

DÉLIBÉRATION N°2026/02/01

Approbation du Plan Local d'Urbanisme et du périmètre délimité des abords des monuments historiques

L'an deux mille vingt-six le 12 février 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 / Estelle SUEUR / Jean-Michel MAZET / Christelle TERRE / Sébastien ROTH / Jean-Paul ROCOURT / Eric MÜLLER / Eva SALVADOR / Marie-Annick LAROCHE / Sylvie POYE / Fabiola BASSELIN / Brigitte DUBOIS-LOMBART / Renaud PRADENC / Jérôme JAN / Laurent SALLIER / Christine DELAFOSSÉ / Sébastien BOGAERT / Frédéric BÉTHENCOURT

Etaient absents : Stéphane HAUDECOEUR (pouvoir à Jean-Paul ROCOURT) / Valérie VERON (pouvoir à Fabiola BASSELIN) / Sandrine MARSAL / Caroline LEGROS-HUMBLLOT / Magali MRUGALSKI (pouvoir à Frédéric BESSET) / Michel EUVERTE / Pascale RIBOUILLARD

Secrétaire de séance : Christelle TERRE

En exercice : 27

Présents : 20

Procurations : 3

Votants : 23

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5215-20,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants, L.103-2 et suivants et R.153-3 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal n°2022/10/02 en date du 11 Octobre 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de concertation et objectifs à poursuivre,

Vu le débat effectué au sein du conseil municipal de SAINT-LEU D'ESSERENT le 28 avril 2025 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) suivant les grands chapitres suivants qui ont été détaillés plus largement :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune
 - Maintien du statut de petite ville d'équilibre grâce aux services et équipements publics.
 - Renforcement du cœur de ville autour de la place de la République. > Embellissement des espaces publics et valorisation du patrimoine, notamment autour de l'Abbatiale.
 - Réduction du trafic de transit et des nuisances.
- Planifier le développement et le renouvellement urbains
 - Évolution démographique en cohérence avec les capacités d'accueil
 - Construction de logements adaptés : priorité est maintenant donnée à l'habitat individuel ou groupé, respectueux de l'identité des quartiers.
 - Maintien du niveau des services et des équipements publics.
- Développer l'activité économique
 - Valorisation des zones d'activités existantes.
 - Réhabilitation des friches industrielles (CCI, Parc à cendres, Oise Enrobés).
 - Requalification du quai d'Amont et de l'ancienne sucrerie.
 - Développement touristique et soutien à l'hébergement et à la restauration.
- Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel
 - Protection des espaces naturels sensibles en fond de vallée.
 - Valorisation des berges de l'Oise.
 - Création de jardins partagés à Richepeine.
 - Pérennisation de la vocation agricole du plateau par l'accompagnement d'activités de transformation.

- Veiller à la gestion des risques et des nuisances ;
 - Prise en compte des risques d'inondation et de ruissellement.
 - Maîtrise de l'urbanisation dans les zones à contraintes hydrauliques.
 - Réduction des nuisances sonores et routières.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2025 arrêtant le projet de PLU avec mention de la prise en compte des doléances lors de la réunion publique du 25 juin 2025 avec des réponses apportées :

- La circulation, le trafic routier est dense sur le territoire : la collectivité est sensible à ce sujet et les données statistiques ainsi que le constat pratique indiquent que c'est bien la circulation de transit qui pose essentiellement problème,
- La construction de nouveaux logements locatifs sociaux est-elle prévue dans le projet : il n'y aura pas de nouveaux logements locatifs sociaux, la commune ayant dépassé le pourcentage réglementaire (30,40 % au 1^{er} janvier 2022),
- Les ruissellements et une vigilance pour la zone 1AU du Neuillet : cette donnée a été prise en compte dans l'OAP concernée,
- Echanges / expériences sur le périmètre de 500 m des abords des monuments historiques et l'aspect positif du futur Plan Délimité des Abords (PDA) avec la disponibilité, l'écoute de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu l'exposition spécifique sur le PLU pour la période allant du 25 juin 2025 (réunion publique) au 7 janvier 2026 avec 5 panneaux :

- Le PADD et ses 5 axes reportés sur un plan de la commune,
- Le zonage et un plan reprenant les 4 grands types zones (N, A, U, AU),
- Le règlement écrit et un exemple général de sa composition,
- Les orientations d'aménagements et leur utilité pour encadrer l'aménagement,
- Les emplacements réservés et leur utilité pour la mise en place d'équipements publics,

Vu la consultation des personnes publiques associées du 13 août au 13 novembre 2025 :

- 7 avis favorables (DDT, UDAP, SMBCVB, SNCF, CCI, ACSO, CD60) avec quelques réserves. Celles-ci sont prises en compte dans la modification des documents du PLU,
- La CDPENAF émet un avis favorable sauf sur le règlement des annexes et extension en zone A et N. Ce qui est pris en compte par un complément dans le règlement. Sur les zones A et N, l'emprise au sol sera réglementée et la hauteur des annexes sera fixée à 2,50 m à l'égout de toiture,
- La Chambre d'Agriculture salue le grand intérêt exprimé dans les orientations du PADD pour pérenniser l'activité agricole. Elle émet un avis défavorable fondé principalement sur le niveau de la consommation d'espace. Par conséquent, la collectivité fait le choix de supprimer l'emplacement réservé n°12 pour l'extension du complexe sportif qui n'est plus d'actualité car la collectivité est en phase d'acquisition des terres où sont situés les terrains de foot Thierry Doret. Et sur la zone de transformation de produits agricoles, la collectivité pense que c'est une manière de valoriser la production locale et maintient sa position. Les autres observations de la Chambre (autres points de consommation d'espace, zonage, règlement, démographie), sont prises en compte.

Vu l'arrêté n°2025/249 URBA du maire en date du 14 novembre 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal pour la période allant du 6 décembre 2025 au 7 janvier 2026,

Vu le rapport, la conclusion et l'avis favorable sans réserve ni recommandations du commissaire enquêteur sur le périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques avec comme avantages :

- « Une vraie volonté de la part de la commune de respecter la nouvelle réglementation qui concerne les abords des monuments historiques.
- Cette réglementation permet de prendre en compte les réelles vues sur les monuments historiques et ainsi de ne pas pénaliser les personnes proches d'un monument mais qui ne le voient pas du tout. »

Avec comme inconvénient :

- Aucun inconvénient »

Vu le rapport, la conclusion et l'avis favorable sans réserve, assorti de recommandations, du commissaire enquêteur sur le plan local d'urbanisme. L'avis favorable s'appuie sur les avantages du projet :

- « Une vraie volonté de la part de la commune de maîtriser la nécessaire légère augmentation de sa population,
- Le projet de constructions supplémentaires est harmonieux dans sa diversité de type de logements,
- La bonne écoute de la commune aux différentes remarques, demandes et observations des habitants,
- Une vraie volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles en ne prévoyant des nouvelles constructions qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- Une volonté de construire et faire construire intelligemment, notamment en prévoyant suffisamment de places de stationnement. »

Avec comme inconvénients :

- « La circulation dans SAINT-LEU D'ESSERENT est un vrai problème, difficile à régler car cet accroissement de circulation est essentiellement dû à l'accroissement de la circulation de transit. Ceci est difficilement gérable par la seule commune de SAINT-LEU D'ESSERENT.
- Une inquiétude concernant la qualité de certains terrains envisagés pour de nouvelles constructions. Le tout récent glissement de terrain survenu à Thiverny pose question. »

Considérant que la commune n'est pas dans le cas de Thiverny car elle a fait le choix d'interdire les constructions sur les coteaux, notamment celui dans le prolongement de Thiverny. Et il n'y a pas d'habitat au pied de la falaise.

Considérant que pour rappel, le PLU avait pour objectifs principaux :

- Une mise à jour par rapport aux évolutions réglementaires,
- Une prise en compte adaptée pour le développement économique
- Le souhait de passer d'un PLU permissif en termes de constructibilité car correspondant aux besoins de l'époque, à un PLU cadrant plus face à la demande croissante pour des projets d'ensembles toujours volumineux en nombres de logements.

Considérant les recommandations formulées par le commissaire enquêteur :

- « La vigilance sur la qualité des terrains où sont envisagés de nouvelles constructions ;
- Bien que la commune ne maîtrise pas les possibilités de dévier la RD 92, il faut continuer d'étudier les possibilités de créer une déviation complète autour de SAINT-LEU D'ESSERENT ;
- Procéder aux quelques petits aménagements demandés par certains contribuables et acceptés par la commune lors de sa réponse à la synthèse des observations. »

Considérant que la commune prend en compte les recommandations de Monsieur le Commissaire enquêteur ainsi que ses remarques sur les inconvénients,

Considérant que la collectivité a bien entendu les inquiétudes des lupoviciens portant principalement sur la circulation, le stationnement, le nombre de constructions, les réseaux, le zonage et qu'elle tient à prendre en compte celles-ci avec déjà quelques éléments généraux de réponses qui ont aussi été formulés dans « les réponses au procès-verbal des observations recueillies » composante du rapport de Monsieur le commissaire enquêteur » :

- La circulation est essentiellement une circulation de transit car la population est la globalement revenue au niveau de celle d'il y a 25 ans et il y a plus bien plus de circulation qu'auparavant. Cela vraisemblablement principalement en raison de camions qui contournent les autoroutes. Pour avoir des données plus précises sur la circulation des poids lourds, il est prévu une étude Origine / Destination qui permettra de mieux appréhender ce sujet,
- Le stationnement est une préoccupation sur toutes les zones périurbaines et urbaines et la commune y travaille en imposant 2 places de stationnement pour chaque habitation créée. Et une place supplémentaire pour les opérations d'ensemble pour chaque tranche de 5 logements. Depuis 2 ans, la commune a aussi créé des boucles urbaines en sens unique ce qui a permis de créer 130 places de stationnement supplémentaires et ainsi de sécuriser les déplacements sur les trottoirs pour les piétons avec des véhicules mieux stationnés,

- Avec les dernières constructions de l'extension du centre-ville Jean-Macé, la commune aura finalisé ce qui était prévu dans les orientations d'aménagement du PLU de 2014. C'est-à-dire la fin de la diminution de la population avec pour exemple la fermeture de 5 classes ces 25 dernières années et certainement la disparition plus rapide de services publics. Le nouveau PLU ne prévoit plus de constructions d'envergures mais de l'habitat individuel ou individuel groupé.

Les orientations d'aménagement sur les anciennes fermes ont pour objectif de diminuer la constructibilité sur les terrains concernés, sans obliger aucunement les propriétaires à céder. En effet, la forte pression immobilière fait que les promoteurs ou constructeurs sont à l'affut et qu'ils ne reculent globalement pas pour mettre en place des projets avec de nombreux logements pour des questions de rentabilité. Nous voyons depuis quelques temps des terrains construits qui sont achetés pour être démolis pour augmenter l'assiette de construction.

Pour exemple, les 21 OAP sur la commune aboutiraient à la construction, si les propriétaires étaient vendeurs, ce qui n'est pas le cas pour la majorité des terrains concernés, d'environ 130 logements maximum avec des logements individuels groupés comprenant les aménagements de voirie interne et les places de stationnements. Hormis la nécessité de mise à jour de la réglementation, c'est aussi une des raisons pour laquelle la commune a souhaité réviser son PLU,

- Le dimensionnement des réseaux, notamment la station d'épuration de Villers Sous Saint Leu, n'a pas fait l'objet d'un retour particulier de l'ACSO au moment de la consultation des personnes publiques associées,
- Pour les questions de zonage :
 - Pour les demandes des particuliers, la collectivité répondra au cas par cas toujours en respectant son principe d'intérêt général de limitation des constructions.
 - Pour les demandes de sociétés photovoltaïques de changement des futurs zones d'exploitation (site ANTROPE avec Sun'R et ancien Parc à Cendres avec EDF Power solutions) en AU(enr) plutôt que NPv, nous avons interrogé les services de l'Etat pour connaître leur positionnement qui a répondu favorablement au changement de zonage.

Considérant que le PLU présenté est bien un outil à vocation de développement pour le secteur économique et de plafonnement de la constructibilité à 10 ans illustré aussi par les quelques exemples suivants :

- Création d'une zone agro-industrielle pour le développement de nouvelles activités de transformation pour répondre à une demande déjà formulée et d'autres à venir (secteur en 2 AUe soit pour un développement dans la 2^{ème} période du ZAN),
- Sur la commune, ce sont bien 130 logements qui sont prévus à 10 ans, les 80 logements du quartier Jean Macé étant déjà intégrés dans les comptages de l'Etat. Ce total représente environ 1% de logements supplémentaires par an sur les 2200 logements que comprennent actuellement la commune en prenant en compte les quelques « dents creuses » qui seront construites,
- Les 25 logements prévus pour l'extension de l'écoquartier et les 18 logements prévus pour l'extension en limite de Villers sous Saint Leu sont en secteur 2 AU donc pas prévus dans les 10 années à venir mais dans une période ultérieure,
- Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, l'ACSO et la MRAE ont recommandé une augmentation de la densité car nous sommes en dessous du besoin en logements à l'échelle nationale. Surtout que sur les 130 logements prévus dans la première période du ZAN en lien avec les OAP, les constructions ne verront le jour que dans la mesure où les propriétaires sont vendeurs, ce qui n'est pas le cas à court et moyen termes pour une partie avec des exploitations agricoles encore en activité et des anciens exploitants qui vivent sur place,
- Concernant l'ancienne friche industrielle STRADAL, il reste 70 logements à réaliser (210 prévus et 140 construits) par rapport au permis d'aménager déposé par la société de construction. Et la collectivité a donné comme orientation dans le nouveau PLU, la construction de 20 logements avec la création d'une zone d'activité (zone 1AUe),

- L'emplacement réservé n°12 prévu en extension des équipements sportifs à proximité du complexe Pascal Grousset est supprimé conformément à la demande de la chambre agricole et revient donc en terre agricole dans le zonage.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'approuver le projet de plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT tel qu'il est annexé à la présente délibération,
 - 0 – Avis des personnes publiques associées
Rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur
 - 1 – Rapport de présentation
 - Tome 1 : Diagnostic communal
 - Tome 2 : Projet de justifications
 - 2 – Projet d'aménagement et de développement durables
 - 3 – Règlement et liste des emplacements réservés
 - 4 – Documents graphiques (3 plans)
 - 5 – Orientations d'aménagement et de programmation
 - 6 – Annexes sanitaires
 - 7 – Servitudes d'utilité publique
- D'approuver le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT annexe du PLU,
- De préciser que la présente délibération sera transmise aux personnes publiques associées à savoir à :
 - AGGLOMERATION CRIEL SUD OISE
 - CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
 - CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT
 - CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE
 - CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'OISE
 - DDT - SAUE
 - DDT - SEEF
 - DTSE de Senlis
 - PREFECTURE DE L'OISE
 - DREAL des Hauts-de-France
 - AGENCE REGIONALE DE SANTE des Hauts-de-France (ARS)
 - UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (UDAP) de l'Oise
 - Commune de BLAINCOURT LES PRECY
 - Commune de CRAMOISY
 - Commune de GOUVIEUX
 - Commune de MAYSEL
 - Commune de MONTATAIRE
 - Commune de PRECY SUR OISE
 - Commune de SAINT MAXIMIM
 - Commune de THIVERNY
 - Commune de VILLERS SOUS SAINT LEU
 - EDF - Département d'Expertise du Foncier Industriel
 - Direction territoriale SNCF Réseau Hauts-de-France
 - Direction Territoriale Bassin de la Seine et Loire Aval
 - UTI Seine Nord / Subdivision Exploitation
- De préciser que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

- De préciser que la présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ; après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus,
- De préciser que le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de SAINT-LEU D'ESSERENT aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme,
- De préciser que le rapport, la conclusion et l'avis favorable du commissaire enquêteur sur le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques et sur le PLU, conformément à l'article R123-21 du code de l'environnement, est disponible sur le site internet de la ville et à l'accueil de la Mairie durant 1 an.

Adopté à l'unanimité

Pour : 23

Contre : 0

Abstention : 0

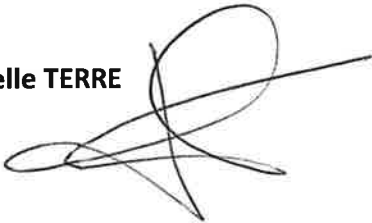
Vu pour extrait certifié conforme au registre

Saint Leu d'Esserent, le 12 février 2026

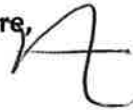
Date de la convocation le 4 février 2026

Le secrétaire de séance,

Christelle TERRE



Le Maire,



Frédéric BESSET