

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En vue de :

**La 3^{ème} modification du PLU
de la commune de Saint LEU d'ESSERENT (Oise)**



RAPPORT DE PRESENTATION du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Ancien Château de la Guesdière devenu siège de la Mairie de St LEU d'ESSERENT

Le 25 octobre 2024,

Le Commissaire-Enquêteur
Michel LEROY

SOMMAIRE

LE RAPPORT D'ENQUÊTE	2
1. GENERALITES SUR LA COMMUNE	3
2. OBJET DE L'ENQUÊTE	6
3. CADRE JURIDIQUE	6
4. Documents supra-communaux	6
5. PRESENTATION DU PROJET	
La justification du projet	7
La procédure	8
6. LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER	8
7. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	8
8. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
9. SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA	11
10. ANALYSE DES OBSERVATIONS	11
11. OBSERVATIONS GÉNÉRALES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	13
 LES ANNEXES	 de 14 à 56

INTRODUCTION PREALABLE

La présente enquête est traitée en deux parties distinctes :

- 1^{ère} partie : Présentation de l'enquête suivie des annexes
- 2^{ème} partie : Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur

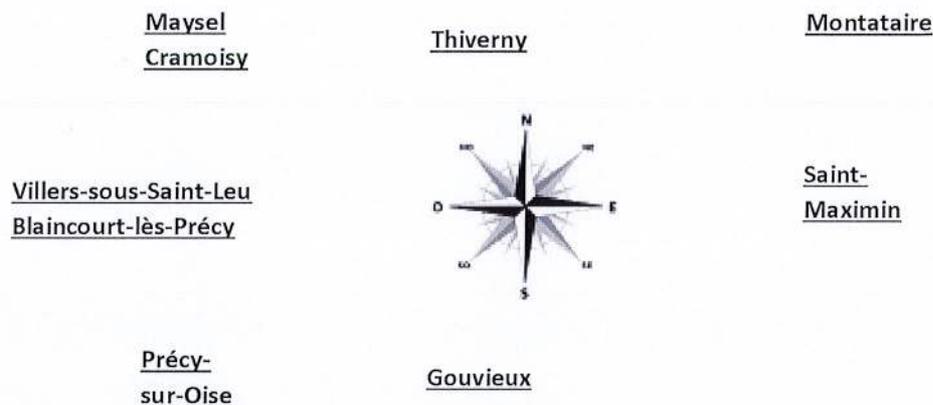
1. GENERALITES

1.1 Présentation de la Commune

La commune de Saint-Leu-d'Esserent compte au dernier recensement de 2021 une population de 4 606 habitants qui a diminué depuis l'an 2000 qui ne s'est pas comblé.

Située dans le département de l'Oise en région Hauts-de-France, sur la rive droite de l'Oise, elle se situe à 6 km au sud de Creil, à 3 km de Chantilly et 12 km environ à l'ouest de Senlis.

Les principales communes limitrophes



Au 1^{er} janvier 2024, Saint-Leu-d'Esserent est catégorisée ceinture urbaine¹ et, appartient à l'unité urbaine de Creil en qualité de « pôle d'équilibre² » au sein de la communauté d'agglomération parmi les 23 communes qui la composent. Elle participe aussi de l'aire d'attraction de Paris.

Étant située au croisement entre la route D 44 (axe Beauvais-Creil) et la D 92 (axe Noailles-Vineuil), la commune appartient à la communauté d'agglomération Creil Sud Oise, créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est rattachée au canton de Montataire, regroupant de 15 communes, situé dans l'arrondissement de Senlis du département de l'Oise et, depuis 1988, fait partie de la troisième circonscription de l'Oise.

L'intercommunalité³ exerce les compétences suivantes dans des domaines spécifiques :

- Développement économique et emploi⁴.
- Urbanisme et aménagement de l'espace communautaire : zones d'aménagement concerté (ZAC), schéma de cohérence territoriale (SCoT), actions d'urbanisme d'intérêt intercommunal, stratégie foncière communautaire (Programme d'action foncière), pilotage d'études relatives aux projets « Gare, Cœur d'Agglo » et canal Seine Nord Europe, schéma directeur des circulations douces, système d'information géographique (SIG) au service des communes.

¹ selon la nouvelle grille communale de densité définie par l'Insee en 2022

² Dans le cadre de l'ACSO

³ ACSO : Agglomération Creil Sud-Oise

⁴ Mise en place d'actions afin de dynamiser l'économie du territoire, prospections d'entreprises et accompagnement des entreprises, gestion des zones d'activités communautaires, mise en place de systèmes d'aide à l'emploi, faciliter la formation et l'insertion du public défavorisé

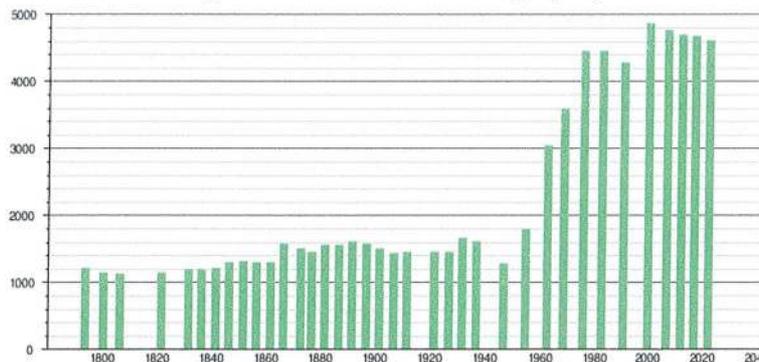
- Transports collectifs : ⁵
- **Habitat : actions et aides financières en faveur du logement social et du logement des personnes défavorisées, élaboration du programme local de l'habitat (PLH), OPAH, actions et aides financières pour le logement social d'intérêt communautaire.**
- Politique de la ville : ⁶.
- Environnement et cadre de vie : ⁷
- Sport et culture : ⁸.
- Tourisme : ⁹

LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL :

Étude de la démographie, et du logement

Sur le plan démographique, l'évolution du nombre d'habitants, connue depuis 1793, montre, au travers des recensements de la population qu'à partir de 2000 apparaît une érosion de l'effectif¹⁰ de la population contrairement à la tendance des communes voisines appartenant à l'ACSO. En 2021, la commune comptait 4 606 habitants, soit **-1,26 % par rapport à 2015** ¹¹

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Depuis 2020, l'accueil d'une population nouvelle, suite aux récentes constructions (écoquartiers), devrait pouvoir impulser un redémarrage démographique ¹². **SAINT-LEU D'ESSERENT est dans une phase de relance démographique.**

Sur le plan de l'habitat, le parc de logements a doublé entre 1968 et 2020, selon le dernier recensement : 2 133 logements étaient comptabilisés dont 1 983 résidences principales, 24 résidences secondaires et 126 logements vacants.

⁵ Mise en place d'un réseau efficace de transports urbains, gestion des abribus et du système d'information voyageurs, élaboration avec les villes de projets renforçant l'intermodalité, recherche de complémentarité avec les réseaux des autres intercommunalités.

⁶ Opérations menées dans le cadre du contrat de ville, actions sociales ou dispositifs portés par la CAC, recherche d'une mixité sociale via les PRUS, dispositifs de sécurité et prévention de la délinquance

⁷ Collecte des déchets et traitement des ordures ménagères, valorisation des déchets (recyclerie), alimentation en eau potable, assainissement (certification ISO 14001), lutte contre les inondations, entretien des berges de l'Oise, élaboration et coordination d'un Plan environnement.

⁸ Organisation, avec les villes, de manifestations culturelles et sportives régionales ou nationales, promotion de l'offre culturelle sur l'ensemble du territoire, réalisation d'un inventaire du patrimoine industriel

⁹ Élaboration et coordination d'une stratégie touristique territoriale, création d'un office de tourisme intercommunal, offre touristique valorisant les atouts du territoire

¹⁰ 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.

¹¹ (Oise : +0,89 %, France hors Mayotte : +1,84 %)

¹² qui reste non encore identifié dans le recensement de 2020

Sur la période allant de 2012 à 2020, 219 logements ont été commencés¹³: 60 logements individuels purs, 44 individuels groupés et 115 logements collectifs, soit en moyenne 25 logements par an. **Actuellement, il y a 330 demandes de logements non satisfaites.**

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%)** tel que prévu à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

État des activités économiques

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT recense 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.**

La présence de l'Oise et d'un patrimoine culturel génèrent une économie liée au tourisme : campings, base de loisirs.

Étude des mobilités

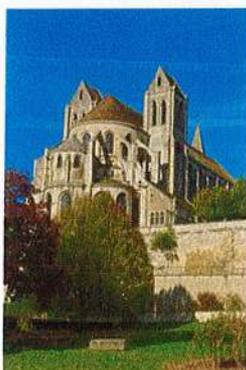
Du fait de sa situation géographique, Saint-Leu-d'Esserent reste bien desservie par la ligne SNCF Pontoise - Creil .

La commune appartient au **réseau organisé par le service des transports de l'AXO, de la Communauté d'Agglomération et au réseau interurbain de l'Oise** avec la possibilité de **Transport à la Demande du réseau urbain AXO**.

Analyse des équipements publics existants

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...

Etat du patrimoine historique



Saint-Leu-d'Esserent compte quelques monuments historiques sur son territoire :

- **L'église prieurale**, construite entre 1130 et 1200 environ, a été classée monument historique par liste de 1840.
- ✓ **Le château de la Guesdière**, château du XVII^e siècle devenu l'hôtel de ville, est également l'un des monuments de la ville. Il abrite aussi le musée municipal.

En outre, la commune dispose d'**une base nautique et de loisirs de 48 hectares** et une école de voile agréée « École française de voile ».

En résumé, la commune se trouve confrontée :

- **à l'érosion de sa population en disposant d'atouts en matière d'offres de services locaux, ainsi que des possibilités de déplacement dans le cadre circonscrit de l'ACSO et de l'application de son SCOT,**
- **et des besoins de sécuriser les déplacements en évitant la traversée par des enfants d'une route à grande circulation (nombreux poids lourds).**

¹³ selon la base de données Sit@del

2. Objet de l'enquête

Après une mise en place du PLU le 2 octobre 2014, cette dernière modification fait suite à deux autres modifications : pour l'une, suite à une correction du PLU originel après la décision d'annulation du PLU par le Tribunal Administratif d'Amiens (27 avril 2017), et pour l'autre la modification simplifiée du règlement du PLU pour un secteur urbain.

La commune, dans sa délibération du 16 juin 2023, souhaite saisir l'opportunité de terrains libérés en centre-ville pour :

- ♦ Disposer d'un terrain pour sécuriser les déplacements des enfants scolarisés dans les écoles Jean MACE et Raymonde CARBON en implantant un préau et le restaurant scolaire (561m²) à proximité afin d'accueillir les enfants de façon protégée.
- ♦ Résoudre l'érosion démographique par la construction de 80 ¹⁴logements destinés à améliorer l'offre locale, qui se trouve saturée (350 demandes de logements non satisfaites, à ce jour).
- ♦ Ouvrir une nouvelle voie de circulation, en sens unique, destinée à permettre d'accéder à de nouveaux commerces de proximité complémentaires à l'existant et assurer un flux sécurisé des déplacements des familles des enfants auprès des écoles.

Pour réaliser ce vaste projet, la 3^{ème} modification du PLU fera appel à un promoteur qui se chargera de l'aménagement complet du projet tel que le décrit la délibération n°2024/03/17 concernant l'extension « centre-ville quartier Jean Macé ».

3. Cadre juridique de référence

- * Code de l'urbanisme : articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L103-6, L.104-1, L.132-7 et L.132-9; L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22, notamment ses articles L153-31-4 et suivants concernant les conditions de modification d'un PLU,
Articles L.153-31 à L.153-34 concernant l'évolution d'un PLU,
Articles L153-41 et suivants concernant le dispositif de modification de droit commun, du CU
- * Code général des collectivités territoriales : articles L.4251-1, L.4424-9, et L.4433-7,
- * l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat
- * l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures,
- * Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS),
- * l'ordonnance n°2016-1030 ayant entraîné une modification du Code de l'environnement et de la procédure d'enquête publique, applicable depuis le 1^{er} janvier 2017
- * Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience),
- * la délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023 fixant les objectifs poursuivis et définissant le projet d'extension du cœur de ville selon la procédure de droit commun
- * la délibération du conseil municipal en date du 17 mars 2024 fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de cession de 2 parcelles, dans le cadre du projet d'extension du cœur de ville

4. Les documents supra-communaux

La commune est concernée par un SCoT ¹⁵, et par le PLH ¹⁶ de l'ACSO.

L'objectif du PLH 2023-2028 vise à produire une offre diversifiée de 2 000 logements nouveaux, soit environ 333 logements en moyenne par an afin de :

¹⁴ 15 logements T2, 41 logements T3, et 24 logements T4

¹⁵ Schéma de cohérence territoriale

¹⁶ Plan Local de l'Habitat

- Répondre aux besoins en logements des habitants actuels du territoire,
- Accueillir de nouveaux habitants, notamment des actifs qui travaillent sur le territoire mais qui n'y résident pas, afin de diversifier le profil sociologique du territoire.
- Atteindre une croissance démographique visée : 1%
- Dans la production nouvelle, l'ACSO visera à réduire la part relative du Logement Locatif Social (LLS) dans la production de logement sur les secteurs et communes déjà bien dotées, et relocaliser la production de logement social dans les communes qui en ont peu.
La territorialisation des objectifs du PLH traduit cette volonté de rééquilibrage.
- **Absence de PLUI¹⁷,**
- Est soumise au SRADDET¹⁸ (en cours de révision)¹⁹ intégrant l'ancien SRCE Picardie abrogé et le PRGD²⁰.
- Elle est concernée par
 - ⇒ le schéma départemental des carrières (SDC),
 - ⇒ le SDAGE²¹ Seine-Normandie,
 - ⇒ le classement sonore d'infrastructures de transports terrestres au niveau des zones en jouxtant la route départementale

5. Présentation du Projet

Depuis la délibération par le conseil municipal en juin 2023 et mars 2024, la procédure de modification du PLU, accompagnée par le cabinet d'études²² choisi, a cheminé sur l'ensemble des problématiques touchant la spécificité du territoire communal, tout en tenant compte de l'évolution des réglementations et aux nouvelles dispositions législatives.

LA JUSTIFICATION DU PROJET

⇒ **La justification :**

La justification de réaliser une enquête publique est motivée par la nécessité de compléter le règlement du PLU face à l'opportunité de réaliser sur des parcelles libérées un ensemble immobilier à partir d'un contrat « mixte » comprenant, d'une part, la cession de terrains communaux auprès d'un promoteur²³ et, d'autre part, une VEFA²⁴. Ce contrat comprend des obligations de travaux en vue d'accueillir une cantine scolaire, et l'aménagement général du projet et **conduit la municipalité à la nécessité de faire évoluer le règlement écrit afin de délimiter un nouveau zonage UB au règlement graphique, et de modifier la hauteur de faitage des constructions en Zone UB**

La 3^{ème} modification du PLU traduit la volonté municipale de :

- ✓ **Sécuriser les déplacements des enfants scolarisés** dans les écoles Jean MACE et Raymonde CARBON grâce à l'implantation d'une restauration scolaire modernisée,
- ✓ **Faciliter les allées et venues des véhicules** par la création d'une nouvelle voie de circulation destinés au flux attaché aux écoles et à la restauration et l'instauration de sens unique.
- ✓ **Rattraper la perte démographique** enregistrée depuis 2020 par une offre augmentée de 80 appartements, et la création de places de stationnement prévues en rez-de-chaussée, (soit 160 places dont 4 sont réservées pour les personnes à mobilité réduite).
- ✓ **Répondre, en partie, aux demandes de logements en liste d'attente** et au mieux aux besoins formulés auprès des services administratifs de la ville,

¹⁷ Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

¹⁸ Schéma Régional d'Aménagement du territoire, du Développement Durable, et de l'Égalité Territoriale

¹⁹ Abrogé par décision du Tribunal administratif de Douai

²⁰ Plan régional de prévention et de gestion des déchets

²¹ Schéma Départemental d'Aménagement des Eaux (

²² Cabinet Espac'Urba, 2 rue George Chekroun, 76340 BLANGY SUR BRESLES

²³ BG-PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

²⁴ Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

- ✓ **Poursuivre le développement d'activités commerciales de proximité**, par une offre d'installations de commerce au rez-de-chaussée des immeubles construits sur ce secteur sur une superficie de 300m².

Le projet communal s'inscrit dans le cadre du SCOT et répond aux objectifs du PLH de la Communauté d'agglomération²⁵ **en maintenant un équilibre entre le locatif et l'accession à la propriété, avec un taux de 20% des logements produits destinés à la location.**

⇒ **La procédure**

La 3^{ème} modification du PLU concerne la nécessité de faire évoluer le règlement écrit et le règlement graphique du **PLU selon la procédure de modification de droit commun**. Elle s'appuie sur la caractéristique essentielle « **d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser** qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »²⁶.

Cette modification provoque aucune d'impact sur le PADD²⁷, et sur le nouveau calcul des surfaces modifiées du zonage à destination d'habitation.

Pour ce faire, la municipalité propose une 3^{ème} modification du règlement qui concerne le zonage et le règlement écrit afin de réaliser son projet dans sa complétude. Elle porte sur :

- ⇒ **L'évolution du règlement graphique** par la modification d'une partie des zones UB et UP pour la création d'un secteur UBb,
- ⇒ **L'évolution du règlement écrit** par
 - **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.**

Remarques sur le dossier de présentation du projet de modification du PLU :

En qualité de Commissaire enquêteur, je considère que les dispositions prises dans le cadre de la 3^{ème} modification du PLU n'altèrent pas la cohérence du PADD du PLU et restent conformes aux textes réglementaires qui encadrent la procédure de modification de droit commun.

Toutefois, au moment de l'ouverture de l'enquête publique, en l'absence d'avis de la Communauté d'Agglomération²⁸ dans le dossier, la municipalité devra veiller à réaliser ce préalable nécessaire à la mise en œuvre du projet, notamment dans le cadre de la prise en compte des logements créés pour la réalisation des objectifs du PLH et de la consommation des surfaces²⁹.

6. Liste des pièces du dossier :

- ✓ La délibération n°2023/06/16 du conseil municipal concernant le projet d'extension du cœur de ville selon la procédure de droit commun,
- ✓ La délibération n°2024/03/17 concernant l'extension « centre-ville quartier Jean Macé pour définir un principe de cession de 2 parcelles,

²⁵ ACSO

²⁶ Articles L153-31-4 et suivants concernant les conditions de modification d'un PLU

²⁷ Projet d'Aménagement et du Développement Durable

²⁸ ACSO

²⁹ Loi Climat-Résilience

- ✓ L'arrêté municipal n° 2024/184/URBA prescrivant l'enquête publique relative à la 3^{ème} modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Leu d'Esserent.
- ✓ La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date 8 août 2024 désignant le commissaire-enquêteur titulaire et son suppléant, Monsieur Patrick MARTIN.
- ✓ **Le dossier du projet est composé de :**
 - Le rapport de présentation de la 3^{ème} modification du PLU,,
 - Le règlement écrit avec la modification les modifications,
 - Le règlement graphique, avec les modifications du zonage,
 - L'avis de la MRAE ³⁰Hauts de France, (9/07/2024,)
 - L'avis de la Chambre d'Agriculture (29/05/2024),
 - La consultation de la commune de Thiverny (30/05/2024),
 - L'avis du Conseil Départemental (via par courriel juillet 2024).

7. ORGANISATION de l'ENQUÊTE

a. Désignation du CE

Sur demande de la commune de Saint Leu d'Esserent auprès du Tribunal administratif d'Amiens, **le Président du tribunal administratif a désigné le 25 juin 2024, Michel LEROY**, en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique.³¹

b. Arrêté d'ouverture de l'EP

Les conditions étant requises pour ouvrir l'enquête publique concernant l'élaboration de la carte communale, et après en avoir arrêté le projet de modification n°3 en conseil municipal du 2 juin 2023, le Maire de Saint Leu d'Esserent, Monsieur Frédéric BESET, a procédé à la publication d'un **arrêté municipal³² en date du 12 août 2024** pour la mise en œuvre de l'enquête publique, après **concertation en mairie, pour l'organisation générale du déroulement de l'enquête avec le Commissaire-Enquêteur, en date du mercredi 24 juillet 2024** (de 10h à 11h).

c. Description de l'organisation de l'enquête

La durée de l'enquête fixée en commun accord entre la mairie et le commissaire-enquêteur est fixée à **32 jours, du 10 septembre 2024 (9h00) au samedi 12 octobre 2024, à 12h.**

L'organisation :

Il a été prévu **trois permanences** en choisissant le samedi pour la dernière permanence de façon à clore la consultation du public pour l'enquête publique.

Au total trois permanences ont été tenues en mairie de Saint Leu d'Esserent :

Permanence/	Date
1^{ère} permanence	Mardi 10 septembre 2024 De 9h à 12h
2^{ème} permanence	Mercredi 25 septembre 2024 De 14h à 18h
3^{ème} permanence	Samedi 12 octobre 2024 De 9h à 12h
Au total	3 permanences

³⁰ Mission Régionale d'Autorité Environnementale

³¹ TA d'Amiens, Arrêté n° E24000060/80

³² Arrêté municipal n° 63-2022 du 19 octobre 2022

J'ai procédé à la **visite des lieux stratégiques** repris par le projet de la 3^{ème} modification du PLU, en présence de Monsieur le Maire et de son Adjoint à l'Urbanisme, le **24 juillet de 11h à 13h**, jour de la réunion visant l'organisation générale du déroulement de l'enquête publique.

L'ensemble du dossier papier et le registre de l'enquête ont été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête et aux heures d'ouverture de la mairie.

Un site internet permet la dématérialisation de l'enquête. Le public a disposé d'un site spécifique pour consulter le dossier de l'enquête <https://www.saintleudesserent.fr>, et d'une autre adresse pour déposer les observations directement saintleuplumodif3@saintleudesserent.fr qui ont été intégrées au registre et numérotées. Son fonctionnement a été vérifié par le commissaire-enquêteur.

d) Publicité

⇒ **Affichage publique :**

L'affichage réglementaire a été respecté : une affiche a été placée dans les 19 panneaux **d'affichage des annonces officielles de la mairie de Saint Leu d'Esserent**. Il a été contrôlé personnellement lors de chaque permanence. **Un certificat d'affichage a été communiqué** par Monsieur le Maire de Saint LEU d'ESSERENT et j'ai procédé moi-même à la vérification lors de chaque permanence.

⇒ **Presse**

La publication par la presse a été diffusée au moyen de deux journaux habituellement lus par la population :

Journal / Date d'édition	1 ^{ère} édition	2 ^{ème} édition
L'Oise Hebdo	21 Août 2024	18 septembre 2024
L'Oise Agricole	23 Août 2024	16 septembre 2024

Un communiqué municipal a également relayé l'information de l'enquête publique qu'elle a diffusée auprès de la population avant la seconde permanence indiquant les dates d'enquête, et les dates de permanence du commissaire enquêteur.

De plus, **la commune a aussi adressé un rappel à tous ses habitants via les panneaux lumineux d'information de la commune**, pour indiquer la présence du commissaire-enquêteur en vue de les mobiliser à déposer leurs observations.

8. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les permanences

Cette enquête s'est déroulée sans incident notable. L'accueil en mairie permettait de préserver l'intimité lors des échanges avec le commissaire-enquêteur.

Les réunions d'information au public :

S'agissant d'une enquête menée selon la procédure de modification de droit commun, il n'est pas obligatoire d'organiser réunion publique.

Toutefois, pour élaborer son projet, **la municipalité s'est entourée de diverses consultations préalables** de façon à informer (la population et les institutions concernées) et échanger sur le projet et les choix établis par le conseil municipal pour élaborer cette 3^{ème} modification du PLU.

La communication et la concertation ont été assurées notamment par :

- L'organisation de débats au sein du conseil municipal
- La publication d'articles dans le bulletin municipal
- La communication du projet aux Personnes Publiques Associées
- Des réunions de concertations avec :

- L'Architecte des Bâtiments de France
- La Résidence la Buissonnière (deux réunions réalisées)
- La Résidence du Parc
- Des échanges pour concerter les riverains, les enseignants et les parents, la population

Statistiques des observations

Au cours des trois permanences en mairie de Saint LEU d'ESSERENT, 12 personnes se sont présentées pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Une personne a déposé une observation qui a été portée au registre d'enquête.

Le site internet ouvert dans le cadre de la dématérialisation indique une fréquentation de **82 visites par 67 visiteurs qui ont visualisé 67 fois un dossier et téléchargé 75 fois au total. Une observation (faite en doublon) provenant d'une PPA³³ a été déposée avec un fichier joint (avis du RTE³⁴)**

Clôture de l'EP

Cette consultation, de par la fréquentation des permanences et des consultations du site internet traduit :

- **Un intérêt certain** du public au sujet de l'enquête
- Confirme bien que **l'information fournie par l'affichage et autres moyens mis en place à l'initiative de la municipalité ont permis une mobilisation du public sur la 3^{ème} modification du PLU projetée.**
- Enfin, **souligne dans l'expression du public, 5 avis favorable et un certain soulagement** quant au développement de la commune.
- Aucun incident de consultation numérique du dossier, ni pendant les permanences n'est à signaler.

9. SYNTHÈSE des PPA

Au total cinq PPA ont fourni leur avis sur le projet de la 3^{ème} modification du PLU :

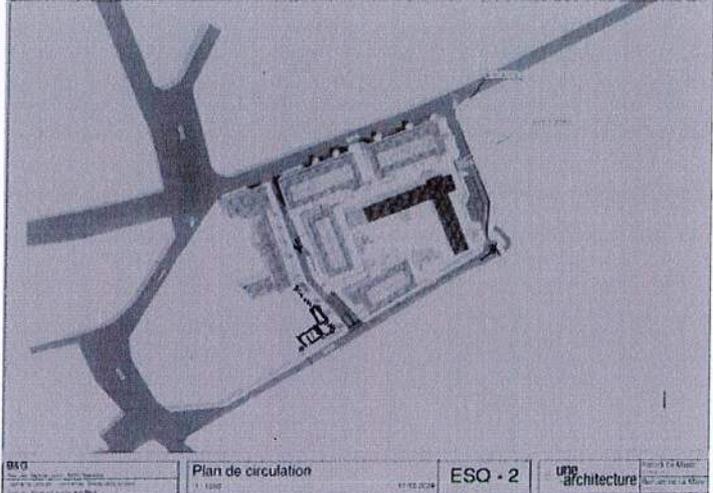
- La MRAE : avis favorable
- La Chambre d'Agriculture de l'Oise : avis favorable
- La commune de Thiverny : avis favorable
- RTE³⁵ transmis via le site de la consultation numérique de l'enquête publique (recommandations ne concernant pas le secteur du nouveau zonage)
- Le Conseil Départemental (recommandations)

10. ANALYSE des Observations

<i>Observation écrite déposée sur le registre papier</i>			
Par Monsieur			
N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
<u>1</u>	Augmentation du flux de la circulation	<p>Date de dépôt : samedi 12 octobre 2024 Lieu de dépôt : sur le registre papier en Mairie Objet : Risque d'augmentation du flux de circulation Contribution : Monsieur BOITEL Claude, propriétaire, résident à Saint Leu d'Esserent,</p> <p><i>Suite à la consultation du projet municipal correspondant à la 3^{ème} modification du PLU, j'observe qu'il y aura une augmentation du flux de circulation importante sur la création d'un nouveau circuit prévu à sens unique, auquel s'ajoutera une ouverture de la circulation permettant d'éviter le feu rouge pour les usagers venant de Précy-Sur-Oise et de Chantilly, entre</i></p>	Impasse du Chemin de Fer/Rue Pasteur

³³ Personne Publique Associée

³⁵ Réseau Transport Électricité

	<p>autres. Il serait bon de limiter la possibilité d'interdire la circulation Impasse du Chemin de Fer vers la rue Pasteur (barrière ou autre moyen matériel). De plus, la nuisance sonore et pollution augmentera en raison du nouveau plus de circulation. Il serait souhaitable d'envisager l'application de la norme RNU qui autorise des murs séparatifs à 2.60 m (de hauteur) y compris le chaperon.</p> <p>Pièce(s) jointe(s) : plan de circulation joint ci-dessous</p> 	
<p>Remarques du Commissaire-enquêteur et questions posées à la municipalité :</p> <p>La sécurisation du flux de circulation s'avère importante à être étudiée afin de satisfaire les usagers (enfants et riverains) du nouveau plan de circulation.</p> <p>Concernant les risques évoqués (sonores, air...) par les riverains, il est souhaitable qu'une concertation(entre municipalité - promoteur-usagers) apporte une solutions pratique tendant à réduire ces risques.</p>		
<p>Réponse de la municipalité :</p> <p>Concernant le trafic routier, la commune a déjà répondu au demandeur en réunion de concertation : le projet a pour objectif de limiter la circulation, maintenir le calme du quartier et sécuriser les enfants. La création de la boucle viaire à sens unique ne constitue pas une déviation des routes départementales n°44 et 92.</p> <p>Un arrêté municipal sera rédigé et fixera les modalités de circulation.</p> <p>Concernant la nuisance sonore, pollution et l'évocation de la règle du RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui autorise des murs séparatifs de 2.60 m, cela ne concerne pas SAINT-LEU D'ESSERENT car la commune dispose d'un PLU. L'article 11 du règlement écrit a prescrit une hauteur maximale de 2 m.</p> <p>Après discussion en réunion, les élus ont accepté de modifier le règlement du PLU en autorisant pour la zone concernée une hauteur maximale de 2.60 m. Cette modification sera intégrée dans le dossier d'approbation et soumis au conseil municipal.</p>		
<p>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</p> <p><i>Concernant la sécurisation du flux de la circulation en lien avec l'ouverture d'une nouvelle voie routière, le commissaire-enquêteur retient la proposition de la municipalité qui répond aux recommandations faites par la Direction Générale Adjoint à l'Aménagement Durable, à l'Environnement et aux Mobilités visant « à minimiser les impacts du projet ».</i></p> <p><i>En ce qui concerne les conséquences sonores et des risques de pollution, la municipalité intégrera, dans le règlement pour le secteur UBb, le rehaussement des murs de limites de propriété à une hauteur de 2.6m, tel que le RNU le préconise. Cette décision répond bien aux inquiétudes des riverains et le commissaire enquêteur émet un avis favorable.</i></p>		

<u>Observation écrite déposée sur le registre numérique</u>			
Par Monsieur			
N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
<u>1</u>	Augmentation du flux de la circulation	<p>Date de dépôt : samedi 12 octobre 2024 (en doublon) Lieu de dépôt : sur le registre numérique Objet : Recommandations visant la protection réservée par RTE pour réaliser ses travaux d'entretien Contribution : RTE en qualité de PPA, (doublon)</p> <p>Pièce(s) jointes(s) : la réglementation</p> <p>(Placée en annexe du rapport d'enquête, chapitre des avis des PPA)</p>	Impasse du Chemin de Fer/Rue Pasteur
<u>Remarque du Commissaire-enquêteur et question à la municipalité :</u>			
Ces recommandations ne concernent pas le secteur le site du projet. Elles devront être prises en compte dans le cadre d'une future révision de PLU			
<u>Réponse de la municipalité :</u>			
<u>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</u>			

Au bilan en fin d'enquête, **seulement une observation, déposée au registre d'enquête, concerne directement l'évolution du projet déposée au registre d'enquête.**

11. Observations générales du commissaire enquêteur portant sur l'enquête publique

La présente enquête porte sur l'élaboration de la 3^{ème} modification du PLU de SAINT LEU D'ESSERENT. Les dispositions concernant le déroulement de l'enquête publique restent conformes aux textes réglementaires qui encadrent une carte communale.

J'observe que l'enquête que j'ai menée n'a soulevé que quelques visites du public : elles concernent souvent un éclaircissement sur le zonage de leur propriété.

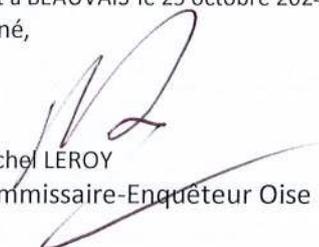
J'ajoute que la participation du public est bien démontrée par le biais des statistiques recueillies en ce qui concerne les visites du site numérique : soit un nombre de visites de 82 réalisées par 67 visiteurs, les visualisations de documents (soit 67) et les téléchargements pratiqués de dossiers (soit 75).

Je remercie la municipalité pour son accueil, son aide, et sa disponibilité. Elle a su montrer son ouverture au dialogue avec la population, élément essentiel à la réussite pacifique des modalités pratiques de l'application de la carte communale

Le présent rapport d'enquête est remis à Monsieur le Maire, porteur du projet.

Fait à BEAUVAIS le 25 octobre 2024

Signé,


Michel LEROY
Commissaire-Enquêteur Oise

LES ANNEXES

- | | |
|--|----------------|
| 1. DOCUMENTS ADMINISTRATIFS | page 22 |
| 2. PUBLICITE | page 27 |
| 3. PPA | page 36 |
| 4. PV de SYNTHESE APPELANT MEMOIRE EN REPONSE | page 42 |

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'AMIENS

25 juin 2024

N° E2400060 /80

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaires**CODE : 1 – urbanisme et aménagement**

Vu enregistrée le 10 juin 2024, la lettre par laquelle le maire de Saint Leu d'Esserent demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- la 3^{ème} modification du plan local d'urbanisme de Saint-Leu d'Esserent.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme.

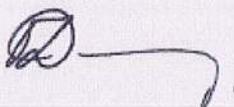
Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024.

DECIDE

- Article 1 :** M. Michel Leroy, directeur d'établissement médico-social en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- Article 2 :** M. Patrick Martin, contrôleur de travaux à la DDE en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour poursuivre l'enquête en cas d'empêchement du commissaire titulaire.
- Article 3 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.
- Article 4 :** La présente décision sera notifiée au maire de Saint Leu d'Esserent, à M. Michel Leroy et à M. Patrick Martin.

Fait à Amiens, le 25 juin 2024.

La présidente,



Florence Demurger



Envoyé en préfecture le 14/06/2023
 Reçu en préfecture le 14/06/2023
 Publié le 15/06/2023
 ID : 060-216205177-20230609-DEL20230616-DE

DÉLIBÉRATION N°2023/06/16

Projet d'extension du cœur de ville : Modification de droit commun du PLU

L'an deux mille vingt-trois le 09 juin à 20 h 30, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Leu d'Esserent dûment convoqué s'est réuni à la salle Art et Culture sous la présidence de Monsieur BESSET Frédéric, Maire,

Etaient présents : Frédéric BESSET / Laurent TARASSI / Marielle ERNOULT / Jean-Michel MAZET / Christelle TERRE / Jean-Paul ROCOURT / Estelle SUEUR / Eric MÜLLER / Eva SALVADOR / Marie-Annick LAROCHE / Fabiola BASSELIN / Sandrine MARSAL / Jérôme JAN / Laurent SALLIER / Jamal AMEDJDOUB / Sébastien BOGAERT

Etaient absents : Stéphane HAUDECOEUR (pouvoir à Frédéric BESSET) / Agnès PELFORT (pouvoir à Laurent TARASSI) / Sébastien ROTH (pouvoir à Estelle SUEUR) / Sylvie POYE (pouvoir à Marielle ERNOULT) / Valérie VERON (pouvoir à Jean-Michel MAZET) / Brigitte DUBOIS-LOMBART (pouvoir à Jean-Paul ROCOURT) / Renaud PRADENC (pouvoir à Eric MÜLLER) / Caroline LEGROS-HUMBLLOT (pouvoir à Eva SALVADOR) / Christine DELAFOSSE (pouvoir à Marie-Annick LAROCHE) / Michel EUVERTE / Pascale RIBOUILLARD

Secrétaire de séance : Christelle TERRE

En exercice : 27

Présents : 16

Procurations : 9

Votants : 25

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Creillois approuvé le 26 Mars 2013,

Vu la délibération n°2014/02/01 du 10 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant l'intérêt fort d'un promoteur privé pour un terrain du cœur de ville situé entre la Résidence de la Buissonnière et l'école Jean Macé,

Considérant que l'étalement de ce projet sur une plus grande surface pour le dédensifier pourrait amener la commune à céder des terrains limitrophes à cette emprise privée,

Considérant que la cession de ces terrains serait compensée par la livraison d'un restaurant scolaire avec self-service pour les deux écoles Macé et Carbon, ainsi qu'un préau pour l'école maternelle Jean Macé,

Considérant la possibilité de réaliser des logements collectifs pour répondre aux nombreuses demandes de logement, ainsi que des commerces en pied de bâtiment pour compléter l'offre commerciale de cœur de ville,

Considérant que la rétrocession d'une voie nouvelle par le promoteur permettrait de créer une nouvelle boucle urbaine améliorant la sécurité des déplacements des familles vers les écoles,

Considérant la nécessité de faire évoluer le règlement graphique du PLU afin de construire les logements et commerces,

Considérant la nécessité de faire évoluer le règlement écrit afin de modifier la hauteur du faitage des constructions dans la zone UB,

Considérant la nécessité de faire évoluer le règlement écrit afin d'augmenter l'emprise au sol dans la zone UB,

Considérant que ces modifications ont pour but de poursuivre le développement des équipements, services et logements sur la commune,

Envoyé en préfecture le 14/06/2023
Reçu en préfecture le 14/06/2023
Publié le 15/06/2023
ID : 060-218005777-20230609-DEL20230616-DE

Considérant que ces modifications n'ont pas pour conséquence de changer d'aménagement et de développement durables (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,
Considérant que ces modifications ont 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,
Considérant, en conséquence, que ces modifications n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision,
Considérant que la procédure de modification de droit commun doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
Considérant que le projet de modification de droit commun doit être soumis à enquête publique conformément à l'article L.153-42 du Code de l'Urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **Article 1 :** En vertu du champ d'application des articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT est prescrite.
- **Article 2 :** Le projet de modification de droit commun n°3 vise à :
 - créer un secteur de zone UBb,
 - modifier le zonage d'une partie de la zone UP en zone UBb,
 - modifier le zonage d'une partie de la zone UB en zone UBb,
 - autoriser en secteur UBb à l'article 9 une emprise au sol maximale de 50%,
 - autoriser en secteur UBb à l'article 10 une hauteur maximale au faitage de 12 mètres.
- **Article 3 :** Le projet de modification de droit commun n°3 de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées seront consultables lors de l'enquête publique à organiser ultérieurement.
- **Article 4 :** Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité. Elle sera affichée pendant le délai d'un mois à la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT. Mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **Article 5 :** Une copie de cette délibération sera transmise à Madame la Préfète de l'Oise.

Adopté à la majorité

Pour : 24

Contre : 0

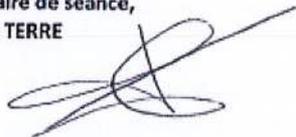
Abstention : 1

Vu pour extrait certifié conforme au registre

Saint Leu d'Esserent, le 09 juin 2023

Date de la convocation le 02 juin 2023

Le secrétaire de séance,
Christelle TERRE



Le Maire,
Frédéric BESSET



Envoyé en préfecture le 18/03/2024
 Reçu en préfecture le 18/03/2024
 Publié le 18/03/2024
 ID : 060-216006777-20240312-DEL20240317-DE

DÉLIBÉRATION N°2024/03/17

Extension centre-ville quartier Jean Macé : principe de cession de 2 parcelles

L'an deux mille vingt-quatre le 12 mars à 20 h 30, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Leu d'Esserent dûment convoqué s'est réuni à la salle Art et Culture sous la présidence de Monsieur BESSET Frédéric, Maire,

Etaient présents : Frédéric BESSET / Laurent TARASSI / Marielle ERNOULT / Stéphane HAUDECOEUR / Estelle SUEUR / Jean-Michel MAZET / Christelle TERRE / Sébastien ROTH / Jean-Paul ROCOURT / Eric MÜLLER / Eva SALVADOR / Sylvie POYÉ / Fabiola BASSELIN / Brigitte DUBOIS-LOMBART / Renaud PRADENC / Laurent SALLIER / Christine DELAFOSSÉ / Sébastien BOGAERT / Magali MRUGALSKI / Frédéric BÉTHENCOURT

Etaient absents : Marie-Annick LAROCHE (pouvoir à Stéphane HAUDECOEUR) / Valérie VERON (pouvoir à Fabiola BASSELIN) / Sandrine MARSAL / Jérôme JAN / Caroline LEGROS-HUMBLOT (pouvoir à Marielle ERNOULT) / Michel EUVERTE / Pascale RIBOUILLARD

Secrétaire de séance : Eva SALVADOR

En exercice : 27

Présents : 20

Procurations : 3

Votants : 23

Le Conseil Municipal,

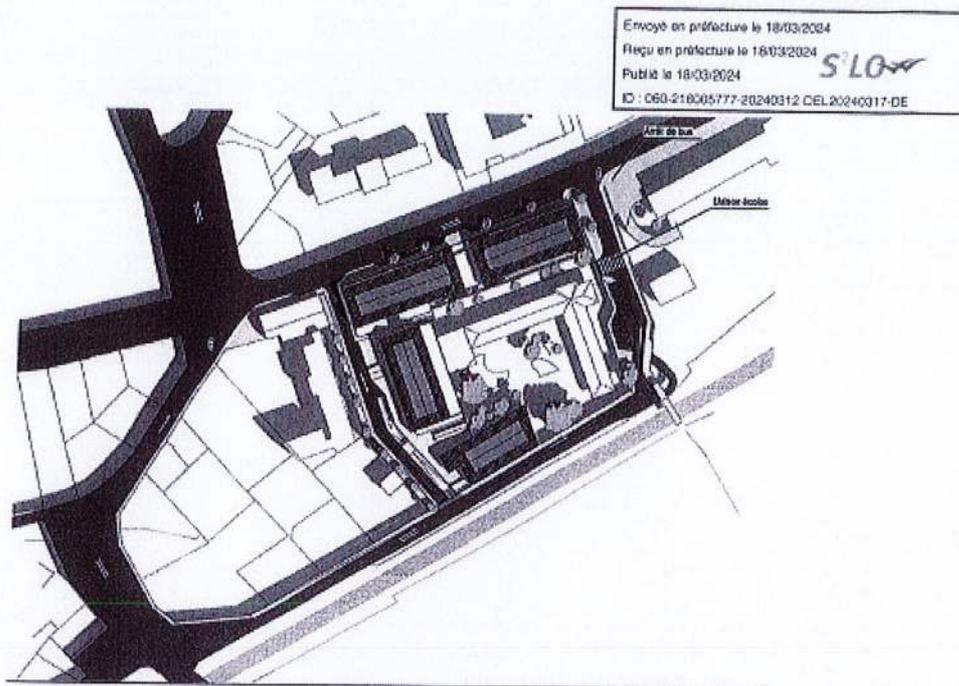
Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 1311-10, L. 2121-30, L. 2241-1,
 Vu le Code de l'éducation, et notamment l'article L. 212-1,
 Vu le Code de la commande publique, et notamment l'article R. 2122-3 2*,

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 entre l'avenue Jules Ferry et l'impasse du Chemin de fer.

Cet ensemble scolaire, relativement ancien, est composé de plusieurs bâtiments dispersés, dont un restaurant scolaire situé au 10-14 avenue Jules Ferry, qui n'a jamais été rénové depuis sa construction dans les années 1970, et une maison d'habitation anciennement attribuée aux instituteurs située 9 impasse du Chemin de fer, ainsi qu'un terrain inutilisé longeant l'avenue Jules Ferry (RD92).

Dans le cadre de sa politique de rénovation urbaine et de redensification, la Commune de SAINT-LEU-D'ESSERENT a engagé l'aménagement d'un véritable quartier Jean Macé, en vue d'y voir édifiés de nouveaux logements et commerces.

La société B&G PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR a proposé sur des parcelles privées cadastrées Section XB n°246, 247 et 125, voisines du site Jean Macé, un programme immobilier de logements collectifs résidentiels et de stationnement, qui s'inscrit pleinement dans cet objectif de développement d'un nouveau quartier. Son objectif serait d'inclure à cette opération une partie des parcelles composant le groupe scolaire communal, d'une contenance totale de 2.387 m², cadastrées Section XB n°303 et 306, afin de mieux organiser son offre de logements et de services.



Une telle extension, idéalement située par rapport à l'ensemble scolaire, pourrait en outre permettre à la Commune d'acquérir un lot de volume en rez-de-chaussée à détacher du futur programme achevé afin d'aménager un nouveau restaurant scolaire d'une surface de 560 m² de plancher (SP), recentré au cœur du groupe scolaire, neuf, conforme aux normes d'hygiène, d'accessibilité et de sécurité, et permettant la création d'un self.

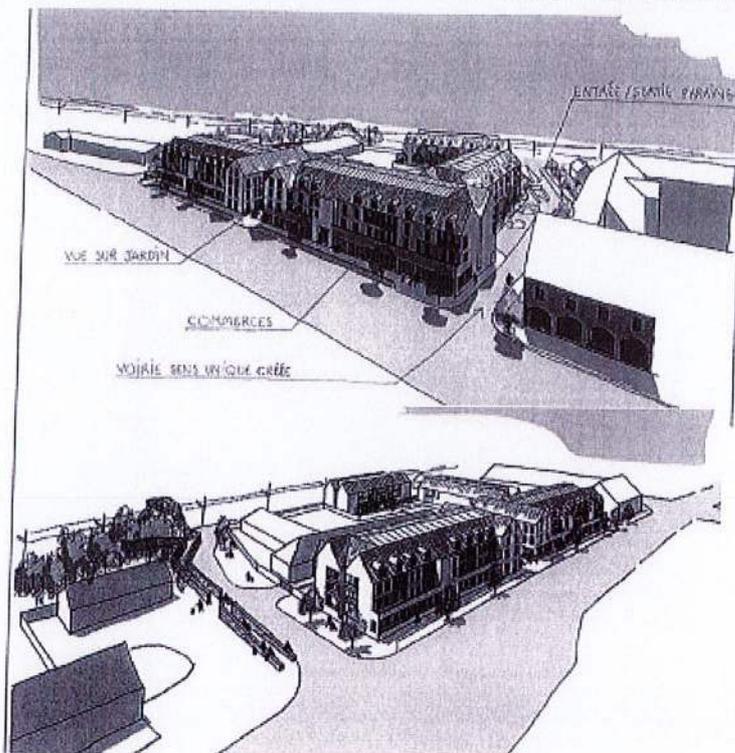
Cette opération globale serait réalisée dans le cadre d'un contrat « mixte » comprenant, d'une part, la cession amiable des terrains communaux précités au profit de la société B&G PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR et, d'autre part, une vente en l'état futur d'achèvement d'un volume imbriqué dans l'un des immeubles à construire au profit de la Commune, en vue d'accueillir une cantine scolaire en rez-de-chaussée. Ce volume comprendra les travaux hors d'eau / hors d'air, ainsi que le second œuvre indissociable du gros œuvre. L'offre ne comprendra pas par contre le reste des lots de second œuvre ainsi que les équipements de cuisine.

Ce contrat ne se limiterait donc pas à une simple cession immobilière des parcelles communales cadastrées Section XB n°303 et 306 mais comporterait à titre principal des obligations en matière de travaux à la charge de la société B&G PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR et s'analyserait donc, en droit, en un marché public de travaux.

Ce marché pourra néanmoins être conclu sans publicité ni mise en concurrence préalable dès lors que des raisons techniques le justifient et qu'il n'existe pas de solution alternative raisonnable pour permettre la réalisation de cet équipement dans ce secteur (art. R. 2122-3 2° du Code de la commande publique). En l'espèce, en effet, aucune autre solution alternative n'étant apparue raisonnable au terme des études réalisées, la commune de SAINT LEU d'ESSERENT a donc la faculté d'acquérir, dans le cadre d'une « VEFA publique », une part minoritaire et indissociable de l'immeuble à construire par la société B&G PROMOTEUR CONSTRUCTEUR, seule à même de réaliser techniquement les travaux permettant d'accueillir le futur restaurant scolaire.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024
 Reçu en préfecture le 18/03/2024
 Publié le 18/03/2024
 D : 060-210005777-20240312-DEL20240317-DE

Des contacts préalables ont été pris avec les riverains, les enseignants et les parents d'élèves, ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France, afin d'assurer une bonne intégration sociale et architecturale du projet.



La conclusion du contrat mixte sera précédée de la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives par Monsieur le Maire qui devra y être expressément autorisé par le Conseil Municipal. Il est nécessaire au préalable de :

- Disposer de la part de la Direction de l'immobilier de l'Etat, d'une estimation de la valeur vénale des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306 destinées à la vente, et du lot de volume acquis par la Commune, conformément aux articles L. 2241-1 et L. 1311-10 du CGCT ;
- Solliciter l'avis du préfet sur la désaffectation (déjà signalée sur le terrain depuis septembre 2023) des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306 affectées au service public de l'éducation nationale, conformément aux articles L. 212-1 du Code de l'éducation et L. 2121-30 du CGCT ;
- Délibérer sur le déclassement du domaine public communal des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306 ;
- Délibérer sur l'approbation de la modification du PLU que le Conseil Municipal a accepté de prescrire lors de sa séance du 9 juin 2023.

Dans cette perspective, il est proposé à ce stade au Conseil Municipal d'approuver le principe de la cession avec charges des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306 à la société B&G PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024
Reçu en préfecture le 18/03/2024
Publié le 18/03/2024
ID : 080-216006777-20240312-DEL20240317-06

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- D'approuver le principe de la cession avec charges des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306 à la société B&G PROMOTEUR CONSTRUCTEUR.
- De prendre acte que la conclusion de ladite cession avec charges, qui sera précédée de la signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives, impose au préalable de :
 - Disposer de la part de la Direction de l'immobilier de l'Etat d'une estimation de la valeur vénale des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306 destinées à la vente, et du lot de volume acquis par la Commune, conformément aux articles L. 2241-1 et L. 1311-10 du CGCT,
 - Solliciter l'avis du Préfet sur la désaffectation des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306 affectées au service public de l'éducation nationale, conformément aux articles L. 212-1 du Code de l'éducation et L. 2121-30 du CGCT,
 - Délibérer sur le déclassement du domaine public communal des parcelles cadastrées Section XB n°303 et 306,
 - Délibérer sur la modification du PLU.

Adopté à l'unanimité

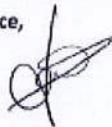
Pour : 23

Contre : 0

Abstention : 0

Vu pour extrait certifié conforme au registre
Saint Leu d'Esserent, le 12 mars 2024
Date de la convocation le 06 mars 2024

La secrétaire de séance,
Eva SALVADOR



Le Maire,
Frédéric BESSET



Envoyé en préfecture le 12/09/2024
 Reçu en préfecture le 12/09/2024
 Publié le 19/09/2024
 ID : 000-218005777-20240912-AR2024184URBA-AR

ARRÊTÉ N°2024/184 URBA

Prescrivant l'enquête publique relative à la 3^{ème} modification
 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT

Le Maire,

Vu :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants,
- Le décret n°85.453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n°83.630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 ayant entraîné une modification du Code de l'Environnement et de la procédure d'enquête publique, applicable depuis le 1^{er} janvier 2017,
- L'ordonnance du 29/01/2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant Monsieur Michel LEROY, retraité, en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Patrick MARTIN, retraité, en tant que commissaire enquêteur suppléant,
- Les pièces du dossier,

ARTICLE 1 - Il sera procédé à l'enquête publique relative à la 3^{ème} modification du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT du mardi 10 septembre 2024 à 9h00 au samedi 12 octobre 2024 à 12h00.

ARTICLE 2 - Siège de l'enquête publique : l'enquête publique se déroulera en mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT.

ARTICLE 3 - Monsieur Michel LEROY, retraité, désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, siègera à la mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT où toutes les observations devront lui être adressées. Il pourra utiliser son véhicule personnel lors de ses déplacements.

ARTICLE 4 - Les pièces du dossier ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT pendant 33 jours consécutifs du mardi 10 septembre 2024 à 9h00 au samedi 12 octobre 2024 à 12h00.

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible en ligne durant toute la durée de la procédure sur le site suivant : saintleudesserent.fr

Chacun pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture à la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ainsi que le samedi de 9h00 à 12h00.

- et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête,
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : 14, Place de la Mairie - 60340 SAINT-LEU D'ESSERENT, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur qui les annexera au dossier,
- ou par mail à l'adresse : saintleuplomodif3@saintleudesserent.fr, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, qui les annexera au registre.

ARTICLE 5 - Le commissaire enquêteur recevra le public, en mairie, au cours de 3 permanences :

- le mardi 10 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 25 septembre 2024 de 14h00 à 18h00,
- le samedi 12 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.

MAIRIE « 14, place de la Mairie » 60340 Saint-Leu d'Esserent
 Tél 03 44 56 87 00 « Fax 03 44 56 87 17 » www.saintleudesserent.fr

Envoyé en préfecture le 12/08/2024
Reçu en préfecture le 12/08/2024
Publié le 19/08/2024
ID : 060-216005777-20240812-AR2024184URBA-AR

- ARTICLE 6 -** A l'expiration du délai d'enquête prévue par l'article 4, soit le samedi 12 octobre 2024 à 12h00, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT le dossier avec son rapport dans lequel figureront en une seconde partie, distincte, ses conclusions motivées et son avis.
- ARTICLE 7 -** Après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur convoquera dans la huitaine le pétitionnaire du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales, celles-ci étant consignées dans un procès-verbal en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse.
- ARTICLE 8 -** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans les deux journaux suivants :
- Oise Hebdo
 - Les échos Le Parisien services
- Un exemplaire des journaux dans lesquels sera publié l'avis sera annexé au dossier d'enquête.
- Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de celle-ci, un avis d'enquête sera publié en caractères apparents (format A2, fond jaune) visible de l'extérieur de la mairie et des services techniques et apposé dans les lieux fréquentés par le public, ainsi que sur les 19 panneaux d'affichage de la commune et sur le site internet de la mairie.
- L'accomplissement de cette formalité fera l'objet d'un certificat d'affichage.
- ARTICLE 9 -** Dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra le dossier d'enquête, les registres des observations, le rapport et conclusions motivées et son avis à Monsieur le Maire de SAINT-LEU D'ESSERENT.
- Le rapport et les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT pendant une année à compter du rapport, des conclusions motivées et de l'avis sous forme papier et sur le site de la mairie sous forme numérique.
- ARTICLE 10 -** Le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur seront adressés à :
- Madame la Préfète,
 - Madame le Sous-Préfet,
 - Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires.
- ARTICLE 11 -** Des copies du présent arrêté seront adressés à :
- Madame la Préfète,
 - Madame le Sous-Préfet,
 - Monsieur le commissaire enquêteur,
 - Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires.

Fait à SAINT-LEU D'ESSERENT, le 12 août 2024

Le Maire,



Frédéric BESSET

PUBLICITE

**Les Echos
Le Parisien**
SERVICES

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000005431 (Réf :) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 16 septembre 2024
- Département : 60 Oise
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mardi 20 août 2024

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 47 33 99 00
S.A.S. au capital de 150 000 €
RCS Paris 799 256 185
TVA FR 66 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

**Les Echos
Le Parisien**
SERVICES

Les Echos Le Parisien Services S.A.S au capital de 150 000 euros - RCS Paris 799 256 185 - CODENAF 7022Z - TVA FR56790256185 - SIRET 799 256 185 00023
Siège Social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75738 PARIS Cedex 15 - Tél: +33(0)1 87 39 84 85 - Courriel: legales2@leparisien.fr

Oise Hebdo

HEBDOMADAIRE D'INFORMATIONS GÉNÉRALES DE L'OISE

Compiègne, le 19/08/2024

COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT
14 Place de la Mairie
60340 Saint-Leu d'Esserent

Objet : avis publics

Madame, Monsieur,

J'atteste que l'annonce reproduite ci-contre sera publiée dans le numéro 1594 d'Oise Hebdo journal habilité à publier les annonces légales dans le département de l'Oise, qui paraîtra le mercredi 18 septembre 2024.

Pour valoir et servir
ce que de droit

Vincent GERARD
Directeur



**AVIS
COMMUNE DE SAINT-LEU
D'ESSERENT**
3^{ème} modification du Plan Local
d'Urbanisme (P.L.U.)
de la commune de SAINT-LEU
D'ESSERENT

ENQUETE PUBLIQUE
Le public est informé que par arrêté municipal en date du 12 août 2024, il a été décidé de procéder à l'enquête publique relative à la 3^{ème} modification du PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT.
L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 33 jours :
du mardi 10 septembre 2024 à 9h00
au samedi 12 octobre 2024 à 12h00.
Le dossier, sous forme papier, pourra être consulté à la mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ainsi que le samedi de 9h00 à 12h00.
Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible en ligne durant toute la durée de la procédure sur le serveur suivant : saintleuesserent.fr
Monsieur Michel LEROY, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Patrick MARTIN, retraité, en tant que commissaire enquêteur suppléant.
Les personnes qui auraient des observations à formuler sont invitées, soit à les consigner sur les registres d'enquête mis à leur disposition dans la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT aux jours et heures susvisés, soit à les adresser au commissaire enquêteur en mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT (14, Place de la Mairie - 60 340 SAINT-LEU D'ESSERENT) par écrit ou par mail à l'adresse suivante : saintleuplumed13@saintleuesserent.fr
Monsieur Michel LEROY, commissaire enquêteur, recevra au cours de 3 permanences, en mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT :
- le mardi 10 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 25 septembre 2024 de 14h00 à 18h00,
- le samedi 12 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.
Le rapport du commissaire enquêteur ainsi que ses conclusions motivées seront tenus à la disposition du public, un mois après clôture de l'enquête et pendant une année à la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT et sous forme papier et sous forme numérique sur le site de la ville de SAINT-LEU D'ESSERENT.

Oise Hebdo

HEBDOMADAIRE D'INFORMATIONS GÉNÉRALES DE L'OISE

Compiègne, le 19/08/2024

COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT
14 Place de la Mairie
60340 Saint-Leu d'Esserent

Objet : avis publics

Madame, Monsieur,

J'atteste que l'annonce reproduite ci-contre sera publiée dans le numéro 1590 d'Oise Hebdo journal habilité à publier les annonces légales dans le département de l'Oise, qui paraîtra le mercredi 21 août 2024.

Pour valoir et servir
ce que de droit

Vincent GERARD
Directeur

V. Gérard



AVIS
COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT
3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT
ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé que par arrêté municipal en date du 12 août 2024, il a été décidé de procéder à l'enquête publique relative à la 3ème modification du PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT.

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 33 jours :
du mardi 10 septembre 2024 à 9h00 au samedi 12 octobre 2024 à 12h00.
Le dossier, sous forme papier, pourra être consulté à la mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ainsi que le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible en ligne durant toute la durée de la procédure sur le serveur suivant : saintleu-desserent.fr

Monsieur Michel LEROY, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Patrick MARTIN, retraité, en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Les personnes qui auraient des observations à formuler sont invitées, soit à les consigner sur les registres d'enquête mis à leur disposition dans la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT aux jours et heures susvisés, soit à les adresser au commissaire enquêteur en mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT (14, Place de la Mairie - 60 340 SAINT-LEU D'ESSERENT) par écrit ou par mail à l'adresse suivante : saintleu.mod73@saintleu-desserent.fr

Monsieur Michel LEROY, commissaire enquêteur, recevra au cours de 3 permanences, en mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT :

- le mardi 10 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 25 septembre 2024 de 14h00 à 18h00,
- le samedi 12 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.

Le rapport du commissaire enquêteur ainsi que ses conclusions motivées seront tenus à la disposition du public, un mois après clôture de l'enquête et pendant une année à la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT et sous forme papier et sous forme numérique sur le site de la ville de SAINT-LEU D'ESSERENT.

Oise Hebdo

HEBDOMADAIRE D'INFORMATIONS GÉNÉRALES DE L'OISE

Compiègne, le 19/08/2024

COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT
14 Place de la Mairie
60340 Saint-Leu d'Esserent

Objet : avis publics

Madame, Monsieur,

J'atteste que l'annonce reproduite ci-contre sera publiée dans le numéro 1590 d'Oise Hebdo journal habilité à publier les annonces légales dans le département de l'Oise, qui paraîtra le mercredi 21 août 2024.

Pour valoir et servir
ce que de droit

Vincent GERARD
Directeur

V. Gérard



AVIS
COMMUNE DE SAINT-LEU
D'ESSERENT
3^{ème} modification du Plan Local
d'Urbanisme (P.L.U.)
de la commune de SAINT-LEU
D'ESSERENT

ENQUETE PUBLIQUE
Le public est informé que par arrêté municipal en date du 12 août 2024, il a été décidé de procéder à l'enquête publique relative à la 3^{ème} modification du PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT.

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 33 jours :
du mardi 10 septembre 2024 à 9h00
au samedi 12 octobre 2024 à 12h00.
Le dossier, sous forme papier, pourra être consulté à la mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ainsi que le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier soumis à enquête publique sera également accessible en ligne durant toute la durée de la procédure sur le serveur suivant : saintleudesserent.fr
Monsieur Michel LEROY, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Patrick MARTIN, retraité, en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Les personnes qui auraient des observations à formuler sont invitées, soit à les consigner sur les registres d'enquête mis à leur disposition dans la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT aux jours et heures susvisés, soit à les adresser au commissaire enquêteur en mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT (14, Place de la Mairie - 60 340 SAINT-LEU D'ESSERENT) par écrit ou par mail à l'adresse suivante :

saintleuplomod3@stleudesserent.fr
Monsieur Michel LEROY, commissaire enquêteur, recevra au cours de 3 permanences, en mairie de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT :

- le mardi 10 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 25 septembre 2024 de 14h00 à 18h00,
- le samedi 12 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.

Le rapport du commissaire enquêteur ainsi que ses conclusions motivées seront tenus à la disposition du public, un mois après clôture de l'enquête et pendant une année à la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT et sous forme papier et sous forme numérique sur le site de la ville de SAINT-LEU D'ESSERENT.



Certificat d'affichage

Avis d'enquête publique pour La modification simplifiée n°3 du PLU De la commune de Saint Leu d'Esserent

Je soussigné, Frédéric BESSET, Maire de la Commune de Saint-Leu d'Esserent, certifie par la présente :

Que concernant l'enquête publique pour la modification simplifiée n°3 du PLU qui a eu lieu du 10 septembre au 12 octobre 2024,

L'avis d'enquête public a été affiché le lundi 26 août sur les 19 panneaux d'affichages de la ville et les panneaux d'affichage de la Mairie et des services techniques ainsi que dans les locaux de la Mairie et des services techniques et sur le site internet de la ville.

Celui-ci a également fait l'objet de parutions dans les journaux suivants :

- Oise Hebdo : les 21 août et 18 septembre 2024
- Le Parisien : les 23 août et 16 septembre 2024

Pour valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Leu d'Esserent,
Le 24 octobre 2024

Le Maire,



Frédéric BESSET

PPA

Stéphanie Philbert

De: Stéphanie ROUSSEAU <stephanie.rousseau@oise.chambagri.fr>
Envoyé: mardi 28 mai 2024 13:48
À: Stéphanie Philbert
Cc: Marianne VERBEKE; DDT 60/DTSE (Délégation Territoriale Sud-Est); DDT 60/SAUE/POT (Planification et Organisation Territoriale) emis par HALLAERT Estelle (Chef de bureau) - DDT 60/SAUE/POT
Objet: Consultation Chambre Agriculture - Projet de modification simplifiée N°3 du PLU de St Leu d'Esserent
Pièces jointes: 24-05002 PLU ST LEU D'ESSERENT - modification simplifiée 3_avis CA.pdf

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de trouver ci-joint les remarques de la Chambre d'Agriculture de l'Oise dans le cadre du projet de modification N°3 du PLU de Saint Leu d'Esserent.

Nous vous en souhaitons bonne réception et nous tenons à votre disposition.

Cordialement,



Stéphanie ROUSSEAU | Assistante Territoires et Environnement

Chambre d'agriculture de l'Oise

Tel : 03.44.11.44.20
rue Frere Gagne - BP 40463
60 021 BEAUVAIS CEDEX

Suivez notre actualité sur :






Beauvais, le 16 mai 2024

Monsieur le Maire
MAIRIE
14, place de la Mairie
60340 SAINT LEU D'ESSERENT

Suivi du dossier :
Marianne VERBEKE - marianne.verbeke@oise.chambagri.fr
Réf. HA/JL/MV/urba_24-05002

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT LEU D'ESSERENT

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu, le 2 mai dernier, par courrier électronique, le projet de modification n°3 du PLU de Saint Leu d'Esserent et vous remercions pour cette transmission.

L'examen du dossier n'amène pas de remarque de la part de la chambre d'agriculture de l'Oise.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,



Hervé ANCELLIN



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
Saint-Leu d'Esserent,
sur la modification n°3
du plan local d'urbanisme
de Saint-Leu d'Esserent (60)**

n°GARANCE 2024-8004

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 9 juillet 2024, en présence de Christophe Bacholle, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet et Anne Pons.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la commune de Saint-Leu d'Esserent, le 14 mai 2024 relatif à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Saint-Leu d'Esserent (60) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 17 mai 2024 ;

Considérant ce qui suit :

1. la modification porte sur les règlements graphique et écrit en créant un sous-zonage UBb sur 9800m², afin de permettre la réalisation d'un projet de construction de logements et d'équipements scolaires plus dense que ce qui était prévu par le règlement du PLU, en augmentant la limite de hauteur et l'emprise au sol maximale autorisée ;
2. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du PLU de Saint-Leu d'Esserent n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 9 juillet 2024

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR



DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
AMÉNAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITÉ
Direction des Infrastructures et des Transports
Direction Adjointe à la Conduite d'Opérations
Service Foncier, Aménagement Rural et Urbanisme

Affaire suivie par : Virginia COUTARD
Mail : virginia.coutard@oise.fr
Tél. : 03.44.06.62.27

MONSIEUR FREDERIC BESSET
MAIRE DE SAINT LEU D'ESSERENT
MAIRIE DE DE SAINT LEU D'ESSERENT
14 PLACE DE LA MAIRIE
60340 SAINT LEU D'ESSERENT

Beauvais, le 8 JUIL. 2024

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme / Suite Notification

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 14 mai 2024, vous avez bien voulu me consulter sur le projet de la modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) et je vous en remercie.

Pour rappel, la modification engagée par la commune permet des évolutions réglementaires du document d'urbanisme (création d'un secteur spécifique dans la zone UB, emprise au sol et hauteur augmentées, typologie des clôtures précisée) afin de permettre la réalisation d'une opération de 80 logements accompagnée d'équipements au sein d'un îlot intra-urbain. Le projet répond tant aux besoins à satisfaire en matière de logements, qu'aux enjeux de densification et de modération de la consommation d'espace. Enfin, la notion de mixité y est également prise en compte.

Après une étude attentive du dossier transmis, j'ai l'honneur de vous faire part de quelques remarques, détaillées dans la suite du présent courrier.

En premier lieu, la localisation du site en bordure de la RD92 et la programmation de deux nouvelles connexions routières sur cet axe majeur placent la thématique de la sécurité routière au premier plan. D'autant que cette dernière est, depuis plusieurs années, un cheval de bataille de la commune. Lors d'échanges que vous avez pu avoir avec mes services, vous n'hésitez pas à pointer une situation « qui pénalise aujourd'hui le développement du territoire ».

A ce jour, plusieurs aménagements ont été réalisés et d'autres sont d'ores et déjà programmés par la commune, avec notamment la mise en place de giratoires successifs pour fluidifier les circulations sur la RD92.

Par ailleurs, des projets routiers, de plus grande envergure, sont à l'étude et font l'objet d'échanges réguliers entre la ville, l'Agglomération Creil Sud Oise et le Département, comme le sujet du désenclavement du plateau agricole et la suppression du trafic PL dans la rue d'Hardillière (RD12).

Aussi, dans ce contexte, je trouverais utile, pour une meilleure compréhension du futur projet urbain, que la notice explicative soit complétée pour présenter plus en détails les conditions de desserte et de circulations aux abords du nouvel îlot habité. La notice pourrait également exposer les projets communaux planifiés pour la fluidification du trafic sur la RD92, notamment le futur carrefour giratoire qui sera aménagé à proximité du projet urbain.

Enfin, si cela n'a pas été déjà fait, je vous invite à mener une réflexion sur les sens de circulation des nouvelles voies pour minimiser les impacts du projet. L'ensemble de ces informations pourrait être intégré à la notice explicative pour une meilleure évaluation des incidences, notamment en matière de déplacements/mobilités.

Les services du Département restent à votre disposition si vous souhaitez obtenir des précisions complémentaires sur les différents points soulevés et les demandes formulées.

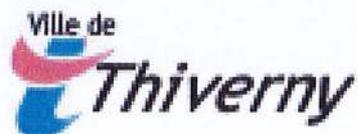
Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvée et rendue exécutoire, un exemplaire de la modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme (sur support numérique au format PDF et données graphiques au standard CNIG PLU).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,
et par délégation,
le Directeur Général Adjoint,
Aménagement Durable, Environnement et Mobilité



Lyonel BOSSIER



Monsieur Michel BLARY
Maire de Thiverny
A
Mairie de Saint Leu d'Esserent
Monsieur Frédéric BESSET, Maire
14 Place de la mairie
60340 SAINT LEU D'ESSERENT

N/Réf : MB/ServiceUrbanisme/05/2024

Thiverny, le 30 mai 2024.

Objet : Modification de votre PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe qu'après consultation des documents concernant la 3^{ème} modification de droit commun de votre Plan Local d'Urbanisme et l'article 10 concernant les hauteurs, je vous informe que j'émetts un avis favorable.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

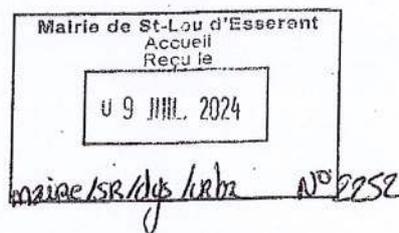
Le Maire,
Michel BLARY

Les OBSERVATIONS

Stéphanie Philbert

De: COUTARD, Virginie <Virginie.COUTARD@oise.fr>
Envoyé: mardi 9 juillet 2024 10:11
À: Stéphanie Philbert; Stéphanie Philbert
Objet: Avis modification n°3 du PLU
Pièces jointes: Avis CD60_Modification PLU.pdf

Importance: Haute



Monsieur le Maire,
 Vous trouverez en pièce jointe l'avis du Conseil départemental de l'Oise sur la modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme.
 Le courrier original fait l'objet d'un envoi postal.
 Vous en souhaitant bonne réception.
 Bien à vous.



Virginie Coutard
 Chef du bureau des aménagements fonciers et de l'urbanisme
 Direction adjointe à la conduite d'opérations
 Direction des infrastructures et des transports
 DGA aménagement durable, environnement et mobilité
 Conseil départemental de l'Oise
 Bureaux : 2 rue Jean-Baptiste Oudry - BEAUVAIS
 Courrier : 1 rue Cambry - CS 80941 - 60024 BEAUVAIS CEDEX
 Fixe : 03 44 06 62 27 Portable : 06 80 91 30 84
virginie.coutard@oise.fr



oise.fr

Suivez-nous sur :



DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE
Direction des Infrastructures et des Transports
Direction Adjointe à la Conduite d'Opérations
Service Foncier, Aménagement Rural et Urbanisme

Affaire suivie par : Virginie COUTARD
Mail : virginie.coutard@oise.fr
Tél. : 03.44.06.62.27

MONSIEUR FREDERIC BESSET
MAIRE DE SAINT LEU D ESSERENT
MAIRIE DE DE SAINT LEU D ESSERENT
14 PLACE DE LA MAIRIE
60340 SAINT LEU D ESSERENT

Beauvais, le 8 JUL. 2024

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme / Suite Notification

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 14 mai 2024, vous avez bien voulu me consulter sur le projet de la modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) et je vous en remercie.

Pour rappel, la modification engagée par la commune permet des évolutions réglementaires du document d'urbanisme (création d'un secteur spécifique dans la zone UB, emprise au sol et hauteur augmentées, typologie des clôtures précisée) afin de permettre la réalisation d'une opération de 80 logements accompagnée d'équipements au sein d'un îlot intra-urbain. Le projet répond tant aux besoins à satisfaire en matière de logements, qu'aux enjeux de densification et de modération de la consommation d'espace. Enfin, la notion de mixité y est également prise en compte.

Après une étude attentive du dossier transmis, j'ai l'honneur de vous faire part de quelques remarques, détaillées dans la suite du présent courrier.

En premier lieu, la localisation du site en bordure de la RD92 et la programmation de deux nouvelles connexions routières sur cet axe majeur placent la thématique de la sécurité routière au premier plan. D'autant que cette dernière est, depuis plusieurs années, un cheval de bataille de la commune. Lors d'échanges que vous avez pu avoir avec mes services, vous n'hésitez pas à pointer une situation « qui pénalise aujourd'hui le développement du territoire ».

A ce jour, plusieurs aménagements ont été réalisés et d'autres sont d'ores et déjà programmés par la commune, avec notamment la mise en place de giratoires successifs pour fluidifier les circulations sur la RD92.

Par ailleurs, des projets routiers, de plus grande envergure, sont à l'étude et font l'objet d'échanges réguliers entre la ville, l'Agglomération Creil Sud Oise et le Département, comme le sujet du désenclavement du plateau agricole et la suppression du trafic PL dans la rue d'Hardillière (RD12).

Aussi, dans ce contexte, je trouverais utile, pour une meilleure compréhension du futur projet urbain, que la notice explicative soit complétée pour présenter plus en détails les conditions de desserte et de circulations aux abords du nouvel îlot habité. La notice pourrait également exposer les projets communaux planifiés pour la fluidification du trafic sur la RD92, notamment le futur carrefour giratoire qui sera aménagé à proximité du projet urbain.

Enfin, si cela n'a pas été déjà fait, je vous invite à mener une réflexion sur les sens de circulation des nouvelles voies pour minimiser les impacts du projet. L'ensemble de ces informations pourrait être intégré à la notice explicative pour une meilleure évaluation des incidences, notamment en matière de déplacements/mobilités.

Les services du Département restent à votre disposition si vous souhaitez obtenir des précisions complémentaires sur les différents points soulevés et les demandes formulées.

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvée et rendue exécutoire, un exemplaire de la modification n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme (sur support numérique au format PDF et données graphiques au standard CNIG PLU).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,
et par délégation,
le Directeur Général Adjoint,
Aménagement Durable, Environnement et Mobilité



Lyonel BOSSIER



Beauvais, le 16 mai 2024

Monsieur le Maire
MAIRIE
14, place de la Mairie
60340 SAINT LEU D'ESSERENT

Suivi du dossier :
Marianne VERBEKE - marianne.verbeke@oise.chambagri.fr
Réf. HA/JL/MV/urba_24-05002
Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT LEU D'ESSERENT

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu, le 2 mai dernier, par courrier électronique, le projet de modification n°3 du PLU de Saint Leu d'Esserent et vous remercions pour cette transmission.

L'examen du dossier n'amène pas de remarque de la part de la chambre d'agriculture de l'Oise.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,



Hervé ANCELLIN

Considérant ce qui suit :

1. la modification porte sur les règlements graphique et écrit en créant un sous-zonage UBb sur 9800m², afin de permettre la réalisation d'un projet de construction de logements et d'équipements scolaires plus dense que ce qui était prévu par le règlement du PLU, en augmentant la limite de hauteur et l'emprise au sol maximale autorisée ;
2. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du PLU de Saint-Leu d'Esserent n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 9 juillet 2024

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR



Monsieur Michel BLARY
Maire de Thiverny
A
Mairie de Saint Leu d'Esserent
Monsieur Frédéric BESSET, Maire
14 Place de la mairie
60340 SAINT LEU D'ESSERENT

N°Réf : MB/ServiceUrbanisme/05/2024

Thiverny, le 30 mai 2024.

Objet : Modification de votre PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe qu'après consultation des documents concernant la 3^{ème} modification de droit commun de votre Plan Local d'Urbanisme et l'article 10 concernant les hauteurs, je vous informe que j'émet un avis favorable.

Vous souhaitez bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Maire,
Michel BLARY



VOS RÉF. AVIS AU PUBLIC
NOS RÉF. TER-EP-2024-60584-CAS-200928-
Y5COW8
INTERLOCUTEUR : Christophe DELMER  DELMER
Christophe
2024.09.27
09:38:48 +0200
TÉLÉPHONE : 03.20.13.66.00 / 06.67.34.05.16
E-MAIL : rte-cdi-lil-scet-urbanisme@rte-france.com

**Mairie de Saint-Leu-
d'Esserent**
14 place de la Mairie
60340 Saint-Leu-d'Esserent

A l'attention de MR Leroy
saintleuplomodif3@saintleudesserent.fr

OBJET : EP – MDC N°3 du PLU de la
commune de **Saint-Leu-
d'Esserent**

Marcq-en-Barœul,
le 27/09/2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Après étude du dossier concerné par l'enquête publique il s'avère que les ouvrages Rte ne sont pas concernés par la modification n°3 du document d'urbanisme.

Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLU de Saint-Leu-d'Esserent avec la présence d'ouvrages RTE sur votre Territoire. Nous observons en effet des incohérences règlementaires à la lecture globale du dossier

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Centre Développement Ingénierie Lille
62, rue Louis Delos
59700 MARCQ EN BAROEUL
TEL : 03.20.13.66.00

www.rte-france.com



Page 1 sur 5

05-09-00-COUR



Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT - BELLOY-EN-FRANCE
Ligne aérienne 225kV N0 1 CARRIERES-GOUVIEUX

Ligne aérienne 63kV N0 1 BERT-CARRIERES
Ligne aérienne 63kV N0 1 CARRIERES-PERSAN

Liaisons souterraines H.T. :

Liaison souterraine N0 1 CARRIERES-HCHCH
Liaison souterraine N0 2 CARRIERES-HCHCH

Liaisons aérosouterraines 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CARRIERES-USINOR-MONTATAIRE

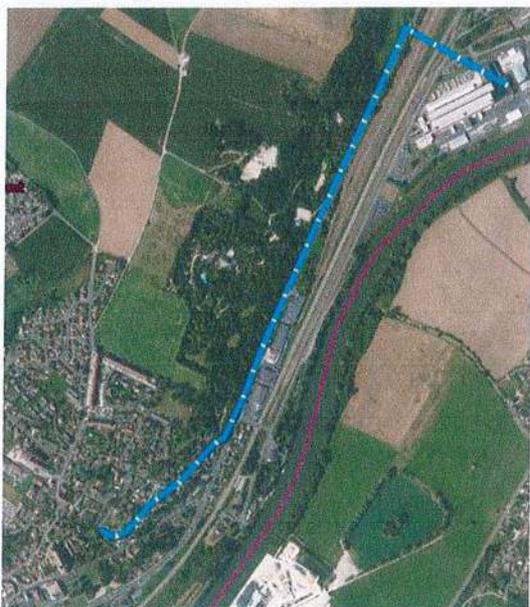
Postes de transformation 225 000 et 63 000 Volts :

POSTE 225KV N0 1 CREIL (RFF)

POSTE 63kV N0 1 BERT
POSTE 63kV N0 1 CARRIERES

Câble Optique Souterrain Hors Réseau de Puissance (COS HRP) :

Liaison Télécom sortant de la rue Marcel-Paul jusqu'au chemin de la tour au Diable





Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, **il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4)**, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

1.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire de Saint-Leu-d'Esserent :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Nord-Ouest
Zac des Louvresses
92230 GENNEVILLIERS**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Observation n°2 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UI, UY, 2AUi, Ar, N, Nc** du territoire.



C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».



B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'assurance de notre considération distinguée.

Cyril WAGNER

Directeur Adjoint Centre Développement & Ingénierie de Lille
Chef du Service Concertation Environnement Tiers

Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : DDT de l'Oise ddt-saue-pot@oise.gouv.fr

PV de SYNTHESE APPELANT MEMOIRE EN REPONSE

RAPPORT INTERMEDIAIRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE dit « RAPPORT DE SYNTHÈSE »

Concernant :

**La 3^{ème} modification du PLU
de la commune de Saint LEU d'ESSERENT(Oise)**



RAPPORT DE SYNTHÈSE du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR & MÉMOIRE EN REPONSE



Ancien Château de la Guesdière devenu siège de la Mairie de St LEU d'ESSERENT

Le 15 octobre 2024,

Le Commissaire-Enquêteur
Michel LEROY

Dans les quinze jours qui suivent la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur doit rendre à la municipalité un rapport de synthèse relatant le déroulement de l'enquête, l'ensemble des observations recueillies, et ses propres observations en vue de connaître le positionnement de la municipalité en réponse aux différentes remarques.

1. Rappel historique

L'enquête publique visant l'élaboration de la 3^{ème} modification du PLU de la commune de Saint Leu d'ESSERENT a été conduite par Michel LEROY, nommé en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Tribunal administratif d'Amiens, le 25 juin 2024.

Après une mise en place du PLU le 2 octobre 2014, cette dernière modification fait suite à deux autres modifications : pour l'une, suite à une correction du PLU originel après la décision d'annulation du PLU par le Tribunal Administratif d'Amiens (27 avril 2017), et pour l'autre la modification simplifiée du règlement du PLU pour un secteur urbain.

La commune, dans sa délibération du 16 juin 2023, souhaite saisir l'opportunité de terrains libérés en centre-ville pour :

- ♦ Disposer d'un terrain pour sécuriser les déplacements des enfants scolarisés dans les écoles Jean MACE et Raymonde CARBON en implantant un préau et le restaurant scolaire (561m²) à proximité afin d'accueillir les enfants de façon protégée.
- ♦ Résoudre l'érosion démographique par la construction de 80 ³⁶logements destinés à améliorer l'offre locale, qui se trouve saturée (350 demandes de logements non satisfaites, à ce jour).
- ♦ Ouvrir une nouvelle voie de circulation, en sens unique, destinée à permettre d'accéder à de nouveaux commerces de proximité complémentaires à l'existant et assurer un flux sécurisé des déplacements des familles des enfants auprès des écoles.

Pour réaliser ce vaste projet, la 3^{ème} modification du PLU fera appel à un promoteur qui se chargera de l'aménagement complet du projet tel que le décrit la délibération n°2024/03/17 concernant l'extension « centre-ville quartier Jean Macé ».

Pour ce faire, la municipalité propose une 3^{ème} modification du règlement qui concerne le zonage et le règlement écrit afin de réaliser son projet dans sa complétude. Elle porte sur :

- ⇒ L'évolution du règlement graphique
- ⇒ L'évolution du règlement écrit

Remarques du commissaire-enquêteur sur le dossier de présentation du projet de 3^{ème} modification du PLU :

Les dispositions prises dans le cadre de la 3^{ème} modification du PLU n'altèrent pas la cohérence du PADD du PLU et restent conformes aux textes règlementaires qui encadrent la procédure de modification de droit commun.

Toutefois, au moment de l'ouverture de l'enquête publique, en l'absence d'avis de la Communauté d'Agglomération³⁷ dans le dossier, la municipalité devra veiller à réaliser ce préalable nécessaire à la mise en œuvre du projet, notamment dans le cadre de la prise en compte des logements créés pour la réalisation des objectifs du PLH et de la consommation des surfaces.

³⁶ 15 logements T2, 41 logements T3, et 24 logements T4

³⁷ ACSO

2. L'organisation de l'Enquête

Après la réunion visant l'organisation de l'enquête publique, le mercredi 24 juillet 2024 de 10h00 à 11h30, entre la municipalité, le cabinet d'études et moi-même, un arrêté municipal n°23-33 datant du 16 octobre 2023 a été publié pour la mise en place de l'enquête publique : sa durée de 32 jours, est fixée du mardi 10 septembre 2024 (9h00) au samedi 12 octobre 2024 (12h).

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie et contrôlé personnellement à chaque début de permanence.

Un registre papier a été ouvert dès mardi 10 septembre 2024 à 9h00 et mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint LEU d'ESSERENT et, parallèlement, un site internet avec un registre numérique pour le recueil des observations a été ouvert au public le même jour dès 9h00.

Une visite des lieux stratégiques repris par le projet de la 3^{ème} modification du PLUa été réalisée en présence du Maire et de son Adjoint à l'Urbanisme, le 24 juillet de 11h30 à 13h00, jour de la première réunion visant l'organisation générale de l'enquête publique.

Au total trois permanences ont été tenues en mairie de Saint Leu d'Esserent :

Permanence	Date
1 ^{ère} permanence	Mardi 10 septembre 2024 De 9h à 12h
2 ^{ème} permanence	Mercredi 25 septembre 2024 De 14h à 18h
3 ^{ème} permanence	Samedi 12 octobre 2024 De 9h à 12h
Au total	3 permanences

J'ai procédé à la **visite des lieux stratégiques** du projet de la 3^{ème} modification du PLU, en présence de Monsieur le Maire et de son Adjoint à l'Urbanisme, **le 24 juillet de 11h à 13h**, jour de la réunion visant l'organisation générale du déroulement de l'enquête publique.

L'ensemble du dossier papier et le registre de l'enquête ont été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête et aux heures d'ouverture de la mairie.

Un site internet permet la dématérialisation de l'enquête. Le public a disposé d'un site spécifique pour consulter le dossier de l'enquête [https://www.registre-numerique.fr/carte-communale-Saint LEU d'ESSERENT](https://www.registre-numerique.fr/carte-communale-Saint_LEU_d'ESSERENT), et d'une autre adresse pour déposer les observations directement [carte-communale*Saint LEU d'ESSERENT@mail.registre-numerique.fr](mailto:carte-communale*Saint_LEU_d'ESSERENT@mail.registre-numerique.fr) qui ont été intégrées au registre et numérotées. Son fonctionnement a été vérifié par le commissaire-enquêteur.

d) Publicité

⇒ **Affichage public** :

L'affichage réglementaire a été respecté : une affiche a été placée dans les panneaux **d'affichage des annonces officielles de la mairie de Saint Leu d'Esserent**. Il a été contrôlé personnellement lors de chaque permanence. **Un certificat d'affichage a été communiqué** par le Maire de Saint LEU d'ESSERENT et j'ai procédé moi-même à la vérification lors de chaque permanence.

⇒ **Presse**

La publication par la presse a été diffusée au moyen de deux journaux habituellement lus par la population :

Journal / Date d'édition	1 ^{ère} édition	2 ^{ème} édition
L'Oise Hebdo	21 Août 2024	18 septembre 2024
L'Oise Agricole	23 Août 2024	16 septembre 2024

Le magazine communal a également relayé l'information de l'enquête publique qui allait s'ouvrir, les dates d'enquête, et les dates de permanence du commissaire enquêteur. Cet article a été publié dans le numéro Novembre / Décembre de Saint LEU d'ESSERENT & Vous, distribué dans les boîtes aux lettres du village au cours de la semaine du 31 octobre 2022.

De plus, la commune a aussi adressé via ses panneaux lumineux d'informations municipales un rappel à tous ses habitants, pour indiquer les dates de l'enquête et celles de la présence du commissaire-enquêteur, en vue de les mobiliser à déposer leurs observations.



REMARQUE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LA PUBLICITÉ

Pour élaborer son projet, la municipalité s'est entourée de diverses consultations préalables de façon à informer (la population et les institutions concernées) et échanger sur le projet et les choix établis par le conseil municipal.

La communication et la concertation ont été assurées notamment par :

- L'organisation de débats au sein du conseil municipal
- La publication d'articles dans le bulletin municipal
- La communication du projet aux Personnes Publiques Associées
- Des réunions de concertations avec :
 - L'Architecte des Bâtiments de France
 - La Résidence la Buissonnière (deux réunions réalisées)
 - La Résidence du Parc
- Des échanges pour concerter les riverains, les enseignants et les parents, la population, tout en sachant que l'objet de la 3^{ème} modification du PLU ne concerne que la création d'une zone à urbaniser UB, préalable nécessaire à la réalisation du projet dont les contours ne sont pas totalement arrêtés.

3. Le PROCES-VERBAL

Le présent procès-verbal a pour objet de recueillir toute information à partir de questions posées à partir de l'analyse du dossier, des observations déposées, des remarques entendues lors des permanences. Le commissaire enquêteur a jugé utile d'y joindre ses propres observations ou demandes de précisions.

Il a été remis le 15 octobre 2024 par voie internet.

Il appartient au porteur du projet d'y apporter réponse dans le délai de quinze jours à réception de ces observations.

3.1 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les permanences

Cette enquête s'est déroulée sans incident notable. L'accueil en mairie permettait de préserver l'intimité lors des échanges avec le commissaire-enquêteur.

Les réunions d'information au public :

S'agissant d'une enquête menée selon la procédure de modification de droit commun, il n'est pas obligatoire d'organiser réunion publique.

Pour élaborer son projet, la municipalité s'est entourée de diverses consultations préalables de façon à informer (la population et les institutions concernées) et échanger sur le projet et les choix établis par le conseil municipal.

La communication et la concertation ont été assurées notamment par :

- L'organisation de débats au sein du conseil municipal
- La publication d'articles dans le bulletin municipal
- La communication du projet aux Personnes Publiques Associées
- Des réunions de concertations avec :
 - L'Architecte des Bâtiments de France
 - La Résidence la Buissonnière (deux réunions réalisées)
 - La Résidence du Parc
- Des échanges pour concerter les riverains, les enseignants et les parents, la population, **tout en sachant que l'objet de la 3^{ème} modification du PLU ne concerne que la création d'une zone à urbaniser UB**, préalable nécessaire à la réalisation du projet dont les contours ne sont pas totalement arrêtés.

3.2 Statistiques des observations

Au cours des trois permanences en mairie de Saint LEU d'ESSERENT, 12 personnes se sont présentées pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Une personne a déposé une observation qui a été portée au registre d'enquête.

Le site internet ouvert dans le cadre de la dématérialisation indique une fréquentation de 82 visites par 67 visiteurs qui ont visualisé 67 fois un dossier et téléchargé 75 fois au total., et une observation a été déposée avec un fichier joint (RTE)

3.3 Clôture de l'EP

Cette consultation, de par la fréquentation des permanences et des consultations du site internet traduit :

- **Un intérêt certain** du public au sujet de l'enquête avec 12 visiteurs aux trois permanences, et les 82 consultations numériques du dossier.
- Confirme bien que **l'information fournie par l'affichage et autres moyens mis en place à l'initiative de la municipalité ont permis une mobilisation du public sur la 3^{ème} modification du PLU projetée.**
- Enfin, **souligne, dans l'expression du public aux 3 permanences, l'absence d'avis contraire** au projet dans ses finalités.
- Aucun incident de consultation numérique du dossier, ni pendant les permanences n'est à signaler.

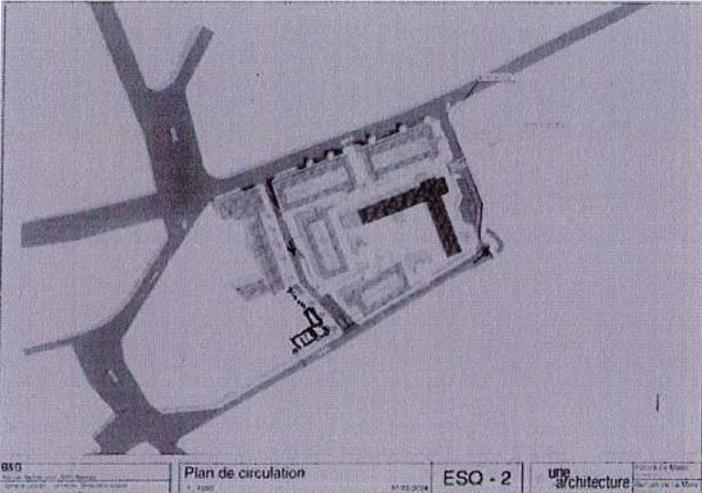
3.4 SYNTHÈSE des PPA

Au total trois PPA ont fourni leur avis sur le projet de la 3^{ème} modification du PLU:

- La MRAE : avis favorable
- La Chambre d'Agriculture de l'Oise : avis favorable
- La commune de Thiverny : avis favorable

3.5 ANALYSE des Observations

<u>Observation écrite déposée sur le registre papier</u>			
Par Monsieur			
N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
<u>1</u>	Augmentation du flux de la circulation	<p>Date de dépôt : samedi 12 octobre 2024 Lieu de dépôt : sur le registre papier en Mairie Objet : Risque d'augmentation du flux de circulation Contribution : Monsieur BOITEL Claude, propriétaire, résident à Saint Leu d'Esserent,</p> <p><i>Suite à la consultation du projet municipal correspondant à la 3^{ème} modification du PLU, j'observe qu'il y aura une augmentation du flux de circulation importante sur la création d'un nouveau circuit prévu à sens unique, auquel s'ajoutera une ouverture de la circulation permettant d'éviter le feu rouge pour les usagers venant de Précý-Sur-Oise et de Chantilly, entre</i></p>	Impasse du Chemin de Fer/Rue Pasteur

		<p>autres. Il serait bon de limiter la possibilité d'interdire la circulation Impasse du Chemin de Fer vers la rue Pasteur (barrière ou autre moyen matériel). De plus, la nuisance sonore et pollution augmentera en raison du nouveau plus de circulation. Il serait souhaitable d'envisager l'application de la norme RNU qui autorise des murs séparatifs à 2.60 m (de hauteur) y compris le chaperon.</p> <p>Pièce(s) jointes(s) : plan de circulation joint ci-dessous</p> 	
<p>Remarque du Commissaire-enquêteur et question à la municipalité : La sécurisation du flux de circulation s'avère importante à être étudié afin de satisfaire les usagers (enfants et riverains) du nouveau plan de circulation. Concernant les risques évoqués (sonores, air...) par les riverains, il est souhaitable qu'une concertation (entre municipalité-promoteur-usagers) apporte une solution pratique tendant à réduire ces risques. Quelles réponses la municipalité peut-elle apportée à la sécurisation proposée par le plan de circulation et par la pollution (atmosphérique et sonore) ?</p>			
<p>Remarques du Commissaire-enquêteur et questions posées à la municipalité : La sécurisation du flux de circulation s'avère importante à être étudiée afin de satisfaire les usagers (enfants et riverains) du nouveau plan de circulation. Concernant les risques évoqués (sonores, air...) par les riverains, il est souhaitable qu'une concertation (entre municipalité - promoteur-usagers) apporte une solution pratique tendant à réduire ces risques.</p>			
<p>Réponse de la municipalité : Concernant le trafic routier, la commune a déjà répondu au demandeur en réunion de concertation : le projet a pour objectif de limiter la circulation, maintenir le calme du quartier et sécuriser les enfants. La création de la boucle viaire à sens unique ne constitue pas une déviation des routes départementales n°44 et 92. Un arrêté municipal sera rédigé et fixera les modalités de circulation. Concernant la nuisance sonore, pollution et l'évocation de la règle du RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui autorise des murs séparatifs de 2.60 m, cela ne concerne pas SAINT-LEU D'ESSERENT car la commune dispose d'un PLU. L'article 11 du règlement écrit a prescrit une hauteur maximale de 2 m. Après discussion en réunion, les élus ont accepté de modifier le règlement du PLU en autorisant pour la zone concernée une hauteur maximale de 2.60 m. Cette modification sera intégrée dans le dossier d'approbation et soumis au conseil municipal.</p>			

Observation écrite déposée sur le registre numérique			
Par Monsieur			
N° obs	Objet	Contenu de l'observation	Concerne
<u>1</u>	Recommandations	Date de dépôt : samedi 12 octobre 2024 (en doublon) Lieu de dépôt : sur le registre numérique Objet : Recommandations visant la protection réservée par RTE pour réaliser ses travaux d'entretien Contribution : RTE en qualité de PPA, (doublon) Pièce(s) jointes(s) : la réglementation (Placée en annexe du rapport d'enquête, chapitre des avis des PPA)	Zone à protéger
Remarque du Commissaire-enquêteur et question à la municipalité :			
Ces recommandations ne concernent pas le secteur le site du projet. Elles devront être prises en compte dans le cadre d'une future révision de PLU			
Réponse de la municipalité :			
A pris note			
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR			
Les recommandations ne concernent pas le secteur le site du projet			

Au bilan en fin d'enquête, **seulement une observation, déposée au registre d'enquête, concerne directement l'évolution du projet déposée au registre d'enquête.**

4. Observations générales du commissaire enquêteur portant sur l'enquête publique

La présente enquête porte sur l'élaboration de la 3^{ème} modification du PLU de SAINT LEU D'ESSERENT. Les dispositions concernant le déroulement de l'enquête publique restent conformes aux textes réglementaires qui encadrent une 3^{ème} modification du PLU.

J'observe que l'enquête que j'ai menée n'a soulevé que quelques visites du public : elles concernent souvent un éclaircissement sur le zonage de leur propriété.

J'ajoute que la participation du public est bien démontrée par le biais des statistiques recueillies en ce qui concerne les visites du site numérique³⁸.

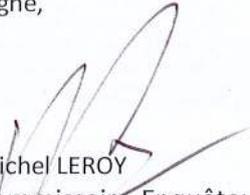
Je remercie la municipalité pour son accueil, son aide, et sa disponibilité. Elle a su montrer son ouverture au dialogue avec la population, élément essentiel à la réussite pacifique des modalités pratiques de l'application de la 3^{ème} modification du PLU

Le présent procès-verbal est remis à Monsieur le Maire, porteur du projet.

³⁸ soit un nombre de visites de 82, réalisées par 67 visiteurs, qui ont pu visualiser des documents soit 67 et des téléchargements de dossiers soit 75

Fait à BEAUVAIS le 25 octobre 2024

Signé,



Michel LEROY
Commissaire-Enquêteur Oise