



COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT

3^{ème} MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

3

NOTICE EXPLICATIVE

Enquête publique du 10 Septembre 2024 au 12 Octobre 2024



Etudes et conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

1. INTRODUCTION

Le conseil municipal de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT a approuvé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 Février 2014.

Le PLU a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications :

- modification simplifiée n°1 approuvée en date du 1^{er} Février 2016,
- modification n°1 approuvée en date du 27 Avril 2017 (par simple adoption d'une délibération prenant acte d'un jugement du Tribunal Administratif d'Amiens du 28 Février 2017 annulant partiellement le PLU dans sa disposition qui interdisait toute construction nouvelle dans le secteur UBr),
- modification simplifiée n°2 approuvée le 03 Novembre 2020.

Une nouvelle modification de droit commun est engagée dans le but de réaliser, dans la trame urbaine, des logements, des commerces ainsi que des équipements pour les deux écoles Macé et Carbon.

2. ENJEU

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT est propriétaire d'un ensemble scolaire, composé de l'école élémentaire Raymonde Carbon et de l'école maternelle Jean Macé, situé entre l'avenue Jules ferry et l'impasse du chemin de fer.

Cet ensemble scolaire, relativement ancien, est composé de plusieurs bâtiments dispersés :

- un restaurant scolaire situé au 10-14, avenue Jules Ferry qui n'a jamais été rénové depuis sa construction dans les années 1970,
- une maison d'habitation anciennement attribuée aux instituteurs située au 9 de l'impasse du chemin de fer,
- un terrain inutilisé longeant l'avenue Jules ferry (RD 92).

Au regard du constat précédent et dans le cadre de sa politique de rénovation urbaine et de densification, la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT a engagé l'aménagement d'un véritable quartier « Jean Macé » en vue d'y voir édifier de nouveaux logements et commerces.

En cours de réflexion d'aménagement, est venu s'ajouter l'intérêt d'un promoteur pour un terrain situé entre la Résidence de la Buissonnière et l'école Jean Macé. La société B&G Promoteur-Constructeur a en effet proposé sur des parcelles privées, voisines du site, un programme immobilier de logements collectifs résidentiels et de stationnement.

Après étude, les élus ont validé l'extension de l'emprise du projet, lequel s'inscrit pleinement dans l'objectif communal de développement d'un nouveau quartier et contribue à la dédensification du fait de l'étalement de ce projet sur une plus grande surface déjà artificialisée.

Ainsi le programme de ce nouveau quartier comprend :

- des logements collectifs pour répondre aux nombreuses demandes de logement,
- des commerces en pied de bâtiments pour compléter l'offre commerciale du cœur de ville,
- un restaurant scolaire pour les deux écoles Macé et Carbon ainsi qu'un préau pour l'école maternelle Jean Macé,
- la création d'une boucle urbaine améliorant la sécurité des déplacements des familles vers les écoles.

3. CONCERTATION

Tout au long de la réflexion sur ce projet d'aménagement et de réflexion urbaine, la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT a organisé une concertation auprès de la population.

La concertation et la communication ont en effet été assurées à travers :

- des débats au sein du conseil municipal,
- la rédaction d'articles dans le bulletin municipal,
- une concertation avec la population, les riverains, les enseignants et les parents d'élèves,
- une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- une concertation avec la résidence La Buissonnière, située sur les parcelles voisines à l'angle de la rue Pasteur et de la RD92,
- une concertation avec la résidence du Parc, située de l'autre côté de la RD92,
- une notification du projet aux personnes publiques associées à travers la transmission d'un dossier complet en Mai 2024.

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

A travers cette 3^{ème} modification de droit commun de son plan local d'urbanisme, la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT rend possible cette opération d'aménagement et la rénovation du quartier Jean Macé.

Les points à modifier dans le PLU sont :

- le règlement graphique : modification d'une partie des zones UB et UP pour la création d'un secteur UBb,
- le règlement écrit :
 - ajout du secteur UBb dans les articles 1 et 2,
 - complément de l'article 9 : en secteur de zone UBb, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 70% de la surface totale du terrain d'emprise du projet,
 - complément de l'article 10 : en secteur de zone UBb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12,50 m au faitage et complément apporté pour le maintien de la continuité du bâti,
 - complément de l'article 11 : en secteur de zone UBb, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Au terme de la procédure, la modification du PLU sera versée sur le géoportail de l'urbanisme.

5. PROCEDURE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Au regard des points évoqués dans les paragraphes précédents, les modifications n'ont pas pour conséquences :

- de changer les orientations du PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Ces modifications n'ont pas non plus pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée.

6. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de cette 3^{ème} modification de droit commun du PLU de SAINT-LEU D'ESSERENT se compose des pièces suivantes :

- les avis des personnes publiques associées (pièce n°01),
- les délibérations du conseil municipal (pièce n°02)
- cette notice explicative (pièce n°03)
- un règlement écrit (pièce n°4),
- un règlement graphique / plan de découpage en zones « ville » (échelle 1/2 500°) (pièce n°5).

7. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

Le territoire communal de SAINT-LEU D'ESSERENT est situé dans la partie Sud du département de l'Oise. Il fait partie de l'arrondissement de Senlis et adhère à la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise.

D'une superficie de 1 308 hectares, le territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT se situe en bordure de la vallée de l'Oise et est constitué d'un centre-ville compact, desservi par plusieurs voies départementales dont la RD92 ainsi qu'une ligne de chemin de fer.

Au regard du contexte intercommunal, la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT est identifiée comme une petite ville d'équilibre grâce à sa population, la présence des services, des commerces, ... Le SCOT a, quant à lui, identifié la commune comme pôle d'équilibre.

Au recensement de 2020 (chiffres en vigueur au 01/01/2023), la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT comptait 4 637 habitants, pour un territoire d'une surface de 1 308 hectares. La densité de la population de SAINT-LEU D'ESSERENT confirme le caractère urbain de ce territoire ancré dans la vallée de l'Oise : 354.5 habitants au km² en 2020.

Depuis 50 ans, la population communale connaît une évolution contrastée avec plusieurs phases :

- L'ouverture de la centrale thermique à SAINT-LEU D'ESSERENT en 1957 a entraîné la construction de plusieurs quartiers donc une forte hausse de la population.
- En 2009, la population diminue suite à la perte de 3 entreprises (Galva 60, Scala et Stradal), imposant aux habitants de se déplacer, voire de déménager. Les actifs vont chercher en effet du travail à Roissy, Cergy (attractivité du Val d'Oise).
- Depuis 2020, l'accueil d'une population nouvelle suite aux récentes constructions (éco-quartiers) devrait pouvoir impulser un redémarrage démographique (non encore identifié dans le recensement de 2020). SAINT-LEU D'ESSERENT est dans une phase de relance.

Le parc de logements a doublé entre 1968 et 2020, dernier recensement au cours duquel étaient comptabilisés 2 133 logements dont 1 983 résidences principales, 24 résidences secondaires et 126 logements vacants.

La commune se caractérise par l'importance de l'accession à la propriété : les propriétaires représentent 58.5% des occupants des résidences principales, chiffre en hausse par rapport à 2014. Les locataires représentent 39.4% des statuts d'occupation, taux en stagnation par rapport à 2014. Au 1er janvier 2022, 580 logements locatifs sociaux sont recensés sur la commune soit un taux de 30,40%. SAINT-LEU D'ESSERENT respecte donc le pourcentage minimum de logements sociaux (20%) prévus à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Sur la période allant de 2012 à 2020, 219 logements ont été commencés selon la base de données Sit@del : 60 logements individuels purs, 44 individuels groupés et 115 logements collectifs, soit en moyenne 25 logements par an.

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT accueille 2 860 actifs en 2020, soit 69.5% d'actifs ayant un emploi. Le tissu économique est très diversifié et se localise dans le centre-ville, la zone industrielle du Renoir à l'Est et la zone du Petit Thérain au Nord. On note la présence d'activités artisanales, industrielles, ferroviaires, de services et commerciales. Le plateau agricole accueille également une activité de carrière et une centrale de méthanisation. Les commerces de proximité se répartissent au cœur du centre-ville : Place de la République et Rue Pasteur. Les services de proximité, de santé sont implantés dans la trame urbaine. La présence de l'Oise et le patrimoine culturel génèrent également une économie liée au tourisme : campings, base de loisirs, ...

Enfin, la commune est riche en infrastructure et services : complexes sportifs, écoles, périscolaire, petite enfance, santé. Son patrimoine culturel et historique est d'une grande qualité : abbatale, prieuré.

8. PRESENTATION DU PROJET NECESSITANT LA MODIFICATION DU PLU

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT souhaite poursuivre l'aménagement de son territoire en autorisant la construction de logements au cœur de la trame urbaine à proximité des établissements scolaires (Ecole maternelle Jean Macé et le groupe scolaire Raymonde Carbon).

La réalisation de cette opération au cœur de la trame bâtie et sur des terrains déjà artificialisés permet de dédensifier et d'organiser les déplacements sécuritaires et fonctionnels aux abords des groupes scolaires, à travers des aménagements urbains qualitatifs et végétalisés.

Ce projet propose la réalisation de 80 logements, répondant à la demande et aux différents besoins des familles : 15 logements T2, 41 logements T3 et 24 logements T4.

La construction de ces logements sera accompagnée d'équipements pour les deux écoles Macé et Carbon : un restaurant scolaire pour les deux écoles (561 m²) et un préau pour l'école maternelle Jean Macé.

Des places de stationnement sont prévues au nombre de 160 dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite. Ces places de parking sont prévues en rez-de-jardin d'un des bâtiments à construire en bordure de l'avenue Jules Ferry.

Des commerces (300 m²) sont également prévus en rez-de-chaussée le long de l'avenue Jules Ferry.



Photo du site, vu depuis la RD 92



Photo depuis la cour de l'école maternelle

PLAN DE MASSE DU PROJET



B&G
Rue Jean Baptiste Godin - 63000 BEAUCREUSE
Logements collectifs - Commerces - Restauration scolaire
Saint-Louis d'Issenheim quartier Jean-Marie

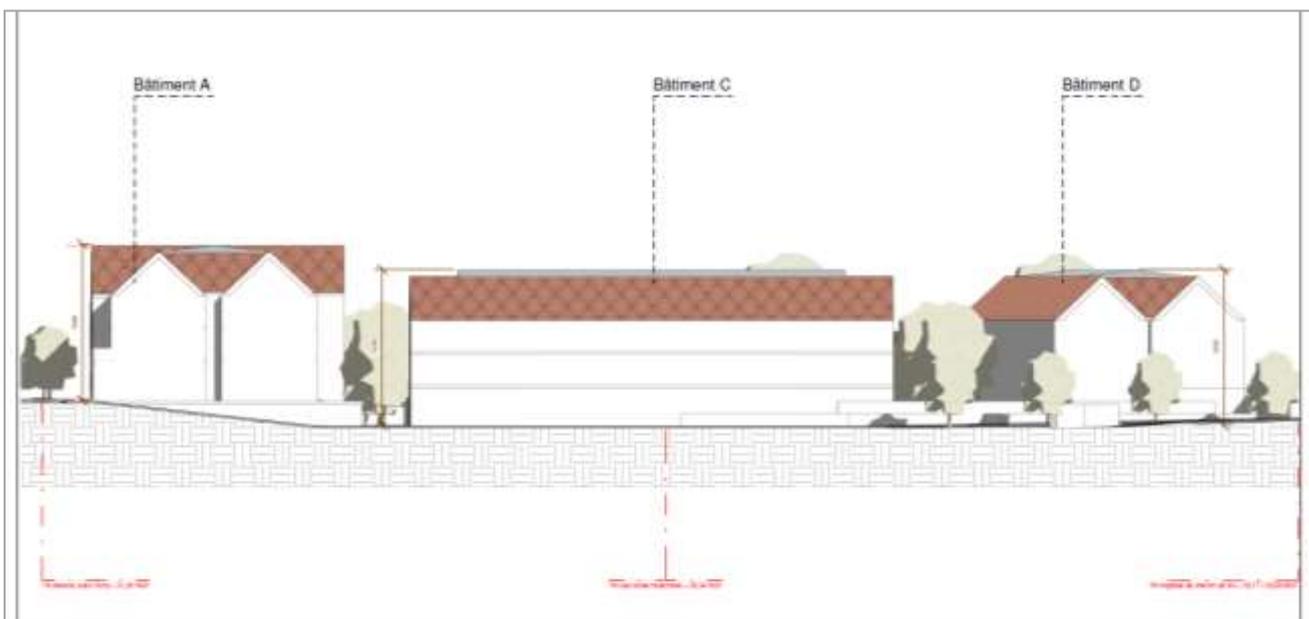
Plan de circulation
1 : 1000
11/03/2024

ESQ - 2

une architecture

Patrick Le Marec
Benjamine Le Marec

COUPE SCHEMATIQUE SUR LE TERRAIN



B&G
Rue Jean Baptiste Godin - 63000 BEAUCREUSE
Logements collectifs - Commerces - Restauration scolaire
Saint-Louis d'Issenheim quartier Jean-Marie

Coupe schématique terrain
1 : 250
11/03/2024

ESQ - 10

une architecture

Patrick Le Marec
Benjamine Le Marec

PERSPECTIVES



B&G
 Rue Jean-Pierre Gault - 05000 Bessèze
 Logements collectifs - Commerces - Restauration scolaire
 Secteur Local d'Équipement Quai Jean-Marc

Perspective 1

11/03/2024

ESQ - 13

une architecture

Patrick Le Merc
 Architecte DPLG
 Benjamin Le Merc
 Architecte DPLG



B&G
 Rue Jean-Pierre Gault - 05000 Bessèze
 Logements collectifs - Commerces - Restauration scolaire
 Secteur Local d'Équipement Quai Jean-Marc

Perspective 2

11/03/2024

ESQ - 14

une architecture

Patrick Le Merc
 Architecte DPLG
 Benjamin Le Merc
 Architecte DPLG

9. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Ainsi, après concertation et sur la base du projet validé par les élus, une modification du PLU s'impose.

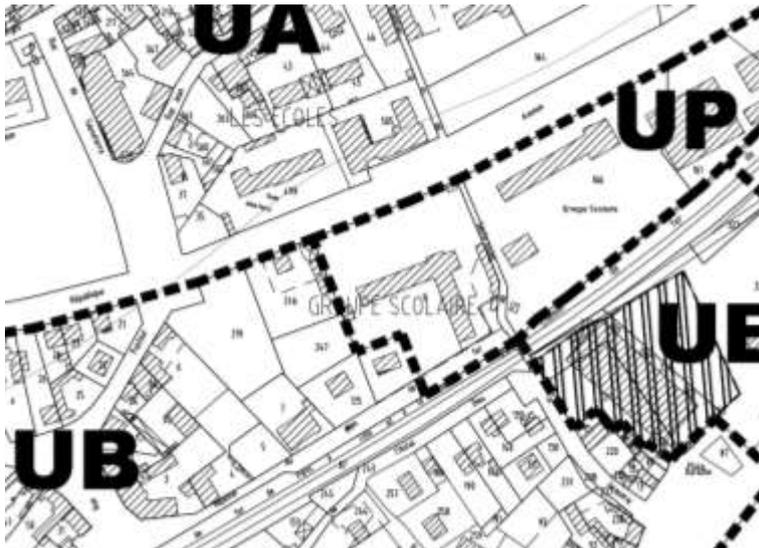
En effet, afin d'autoriser une emprise au sol et une hauteur des constructions plus importantes, il est proposé de créer un secteur UBb concerné par le projet de manière à ne pas généraliser les modifications sur l'ensemble des zones UB et UP.

Ainsi, les parcelles cadastrées XB 125, XB 246, XB 247, XB 302, XB 303, XB 304, XB 305 et XB 306, d'une contenance totale de 9 837 m² seront reclassées en secteur de zone UBb en remplacement d'une partie des zones UB et UP.

Le règlement de la zone UB a été complété par le secteur UBb.

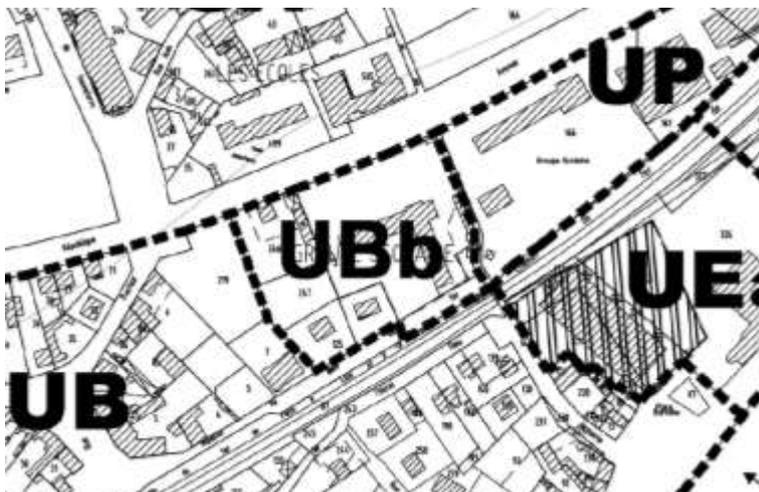
Cette modification ne génère aucune consommation foncière supplémentaire, les parcelles sont déjà artificialisées.

ZONAGE AVANT MODIFICATION



Extrait du zonage du PLU

ZONAGE APRES MODIFICATION



10. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

En traduction du règlement graphique, des modifications ont été apportées au règlement écrit de la zone UB pour intégrer le nouveau secteur UBb.

a. Caractère de la zone complété

AVANT MODIFICATION DU PLU

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines, et mixité dans l'implantation du bâti, dans son aspect,...).

Correspondant aux parties bâties situées en marge du centre-bourg (secteurs de

« faubourgs »), la zone UB couvre la rue de l'Hôtel-Dieu et le quai d'Amont, les rues Pasteur, Jean Jaurès et Sempastous, les rues du Peuple, de Rouen et Coquerel, la rue d'Hardillière, le secteur du cimetière, ainsi que l'entrée Est de la ville (rues Victor Hugo et Henri Barbusse) ; la zone UB couvre également la rue de Boissy.

De plus, la zone UB comprend :

- un secteur UBa, correspondant au hameau du Petit-Thérain, dans sa partie à vocation d'habitat,
- un secteur UBr, correspondant à la rue du Dernier Bourguignon ; le secteur UBr est soumis à des risques de mouvements de terrain.

APRES MODIFICATION DU PLU

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines, et mixité dans l'implantation du bâti, dans son aspect,...).

Correspondant aux parties bâties situées en marge du centre-bourg (secteurs de

« faubourgs »), la zone UB couvre la rue de l'Hôtel-Dieu et le quai d'Amont, les rues Pasteur, Jean Jaurès et Sempastous, les rues du Peuple, de Rouen et Coquerel, la rue d'Hardillière, le secteur du cimetière, ainsi que l'entrée Est de la ville (rues Victor Hugo et Henri Barbusse) ; la zone UB couvre également la rue de Boissy.

De plus, la zone UB comprend :

- un secteur UBa, correspondant au hameau du Petit-Thérain, dans sa partie à vocation d'habitat,
- un secteur UBr, correspondant à la rue du Dernier Bourguignon ; le secteur UBr est soumis à des risques de mouvements de terrain.
- un secteur UBb, correspondant à un cœur d'îlot, accueillant l'école maternelle Jean Macé, délimité par l'avenue Jules Ferry, l'impasse du chemin de fer et la sente de la jacquerie.

b. Interdictions de l'article 1 complétées

AVANT MODIFICATION DU PLU

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

De plus, dans le secteur UBa

- les constructions ou installations à usage commercial.

De plus, dans le secteur UBr

- les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal.

APRES MODIFICATION DU PLU

Sont interdits, **dans toute la zone UB y compris les sous-secteurs**, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

De plus, dans le secteur UBa

- les constructions ou installations à usage commercial.

De plus, dans le secteur UBr

- les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal.

c. Paragraphe I de l'article 2 complété

AVANT MODIFICATION DU PLU

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

APRES MODIFICATION DU PLU

I - Dans la zone UB et secteurs UBa, UBr et UBb, sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

d. Emprise au sol complétée, article 9

AVANT MODIFICATION DU PLU

Dans la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBr

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UBa et UBr

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

APRES MODIFICATION DU PLU

Dans la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBr

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UBa et UBr

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

e. Hauteur du faîtage précisée pour le secteur UBb créé, article 10

AVANT MODIFICATION DU PLU

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C ou R+2 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

APRES MODIFICATION DU PLU

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C ou R+2 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UBb

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12,50 m au faîtage. Afin de maintenir la continuité du front bâti de l'avenue Jules Ferry, la hauteur maximale des constructions édifiées à l'alignement pourra être prise en compte à partir du point de l'altimétrie du terrain naturel (TN), avant travaux, le plus favorable.

f. Hauteur des clôtures complétée, article 11

AVANT MODIFICATION DU PLU

CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue doivent être minérales, et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, sur rue et en limites séparatives.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

APRES MODIFICATION DU PLU

CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue doivent être minérales, et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, sur rue et en limites séparatives.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

Dans le secteur UBb

Les clôtures, hors murs de soutènement, n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

11. CONSOMMATION FONCIERE / EVOLUTION DES SURFACES AVANT ET APRES LA MODIFICATION

Le projet se développe sur une surface déjà artificialisée : cour de l'école et parcelles privatives occupées par des pavillons. Aucune consommation de l'espace n'est donc à déclarer pour ce projet.

La création d'un secteur UBb supprime des surfaces en zone UB pour 4 010 m² et en zone UP pour 5 827 m².

Le secteur UBb se développe ainsi sur 9 837 m².

Zones	Superficies zones avant modification	Pourcentage du territoire	Superficies zones après modification	Pourcentage du territoire
UA	11 ha 59	0.88%	11ha 59	0.88%
UB y compris les secteurs de zone	56 ha 93	4.35%	57 ha 52	4.39%
UD	69 ha 27	5.30%	69 ha 27	5.30%
UE	11 ha 16	0.85%	11 ha 16	0.85%
UG	5 ha 95	0.45%	5 ha 95	0.45%
UI	42 ha 09	3.21%	42 ha 09	3.21%
UP	13 ha 66	1.04%	13 ha 07	1.00%
UY	52 ha 11	4.00%	52 ha 11	4.00%
AU	57 ha 38	4.40%	57 ha 38	4.40%
A	592 ha 52	45.30%	592 ha 52	45.30%
N	395 ha 34	30.22%	395 ha 34	30.22%
TOTAL	1 308 ha	100%	1 308 ha	100%

12. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT, qui appartient à la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois approuvé le 26 Mars 2013.

La commune étant identifiée, dans le cadre de l'intercommunalité, comme une petite ville d'équilibre grâce à sa population, la présence des services, des commerces, le SCOT a inscrit SAINT-LEU D'ESSERENT comme pôle d'équilibre.

Aucune orientation du PADD du SCOT et aucun objectif du DOO du SCOT ne sont contrariés par la présente modification du PLU. Au contraire cette modification concourt à la production de logements au cœur de la trame urbaine, à proximité des commerces de proximité.

Le programme local de l'habitat (PLH) est également respecté à travers la production de logements de différentes typologies : 80 logements répondant à la demande et aux différents besoins des familles soit 15 logements T2, 41 logements T3 et 24 logements T4.

13. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification ne concerne pas les espaces agricoles et naturels situés en dehors de l'espace aggloméré.

Les terrains concernés par le projet ne font l'objet d'aucun enjeu environnemental.

La 3^{ème} modification du PLU n'est susceptible d'avoir des effets notables ni sur les milieux naturels présentant une sensibilité écologique, ni sur les habitats et espèces ayant motivé la désignation de sites NATURA 2000 aux environs du territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT.

14. CONCLUSION

Cette modification ne remet donc pas en cause l'économie générale du projet de PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT.

Dans cette procédure, la consommation foncière n'est pas augmentée, au contraire, le projet intervient sur des zones déjà artificialisées localisées dans la trame urbaine du centre-ville.

Ce dossier de modification du PLU est accompagné d'une demande au cas par cas transmise en parallèle à l'autorité environnementale.