

**Service de l'aménagement, de l'urbanisme
et de l'énergie**

Beauvais, le **07 NOV. 2025**

**Bureau planification et organisation
territoriale**

N° référence : 01_AE_PLU_Saint-Leu
d'Esserent_courrier_V5.odt

Affaire suivie par : *christelle.pavrette@oise.gouv.fr*

Téléphone : 03 64 58 17 32

Pièces jointes : *Annexe technique de l'avis de l'État*

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la commune de Saint-Leu-d'Esserent, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} juillet 2025 et réceptionné par la DDT le 13 août 2025. Le présent avis est décliné autour des principaux enjeux de politiques publiques ressortant du projet de *PLU* et porte également sur la cohérence du document d'urbanisme.

Il est à noter que la commune de Saint-Leu-d'Esserent n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (*SCoT*) exécutoire et ne fait pas partie d'un Parc Naturel Régional (*PNR*). Ainsi, c'est avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (*SRADDET*) des Hauts-de-France, modifié le 21 novembre 2024, que le *PLU* doit afficher sa compatibilité dans l'attente de l'approbation du *SCoT* du *SMBCVB*.

En matière de développement démographique, la croissance sera majoritairement absorbée par l'enveloppe urbaine existante, avec une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 8 hectares. Cette trajectoire est compatible avec les orientations du futur *SCoT* et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière du *SRADDET*.

Concernant la production de logements, il conviendrait de porter une attention particulière sur la vacance dans les logements anciens. Le projet devra, en effet, s'assurer qu'une réponse sera apportée aux besoins actuels et futurs des habitants en tenant compte de ce potentiel de logements supplémentaires. En outre, certaines opérations d'aménagement peuvent être réinterrogées au regard de leur justification, de leur forme ou encore de leur densité.

Monsieur Frédéric BESSET –
Maire de Saint-Leu-d'Esserent
14 Place de la Mairie
60340 Saint-Leu-d'Esserent

Sur la prise en compte des risques naturels et technologiques votre document pourrait présenter un historique des aléas passés pour conserver la mémoire du risque. Le projet de *PLU* devrait développer davantage, en particulier dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme, les problématiques liées aux cavités souterraines. De plus, une mise à jour des cartes et données est nécessaire.

Concernant les servitudes, certaines sont actuellement manquantes, il conviendra de compléter l'annexe dédiée, après l'enquête publique et avant l'approbation du *PLU*.

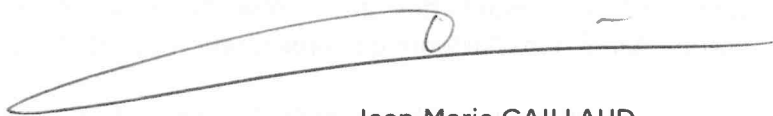
J'émet ainsi un avis favorable sur votre projet de *PLU*, sous réserve que les remarques émises ci-avant soient prises en compte au moment de l'approbation du document. Des précisions et remarques complémentaires sont fournies dans l'avis détaillé joint en annexe à ce courrier.

Je vous propose de soumettre à enquête publique, une fois les délais de réception des différents avis échus, le projet de *PLU* arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte desdits avis. Ils pourront être examinés, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, lors d'une ultime réunion post-enquête publique.

J'attire à ce propos votre attention sur la possibilité de réaliser un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (*PLUi*). Le *PLUi* est un outil stratégique de planification permettant de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles (*habitat, mobilités, aménagement*) en favorisant la réflexion collective à une échelle plus efficace pour réguler les phénomènes qui en découlent.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le Préfet

A handwritten signature in dark ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke with a small loop at the end.

Jean-Marie CAILLAUD

**Avis des services de l'État sur le projet de PLU
arrêté le 1^{er} juillet 2025 par la commune de Saint-Leu-d'Esserent**

Annexe technique

Contexte supra-communal

La commune de Saint-Leu-d'Esserent fait partie de l'agglomération Creil Sud Oise (ACSO) qui n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (ScoT) applicable. Toutefois, un projet de SCoT porté par le Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (SMBCVB), regroupant les communes de la communauté de communes du Liancourtois et de la Vallée Dorée et de l'ACSO, est en cours (phase arrêt). En outre, Saint-Leu-d'Esserent relève d'un programme local de l'habitat (PLH) dont l'objectif de production de logement est fixé à 138 logements pour la période 2023-2028. La commune n'appartient à aucun Parc Naturel Régional.

Saint-Leu-d'Esserent est couverte par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé le 4 août 2020 et modifié le 21 novembre 2024. Il traduit à l'échelon régional les grandes orientations de la loi dite « Climat et Résilience » et notamment, l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Le SCoT du SMBCVB n'étant pas opposable, la commune est concernée par un rapport de compatibilité avec ce document de cadrage. La commune de Saint-Leu-d'Esserent est identifiée par le SRADDET, dans son ossature régionale, comme commune concernée par le « pôle d'envergure régional » de Creil. Le PLU devra démontrer sa compatibilité avec ce document s'il devait être approuvé avant le SCoT du SMBCVB. En effet, le contrôle de légalité s'exercera au vu des documents à prendre en compte ou avec lesquels le PLU doit être compatible le jour de l'approbation du PLU. Le rapport de présentation peut, de fait, développer une double analyse afin de ne pas être ralenti si le SCoT prenait du retard.

Développement démographique et production de logements

La commune de Saint-Leu-d'Esserent comptait 4 576 habitants en 2022, pour un taux d'occupation de 2,30 habitants par logement et un total de 2 106 logements, dont 94,1 % de résidences principales et un taux de vacance estimé à 4,9 %, sur la base des dernières données de l'INSEE 2022. La commune estime sa population actuelle à environ 5 000 habitants, soit une progression de 424 habitants entre le recensement 2022 et aujourd'hui. Sur ces éléments, le développement communal projeté cible une population municipale en 2034 entre 5 300 et 5 400 habitants. Du point de vue du nombre de logements, il prévoit 170 logements composés de 2 personnes par ménage soit 340 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU. Ce scénario d'environ 170 logements nouveaux est compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat (PLH). Néanmoins, il convient de préciser que l'objectif de population de 5 300 à 5 400 habitants est envisageable à la condition que ces nouveaux

projets n'emportent pas une augmentation de la vacance dans les logements anciens. En effet, ceux-ci doivent continuer de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et pourraient nécessiter d'être adaptés, réhabilités. Le *PLH* indique que pour limiter l'arrivée de publics très précaires en provenance de l'Île-de-France, le territoire doit amplifier l'action de reconquête et d'amélioration de l'habitat privé existant.

La commune de Saint-Leu-d'Esserent est soumise à l'article 55 de la loi *SRU*. Concernant la programmation de logements sociaux, 19 logements sociaux sont engagés sur la commune et 18 sont à l'étape de la transmission. Le taux de logements sociaux de la commune est de 38 % selon l'inventaire au 1^{er} janvier 2024. Le *PLH* de l'ACSO vise à réduire la part relative du Logement Locatif Social (*LLS*) dans la production nouvelle de logement sur les secteurs et communes déjà bien dotées, et à relocaliser la production de logement social dans les communes qui en ont peu. Le principe inscrit dans le *PLH* est la production de 29 % de *LLS* à Saint-Leu-d'Esserent, dont 40 logements sociaux sur la durée du *PLH*.

S'agissant des opérations d'aménagement et de programmation (*OAP*), la quasi-totalité est à vocation d'habitat (*OAP* n°1 à 9, 11 à 14, 18 à 20) et compte 100 % de logements individuels afin notamment d'accueillir des familles. Seule l'*OAP* n°8 vise 100 % de logements collectifs tandis que l'*OAP* n°9 vise davantage de mixité avec la production de logements individuels et collectifs. Au vu des opérations déjà livrées dans la commune qui concernent essentiellement de l'habitat collectif, le respect de la diversification en termes de typologie de logements peut être considéré suffisant.

Par ailleurs, s'agissant de l'*OAP* n°16, bien qu'identifiée dans le projet de *SCoT* du *SMBCVB* en cours d'élaboration, il convient de rappeler que sa programmation effective est subordonnée à l'accord du Conseil Départemental concernant la création d'un aménagement routier entre la RD 92 et la RD 12.

Enfin, il est souhaitable d'envisager d'augmenter légèrement la densité de logements prévue dans les *OAP* pour se placer dans le cadre du *SCoT* en cours d'approbation, sauf contrainte particulière à développer.

Concernant le zonage, une zone « *1AU* » est inscrite en zone de développement dans le but de densifier la partie Nord du centre-ville et de rejoindre deux secteurs déjà urbanisés. Cette zone mériterait d'être questionnée d'une part vis-à-vis de sa position dans un espace naturel sensible (*ENS*), d'autre part vis-à-vis de la coulée verte prévue en traversée de cette zone « *1AU* ». La fragmentation induite interroge.

La zone « *1AUM* » a, quant à elle, été inscrite en zone de développement dans le but de poursuivre l'aménagement du quartier des Trois Étangs (ancienne friche *STRADAL*). Le projet de *PLU* ainsi présenté ne prévoit pas, dans son *OAP* n°3, de dispositions pour préserver les arbres récemment plantés ainsi que les noues existantes. Il convient de noter que le règlement évoque bien les nuisances acoustiques, qu'il s'agisse du trafic routier ou ferroviaire, néanmoins, un renforcement des mesures concrètes pour réduire ces nuisances pourrait être proposé au regard des nombreuses zones concernées.

L'emplacement réservé n°12, dédié à l'accueil d'équipements sportifs dans la continuité des structures publiques existantes, mériterait d'être davantage détaillé pour consolider sa justification.

Enfin, le périmètre de la zone « *UL* » relative à la base de loisirs de la commune mériterait d'être mieux justifié ou retravaillé. En effet, certaines parcelles (413,414 et 574 par exemple) intègrent ce périmètre sans justifier d'une quelconque appartenance à la base de loisirs ou d'un quelconque projet d'extension.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

En matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), le rapport de présentation fait état d'un bilan de 16,1 ha sur la période 2011-2021, en accord avec le portail de l'artificialisation qui affiche 16,4 ha.

Dans le cadre des objectifs nationaux de sobriété foncière, la trajectoire de consommation autorisée pour la commune de Saint-Leu-d'Esserent, entre 2021 et 2031, est donc fixée à 7,5 ha. Pour information, le projet de SCoT du SMBCVB en cours alloue à la commune 8 ha à l'horizon 2031 et 10 ha supplémentaires à l'horizon 2041.

Le projet démographique communal à court terme (2031) sera principalement absorbé par l'enveloppe urbaine existante, avec une consommation planifiée d'environ 8 ha (source : OCS2D). Selon le portail de l'artificialisation, la commune a déjà consommé 1 ha depuis 2021. A plus long terme (après 2031), la commune devrait consommer environ 7,5 ha.

À noter toutefois que le principe d'infrastructure du Conseil départemental (aménagement routier entre la RD 92 et la RD12) n'est pas intégré dans cette consommation, il conviendra de faire des choix en matière de consommation d'ENAF si un projet devait voir le jour (1,5 à 2 ha apparemment).

Dans le cadre du SCoT en cours, la consommation planifiée est compatible.

Prise en compte des risques naturels et technologiques

Le projet de *PLU* aborde globalement, dans le diagnostic communal, la thématique des risques naturels et technologiques. Cependant, ils ne sont pas suffisamment pris en compte dans les OAP. De plus, le règlement du *PPRI* est présent en annexe cependant les cartes jointes correspondent au PAC de 2014. Il conviendra donc d'y ajouter le zonage réglementaire du *PPRI* en vigueur (SUP), tout en conservant les cartes du PAC à titre indicatif. De plus, pour l'instruction des actes d'urbanisme, il y a lieu de se référer à l'aléa défini dans ce PAC (sans hésiter à faire usage de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour refuser certaines demandes d'autorisations), des mesures transitoires ayant été mises en place dans l'attente de l'approbation du *PPRI*. Ces mesures pourront également être intégrées en annexe. (lien vers les mesures temporaires : <https://www.oise.gouv.fr/contenu/telechargement/65516/399897/file/Brenouille-Boran.pdf>)

De manière plus générale, les cartographies présentées dans le diagnostic communal devront être actualisées à partir des données les plus récentes et proposées dans une résolution suffisante pour permettre une lecture précise et une meilleure prise en compte des risques du territoire par l'ensemble des parties prenantes (cartographie des mouvements de terrain et cavités, cartographie des inondations par remontée de nappe, cartographie des axes de ruissellement du CEREMA de 2021 atlas des zones de ruissellement).

Concernant le risque d'inondation par remontées de nappe, la cartographie actuellement présentée apparaît peu lisible à l'échelle utilisée. Il serait nécessaire d'y intégrer un zoom à l'échelle communale afin de permettre une meilleure identification des zones sensibles. (Par ailleurs, une cartographie du risque de remontée de nappe a été élaborée dans le cadre de l'Atlas des Risques Naturels Majeurs (ARNM) du département de l'Oise, réalisé en 2007, et offre une précision supérieure quant à la sensibilité du territoire à ce phénomène. Cette ressource pourrait être mobilisée pour enrichir le diagnostic et améliorer la qualité de la représentation cartographique.)

Dans les secteurs exposés, présentant des niveaux d'aléas forts, très forts et présentant des effets de nappe subaflleurante, etc.

S'agissant de la présence de cavités souterraines, compte-tenu de la présence d'une ancienne carrière à ciel ouvert à proximité de l'OAP n°6, il apparaît pertinent d'associer l'indice « r » à cette OAP pour alerter tout pétitionnaire de la nécessité de réaliser une étude géotechnique et s'assurer que toute occupation du sol reste possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre. En outre, certains secteurs du territoire sont soumis au risque d'effondrement. Ainsi, pour les secteurs « Ar », « Nr », « Ubr » et « Udr », le règlement attire l'attention sur la présence de risques et prévoit des dispositions particulières (étude géotechnique, notamment). Aucune préconisation n'est, en revanche, formulée pour la zone « Uer » : il convient d'y remédier.

La thématique du retrait-gonflement des argiles est bien développée. Afin d'améliorer la prise en considération de ce risque dans les projets d'aménagement, vous êtes invités à référencer et annexer le guide « construire en terrain argileux » dans votre projet de PLU.

Afin de conserver la mémoire du risque et continuer à aménager en préservant les personnes et les biens, le PLU pourrait utilement présenter un historique des aléas / événements passés voir les illustrer (articles de presse, citer les hauteurs de boue, le nombre de maisons touchées, intégrer des photographies des différents dossiers CATNAT déposés, etc.) pour permettre l'appropriation des phénomènes et contribuer à la connaissance collective des citoyens.

Préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine

En écho à l'axe 2 du PADD et au regard de votre identité patrimoniale, il conviendrait, dans votre règlement graphique et votre règlement écrit, d'identifier des éléments à préserver et à valoriser au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (hors périmètre du périmètre délimité des abords (PDA) à l'intérieur duquel l'ABF aura à se prononcer sur les autorisations d'urbanisme). Il est à souligner la qualité du travail mené entre la révision du PLU et l'élaboration du PDA qui permet de mieux intégrer les périmètres sensibles et la question des co-visibilités, ce PDA débordant sur la commune de Saint-Maximin et allant sur certains secteurs bien au-delà « du périmètre des 500 mètres ».

Les services de l'État saluent la présence de plusieurs « OAP thématiques » en faveur de la biodiversité (trames verte et bleue, continuités écologiques), d'enjeux énergétiques (énergie renouvelable) ainsi qu'une OAP au profit de la mobilité douce.

Annexions des servitudes et contraintes administratives

La commune de Saint-Leu-d'Esserent est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) de types AC1, EL3, EL7, I3, I4, PM1, T1 et T7, ainsi que par plusieurs contraintes administratives : nuisances acoustiques des transports terrestres (routiers), routes à grande circulation et zonage archéologique.

Concernant l'annexe PM1 (servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles), il conviendra d'ajouter le zonage réglementaire du PPRi en vigueur en annexe.

Les cartes du porter à connaissance peuvent être conservées en annexe. Par ailleurs, pour l'instruction des actes d'urbanisme, il y a lieu de se référer à l'aléa défini dans ce porter à connaissance, des mesures transitoires ayant été mises en place dans l'attente de l'approbation du PPRi. Il conviendra d'ajouter celles-ci en annexe.