



Beauvais, le 12 novembre 2025

Monsieur Le Maire
Mairie de Saint Leu-d'Esserent
14 Place de la Mairie
60340 SAINT-LEU D'ESSERENT

Suivi du dossier :

marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. LS/FR/JL/MV/urba_25-11001

Objet : Elaboration du PLU de Saint-Leu d'Esserent – avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu, le 3 novembre dernier, par voie électronique, le dossier d'arrêt de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Leu d'Esserent, et vous remercions pour cet envoi.

À la suite de l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous souhaitons vous faire part de plusieurs observations portant à la fois sur le projet communal, le zonage et le règlement écrit.

Evolution démographique et justifications du choix retenu :

La commune connaît depuis plusieurs années un regain d'attractivité, marqué par l'arrivée de nouveaux logements traduisant une dynamique de relance démographique. Le PADD précise notamment que, compte tenu des projets en cours ou en réflexion, tels que :

- La reconversion de la friche STRADAL et de la sucrerie (quartier des Trois Étangs) : 40 logements,
- Le projet en réflexion sur le terrain communal de la rue d'Hardillière : 10 logements,
- Le projet autorisé du quartier Jean Macé : 80 logements,
- L'aménagement en réflexion de la rue du 19 mars 1962 : 20 logements,
- Le potentiel des dents creuses : environ 20 logements,

La population municipale pourrait atteindre entre 5 300 et 5 400 habitants à l'horizon 2034, soit une croissance annuelle estimée à +1 %, correspondant à 170 logements (2 personnes par ménage, soit 340 habitants supplémentaires).

Incohérences entre objectifs démographiques et capacités foncières

L'objectif démographique affiché apparaît inférieur aux capacités de développement projetées dans le PLU. En effet, les zones 2AUh et les OAP (notamment les corps de ferme) offrent des possibilités supplémentaires de création de logements.

Les tableaux de synthèse des OAP (pages 54 et 73 du tome 2/2), dont les totaux nécessitent une correction, incluent les zones AU (1AU et 2AU) et traduisent une capacité de réalisation de 150 logements à l'échéance du PLU, auxquels s'ajoutent 18 logements hors échéance.

Toutefois, certains programmes immobiliers en cours de réalisation ou déjà livrés, tels que le projet du quartier Jean Macé (80 logements), ne sont pas recensés dans les tableaux de synthèse, dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ils doivent néanmoins être considérés comme contribuant au potentiel de logements mobilisables sur la période de validité du Plan Local d'Urbanisme.

Une clarification des notions « à échéance du PLU » et « hors échéance » serait utile pour améliorer la lisibilité des projections. Par ailleurs, il conviendrait d'assortir l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à des conditions préalables, telles que le comblement des dents creuses et l'activation préalable des zones 1AU.

Consommation d'espace : besoin de clarification et de réduction

Le dépassement des objectifs démographiques entraîne une consommation d'espace, notamment agricole, qui appelle à une clarification des calculs et à une réduction de l'emprise foncière dédiée à l'habitat.

La zone 2AUh, en extension de l'écoquartier et située hors de la tache urbaine définie en page 105 du tome 1/2, représente une consommation de 2,35 ha de terres agricoles sous forme d'étalement urbain. Cette disposition semble contraire aux orientations du PADD (page 8), qui visent à modérer la consommation d'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

L'objectif affiché est de réduire de 50 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2030 par rapport à la période 2011-2020 (16,10 ha). Or, selon notre analyse, cet objectif n'est pas atteint, contrairement à ce qui est avancé en page 55 du tome 2/2.

Points de vigilance :

- « Les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation pour l'accueil de futurs habitants représentent 8,51 ha, dont 1,70 ha pour du long terme » (zone 2AU nécessitant une modification du PLU).

L'analyse de la consommation d'ENAF ne doit pas se limiter à celle nécessaire à l'habitat. Par ailleurs, les zones 2AUh couvrent une superficie bien supérieure à 1,70 ha.

- Le projet de pôle agro-industriel représente une emprise significative sur des terres agricoles (3ha). Cette consommation doit être intégrée dans le calcul global d'artificialisation du territoire communal, conformément aux exigences de sobriété foncière. Elle ne saurait être imputée au périmètre de l'ACSO.

À ce jour, le projet ne semble pas porté par les exploitants agricoles du territoire. Il est donc essentiel qu'une justification détaillée soit apportée, précisant les objectifs, les porteurs, les retombées attendues, et les modalités de compatibilité avec les activités agricoles existantes.

- L'argument selon lequel la déviation serait nécessaire pour absorber le trafic généré par cette future zone d'activité appelle à la prudence. Il ne faudrait pas que la zone 2AUe serve de levier pour justifier une infrastructure routière dont l'impact foncier serait encore plus important. La déviation constitue une artificialisation supplémentaire qui devra être comptabilisée dans le bilan communal.

L'ensemble du projet affecte directement le parcellaire agricole et le fonctionnement des exploitations. Une telle transformation du territoire ne peut être envisagée qu'en concertation étroite avec les exploitants concernés, et avec leur accord explicite.

- Au sujet des emplacements réservés, et plus particulièrement de l'ER 12, nous considérons qu'il doit également être comptabilisé. L'emplacement réservé ER 12, d'une superficie de 3,45 ha destiné à des équipements sportifs, ne fait l'objet d'aucune justification explicite dans le document. Or, toute consommation d'espace, en particulier de cette ampleur, doit être rigoureusement motivée au regard des objectifs du document et des besoins du territoire. Une révision de son affectation réglementaire (1AUp ou UP) pourrait également être envisagée pour assurer une cohérence avec les zones voisines.
- Le découpage de la zone 1AUm ne prend pas en considération le parcellaire agricole existant, constat également valable pour son extension prévue en priorité 3 et présentée dans le PADD. Au-delà de l'étalement urbain induit, cette configuration semble engendrer la création d'un micro-parcellaire agricole, rendant difficile la mise en valeur de cette portion de terrain. Dans cette perspective, il apparaît nécessaire de reconsidérer le découpage de ladite extension afin de préserver la cohérence foncière et la vocation agricole du secteur concerné. Il convient par ailleurs de ne pas réduire le maintien de cette parcelle à une simple fonction d'entrée de ville à conserver en « espaces naturels » : sa destination première demeure agricole.

La consommation d'espace projetée dans les plans de zonage dépasse largement la réduction visée à l'horizon 2031. Une révision des projections et une meilleure cohérence entre les objectifs démographiques et les capacités foncières sont nécessaires pour respecter les engagements du PADD en matière de sobriété foncière.

Nous vous demandons de réduire la consommation en réduisant voire en supprimant certaines zones AU ou certains ER. L'espace agricole étant l'outil de travail des exploitants agricoles, le préserver sera en adéquation avec la volonté affichée de préserver l'activité agricole.

Pérenniser l'activité agricole

Nous saluons avec le plus grand intérêt les orientations exprimées en page 11 du PADD, notamment la volonté affirmée de pérenniser l'activité agricole. Cette orientation est complétée du souhait d'accompagner sa transition vers des pratiques durables : agriculture biologique, diversification des cultures, développement du maraîchage, plantations de haies, création de fossés et de fascines pour lutter contre le ruissellement.

Toute plantation de haie doit être justifiée et doit jouer un rôle qui dépasse le simple aspect paysager : elle peut constituer un aménagement stratégique pour limiter le ruissellement et prévenir l'érosion des sols à l'instar des fossés et fascines. L'étude hydraulique en cours recommandera peut-être ce type d'aménagement.

Cependant, il est essentiel de rappeler que l'espace agricole ne peut être le seul acteur mobilisé pour réduire les risques. La prévention des expositions humaines au danger est primordiale, tout comme la nécessité de préserver la perméabilité des sols. À ce titre, la zone 1AU située rue du 19 mars 1962 soulève des interrogations : elle semble se trouver sur l'un des axes de coulées de boue identifiés lors de l'événement du 1er au 2 mai 2024 (cf. page 143, tome 1/2). Cette localisation mérite une attention particulière dans le cadre de la planification territoriale.

Règlement et OAP

La pérennité des exploitations agricoles repose sur leur capacité à pouvoir se développer. Afin de parfaire les dispositions réglementaires inhérentes à l'activité agricole, nous vous demandons de prendre en considération les observations suivantes :

- L'ensemble des sièges d'exploitations sont identifiés dans le projet de PLU par des OAP afin d'accompagner leur mutation. Il nous semble important pour éviter toute interprétation restrictive de préciser dans les OAP que les dispositions de l'OAP ne s'opposent pas au développement de l'exploitation agricole (extensions et nouvelles constructions agricoles autorisées) tant que l'activité agricole est présente sur le site.
- **Zone UB et UD -**

Articles 1.1 et 1.2

« Les extensions des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ».
Nous demandons que les nouvelles constructions agricoles soient également autorisées.

Articles 2.2.1- Les façades

La rédaction actuelle, qui interdit l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints, semble excessive. Si l'objectif de ne pas autoriser les bardages métalliques non peints est compréhensible pour des raisons esthétiques ou d'intégration paysagère, la formulation retenue exclut également les bardages de type bac acier prélaqué ou teinté en usine. Or, ce type de matériau est couramment utilisé sur des bâtiments agricoles ou communaux existants, et peut présenter une qualité visuelle satisfaisante lorsqu'il est bien intégré.

Nous recommandons donc une reformulation plus précise, distinguant les bardages non peints des bardages métalliques prélaqués ou teintés en usine, afin de ne pas interdire des solutions techniques déjà présentes sur le territoire et adaptées à certains usages.

Articles 2.4

« Pour les constructions à usage d'activités : il est exigé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher »

Cette disposition n'est pas adaptée pour des constructions de bâtiments agricoles qui se traduisent que très rarement par un accueil de population supplémentaire.

- **Zone A**

Article 2.2.1 – les façades

La rédaction laisse à penser que « sont interdits » ce qui semble être autorisé. Il est nécessaire de supprimer le « sont interdits ».

Article 3.2.1 Alimentation en eau potable

Nous vous demandons la possibilité de réaliser des captages, forages ou puits particuliers à défaut de branchement possible sur le réseau public. Dans un tel cas, les prescriptions de l'art R111-10 du Code de l'urbanisme et l'article 10 du RSD doivent être respectées (condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées).

Nous avons noté que la zone Ar traduisait la présence de carrières et de cavités souterraines entraînant un risque d'effondrement.

Afin de ne pas exposer de personnes à ce risque, il y est interdit d'édifier des constructions agricoles comme expliqué en page 49 du tome 2/2.

Si sur le principe nous comprenons cette disposition, nous sommes beaucoup plus réservé sur les possibilités d'*« aménagement, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur »*.

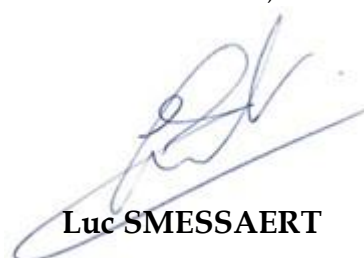
Si le risque est présent, il l'est pour tous et ce quel que soit le pétitionnaire. Cette autorisation même sous condition doit être supprimée.

Compte tenu des remarques formulées ci-dessus et plus particulièrement celles relatives à la consommation d'espace, nous émettons un **avis défavorable**, sur votre projet de PLU, **et vous demandons de bien vouloir prendre en compte nos observations.**

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés, et plans de découpage en zones), après approbation.

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

Le Président,



Luc SMESSAERT

Copie : DDT (SAUE et DT)