

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### EXTRAIT du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

**Séance du 13 novembre 2025 à 18h30**

**DATE DE CONVOCATION : 06/11/2025**

**PRESIDENT DE SEANCE : JEAN-CLAUDE VILLEMAIN**

<b><u>NOMBRE :</u></b>		<b><u>RESULTAT :</u></b>	
- de Conseillers en exercice :	<b>51</b>	- POUR :	<b>42</b>
- de Présents :	<b>39</b>	- CONTRE :	<b>0</b>
- de Représentés :	<b>3</b>	- ABSTENTION(S) :	<b>0</b>
- de Votants :	<b>42</b>	- NE PREND PAS PART AU VOTE :	<b>0</b>

**ETAIENT PRÉSENTS :**

M. Jean-Claude VILLEMAIN, Mme Badia ZRARI, M. Jean-Pierre BOSINO, M. Gérard WEYN, M. Pierre BEGHIN, M. Michel BLARY, M. Raymond GALLIEGUE, M. Jean-Michel LE QUILLIEC, Mme Sophie DHOURY-LEHNER, M. Jean-François DARDENNE, Mme Catherine DAILLY, Mme Isabelle ROSE MASSEIN, M. Fabrice MARTIN, M. Olivier CARRE, M. Emmanuel PERRIN, M. Karim BOUKHACHBA, Mme Najat MOUSSATEN, M. Thierry BROCHOT, Mme Döndü ALKAYA, Mme Loubina FAZAL, Mme Catherine MEUNIER, Mme Fabienne LAMBRE, M. Ahmet BULUT, M. Azide RAZACK, M. Rémy RUFFAULT, Mme Brigitte LOBGEIOS, M. Abdelkrim KORDJANI, Mme Valérie LEFEVRE, Mme Patricia RICHARD, M. Didier CARON, Mme Ginette DECOURTRAY, M. Michel DUPLESSI, M. Loïc PEN, Mme Gillian ROUX, Mme Estelle SUEUR, M. Laurent TARASSI, Mme Caroline BREBANT, Mme Florence BOQUET.

M. Didier ROSIER est représenté par son suppléant M. Jean-Pierre DEVOS.

**ETAIENT ABSENTS REPRÉSENTES :**

M. Frédéric BESSET donne pouvoir à Mme Estelle SUEUR, M. Hicham BOULHAMANE donne pouvoir à M. Abdelkrim KORDJANI, M. Mokhtar ALLOUACHE donne pouvoir à M. Jean-François DARDENNE.

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

Mme Marine FILIPIDIS, Mme Bérénice TALL, M. Ammar KHOULA, M. Gérald FACCHINI, M. Alexandre OUIZILLE.

**ETAIENT ABSENTS :**

M. Babacar N'DIAYE, Mme Caroline JACQUEMART, M. Johann LUCAS, Mme Céline LESCAUX.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Mme Döndü ALKAYA

**RAPPORT : 25C157**

**RAPPORTEUR : Mme Marine FILIPIDIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LEU-D'ESSERENT - PROCEDURE DE REVISION - AVIS SUR PROJET ARRETE**

Vu l'arrêté de M. le Préfet de l'Oise en date du 8 décembre 2016 portant création de la Communauté de l'agglomération dénommée « Agglomération Creil Sud Oise » (ACSO) issue de la fusion de la Communauté de l'agglomération Creilloise et de la Communauté de communes Pierre-Sud-Oise,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants,

Vu les délibérations du conseil communautaire relatives aux compétences obligatoires et optionnelles de l'Agglomérations Creil Sud Oise (ACSO) notamment la délibération du 28 juin 2018,

Vu le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise approuvé en mars 2013 et actuellement en cours de révision,

Vu l'avis favorable à l'arrêt du projet de révision du SCoT du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise, exprimé par le bureau syndicat du SMBCVB en date du 04 juillet 2025,

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Saint-Leu-d'Esserent approuvé en février 2014, et mis en révision par délibération du Conseil municipal du 02 octobre 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Leu-d'Esserent du 1<sup>er</sup> juillet 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de nouveau PLU,

Vu le courrier électronique de notification reçu par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) en date du 02 septembre 2025, ainsi que le dossier de PLU arrêté mis à disposition en ligne,

Considérant que les communes de l'ACSO ont conservé leurs compétences en matière de Plan local d'urbanisme,

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Leu d'Esserent doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) en cours de révision par le SMBCVB,

Considérant que la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU) d'une commune est susceptible d'avoir des incidences sur la mise en œuvre de compétences et des projets dévolus à l'Agglomération Creil Sud Oise,

Considérant qu'il ressort notamment du dossier que :

- La commune a connu récemment une importante production de logements neufs. En effet, 210 logements ont été construits en 3 ans, ce qui a impulsé un redémarrage démographique. En 2025 la population totale est estimée à 5 000 habitants soit une progression de 424 habitants par rapport au recensement de l'INSEE de 2022,
- Le projet démographique du PLU envisage une population comprise entre 5 300 et 5 400 habitants à l'horizon 2034. Cela correspond à une progression annuelle de l'ordre de 1%.

- Ce scénario ambitieux se justifie par le fait que la commune fait partie du pôle d'équilibre sud selon l'armature urbaine, définie par le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise,
- La commune a retenu un besoin foncier pour l'accueil de logement de 6 à 7 hectares, ceci compte-tenu d'une nécessaire réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
- Le PLU prévoit aussi des projets de constructions à moyen et long terme, avec : la requalification de friches (agricoles ou artisanales) en centre-ville, la requalification d'espaces verts ou jardins ; la finalisation du quartier des trois étangs (friche STRADAL) avec logements et commerce,
- Des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent les secteurs de projet identifiés, et limitent la densité de construction. Chacun des projets ne prévoit pas plus d'une vingtaine de logements,
- Parmi les OAP, il est néanmoins envisagé des extensions du tissu urbain existant (OAP 1-2, OAP-5, OAP-14) , ainsi qu'une nouvelle implantation économique à vocation agro-industrielle, au milieu de la zone agricole, actuellement desservi par la seule route de Cramoisy ,
- Par ailleurs, un document annexe concerne une Servitude d'Utilité Publique (SUP) : un tout nouveau « Périmètre délimité des abords » a été redessiné, en concertation avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF), pour que la protection du patrimoine (monuments historiques) ait une meilleure cohérence avec les spécificités du paysage local,

Considérant que le projet de nouveau PLU est compatible avec les orientations du projet de nouveau Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) arrêté en date du 04 juillet 2025 par le bureau syndical du SMBCVB, notamment pour ce qui concerne la croissance démographique, la consommation d'ENAF envisagée, la confirmation d'espaces à vocation économique à proximité des possibilités de transport fluvial,

Considérant que certaines OAP, certains E.R., et certaines dispositions réglementaires croisent les compétences de l'ACSO, notamment pour ce qui concerne :

- Les réseaux d'eau, d'assainissement et la gestion des eaux pluviales ;
- La gestion des déchets ;
- Les mobilités ;
- Le développement économique ;
- Les thématiques environnementales (continuités écologiques, énergies renouvelables...)

Considérant que le projet de nouveau PLU permet de mieux prendre en compte certaines exigences des services de l'ACSO, notamment pour ce qui concerne l'assainissement, mais que le règlement du PLU pourrait mentionner de façon plus explicite les annexes sanitaires, comme les règlements relatifs à l'assainissement et à la collecte des déchets de l'ACSO, afin que ces annexes deviennent opposables à toute demande d'autorisation,

Considérant qu'en 2024 plusieurs communes de l'ACSO, dont Saint-Leu-d'Esserent, ont connu un épisode d'importantes précipitations ayant entraîné des coulées de boues, ce type d'aléa pourrait être évoqué notamment dans les « Dispositions générales » de la partie Règlement, ainsi que dans les OAP potentiellement concernées, où pourraient être évoqués les risques liés au ruissellement,

Considérant qu'en matière de stationnement de vélo, les dispositions du règlement du PLU pourraient être mises en cohérence avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui prévoit une aire de stationnement vélo pour une construction neuve à partir de 2 logements ainsi que pour les constructions existantes ayant un parking de plus de 10 places,

Considérant que l'OAP 15 permet d'afficher clairement le projet d'aménagement de voie cyclable sur berges porté par l'ACSO, sans oublier l'accès au quai pour encourager l'utilisation du transport fluvial,

Considérant que plusieurs OAP affichent la nécessité de conserver des corridors écologiques et/ou des transitions végétales en cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'ACSO,

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité

**DECIDE :**

- De prononcer un avis favorable sur le projet de nouveau PLU de la commune de Saint-Leu-d'Esserent, assorti des observations suivantes :
  - Le règlement du PLU pourrait mentionner de façon plus explicite les annexes sanitaires, comme les règlements relatifs à l'assainissement et à la collecte des déchets de l'ACSO, afin que ces annexes deviennent opposables à toute demande d'autorisation.
  - Dans le règlement du PLU, notamment sa partie « Dispositions générales », ainsi que dans les OAP potentiellement concernées, il pourrait être évoqué les aléas et risques liés au ruissellement.
  - En matière de stationnement de vélo, les dispositions du règlement du PLU pourraient être mises en cohérence avec les dispositions (minimum requis) du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit une aire de stationnement vélo pour une construction neuve à partir de deux logements, ainsi que pour les constructions existantes ayant un parking de plus de dix places.

*Mention des voies et délais de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

*Un recours gracieux peut être exercé dans le même délai de deux mois devant le Président de la Communauté d'agglomération Creil Sud Oise. Dans cette hypothèse, le Tribunal administratif d'Amiens peut être saisi dans un délai de deux mois à compter de la notification d'un courrier de rejet exprès du recours gracieux par courrier exprès ou de la naissance d'une décision de rejet tacite à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la notification dudit recours gracieux.*

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,  
POUR LE PRESIDENT ET PAR DELEGATION,