur-Oise, où la réduction des pollutions diffuses constitue une exigence prioritaire. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Seine-Normandie vise la réduction des pollutions diffuses en particulier sur les AAC d'eau potable.

Eaux de baignade

La commune de Saint-Leu-d'Esserent dispose d'un plan d'eau utilisé comme base de loisirs et zone de baignade, alimenté par la nappe phréatique et non relié à un cours d'eau. La qualité de l'eau y a été jugée insuffisante entre 2020 et 2023, ce qui a conduit à la révision du profil de baignade en 2024 afin d'identifier les sources de pollution et définir des mesures correctives.

Zones humides

Les secteurs d'OAP n°3 (zone 1AUm) et n°11 (zone 1AUe) sont situés dans ou à proximité de zones à dominante humide identifiées par le SDAGE Seine-Normandie.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Eau potable

L'évaluation environnementale précise dans sa synthèse de l'état initial page 68, qu'aucun point de captage d'eau potable ni périmètre de protection n'est présent sur la commune, ce qui est exact.

12 Guide Natura 2000 : <https://www.ein2000-hauts-de-france.fr/>

13 Aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000 : cette aire comprend les surfaces d'habitats comprises en site Natura 2000 mais peut comprendre également des surfaces hors périmètre Natura 2000 définies d'après les rayons d'action des espèces et les tailles des domaines vitaux

14 Surfaces sur lesquelles l'eau qui s'infiltre ou ruisselle participe à l'alimentation de la ressource en eau dans laquelle se fait le prélèvement.

Toutefois, la présence de l'aire d'alimentation du captage de Précy-sur-Oise appelle à une vigilance accrue quant à la préservation de la ressource souterraine.

Il conviendrait que l'évaluation environnementale compare les scénarios d'urbanisation et justifie celui retenu au regard de la protection de l'AAC, en intégrant cette contrainte comme un principe de conception et en la traduisant dans les règlements écrit et graphique.

En particulier, l'OAP n°11 devrait démontrer la compatibilité de l'urbanisation avec l'AAC en précisant les mesures de gestion à la source des eaux pluviales (bassins, noues...), la réduction de l'imperméabilisation, le recours à des modes constructifs et activités non polluants, ainsi que le maintien de surfaces végétalisées favorisant l'infiltration.

L'autorité environnementale recommande :

- d'inscrire dans les règlements des prescriptions précises pour protéger l'aire d'alimentation de captage d'eau potable (AAC) de Précy-sur-Oise (interdiction d'activités polluantes, gestion à la source des eaux, limitation de l'imperméabilisation) ;
- d'intégrer dans l'OAP n°11 des mesures opposables garantissant la gestion durable des eaux et le maintien de surfaces végétalisées.

Eaux de baignade

L'OAP n°3, prévue pour 20 logements, se situe dans le périmètre d'étude des rejets susceptibles d'affecter la qualité des eaux de baignade. La maîtrise des eaux usées et pluviales de ce secteur doit être démontrée afin d'éviter l'introduction de nouvelles sources de pollution.

L'autorité environnementale recommande de justifier l'opportunité de maintenir l'OAP n°3 à proximité immédiate de la zone de baignade et, le cas échéant, de définir des prescriptions renforcées en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, assorties d'un dispositif de contrôle et de suivi.

Zones humides

L'évaluation environnementale mentionne (tome, page 86) la présence de zones humides sur le territoire communal et les cartographies page 89.

L'évaluation environnementale mentionne que les zones humides seront protégées en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et que des dispositions spécifiques sont prévues dans les règlements écrit et graphique (tome 2, page 95). Toutefois, ces engagements restent en grande partie déclaratifs : seule l'OAP thématique « Trame verte et bleue » intègre clairement des objectifs de préservation et de valorisation écologique.

Pour renforcer cette protection, d'autres leviers sont mobilisables, tels que l'instauration de servitudes et de prescriptions précises dans le règlement écrit, ainsi que le repérage cartographique des zones humides dans les plans de zonage.

L'autorité environnementale recommande d'intégrer des mesures opposables et détaillées de protection des zones humides, en s'appuyant sur l'ensemble des outils réglementaires et cartographiques du PLU.

II.4.6 Nuisances sonores

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le secteur d'OAP n°3 est situé en bordure d'une voie ferrée classée en catégorie 2, générant des nuisances sonores significatives.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte du bruit

La réglementation impose un recul minimal de 30 mètres ainsi qu'une isolation acoustique

renforcée pour les futurs logements de ce secteur. Or, l'évaluation environnementale n'a pas étudié ce facteur, alors qu'il constitue un enjeu majeur pour la qualité de vie des habitants. Une analyse de l'exposition au bruit, des incidences pour les futurs résidents et des mesures de réduction (recul, isolation, dispositifs anti-bruit) doit être réalisée et intégrée au PLU.

L'autorité environnementale recommande :

- d'étudier l'exposition sonore des futurs habitants du secteur OAP n°3 en lien avec la voie ferrée de catégorie 2 ;
- de traduire les conclusions dans le règlement écrit sous la forme d'obligation (recul, isolation...) et dans le plan d'aménagement du secteur d'OAP n°3.

II.4.7 Risques naturels et technologiques

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Sites et sols pollués

La [base nationale CASIAS](#), qui recense les sites en activité ou désaffectés ayant accueilli des activités industrielles ou de services susceptibles de générer une pollution, mentionne la présence de trois sites¹⁵ dans le périmètre du secteur d'OAP n°11 (zone 1AUe).

Il s'agit d'une friche industrielle issue d'une ancienne sucrerie. Ce secteur est destiné à accueillir des activités économiques.

Risques naturels

La commune de Saint-Leu-d'Esserent est exposée à plusieurs aléas : inondations par ruissellement, débordement de cours d'eau et remontées de nappes phréatiques.

La partie urbaine, implantée dans la vallée de l'Oise, est particulièrement concernée par le risque d'inondation.

Les secteurs d'OAP n°3 (zone 1AUm) et n°11 (zone 1AUe) se situent dans le lit majeur des zones inondables de l'Oise et de l'Aisne et sont inclus dans le périmètre du Plan de prévention des risques inondation (PPRi) de la rivière Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise (arrêtés préfectoraux du 14/12/2000 et du 29/01/2014).

➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte des risques naturels et technologiques

Sites et sols pollués

Le diagnostic territorial (tome 1, pages 120 et 121) recense les sites potentiellement pollués issus de CASIAS dans un tableau et les cartographie.

L'évaluation environnementale (page 84) conclut que la révision du PLU n'a pas d'incidence significative sur les sols pollués, car les sites répertoriés ne connaissent pas de changement d'affectation.

Par ailleurs, le règlement écrit interdit les sous-destinations de type « commerce et activités de services » accueillant du public (cinémas, restauration, etc.) sur ces secteurs sensibles.

Risques naturels

Les prescriptions du PPRi, annexées au PLU en tant que servitudes d'utilité publique (PM1, pièce 7), s'imposeront au règlement (tome 2, page 78).

Le risque d'inondation est analysé aux pages 82 et 99, sur la base de la carte d'aléa du PPRi qui classe le territoire selon des hauteurs théoriques de crue centennale.

Pour le secteur d'OAP n°11, l'urbanisation est limitée à la zone bleue (aléa modéré) et interdite en zone rouge (aléa fort).

15 - Norchim PIC6000275 et SSP4018412 : Fabrication de produits chimiques de base, de produits azotés et d'engrais, de matières plastiques de base et de caoutchouc synthétique

- Deshors PIC6000552 et SSP4018681 : Fabrication et/ou stockage (sans application) de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants

- Norchim PIC6000553 et SSP4018682

Pour le secteur d'OAP n°3, en revanche, le périmètre inclut dans l'urbanisation une partie en zone rouge.

L'autorité environnementale recommande d'exclure toute urbanisation dans les surfaces situées en zone rouge du PPRi de la rivière Oise, section Brenouille – Boran-sur-Oise, via le règlement graphique et l'OAP n°3.

Concernant l'OAP n°14 (zone 1AU), à vocation d'habitat, le risque d'inondation de caves par remontée de nappe phréatique n'a pas été étudié. Pourtant, les projets de construction devront probablement intégrer des mesures adaptées pour limiter les désordres (interdiction des sous-sols, adaptation des systèmes d'évacuation des eaux usées et pluviales, dispositifs constructifs spécifiques...).

L'autorité environnementale recommande d'intégrer le risque de remontées de nappe phréatique dans l'évaluation environnementale, et de prescrire dans le règlement écrit, des dispositions constructives adaptées pour les secteurs exposés.