



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Unité
Départementale de
l'Architecture
et du Patrimoine
de l'Oise

Compiègne, le 17 octobre 2025

**Direction Départementale des Territoires
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie
40 rue Jean Racine
BP 317
60021 BEAUVAIS CEDEX**

Affaire suivie par : Joël Semblat / Paul Perot
E mail : udap-oise@culture.gouv.fr
Nos Réf. : JS/PP
Objet : PLU arrêté de Saint-Leu-d'Esserent
PDA

Palais National
Pl. Du Gal. De Gaulle
60200 COMPIEGNE
03 44 38 69 40

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Comme suite à votre saisine du 14 août 2025 pour sollicitation, j'ai l'honneur de vous faire part des remarques de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu-d'Esserent arrêté par délibération du Conseil Municipal le 1er juillet 2025.

La commune a décidé de réviser son PLU en date du 11 octobre 2022, afin de prendre en compte les évolutions nécessaires du territoire sur plusieurs ordres et notamment la prise en compte des vues sur l'abbatiale.

Pour rappel, l'UDAP de l'Oise a émis une contribution à la collecte des informations en date du 11 août 2023 en vue du Porter à Connaissance de l'Etat, répertoriant les éléments suivants :

- Monuments Historiques et sites protégés ;
- Prescriptions urbaines et architecturales ;
- Repérage patrimoine ;
- Zonages et éléments structurants du patrimoine urbain et paysager à protéger.

Les documents de révision du PLU appellent les observations suivantes :

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Par souci de cohérence avec les autres pièces du dossier, en page 2 de l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique », la liste des servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits devra être complétée par les éléments suivants :

- Ancienne abbaye à Saint-Leu d'Esserent et « Restes de l'ancienne abbaye » ;
- « Pigeonnier, près de l'église (cad. AI 103, 168) » : inscription par arrêté du 16 février 1965.

Concernant les deux Maisons, une en face de l'église et une près de la rivière, datant respectivement du 16e siècle et du 17e siècle, inscrites par arrêtés du 14 mai 1927 au titre des monuments historiques, les arrêtés d'inscription ont été abrogés par arrêtés d'abrogation du 18 mai 2010, en raison de la destruction des constructions pendant la Deuxième Guerre mondiale.

Dans le cadre du contrôle des espaces protégés, l'Architecte des Bâtiments de France émettra un avis sur toute demande d'autorisation de travaux.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune présente un patrimoine culturel et historique riche (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux et caractérisant ce territoire.

Le PADD met en avant la nécessité de pérenniser le patrimoine architectural bâti local en lien avec l'abbatiale (ensemble bâti et jardins) et par la définition d'un nouveau périmètre de protection des monuments historiques pour poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune et pour préserver la valeur patrimoniale du cœur historique. De même, le document valorise les paysages et le patrimoine naturel à préserver qui forment un corridor écologique (espaces verts, bords de l'Oise, berges, bois...). Le PADD sensibilise également à la préservation de l'identité de chaque quartier et au traitement qualitatif des entrées et des traversées de ville.

Le PADD expose la nécessité de prévoir la reconversion des anciens corps de ferme et d'autoriser des programmes d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en veillant à l'architecture des futures constructions et en respectant le patrimoine architectural local.

Le PADD identifie enfin dans la carte graphique l'ensemble des espaces naturels du fond de vallée et agricoles, les jardins familiaux à mettre en valeur, la mise en valeur des berges de l'Oise, afin de maintenir les continuités écologiques et hydrauliques au sein du futur PLU.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites spatialisées et celles dites thématiques

Le PLU arrêté prévoit des OAP dites spatialisées qui prennent en compte des principes de qualité urbaine et paysagère dans les projets d'aménagement :

OPA 6 :

Les constructions devront permettre de créer une façade urbaine sur la rue. Les retraits excessifs devront être évités.

- La préservation des murs de clôture (OAP 4), la conservation des bâtiments qualitatifs (OAP 8), des bâtiments composés de briques et de pierres (OAP 9), la démolition d'un bâtiment en friche dans le respect de la valorisation des perspectives sur l'abbatiale et la préservation d'un cône de vue (OAP 10) et la préservation de l'intérêt patrimonial du bâtiment de l'ancienne sucrerie implanté en bordure du quai d'Amont à travers la conservation de certaines façades (OAP 11) ;

– La préservation de l'environnement paysager et du patrimoine végétal : la gestion des eaux pluviales à travers des ouvrages paysagers et l'aménagement du paysage de la frange de la zone (OAP 5), le maintien de la lisière (OAP 6, OAP 7, OAP 14), la préservation du talus (OAP 7), la reconstitution d'une structure végétale dans le respect de l'abbatiale (OAP 10 et OAP 11), la création d'une zone tampon paysagère (OAP 12), le traitement paysager de l'entrée (OAP 13) et la création d'une coulée verte et d'un corridor écologique (OAP 14) ;

Le PLU arrêté prévoit également des OAP dites thématiques qui dégagent notamment des principes de qualité du cadre de vie et de valorisation du patrimoine.

Tout d'abord, l'OAP dite thématique « Paysage, trame verte et bleue / Continuités écologiques » est destinée à garantir la préservation du patrimoine naturel et du patrimoine fluvial, c'est-à-dire du patrimoine environnemental dans son ensemble sur le territoire.

Ensuite, l'OAP thématique « Énergie renouvelable » vise notamment à assurer le développement durable du territoire tout en préservant et en mettant en valeur le paysage et les plateaux agricoles.

A cet égard la mise en œuvre de deux projets de production d'énergie solaire dans le cadre de la zone Npv sur deux emprises de résorption de friches (la friche du Parc à cendres et l'ancienne carrière) constitue une opportunité sur des secteurs sans enjeux patrimoniaux.

Un point d'attention est porté sur les projets d'implantation d'unités de production d'énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, méthanisation...) qui devront être accompagnés et maîtrisés dans le respect de la protection et de la valorisation des architectures et des paysages du territoire. La protection des cônes de vues et l'intégration paysagère devront faire l'objet d'un suivi renforcé.

Règlement écrit et plans de zonage

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) sont inscrites dans le règlement écrit.

A ce titre, le patrimoine architectural (façade de la sucrerie sur le quai et rue du peuple) et les espaces boisés paysagers, les haies et les alignements d'arbres sont cités. Sur les plans de zonage est reportée la protection des jardins privés et des espaces publics plantés de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. De la même manière, il conviendrait de localiser la sucrerie sur les plans de zonage pour assurer sa protection de manière effective.

Les vues offertes sur l'abbatiale, la centrale électrique et de l'agglomération mériteraient d'être reportées sur le règlement graphique en cohérence avec celles mentionnées en page 64 et page 165 du diagnostic communal (depuis la vallée et depuis les axes de communication) afin de garantir leur protection effective.

Périmètre Délimité des Abords (PDA)

L'article L.621-31 du Code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des PDA sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de PLU. Ainsi, un projet de Périmètre Délimité des Abords est annexé au présent dossier de révision du PLU. Le travail effectué entre la ville de Saint-Leu d'Esserent et l'UDAP de l'Oise a permis de produire une cartographie et un rapport de présentation émis par l'ABF et joints au présent dossier de révision du PLU.

Par ailleurs, la commune voisine de Saint-Maximin a approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2025 le PDA proposé par l'ABF pour la commune de Saint-Leu-d'Esserent, périmètre débordant sur une partie de la commune de Saint-Maximin.

Considérant le PDA transmis par l'Architecte des Bâtiments de France, le Conseil Municipal de Saint-Leu-d'Esserent valide le PDA des monuments historiques (Eglise prieurale de Saint-Leu-d'Esserent, les restes de l'ancienne abbaye et l'ancien pigeonnier) tel qu'il est annexé à la délibération du du 1^{er} juillet 2025 et au présent dossier de révision du PLU.

La mise en place d'un PDA regroupant l'ensemble des monuments historiques de la commune devrait donc permettre une protection des monuments historiques plus cohérente, en fonction notamment des caractéristiques bâties ou non, de la topographie, de l'intérêt historique formant l'écrin autour de l'imposante et majestueuse abbatiale sur son promontoire avec le tissu urbain environnant. En effet, dans ce périmètre pouvant être considéré comme un « outil patrimonial », tous les avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront conformes permettant une meilleure protection des monuments historiques concernés et de leurs abords.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise approuve par conséquent le PDA pour renforcer le niveau de protection patrimoniale et émet **un avis favorable sur le projet de révision du PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des observations émises** afin d'accompagner la ville de Saint-Leu-d'Esserent à haute valeur patrimoniale dans l'épanouissement de son cadre de vie.

**L'Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au Chef de l'Unité
Départementale de l'Architecture et
du Patrimoine de l'Oise**

Paul PEROT

