



COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12 Février 2026 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



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

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 Juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants et L.151-1 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-LEU D'ESSERENT affirme les principes majeurs des lois, en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-8 et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification.

Ce dernier est construit dans le respect des documents supra en cours de réalisation, à savoir le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) réalisé à l'échelle de la Région Hauts-de-France et le Programme Local de l'Habitat (PLH) réalisé à l'échelle de la communauté d'agglomération « Agglomération Creil Sud Oise ».

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des dix prochaines années.

La 1^{ère} phase du PLU, qui représente le diagnostic, a permis de formuler les principaux objectifs :

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

Dans ce contexte, le projet de développement de la commune repose sur les grands chapitres suivants :

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

AXE 1 POURSUIVRE L'AMELIORATION DE LA QUALITE URBAINE DE LA COMMUNE

- Maintenir le statut de petite ville d'équilibre grâce aux équipements et services publics,
- Faire vivre un vrai cœur de ville sur la Place de la République et aux alentours,
- Poursuivre l'embellissement de la ville et de ses espaces publics,
- Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale avec, entre autres, la définition d'un Périmètre Délimité des Abords,
- Mettre en valeur les jardins partagés,
- Résorber les friches industrielles et commerciales afin d'améliorer l'image de la commune,
- Organiser la mobilité depuis le centre-ville vers le Sud au-delà de la voie ferrée, dépasser l'orientation Est/Ouest de la commune,
- Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation.
- Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise,
- Conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au cœur de la ville et sur tout le territoire,
- Accompagner les projets de construction de logements d'espaces verts communs et de jardins,
- Préserver l'identité de chaque quartier : Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noël's, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude,
- Traiter qualitativement les entrées de commune ainsi que la traversée de la trame urbaine.



Soucieuse de son environnement, la commune souhaite offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants. Outre la préservation de son patrimoine bâti et naturel, il s'agit également de pérenniser et développer l'offre commerciale de proximité et de maintenir les équipements et services à travers la création d'un vrai cœur de ville sur la Place de la République et aux alentours.

AXE 2 PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT ET LE RENOUVELLEMENT URBAINS

- **Maîtriser la croissance du nombre de logements afin de stabiliser la population en cohérence avec la présence et la capacité des équipements publics,**

Depuis 3 ans, ce sont 220 logements qui ont été construits à SAINT-LEU D'ESSERENT. L'accueil de cette nouvelle population a impulsé un redémarrage démographique non encore repris dans les chiffres de l'INSEE. En 2025, il est donc réaliste de préciser que la commune est dans une phase de relance : la population totale peut ainsi être estimée à environ 4 900 habitants soit une progression de +424 habitants entre le recensement de l'INSEE 2022 (4 576 habitants) et l'année 2025.

Au regard des projets en réflexion et en cours d'achèvement et du constat dressé :

- la fin de reconversion de la friche STRADAL avec l'aménagement du quartier des trois étangs : 40 logements,
- du projet en réflexion sur le terrain communal de la rue d'Hardillière : 5 logements,
- du projet autorisé du quartier Jean Macé : 80 logements,
- de l'aménagement en réflexion de la rue du 19 mars 1962 : 20 logements,
- de la capacité des dents creuses : une vingtaine de logements,
- de la demande de logements toujours aussi importante,
- de la crise de l'immobilier sur l'accession à la propriété,
- de la pression importante des promoteurs orientée vers le logement collectif,
- des espaces privés constructibles importants dans la commune,
- des objectifs du PLU de 2014 largement atteints,

les élus souhaitent élaborer un PLU de consolidation après une phase de relance actée.

Le projet d'aménagement du PLU s'appuie sur des OAP qui pourraient se traduire par la construction de 130 logements nouveaux maximum dans les 10 ans.

Par conséquent, le projet de PLU se traduit, en terme démographique, par une estimation de la population comprise dans une fourchette allant de 5 200 à 5 300 habitants à l'horizon 2031.



Bénéficiant de nombreux atouts du fait de sa situation géographique et de son implantation dans le territoire, la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT souhaite stabiliser sa population à travers la maîtrise de la croissance des nouveaux logements et offrir un habitat adapté à tous.

L'accueil de nouveaux habitants doit se faire en cohérence avec les équipements et services (écoles, équipements sportifs, ...).

Les nouveaux secteurs voués à l'habitat doivent être définis dans le cadre d'un aménagement cohérent.

A travers ce projet d'aménagement, la commune maîtrise la croissance du nombre de logements et stabilise sa population en cohérence avec la présence et capacité des équipements et services.

- **Maîtriser la croissance des nouveaux logements dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier (Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noëls, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude),**

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

La commune souhaite dans ce PLU favoriser le vivre-ensemble et faire cohabiter dans chaque quartier : des logements privés, des logements aidés et des logements intermédiaires. De nombreux logements collectifs ayant été réalisés depuis 3 ans, la croissance future sera principalement axée sur de l'habitat individuel et groupé tout en préservant les espaces naturels. Aussi, suivant la caractéristique de chaque quartier, les futurs logements seront programmés en adéquation avec la vie du quartier. La densification sera également étudiée suivant la composition de la trame urbaine afin de respecter la présence d'espaces verts, jardins...

- **Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain,**

Dans le respect des évolutions réglementaires de densification à proximité des services et équipements et de limitation des déplacements motorisés, le centre-ville a été ciblé pour accueillir le projet démographique. Le hameau, étant isolé, ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions d'habitation. Les logements existants pourront toutefois évoluer : extension, modification, création d'annexes seront autorisées.

- **Maintenir le niveau des équipements publics et des services à la population,**

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT est dotée de nombreux équipements publics : la mairie, la gendarmerie, la maison de la sécurité civile, des équipements socio-culturels, sportifs, des établissements scolaires de la maternelle au collège dont un IME, des services de santé, ... L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants.



- **Prioriser et temporiser les projets de développement :**

- **Priorité n°1 / Urbanisation à court terme** (2031) : urbanisation du terrain communal de la rue d'Hardillière, finalisation de l'aménagement du quartier des trois étangs, densification du nord du centre-ville en bordure de la rue du 19 mars 1962, aménagement des dents creuses.

L'ensemble de ces secteurs sont inscrits dans la trame urbaine ou dans la connexion de différents tissus urbains. Les réseaux et équipements sont existants et en capacité. L'aménagement de ces zones est donc réalisable à court terme.

- **Priorité n°2 / Urbanisation à moyen terme** (2041) : aménagement de terrains situés en limite avec la commune voisine de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU.

Cet espace est inscrit en connexion de différents tissus urbains. Les réseaux et équipements sont inexistantes. L'aménagement de cette zone est donc réalisable à moyen terme : des travaux d'extension de réseaux seront à réaliser tout comme la réflexion globale des différentes parcelles appartenant à différents propriétaires.

- **Priorité n°3 / Urbanisation en extension, à long terme** (2041) : poursuite de l'aménagement du quartier des trois étangs jusqu'à l'entrée Sud/Ouest de commune et extension de l'éco-quartier situé au Nord. Ces secteurs seront programmés après l'aménagement des zones prioritaires 1 et 2. Leur inscription dans le PLU permet d'anticiper des futurs aménagements liés à l'entrée de commune (Sud/Ouest) et aux ruissellements (quartier du Haut-Mettemont).

- **Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour la période 2011/2020 inclus, a été estimée à environ 16,10 hectares sur la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT. Le PLU s'oriente vers une réduction de 50% de la surface consommée des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 prochaines années (2021/2030 inclus) par rapport à la période 2011/2020.



La friche de la sucrerie



Rue du 19 mars 1962



Rue d'Hardillière

Les surfaces répondant au projet se décomposent comme suit :

Les surfaces dédiées à l'habitat :

- Priorité n°1 : 2.87 ha / Consommation projetée 01.01.2021 au 01.01.2031
- Priorité n°2 : 1.50 ha / Consommation projetée au-delà de 2031, soit horizon 2041,
- Priorité n°3 : 4.70 ha / Consommation projetée au-delà de 2031, soit horizon 2041,

Les surfaces dédiées à l'économie : 4 ha (2 ha plateau agricole, 2 ha voie de desserte)

- Consommation projetée au-delà de 2031, soit horizon 2041.

- **Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique** en veillant à la qualité architecturale du centre ancien,
- **Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricole situés dans la trame urbaine** : afin d'éviter des découpages parcellaires peu respectueux de la trame urbaine et une densité ne représentant pas le quartier dans lequel est implanté le site agricole, des orientations d'aménagement et de programmation seront rédigées sur chaque corps de ferme pour organiser leurs mutations en zones de développement à vocation d'habitat. Les accès, la densité, les zones de respiration, les espaces verts, les hauteurs, l'architecture des futures constructions seront définies en amont de tout projet d'aménagement dans l'intérêt collectif de la population.
- **Autoriser des solutions constructives améliorant la performance énergétique des bâtiments tout en préservant le patrimoine architectural,**
Les nouvelles constructions ont permis d'améliorer le parc immobilier dans sa consommation énergétique (éco-quartier du Haut-Mettemont, résidences du quartier des trois étangs, ...). Les futures constructions neuves devront également respecter la réglementation thermique. Le parc ancien devra, quant à lui, être réhabilité, rénové afin de permettre aux résidents de réaliser des économies d'énergie. Toutes ces constructions neuves et anciennes devront être rénovées dans le respect du patrimoine architectural local.
- **Concevoir une liaison douce** entre les équipements scolaires/sportifs de l'avenue de la commune de Paris et l'avenue du 19 mars 1962, Retrouver un axe de déplacement Est/Ouest est une volonté communale. Cet axe permettra de connecter des zones résidentielles à des équipements publics, des jardins et de parcourir la partie Nord du centre-ville en site sécurisé. Différents paysages s'offriront aux visiteurs : jardins, corridor écologique, quartiers aménagés, équipements, ...
- **Créer des liaisons entre les quartiers existants et futurs.**
Les futures zones de développement devront être connectées au tissu bâti existant.

AXE 3 DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- Affirmer le statut de la commune tout en n'oubliant pas la compétence économique tenue par l'ACSO,
- Faire vivre un vrai cœur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines,
- Pérenniser les activités économiques présentes au cœur de la trame urbaine,
- Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les 3 friches industrielles que sont « CCI », « Parc à cendres » et « Oise Enrobés »,
- Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de la rivière l'Oise,
- Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie,
- Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne,
- Accueillir, dans la zone artisanale des Longs Prés, de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels : stockage de matériaux du BTP, implantation de box pour du self-stockage...
- Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'hébergement et de restauration, en complément des structures de plein-air existantes,
- Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ...) et le tourisme vert autour du patrimoine naturel (Oise, berges, bois, ...),
- Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade Thierry Doret,
- Pérenniser l'activité agricole et accompagner sa mutation vers le durable : production agricole biologique, diversification des cultures, développement du maraîchage, plantations de haies, création de fossés et de fascines (...) pour lutter contre le ruissellement,
- Consolider et développer l'activité agroalimentaire-industrielle sur le plateau agricole grâce au projet de création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel,
- 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, ...),
- Profiter de l'aménagement numérique du territoire pour accueillir de nouvelles entreprises.



Quel devenir pour la friche de la sucrerie ?

AXE 4 ASSURER LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

- Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires,
- Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs,
- Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'œuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes,
- Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise,
- Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation,
- Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du hameau du Petit-Thérain,
- Concilier la préservation du caractère naturel du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation du CD 92 et dans le respect de la sensibilité environnementale.



Commune à caractère urbain, SAINT-LEU-D'ESSERENT est composée de vastes espaces agricoles et naturels confortant son paysage de plateau et de vallée. Les espaces boisés présents sur le territoire communal sont des espaces sensibles à protéger.

AXE 5 VEILLER A LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise,
- Intégrer l'étude hydraulique menée sur les parcelles agricoles situées en bordure Nord de la commune : création de fossés, fascines, gabions, bassins, haies, ...
- Prendre en compte les risques de ruissellement : ne pas développer l'urbanisation dans les espaces soumis à des contraintes hydrauliques liées aux risques de ruissellement,
- Tenir compte de la nature du sol et de son utilisation passée, caractérisée par l'existence de cavités et d'anciennes carrières souterraines,
- Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation,
- Tenir compte des risques routiers (transports de matières dangereuses, risques chimiques, circulation),
- Tenir compte des nuisances sonores (voie ferrée, routes départementales),
- Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.



La présence de l'Oise, de la voie ferrée, des routes départementales, du relief pentu, des versants, de l'activité historique et industrielle, ..., peut engendrer des risques naturels et technologiques. Le PLU doit aménager le territoire dans la sécurité de la population tout en pérennisant les activités, équipements et services existants.

