



Procès-verbal du Conseil Municipal

Séance du 28 Avril 2025

L'an deux mille vingt-cinq le 28 avril 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 / Marie Annick LAROCHE / Sylvie POYE / Valérie VERON / Brigitte DUBOIS-LOMBART / Renaud PRADENC / Christine DELAFOSSE / Sébastien BOGAERT / Magali MRUGALSKI / Frédéric BETHENCOURT

Etaient absents : Eva SALVADOR (pouvoir à Stéphane HAUDECOEUR) / Fabiola BASSELIN / Sandrine MARSAL / Jérôme JAN / Caroline LEGROS-HUMBLLOT / Laurent SALLIER (pouvoir à Renaud PRADENC) / Michel EUVERTE / Pascale RIBOUILLARD

Secrétaire de séance : Renaud PRADENC

En exercice : 27	Présents : 19	Procurations : 2	Votants : 21
------------------	---------------	------------------	--------------

I. Fonctionnement municipal

Préambule

1) Désignation par le Conseil Municipal du secrétaire de séance

Monsieur le Maire propose Monsieur Renaud PRADENC comme secrétaire de séance.
Le Conseil Municipal approuve cette désignation à l'unanimité.

2) Approbation du procès-verbal de la séance du 17 mars 2025

Le procès-verbal de la séance du 17 mars 2025 est adopté à l'unanimité.

A. Affaires générales et services

3) Décisions du Maire

En date du 20 mars 2025, décision N°2025/06/FIN de solliciter le soutien de l'Etat au titre du Fonds Interministériel de la Délinquance et de la Radicalisation (FIPDR) 2025 pour un montant de 17 975 € représentant 50 % du montant TTC des travaux d'extension de la vidéoprotection estimé à 29 958,93 HT, soit 35 950,72 € TTC.

En date du 25 mars 2025, décision N°2025/04/FIN de solliciter le soutien financier auprès de la DRAC Hauts-de-France d'un montant de 10 400 € pour les « Olympiades culturelles » représentant 40 % du coût total du projet dont le montant est estimé à 26 000 € TTC.

En date du 25 mars 2025, décision N°2025/05/FIN de solliciter le soutien financier auprès du Conseil Départemental de l'Oise d'un montant de 6 500 € pour les « Olympiades culturelles » représentant 25 % du coût total du projet dont le montant est estimé à 26 000 € TTC.

En date du 25 mars 2025, décision N°2025/08/FIN de solliciter le soutien financier auprès du Conseil Départemental de l'Oise pour un montant de 12 500 € HT représentant 42,74 % du montant d'acquisition du véhicule de Police Municipale estimé à 29 249,63 € HT, soit 34 990 € TTC.

En date du 07 avril 2025, décision N°2025/03/FIN de solliciter le soutien financier du Conseil Départemental de l'Oise pour les travaux d'extension du centre-ville par l'aménagement d'un nouveau quartier et d'un nouveau restaurant scolaire phase 1 d'un montant de 42 579,36 € représentant 18,47 % du coût des travaux de la 1^{ère} phase estimé à 230 552,47 € HT, soit 276 662,96 € TTC.

En date du 08 avril 2025, décision N°2025/07/FIN de solliciter le soutien de l'Etat au titre du Fonds Interministériel de la Délinquance et de la Radicalisation (FIPDR) 2025 pour un montant de 14 634,24 € représentant 80 % du montant TTC des travaux d'installation de boîtiers d'alerte PPMS dans les établissements scolaires, estimés à 18 292,80 € HT, soit 21 951,36 € TTC.

En date du 10 avril 2025, décision N°2025/09/FIN d'accepter par contrat de louer à la société TREENERGY deux logements sis 3 avenue de la Commune de Paris à Saint-Leu d'Esserent, pour un loyer mensuel de 500 € à compter du 1^{er} avril 2025 et ce jusqu'au 31 août 2025.

B. Aménagement du territoire

4) PLU : Débat au sein du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables

Rapporteurs : Frédéric BESSET / Laurence LEFEBVRE (architecte DPLG et urbaniste)

Vu la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,

Vu la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.153-12, relatif à la tenue d'un débat du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la délibération du conseil municipal n°2022/10/02 en date du 11 Octobre 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,

Considérant qu'un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme,

Considérant que le document présenté correspond au projet souhaité par la commune,

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été élaboré. Le précédent PLU ayant un peu plus d'une dizaine d'années d'existence avec des objectifs d'aménagements en grande partie réalisés, il convenait de répondre à la fois aux nouveaux enjeux et besoins de développements communaux, mais aussi aux évolutions législatives et réglementaires.

Une première phase de diagnostic a permis de faire un point sur la commune sur les évolutions concernant :

- La situation administrative et géographique
- La démographie
- Le parc de logements
- Les données sociaux-économiques et les activités économiques
- Les équipements publics
- L'organisation du territoire, le bâti et le patrimoine
- Les déplacements
- L'analyse de la consommation foncière
- L'état initial de l'environnement
- Le paysage
- Avec un bilan et diagnostic qui a permis de déterminer : les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces sur le territoire

Cette 1ère phase du PLU a été présentée aux personnes publiques associées (services de l'état, communes limitrophes, CCI, chambre d'agriculture et autres partenaires) lors d'une réunion le 4 septembre 2024. Ce qui a donné lieu à des compléments et retours.

Cela a permis de formuler les principaux objectifs municipaux pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

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

Monsieur le Maire indique que le PADD a fait l'objet d'un échange avec les personnes publiques associées lors d'une réunion le 23 avril 2025.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables présenté.

Celui-ci comporte les grands chapitres suivants :

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

1. Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune

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

2. Planifier le développement et le renouvellement urbains

- Maîtriser la croissance du nombre de logements afin de stabiliser la population en cohérence avec la présence et la capacité des équipements publics,
- Maîtriser la croissance des nouveaux logements dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier (Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noël's, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude),
- Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain,
- Maintenir le niveau des équipements publics et des services à la population,
- Prioriser et temporiser les projets de développement,
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique en veillant à la qualité architecturale du centre ancien,
- Résorber la friche de l'ancienne sucrerie,
- Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricole situés dans la trame urbaine,
- Autoriser des solutions constructives améliorant la performance énergétique des bâtiments tout en préservant le patrimoine architectural,
- Concevoir une liaison douce entre les équipements scolaires/sportifs de l'avenue de la commune de Paris et l'avenue du 19 mars 1962,
- Créer des liaisons entre les quartiers existants et futurs.

3. Développer l'activité économique

- Affirmer le statut de la commune tout en n'oubliant pas la compétence économique tenue par l'ACSO,
- Faire vivre un vrai cœur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines,
- Pérenniser les activités économiques présentes au cœur de la trame urbaine,

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

4. Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel

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

5. Veiller à la gestion des risques et des nuisances

- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise,
- Intégrer l'étude hydraulique menée sur les parcelles agricoles situées en bordure Nord de la commune : création de fossés, fascines, gabions, bassins, haies, ...
- Prendre en compte les risques de ruissellement : ne pas développer l'urbanisation dans les espaces soumis à des contraintes hydrauliques liées aux risques de ruissellement,

- Tenir compte de la nature du sol et de son utilisation passée, caractérisée par l'existence de cavités et d'anciennes carrières souterraines,
- Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation,
- Tenir compte des risques routiers (transports de matières dangereuses, risques chimiques, circulation),
- Tenir compte des nuisances sonores (voie ferrée, routes départementales),
- Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.

Le conseil municipal prend acte des débats portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune tel que présenté par Monsieur le Maire avec la pièce jointe à la présente délibération (le rapport PADD présenté aux personnes publiques associées le 23 avril 2025 avec son plan de synthèse) :

Avec les remarques suivantes :

- 1 : Dans l'Axe 4, il est important d'intégrer les étangs communaux en termes de préservation ;
- 2 : Concernant les liaisons douces, il est nécessaire d'intégrer la passerelle communale située au-dessus de la voie ferrée qu'il faudra à terme renouveler avec le respect des contraintes PMR.

Le Conseil est appelé à en débattre.

La présentation des différents axes est assurée par Madame LEFEBVRE, architecte urbaniste, et complétée par les interventions de Monsieur BESSET et Monsieur ROTH.

A l'issue de cette présentation, Monsieur BESSET laisse la parole aux élus qui souhaiteraient formuler des remarques ou questions au sujet de ces grandes orientations.

Monsieur PRADENC prend la parole et souhaiterait savoir dans un premier temps si le droit d'aménager les surfaces naturelles sera perdu en 2031 si les zones et surfaces prévues n'ont pas été aménagées d'ici là.

Monsieur BESSET explique qu'il existe plusieurs étapes et que la loi sur le ZAN a déjà été remise en question à deux reprises. Il ajoute que cette loi pourra encore faire l'objet de révisions. L'idée est de ralentir de moitié d'ici 2031, et donc de passer de 16 ha à 8 ha. Monsieur le Maire ajoute qu'il ne s'agit pas d'une perte de droit, mais plutôt d'une prise en compte du fait que le développement urbain harmonieux ne nécessite pas forcément de consommer des espaces naturels supplémentaires. De nombreuses pistes sont évoquées pour assurer ce développement, telles que la reconversion de friches, notamment celle de la sucrerie, la densification des « dents creuses », ainsi que la réflexion sur l'utilisation d'anciennes fermes. Ces éléments permettraient d'assurer le développement de la commune, sans avoir à consommer de nouvelles surfaces naturelles. L'objectif serait d'atteindre d'ici 2040 l'objectif du zéro artificialisation nette, c'est-à-dire que les surfaces nouvellement aménagées devraient être compensées par des surfaces rendues à la nature. Monsieur BESSET ajoute que cette dernière question n'a pas encore été étudiée et que ce n'est actuellement pas envisagé localement.

Monsieur PRADENC soumet une deuxième question relative à la sucrerie. Il souhaiterait savoir s'il y a eu des évolutions concernant le positionnement de l'Architecte des Bâtiments de France sur le devenir de ce bâtiment. Monsieur BESSET indique qu'il y a effectivement un changement d'approche par rapport au précédent ABF, très attaché à la conservation intégrale du bâtiment. Ce dernier considérait la sucrerie comme un monument imposant qu'il fallait absolument préserver car situé dans le périmètre visuel de l'Abbatiale, tandis que le nouveau a rapidement compris la nécessité de trouver des solutions adaptées.

Monsieur BESSET ajoute que des pistes sont maintenant évoquées, notamment la possibilité de conserver une partie du bâtiment le long de l'Oise tout en disposant du reste, ce qui représente une avancée significative. Monsieur ROTH précise que le nouvel ABF serait prêt à envisager la disparition de la partie arrière de la sucrerie, tandis que la partie avant, constituée de murs en pierre datant d'une certaine époque, pourrait être conservée. Il souligne la complexité du projet, notamment en raison de la présence, à proximité, de la société Norchim, qui est encore en activité et dont il est important de préserver la continuité.

Monsieur ROTH insiste sur la nécessité de définir clairement l'étendue de la partie logements et le type d'activités qui pourront coexister. Par ailleurs, il explique que la commune ne pourra pas assumer la charge financière des travaux et qu'il sera nécessaire de rechercher des investisseurs privés.

Monsieur MÜLLER prend à son tour la parole et indique avoir plusieurs questions sur les différents axes présentés. Concernant le premier axe, il s'interroge sur l'objectif « mettre en valeur les jardins partagés ». Selon lui, la commune ne dispose que d'un seul jardin partagé. Il souhaiterait donc savoir si ce terme inclut également les jardins familiaux. Monsieur BESSET confirme que le terme « jardins partagés » englobe bien plusieurs initiatives. Il rappelle l'existence d'une zone officielle de jardins familiaux, gérée par une association, située dans les Hauts du Neuillet. Il évoque également plusieurs projets en cours dans le quartier de Richepeine, considérés comme des jardins partagés au sens large. Il précise que l'aménagement de ce secteur reste encore à concevoir. Il rappelle enfin l'existence d'un jardin solidaire sur le terrain municipal du Clos de la Venderie, destiné à produire des légumes qui seront donnés aux bénéficiaires de l'aide alimentaire communale.

Monsieur MÜLLER poursuit avec une nouvelle interrogation concernant l'axe 2. Il est précisé dans cet axe que la commune souhaite maintenir le niveau des équipements publics et des services à la population. Il se prononce favorablement à cela mais rappelle que le PLU est un engagement qui s'inscrit sur le long terme. Dans le contexte budgétaire actuel, qu'il juge déjà contraint et peu susceptible de s'améliorer dans les années à venir, il s'interroge sur la faisabilité de maintenir cet engagement sur les dix prochaines années. Monsieur BESSET précise que ce point constitue avant tout un élément de cadrage des ambitions urbaines. Il indique que cet axe ne concerne pas directement le détail de l'offre de services à la population, qu'ils soient culturels, sociaux, sportifs ou autres. Monsieur ROTH explique que l'axe évoqué concerne davantage des aspects liés au territoire, notamment les transports, le commerce ou encore les mobilités douces. Il insiste sur le fait qu'il s'agit ici d'une réflexion centrée sur l'aménagement du territoire, et non directement sur l'offre de services à la population.

Monsieur BESSET indique que l'un des véritables enjeux urbains concerne notamment les commerces. Il cite l'exemple actuel des friches commerciales : si ces dernières se développent, la commune risque de se retrouver avec un grand nombre de locaux vacants. C'est pourquoi il a été récemment proposé de créer une taxe sur les friches commerciales.

Il explique également que la commune n'encouragera pas la transformation des locaux commerciaux en logements. Il rappelle qu'il existe déjà suffisamment de surfaces adaptées à la création ou à la réhabilitation de logements.

Monsieur MÜLLER interroge ensuite sur l'axe 3 « Développer l'activité économique ». Il souhaiterait savoir s'il est possible d'exclure certaines activités. Monsieur BESSET répond que l'exclusion de certaines activités économiques ne relève pas directement des outils d'urbanisme disponibles mais d'une vigilance partagée. Il ajoute que les droits de préemption sur les fonds de commerce ou les murs nécessitent des budgets importants que la commune ne possède pas forcément.

Monsieur BESSET rappelle les mesures concrètes mises en place, telles que la prévision de locaux commerciaux modernes et accessibles aux personnes à mobilité réduite dans les nouveaux ensembles, à l'exemple du récent quartier du quartier des Trois Etangs et du futur quartier Jean Macé. Il évoque également la requalification de la place de la République, qui vise à consolider les quinze commerces existants autour de cette place, ainsi que ceux situés à l'arrière et sur la rue des Forges. Il précise que ces actions s'inscrivent dans une démarche d'aménagement urbain au service du commerce de proximité.

Monsieur MÜLLER évoque l'axe 4 relatif aux espaces naturels. Il constate que les berges de l'Oise, le bois et le plateau agricole sont évoqués, mais que les étangs communaux n'y figurent pas. Il rappelle qu'actuellement, un étang existe déjà (la Garenne) et qu'un second devrait voir le jour avec le nouveau quartier des Trois Étangs, près de la départementale. Il souligne l'importance de mentionner ces étangs dans les objectifs de préservation. Monsieur BESSET indique que cette remarque est pertinente et qu'elle sera prise en compte. Il confirme par ailleurs que la rétrocession de l'étang situé dans le nouveau quartier est prévue à terme et qu'elle sera intégrée dans le document.

Monsieur MÜLLER évoque les aménagements en cours, notamment les zones naturelles. Il fait référence à un futur projet de quartier situé rue du 19 mars. Il rappelle que des coulées de boue ont eu lieu l'année dernière en contrebas de ce secteur. Il insiste pour que ce nouveau quartier ne contribue pas à accroître l'imperméabilisation des sols dans cette zone, ce qui pourrait aggraver les risques de coulées de boue, notamment sur le chemin du Val. Il appelle à la vigilance sur la gestion des eaux de ruissellement et sur les dispositifs d'infiltration à l'échelle de chaque parcelle. Monsieur BESSET confirme que la solution évoquée correspond exactement au principe appliqué pour l'éco-quartier. Il rappelle que le traitement des eaux pluviales se fait à la parcelle, avec la création de deux bassins de rétention qui ont jusqu'à présent bien rempli leur rôle en l'absence d'événements humides majeurs. Il souligne que le ruissellement principal provient du plateau et traverse le vallon du Val, situé en dessous du futur lotissement. Enfin, il insiste sur la nécessité de ne pas accroître les risques liés à ces phénomènes dans les projets à venir.

Monsieur MÜLLER conclut en abordant le sujet des liaisons douces. Il rappelle l'importance de bien connecter les deux parties de la ville, séparées par la voie ferroviaire. Il évoque la passerelle actuelle qui commence à se faire vieillissante. Il s'interroge sur la nécessité, à moyen ou long terme, d'envisager son renouvellement. Il souhaiterait également savoir si ce renouvellement impliquera de réserver des emprises ou des zones au sol pour une future structure probablement plus large que l'existante, afin de répondre aux contraintes PMR notamment.

Monsieur BESSET précise que cette passerelle « SNCF » est bien communale, et qu'elle a été rétrocédée par la SNCF à la ville il y a environ 30 ans. Aujourd'hui, il apparaît effectivement nécessaire de tester son état. Ce sujet sera d'ailleurs abordé dans le cadre des réflexions autour du passage à niveau, qui, en raison des deux passerelles de chaque côté, a une hauteur limitée. L'objectif est de préserver les liaisons nord-sud, comprenant le passage à niveau 37 et la passerelle de la gare, qui est difficile à gravir, ainsi que la passerelle communale. Il rappelle qu'un projet avait été envisagé pour créer, à partir du quartier des Trois Étangs, un passage sous la voie ferrée puis une nouvelle passerelle dans le cadre d'un aménagement des deux côtés. Ce projet a été abandonné pour l'instant. Cependant, ces liaisons permettant de franchir la voie ferrée restent une priorité à moyen terme.

Monsieur BETHENCOURT formule également plusieurs remarques. La première concerne le pourcentage de logements sociaux. Il indique avoir constaté que la commune compte déjà 30 % de logements sociaux, ce qui semble conforme aux normes en vigueur. Il souhaiterait savoir ce qui est prévu, en termes de typologies d'habitat, pour les futurs projets de construction. Monsieur BESSET répond que les logements construits au cours des trois dernières années respectent l'équilibre souhaité par la municipalité, équilibre qui est d'ailleurs inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Il cite, pour exemple, la résidence du

Quai d'Amont, composée de 25 % de logements aidés et de 75 % de logements intermédiaires. Dans le quartier des Trois Étangs, sur le parc déjà construit, 30 logements sont en accession à la propriété, tandis que 40 sont des logements aidés ; la résidence intergénérationnelle, elle, compte trois quarts de logements intermédiaires. Il évoque également le programme Jean Macé, qui comprend trois quarts de logements intermédiaires et un quart de logements sociaux. Une part en accession à la propriété avait été envisagée au départ, mais cette option a été écartée en raison du retournement du marché immobilier.

Monsieur BESSET indique que cette logique de mixité est systématiquement appliquée, dans un souci d'équilibre et d'intégration sociale, et en évitant de créer des ensembles exclusivement composés de logements sociaux.

Monsieur BETHENCOURT renouvelle son interrogation concernant les typologies d'habitat envisagées pour les futurs projets et souhaiterait savoir si la municipalité envisage, pour les constructions à venir, d'orienter les projets vers de la maison individuelle ou vers des immeubles. Monsieur ROTH répond que la ville a connu un développement important de logements collectifs et de logements intermédiaires. L'objectif est effectivement désormais d'introduire un rééquilibrage en s'orientant davantage vers de la maison individuelle. Cela sera précisé dans les nombreuses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui seront présentes dans la partie réglementaire du PLU. À titre d'exemple, pour les corps de ferme, il est prévu de favoriser du terrain à bâtir et des maisons individuelles, mais avec des parcelles de taille plus réduite qu'auparavant. La volonté municipale est de conserver l'identité architecturale et paysagère de Saint-Leu.

Monsieur BETHENCOURT s'interroge par ailleurs sur l'émergence de formes d'habitats partagés, notamment intergénérationnels. Il s'interroge sur la possibilité de développer ce type d'habitat sur la commune, y compris dans une logique écologique. Monsieur BESSET cite deux exemples d'habitats partagés ou intergénérationnels et qui existent déjà sur la commune. Le premier est la résidence autonomie, qui propose 45 logements gérés par la ville. Il s'agit d'un habitat intermédiaire avec des logements individuels et des activités communes de plus en plus développées.

Le second exemple est la résidence intergénérationnelle située dans le nouveau quartier des Trois Étangs, où 70 logements sont répartis pour moitié entre familles et personnes âgées. Une animation hebdomadaire commune est organisée pour favoriser la convivialité.

Monsieur BESSET souligne que cette notion de "vivre ensemble" répond à plusieurs enjeux sociétaux majeurs évoqués lors de son discours de vœux : vieillissement de la population, risques de repli sur soi, radicalisation, etc. Le développement d'habitats partagés peut donc effectivement répondre à ces enjeux.

Monsieur TARASSI insiste sur un point qu'il juge fondamental : la maîtrise de la croissance du nombre de logements, telle qu'indiquée dans l'axe 2 du projet. Il rappelle que la commune a connu un fort développement au cours des trois dernières années, justifié comme un rattrapage de la faible dynamique des années précédentes. Toutefois, il souligne l'importance de maîtriser cette croissance.

Il s'appuie sur l'un des objectifs de l'axe 2 : *"maîtriser la croissance en rapport avec la capacité des équipements publics"* et souhaiterait que ce point soit davantage précisé :

- Quels équipements publics ont été pris en compte dans cette évaluation ?
- Quelle est leur capacité actuelle, et comment cette capacité a-t-elle été calculée ?
- La projection de population pour 2034, estimée entre 5 300 et 5 400 habitants, correspond-elle à la capacité maximale des équipements existants ?
- Ou bien, une croissance supplémentaire nécessiterait-elle d'investir dans de nouveaux équipements publics ?

Monsieur BESSET remercie Monsieur TARASSI pour cette question de fond essentielle en matière d'aménagement urbain. Il revient dans un premier temps sur la notion de « rattrapage » démographique, qu'il juge toujours importante à prendre en compte, bien que le contexte ait évolué. Il rappelle qu'à son arrivée dans la commune, le recensement de 1999 faisait état de 4 867 habitants. La commune a ensuite connu un lent grignotage démographique, accompagné de fermetures de classes. Aujourd'hui, la dynamique semble s'inverser, mais l'estimation du nombre actuel de 5000 habitants dans la commune 25 ans après, montre bien qu'il n'y a pas de dérapage incontrôlé. De plus, le nombre de logements ne reflète pas forcément le nombre de nouveaux habitants. Même si le nombre de pièces est connu, la taille moyenne des ménages diminue. Cela signifie que la construction de logements supplémentaires est nécessaire aujourd'hui ne serait-ce que pour maintenir le niveau de population.

Concernant la projection de population, Monsieur BESSET indique que la commune vise un nombre de 5 300 habitants d'ici 2034, mais souligne qu'il s'agit avant tout d'une estimation de cadrage. Ce chiffre ne sera confirmé qu'à l'issue du prochain recensement de la population, dans environ deux ans.

Il explique que cette prévision ne nécessite pas la création de nouveaux équipements publics majeurs, notamment en raison des points suivants :

- Des classes sont aujourd'hui inoccupées, ce qui offre une marge de manœuvre.
- Le projet Jean Macé prévoit déjà un deuxième restaurant scolaire, qui jouera un rôle comparable à celui de Jean-Baptiste Clément.
- La hausse du nombre de repas à la cantine n'est pas directement liée à la démographie, mais plutôt à l'attractivité du service, qui pousse davantage de familles à y inscrire leurs enfants.

Monsieur ROTH précise que la commune ne dispose pas encore de données précises sur l'évolution de la population, notamment à la suite des dernières livraisons de logements. Toutefois, certains indicateurs indirects, tels que les effectifs dans les écoles, le collège et d'autres lieux de vie, permettent de constater qu'aucune augmentation exponentielle de la population n'est encore visible. Il signale, à ce titre, que des fermetures de classes ont récemment eu lieu au collège, ce qui confirme l'absence de croissance nette des effectifs scolaires. Il évoque également le cas de la commune voisine de Précy-sur-Oise, qui a connu un développement important en matière de logements, sans pour autant observer une croissance proportionnelle de sa population. Cela s'explique, selon lui, par un phénomène de desserrement de la population : alors qu'un logement accueillait auparavant une famille, il faut désormais parfois deux logements pour la même structure familiale, notamment en raison des situations de séparation ou de garde alternée. Cette évolution sociétale implique que la croissance du nombre de logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population.

Monsieur TARASSI confirme que les écoles et le collège sont de bons indicateurs pour évaluer la capacité de la commune à accueillir une augmentation de population. Cependant, il évoque la problématique des associations, peut-être déjà saturées, et de l'utilisation des infrastructures. Il estime que l'école de musique pourrait, à terme, atteindre ses limites en capacité d'accueil.

Il explique également que la circulation dans la ville reste un sujet souvent perçu comme un gros point de tension. La voie ferrée a récemment causé un incident important, ce qui illustre bien les impacts liés à l'urbanisation. Il s'interroge enfin sur l'existence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ou d'autres documents, d'une cartographie des risques liés à ces questions, afin d'en mesurer précisément les enjeux.

 Monsieur BESSET considère que ces questions sont effectivement majeures. Cependant, et pour en revenir à la problématique des associations, il explique que la progression de la demande sera probablement régulée par la difficulté de maintenir l'implication de dirigeants. Il ajoute que la pratique sportive tend à devenir de plus en plus individuelle, ce qui pose question sur la pérennité des activités collectives.

Concernant les déplacements et transports, Monsieur BESSET explique que la principale difficulté concerne le trafic de transit, notamment des camions sur les grandes routes départementales. Ce trafic n'est pas lié à la population locale. Il est donc important de veiller à préserver des quartiers calmes. Une part importante de ce trafic découle aussi de nos modes de vie modernes, avec des commandes en ligne et des livraisons accélérées. Par ailleurs, certains camions circulent dans les rues de la ville alors qu'ils devraient emprunter les autoroutes.

Monsieur BESSET exprime le fait que ces sujets sont réels, mais ils doivent être distingués des conséquences directes de la croissance démographique locale. Pour ce qui est de l'estimation de la population, on peut se baser sur environ 5 300 habitants, ce qui est sans doute un maximum. En effet, la tendance actuelle à la séparation des familles entraîne un usage plus important des logements : une famille peut désormais occuper deux logements au lieu d'un, ce qui est un phénomène majeur à prendre en compte.

Plus aucun conseiller ne souhaitant s'exprimer, Monsieur BESSET remercie les élus pour ces échanges qui confirment que le débat s'est bien tenu.

5) **Projet d'extension du centre-ville : quartier Jean Macé. Acquisition auprès de la SCCV LES IXIAS d'un local en l'état futur d'achèvement**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2241-1, L. 1311-13, L. 1311-9 et L. 1311-10,

Vu la délibération du conseil municipal n°2024/06/09 du 18 juin 2024 portant sur le projet d'extension du centre-ville : promesse de vente de deux terrains communaux à l'aménageur,

Vu l'avis formulé par le directeur des services fiscaux en date du 10 mai 2024 portant la référence DS 17412659, référence OSE 2024-60584-29325, annexé à la présente délibération,

Vu le plan dressé par Mr Patrick LE MAREC, Architecte, figurant sous la référence RDC - Bâtiment C - 12 - Pro en date du 17 mars 2025, annexé à la présente délibération,

Considérant que la Commune poursuit un projet de réaménagement permettant de mettre en œuvre une réelle densification du centre-ville, en créant de nombreux logements et commerces dans le quartier Jean Macé, notamment à proximité immédiate des écoles Jean Macé et Raymonde Carbon,

Considérant que, dans ce cadre, la SCCV LES IXIAS a, par arrêté du 19 décembre 2024, obtenu un permis de construire valant permis de démolir (N° PC06058424T0006) un important programme immobilier d'habitations et de commerces sur une emprise foncière d'une contenance totale de 4.781 m², cadastrée Section XB n°303, 311, 313, 315 et 319,

Considérant que ce permis n°PC06058424T0006 est aujourd'hui devenu définitif,

Considérant que la Commune projette d'acquérir dans cet ensemble immobilier à réaliser par la SCCV LES IXIAS, un local livré "Brut de béton" et fluides en attente, d'une surface brute de 557,58 m² (constituant le rez-de-chaussée et le premier étage, Volume 2, de l'ensemble immobilier), tel que cela figure sur le plan dressé par Mr Patrick LE MAREC, Architecte, figurant sous la référence RDC - Bâtiment C - 12 - Pro en date du 17 mars 2025,

Considérant que cette acquisition permettra à la Commune d'aménager au sein de ce local dépendant du projet immobilier global porté par la SCCV LES IXIAS un nouveau restaurant scolaire, neuf, et situé à proximité directe de l'école maternelle, dans un lieu sécurisé, à l'écart des voies de circulations,

Considérant que ce local sera acquis par la Commune en l'état futur d'achèvement, au prix de 895.393,00 €HT, soit 1.074.471,60 €TTC. Le prix ainsi fixé est ferme et définitif, donc non révisable pour quelque cause que ce soit, et payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après :

- 2025 : 20 % à l'ouverture du chantier
- 2025 : 10 % à l'achèvement des fondations
- 2026 : 10 % à l'achèvement plancher bas du rez-de-chaussée
- 2026 : 10 % à l'achèvement dernier plancher bas
- 2026 : 10 % hors d'eau / hors d'air
- 2026 : 10 % à l'achèvement tous équipements compris
- 2027 : 30 % à la livraison

La livraison de l'Ensemble Immobilier y compris le local brut destiné à la restauration scolaire est prévue au plus tard le 30 juin 2027.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

Article 1

D'acquérir auprès de la SCCV LES IXIAS, un local « Brut de béton » et fluides en attente à destination d'intérêt collectif et de services publics, d'une surface brute de 557,58 m², constituant le rez-de-chaussée et le premier étage (Volume 2) de l'ensemble immobilier en l'état futur d'achèvement décrit ci-dessus,

Article 2

Que cette acquisition interviendra au prix de 895.393,00 €HT, soit 1.074.471,60 €TTC payable par tranches, en fonction de l'avancement des travaux, aux échéances relatées dans l'exposé ci-dessus.

Article 3

D'autoriser le Maire à signer l'acte de cession ci-joint et tous actes et documents nécessaires à la réalisation de cette acquisition.

Article 4

D'imputer les dépenses liées à cette acquisition sur les crédits prévus, à cet effet, dans le budget de l'exercice en cours et des exercices suivants.

Le Conseil est appelé à en délibérer.

Monsieur BETHENCOURT souhaiterait savoir s'il s'agira d'une copropriété. Monsieur BESSET répond que ce n'est pas possible entre un propriétaire privé et un propriétaire public. Il s'agit d'une division en volume.

Monsieur BETHENCOURT souhaiterait savoir de quelle manière la surface du restaurant scolaire a été calculée. Monsieur ROTH répond que le souhait était d'obtenir l'équivalent de ce qui a été fait pour le self Jean-Baptiste Clément. Ce self permet d'accueillir l'ensemble des enfants de l'école primaire et de l'école maternelle sur un seul service.

Monsieur BESSET explique que le principe pédagogique du self sera possible comme c'est déjà le cas à Jean-Baptiste Clément. Ce principe permet de rendre les enfants plus autonomes.

DÉCISION :

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal ADOPTE ce point à l'unanimité

Questions diverses

Monsieur BESSET souhaite évoquer l'accident regrettable survenu au passage à niveau le 16 avril. Il explique que Madame le Sous-Préfet a pris contact avec lui le soir même. Monsieur BESSET a expliqué que les accidents devenaient de plus en plus inquiétants. En effet, le passage du camion a engendré cette fois-ci le déploiement d'un arc électrique qui a traversé le véhicule et fait éclater trois pneus. Monsieur BESSET a insisté sur le fait que les discussions, ouvertes il y a deux ans, devaient absolument reprendre pour que ce genre d'accident ne se reproduise plus.

Monsieur BESSET évoque trois points au sujet de cet incident :

- Tout d'abord, il est selon lui scandaleux que la SNCF continue à ne pas porter plainte lorsqu'un accident se produit. En effet, la responsabilité revient au transporteur qui, une fois de plus, n'a pas correctement chargé la remorque, et il est important de marquer le coup sur le manque de professionnalisme.
- Ensuite, une interrogation se pose sur l'itinéraire choisi par le transporteur. En effet, il apparaissait évident d'emprunter l'autoroute pour le parcours Belloy-en-France / Pont-Sainte-Maxence.
- Enfin, la question de la signalétique.

Sur ce dernier point, Monsieur HAUDECOEUR prend la parole en expliquant que cet accident a provoqué, pour la première fois, le basculement des deux gabarits. Il ajoute que cela aurait pu engendrer de graves conséquences si ces derniers étaient tombés sur les caténaires (puissance de 25 000 volts), ou bien sur des véhicules.

Monsieur HAUDECOEUR explique la nécessité de trouver des solutions pour réduire le danger, et la première option concerne l'installation de gabarits laser, déjà évoquée il y a deux ans. Il ajoute que le Conseil Départemental va également se renseigner sur l'achat d'un nouveau portique.

Monsieur HAUDECOEUR ajoute que ce passage à niveau a été classifié comme dangereux et qu'un dossier doit être déposé.

Plus aucun conseiller ne souhaitant s'exprimer, Monsieur BESSET lève la séance à 22 H 20.

**Le Secrétaire de Séance,
Renaud PRADENC**



**Le Maire,
Frédéric BESSET**



