

Département de l'Oise

COMMUNE de SAINT LEU d'ESSERENT

CREATION du

PERIMETRE DELIMITE des ABORDS

DES MONUMENTS HISTORIQUES

DE LA COMMUNE DE SAINT LEU d'ESSERENT



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 06/12/2025 au 07/01/2026 en mairie de Saint Leu d'Esserent

**Suivant arrêté N° 2025/249 URBA du 14 novembre 2025
de Monsieur le Maire de SAINT LEU d'ESSERENT**

Désignation N° E25000146/80 du TA d'Amiens du 06/10/2025

RAPPORT

**De M. Jacques NICOLAS
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Table des matières

1	GENERALITES – PRESENTATION DE LA PROCEDURE	3
1-1	CADRE GENERAL	3
1-2	OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1-3	CADRE JURIDIQUE.....	3
1-4	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	3
1-4.1	LES ENJEUX DU PROJET	3
1-4.2	LE PARCOURS DE CONCERTATION	3
1-4.3	COMPOSITION DU DOSSIER.....	4
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE	4
2-1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	4
2-2	ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE.....	4
2-3	VISITE DES LIEUX ET REUNION AVEC LE PORTEUR DE PROJET	4
2-4	MESURES DE PUBLICITE	5
2-4-1	INFORMATION LEGALE.....	5
2-4-2	INFORMATION COMPLEMENTAIRE	5
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
3-1	MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET DU REGISTRE.....	5
3-2	DEROULEMENT DES PERMANENCES	5
3-3	REUNION PUBLIQUE.....	6
3-4	CLOTURE DE L'ENQUETE, TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES	6
3-5	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS.....	6
4	ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DU PUBLIC	6
4-1	SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES.....	6
4-2	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
4-3	NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.	6
5	ANNEXES.....	6
5-1	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA	6
5-2	REPONSES AUX OBSERVATIONS REPRISES AU PROCES-VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE PORTEUR DE PROJET	6

1 Généralités – Présentation de la procédure

1-1 Cadre Général

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Saint Leu d'Esserent, par délibération du conseil municipal du 11 octobre 2022, il a été proposé la création du périmètre de protection des monuments historiques situé sur le territoire de la commune avec la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords – PDA.

1-2 Objet de l'enquête

Cette enquête a pour objet la création d'un Périmètre Délimité des Abords sur la commune de Saint Leu d'Esserent.

1-3 Cadre juridique

Cet outil instauré par la loi LCAP de 2016 permet de définir un périmètre à la parcelle autour du ou des monuments historiques concernés en lieu et place de l'ancien rayon de 500 m.

Le principe de Co visibilité ne s'applique plus dans le périmètre, tous les avis sont dits conformes sur un zonage qui recentre les enjeux essentiels sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation des monuments concernés.

Ce nouveau zonage doit faire l'objet d'un accord entre la collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France.

- ✓ Délibération de lancement de la procédure de validation du périmètre délimité des abords en date du 1 juillet 2025
- Décision N° E25000146/80 du 6 octobre 2025 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant M. Jacques NICOLAS comme Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique portant sur la validation du Périmètre de Délimitation des Abords de la commune de Saint Leu d'Esserent.
- Arrêté du 14 novembre 2025 de M. le Maire de Saint Leu d'Esserent de mise à l'enquête publique

1-4 Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste en la création du Périmètre Délimité des Abords.

1-4.1 Les enjeux du projet

La commune de Saint Leu d'Esserent souhaite, à travers cette création du Périmètre Délimité des Abords, être en conformité avec la réglementation autour des monuments historiques,

1-4.2 Le parcours de Concertation

Il n'y a pas eu de concertation préalable auprès du public sur ce projet.

1-4.3 Composition du dossier

Dossier d'enquête publique sur la validation du Périmètre Délimité des Abords comprenant :

- Actes administratifs :
 - Courrier de Monsieur le Maire à la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date de 15 septembre 2025 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.
 - Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif désignant Monsieur Jacques NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur en date du 6 octobre 2025.
 - Arrêté de Monsieur le Maire de SAINT LEU d'ESSERENT prescrivant l'enquête publique en date du 14 novembre 2025.
- Rapport de présentation 6 pages
- Plan du périmètre
- Délibération du 26 juin 2025 de la commune de Saint Maximin

2 Organisation de l'enquête

2-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision de la présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur titulaire en date du 6 octobre 2025 sous la référence N° E25000146/80.

2-2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été rédigé et signé par le Maire de Saint Leu d'Esserent, M. Frédéric BESSET en date du 14 novembre 2025.

Les dates et lieux des permanences ont été choisis d'un commun accord entre M. BESSET, maire de la commune et moi-même et ont été fixées comme suit.

- Samedi 6 décembre 2025 de 10 H 00 à 12 H 00
- Vendredi 12 décembre 2025 de 9 H 00 à 11 H 00
- Lundi 29 décembre 2025 de 15 H 00 à 17 H 00
- Mercredi 7 janvier 2026 de 17 H 00 à 19 H 00

Les trois premières permanences se sont tenues dans une grande salle de réunion de la mairie, ce qui m'a permis de recevoir près de 25 personnes en même temps lors de la troisième permanence, qui ont pu ainsi faire part de leurs remarques et observations.

Pour la dernière permanence, j'ai reçu le public dans une plus petite salle dans de bonnes conditions du respect des personnes et de la confidentialité des entretiens.

2-3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet

Un premier entretien avec M. BESSET, Maire, M. FAROU, Directeur Général des Services, Mme GODARD, Directrice de la Communication, M. BLOQUET, responsable du Service Urbanisme, M. MARTINEAU du Service Urbanisme et Mme LEFEBVRE du cabinet d'Urbanisme a eu lieu le 7 novembre 2025.

2-4 Mesures de publicité

2-4-1 Information légale

La publicité destinée à informer le public de l'ouverture de cette enquête a été réalisée par voie de presse en date des 19 novembre et 10 décembre 2025 dans « Le Parisien » et en date du 19 novembre et 10 décembre 2025 dans « Oise Hebdo »

Elle a également été faite par tous les moyens en usage et par voie d'affichage sur les panneaux officiels de la commune, aux lieux habituels accessibles au public selon les prescriptions réglementaires. Elle a également été faite sur le site internet de la commune.

J'ai personnellement contrôlé la qualité de ces affichages.

2-4-2 Information complémentaire

L'avis d'enquête a été mis sur le site internet de la commune et sur le registre électronique dédiée à cette enquête.

3 Déroulement de l'enquête

3-1 Mise à disposition du dossier d'enquête et du registre

Cette enquête s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du samedi 6 décembre 2025 au mercredi 7 janvier 2026, en même temps que l'enquête portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

J'ai ouvert le registre d'enquête publique constitué de feuillets non mobiles numérotés de 1 à 32 et paraphés.

Le dossier d'enquête est resté à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le public pouvait également déposer ses observations par courrier à mon attention aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Ce dossier était également disponible sur le site Internet de la commune.

Un registre électronique a été spécialement ouvert par le cabinet Registre Numérique.

3-2 Déroulement des permanences

Les trois premières permanences se sont tenues dans une grande salle de réunion de la mairie, ce qui m'a permis de recevoir près de 25 personnes en même temps lors de la troisième permanence, qui ont pu ainsi faire part de leurs remarques et observations.

Pour la dernière permanence, j'ai reçu le public dans une plus petite salle dans de bonnes conditions du respect des personnes et de la confidentialité des entretiens

Il n'y a eu aucun incident au cours de cette enquête.

Les permanences se sont tenues comme suit et comme prévu dans l'arrêté.

- Samedi 6 décembre 2025 de 10 H 00 à 12 H 00
- Vendredi 12 décembre 2025 de 9 H 00 à 11 H 00
- Lundi 29 décembre 2025 de 15 H 00 à 17 H 00
- Mercredi 7 janvier 2026 de 17 H 00 à 19 H 00

3-3 Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunions publiques pendant l'enquête, même si la troisième permanence ressemblait un peu à une réunion publique.

3-4 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

J'ai récupéré le registre d'enquête le mercredi 7 janvier 2026 à 19 H 00 à la fin de la dernière permanence et j'ai ainsi clos définitivement le registre ce même jour. Le registre électronique dédiée à cette enquête a également été clos à cette même heure.

3-5 Relation comptable des observations.

L'intérêt pour cette enquête au sein des habitants de la commune a été très peu important puisqu'une seule personne s'est déplacée, lors de mes permanences. Cette personne a écrit qu'il n'avait pas d'objections à cette création du PDA

4 Analyse des avis des PPA et du public

4-1 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées

Pour cette enquête, l'architecte des bâtiments de France a été largement sollicité. C'est lui qui a proposé ce périmètre de délimitation des abords. Il n'y a donc pas de réponses à y apporter.

4-2 Analyse des observations du public

M. Laurent DAIME

N'a pas d'objections à fournir.

4-3 Notification du procès-verbal de synthèse des observations.

Le 14 janvier 2026, j'ai donné à M. BISSET Maire de la commune de Saint Leu d'Esserent, mon procès-verbal de synthèse des observations. Comme il n'y avait qu'une seule observation et qu'elle était positive, il n'y avait pas lieu d'y répondre.

5 Annexes

5-1 Procès-verbal de synthèse des observations du public et des PPA, réponses aux observations reprises au procès-verbal d'enquête publique par le porteur de projet

Fait à Beauvais le 27 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS

Département de l'Oise

COMMUNE de SAINT LEU d'ESSERENT

**PROJET de CREATION du
PERIMETRE DELIMITE des ABORDS
DES MONUMENTS HISTORIQUES
DE LA COMMUNE DE SAINT LEU d'ESSERENT**



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 06/12/2025 au 07/01/2026 en mairie de Saint Leu d'Esserent

**Suivant arrêté N° 2025/249 URBA du 14 novembre 2025
de Monsieur le Maire de SAINT LEU d'ESSERENT**

Désignation N° E25000146/80 du TA d'Amiens du 06/10/2025

**CONCLUSIONS et AVIS
De M. Jacques NICOLAS
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

L'enquête publique portant sur la création du Périmètre Délimité des Abords de la commune de Saint Leu d'Esserent prescrit par arrêté N° 2025/249 URBA du 14 novembre 2025 de M. le Maire de Saint Leu d'Esserent s'est déroulé pendant 33 jours consécutifs du 6 décembre 2025 au 7 janvier 2026 inclus, sans incident.

L'information du public a été faite dans les règles.

Le public a eu le temps nécessaire pour prendre connaissance du dossier soumis à enquête, se renseigner et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Je certifie que l'enquête publique qui m'a été confiée, a été mise en place et s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le strict respect des dispositions légales et réglementaires.

Après avoir effectué une analyse des informations contenues dans le dossier d'enquête, procédé à la visite des lieux concernés, noté ses particularités, analysé les courriers, observations et courriers mails reçus pendant la durée de l'enquête publique, après avoir analysé les réponses apportées par le porteur de projet aux remarques et demandes du public, et après échanges avec le représentant du porteur de projet,

Je constate que :

Le dossier respecte la réglementation.

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, lisible et conforme aux dispositions réglementaires.

La participation du public a été très peu importante, puisqu'une seule personne s'est déplacée et a émis un avis favorable sur le registre papier.

D'autre part, personne n'a émis d'avis sur le registre électronique.

Je constate que l'information en amont de cette enquête et tout au long de cette enquête a été particulièrement bien faite.

Les obligations légales ont été respectées pour l'enquête publique et ont permis un bon déroulement de l'enquête.

Les termes de l'arrêté de la mairie de Saint Leu d'Esserent ayant organisé l'enquête ont été respectés.

Il n'y a eu qu'une seule observation de faite et cette observation est tout à fait favorable à la création du Périmètre Délimité des Abords de la commune de Saint Leu d'Esserent.

J'observe pour le projet de création du Périmètre Délimité des Abords de la commune de Saint Leu d'Esserent

Comme inconvénients :

- Aucun inconvénient

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.

Au vu de tout ce qui précède, je ne vois donc aucunes raisons de m'opposer à cette création du Périmètre Délimité des Abords de la commune de Saint Leu d'Esserent et en conséquence, je donne

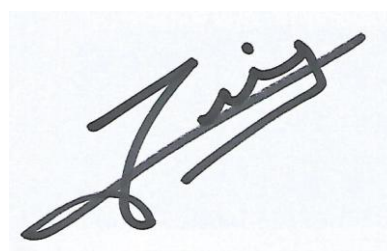
UN AVIS FAVORABLE

A la création du Périmètre Délimité des Abords de la commune de Saint Leu d'Esserent

Fait à Beauvais le 27 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Nicolas', written over a light blue rectangular background.

Département de l'Oise

COMMUNE de SAINT LEU d'ESSERENT

PROJET de REVISION N° 1 du

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT LEU d'ESSERENT



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 06/12/2025 au 07/01/2026 en mairie de Saint Leu d'Esserent

**Suivant arrêté N° 2025/249 URBA du 14 novembre 2025
de Monsieur le Maire de SAINT LEU d'ESSERENT**

Désignation N° E25000146/80 du TA d'Amiens du 06/10/2025

RAPPORT

**De M. Jacques NICOLAS
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Table des matières

1	GENERALITES – PRESENTATION DE LA PROCEDURE	3
1-1	CADRE GENERAL	3
1-2	OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1-3	CADRE JURIDIQUE.....	3
1-4	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	4
1-4.1	LES ENJEUX DU PROJET	5
1-4.2	LE PARCOURS DE CONCERTATION	5
1-4.3	COMPOSITION DU DOSSIER.....	5
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE	6
2-1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	6
2-2	ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE.....	6
2-3	VISITE DES LIEUX ET REUNION AVEC LE PORTEUR DE PROJET	6
2-4	MESURES DE PUBLICITE	6
2-4-1	INFORMATION LEGALE.....	6
2-4-2	INFORMATION COMPLEMENTAIRE	7
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
3-1	MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET DU REGISTRE.....	7
3-2	DEROULEMENT DES PERMANENCES	7
3-3	REUNION PUBLIQUE.....	7
3-4	CLOTURE DE L'ENQUETE, TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES	8
3-5	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS.....	8
4	ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DU PUBLIC	8
4-1	SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES.....	8
4-2	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
4-3	NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.	9
5	ANNEXES.....	9
5-1	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA	9
5-2	REPONSES AUX OBSERVATIONS REPRISES AU PROCES-VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE PORTEUR DE PROJET	9

1 Généralités – Présentation de la procédure

1-1 Cadre Général

La Commune de Saint Leu d'Esserent a décidé, par délibération en date du 11 octobre 2022, de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 février 2014 et modifié le 1 février 2016, puis le 3 novembre 2020 et le 17 décembre 2024.

Le PLU est le projet d'aménagement et de développement de territoire à l'échelle locale. C'est un document global, concret et opérationnel, porteur d'un projet urbain. Il organise l'avenir du territoire en anticipant ses évolutions pour mieux les maîtriser et les coordonner, dans une perspective de développement durable et solidaire.

Le PLU exprime les objectifs de la politique communale à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi dans la perspective d'un développement s'étendant sur environ une dizaine d'années.

Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Le PLU trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

1-2 Objet de l'enquête

Cette enquête a pour objet la révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT LEU d'ESSERENT.

Les objectifs poursuivis pour ce PLU sont :

- Le maintien d'un développement démographique
- Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la commune de Saint Leu d'Esserent
- Répondre à un besoin en foncier

Le projet d'aménagement et de développement durables PADD s'articule donc autour de 5 grands axes :

- 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

Ceci justifie cette enquête publique.

1-3 Cadre juridique

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967. Document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

Outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.

Par courrier en date du 13 novembre 2025, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a informé la commune de Saint Leu d'Esserent.

La MRAE indique que l'évaluation actuelle est jugée incomplète sur plusieurs aspects critiques :

- Cohérence réglementaire
- Analyse environnementale
- Patrimoine et Paysage
- Ressources et Risques

✓ Délibération de lancement de la procédure de révision N° 1 du PLU de Monsieur le Maire de Saint Leu d'Esserent en date du 1 juillet 2025.

➤ Décision N° E25000146/80 du 6 octobre 2025 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant M. Jacques NICOLAS comme Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique portant sur la révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Leu d'Esserent.

➤ Arrêté du 14 novembre 2025 de M. le Maire de Saint Leu d'Esserent de mise à l'enquête publique

1-4 Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste en la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la révision de ce PLU sont :

- Le maintien d'un développement démographique
- Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la commune de Saint Leu d'Esserent
- Répondre à un besoin en foncier

Ces objectifs ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ils ne concernent pas les espaces

boisés et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Ils ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Ils n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

1-4.1 Les enjeux du projet

La commune de Saint Leu d'Esserent souhaite, à travers cette révision N° 1 de son Plan Local d'Urbanisme,

- 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

Ceci a amené la révision du PLU objet de cette enquête.

1-4.2 Le parcours de Concertation

Il y a eu une véritable concertation préalable auprès du public sur ce projet.

Dans sa délibération en date du 11 octobre 2022, la commune a choisi les modalités de concertation suivantes :

- Information sur le projet sur le site internet de la commune et sur le bulletin municipal.
- Organisation d'une réunion publique qui s'est tenue le 25 juin 2025
- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants.
- Mise à disposition du public en mairie de tous documents relatifs à la révision du PLU
- Organisation d'une exposition publique

Parmi les Personnes Publiques Associées,

La DDT, l'UDAP, le SMBCVB, la SNCF, la CCI de l'Oise, l'ACSO, le CD 60 émettent un avis globalement favorable assorti de quelques réserves.

La CDPENAF émet un avis favorable sauf sur le règlement des annexes et extensions en zone A et N.

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable du fait d'une consommation d'espace agricole trop importante à leurs yeux.

1-4.3 Composition du dossier

Dossier d'enquête publique sur la révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme comprenant :

- Actes administratifs :
 - Courrier de Monsieur le Maire à la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date de 15 septembre 2025 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.
 - Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif désignant Monsieur Jacques NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur en date du 6 octobre 2025.
 - Arrêté de Monsieur le Maire de SAINT LEU d'ESSERENT prescrivant l'enquête publique en date du 14 novembre 2025.

- Rapport de présentation
 - Tome 1 Diagnostic communal (213 pages)
 - Tome 2 Projet et justifications (109 pages)
- PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (14 pages)
- Règlement et emplacements réservés (126 pages)
- Plans de zonage – Centre bourg, Territoire, Partie nord
- OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation (52 pages)
- Annexes sanitaires
- Servitudes d'utilité publique

2 Organisation de l'enquête

2-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision de la présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur titulaire en date du 6 octobre 2025 sous la référence N° E25000146/80.

2-2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été rédigé et signé par le Maire de Saint Leu d'Esserent, M. Frédéric BESSET en date du 14 novembre 2025.

Les dates et lieux des permanences ont été choisis d'un commun accord entre M. BESSET, maire de la commune et moi-même et ont été fixées comme suit.

- Samedi 6 décembre 2025 de 10 H 00 à 12 H 00
- Vendredi 12 décembre 2025 de 9 H 00 à 11 H 00
- Lundi 29 décembre 2025 de 15 H 00 à 17 H 00
- Mercredi 7 janvier 2026 de 17 H 00 à 19 H 00

Les trois premières permanences se sont tenues dans une grande salle de réunion de la mairie, ce qui m'a permis de recevoir près de 25 personnes en même temps lors de la troisième permanence, qui ont pu ainsi faire part de leurs remarques et observations.

Pour la dernière permanence, j'ai reçu le public dans une plus petite salle dans de bonnes conditions du respect des personnes et de la confidentialité des entretiens.

2-3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet

Un premier entretien avec M. BESSET, Maire, M. FAROU, Directeur Général des Services, Mme GODARD, Directrice de la Communication, M. BLOQUET, responsable du Service Urbanisme, M. MARTINEAU du Service Urbanisme et Mme LEFEBVRE du cabinet d'Urbanisme a eu lieu le 7 novembre 2025.

2-4 Mesures de publicité

2-4-1 Information légale

La publicité destinée à informer le public de l'ouverture de cette enquête a été réalisée par voie de presse en date des 19 novembre et 10 décembre 2025 dans « Le Parisien » et en date du 19 novembre et 10 décembre 2025 dans « Oise Hebdo »

Elle a également été faite par tous les moyens en usage et par voie d’affichage sur les panneaux officiels de la commune, aux lieux habituels accessibles au public selon les prescriptions réglementaires. Elle a également été faite sur le site internet de la commune.
J’ai personnellement contrôlé la qualité de ces affichages.

2-4-2 Information complémentaire

L’avis d’enquête a été mis sur le site internet de la commune et sur le registre électronique dédiée à cette enquête.

3 Déroulement de l'enquête

3-1 Mise à disposition du dossier d’enquête et du registre

Cette enquête s’est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du samedi 6 décembre 2025 au mercredi 7 janvier 2026, en même temps que l’enquête portant sur la création du Périmètre Délimité des Abords – PDA

J’ai ouvert le registre d’enquête publique constitué de feuillets non mobiles numérotés de 1 à 32 et paraphés.

Le dossier d’enquête est resté à la disposition du public aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie pendant toute la durée de l’enquête.

Le public pouvait également déposer ses observations par courrier à mon attention aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie pendant toute la durée de l’enquête.

Ce dossier était également disponible sur le site Internet de la commune.

Un registre électronique dédiée à cette enquête a été spécialement ouvert par le prestataire Registre Numérique.

3-2 Déroulement des permanences

Les trois premières permanences se sont tenues dans une grande salle de réunion de la mairie, ce qui m’a permis de recevoir près de 25 personnes en même temps lors de la troisième permanence, qui ont pu ainsi faire part de leurs remarques et observations.

Pour la dernière permanence, j’ai reçu le public dans une plus petite salle dans de bonnes conditions du respect des personnes et de la confidentialité des entretiens

Il n’y a eu aucun incident au cours de cette enquête.

Les permanences se sont tenues comme suit et comme prévu dans l’arrêté.

- Samedi 6 décembre 2025 de 10 H 00 à 12 H 00
- Vendredi 12 décembre 2025 de 9 H 00 à 11 H 00
- Lundi 29 décembre 2025 de 15 H 00 à 17 H 00
- Mercredi 7 janvier 2026 de 17 H 00 à 19 H 00

3-3 Réunion publique

Il n’y a pas eu de réunions publiques pendant l’enquête, même si la troisième permanence ressemblait un peu à une réunion publique.

3-4 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

J'ai récupéré le registre d'enquête le mercredi 7 janvier 2025 à 19 H 00 à la fin de la dernière permanence et j'ai ainsi clos définitivement le registre ce même jour. Le registre électronique dédiée à cette enquête a également été clos à cette même heure.

3-5 Relation comptable des observations.

L'intérêt pour cette enquête au sein des habitants de la commune a été relativement important puisque plus de quarante personnes se sont déplacées, lors de mes permanences.

Quinze de ces personnes ont émis un avis sur le registre papier, ou m'ont remis en main propre un courrier ou un dossier.

D'autre part, cinquante-deux personnes ont déposé une observation sur le registre électronique. Le registre électronique a reçu 350 visiteurs pour 532 visites, dont 91 ont téléchargé au moins une pièce du dossier d'enquête publique et 263 ont regardé au moins un document.

4 Analyse des avis des PPA et du public

4-1 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées

La Direction Départementale des Territoires a émis un avis favorable assorti de quelques réserves.

La MRAE a émis quelques recommandations.

Le Conseil Département de l'Oise a émis un avis globalement favorable assorti de quelques observations.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable sauf sur le règlement des annexes et extensions en zone A et N

L'UDAP a émis un avis favorable avec quelques réserves.

Le SMBCVB a émis un avis favorable.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable du fait d'une consommation de terres agricoles trop importante à leurs yeux.

La SNCF a émis un avis favorable.

La CCI a émis un avis favorable.

L'ACSO a émis un avis favorable.

Un long mémoire en réponse a été réalisé par la commune aux observations ci-dessus.

Il n'y a donc plus lieu d'y répondre à nouveau.

4-2 Analyse des observations du public

L'analyse des observations du public a été faite dans la synthèse des observations.

Une réponse circonstanciée de la commune a été faite sur chacun des points évoqués par les contributeurs. J'ai mis à la suite de ces réponses mes propres commentaires- Voir annexe 5-1

4-3 Notification du procès-verbal de synthèse des observations.

Le 14 janvier 2026, j'ai donné à M. BISSET Maire de la commune de Saint Leu d'Esserent, mon procès-verbal de synthèse des observations au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie de Saint Leu d'Esserent.

Le 19 janvier 2026, M. BISSET, par l'intermédiaire de M. FAROU, Directeur Général des Services, m'a fait parvenir par mail son mémoire en réponse (voir en annexe)

Ce mémoire reprend point par point les observations et questions que j'ai transmis à M. le Maire à l'issue de cette enquête publique.

Une réponse appropriée a été amenée à chacune des questions ou observations du public ou des Personnes Publiques Associées.

Ces réponses me permettent de me faire une opinion sur le bien-fondé de cette révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Leu d'Esserent.

J'ai mis mon commentaire à la suite de chaque réponse de la commune.

Cette enquête s'est d'ailleurs déroulée dans de très bonnes conditions. Le Maire, ses adjoints, le Directeur Général des Services ainsi que les différents responsables de pôles et le personnel d'accueil de la mairie de Saint Leu d'Esserent, ont tout fait pour que le public soit accueilli dans les meilleures conditions et qu'il puisse réellement s'exprimer.

5 Annexes

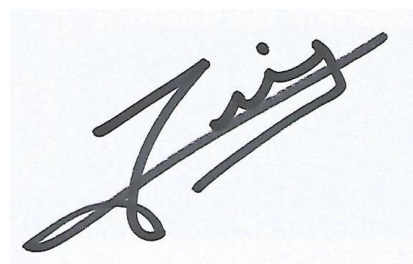
5-1 Procès-verbal de synthèse des observations du public et des PPA

5-2 Réponses aux observations reprises au procès-verbal d'enquête publique par le porteur de projet et commentaires du Commissaire Enquêteur

Fait à Beauvais le 27 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS



Département de l'Oise

**COMMUNE de
SAINT LEU d'ESSERENT**

PROJET

de

REVISION

du

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

SAINT LEU d'ESSERENT

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 06/12/2025 au 07/01/2026

Suivant arrêté de M. le Maire de SAINT LEU d'ESSERENT
du 14 novembre 2025

**REPONSES AU PROCÈS-VERBAL DE
SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES**

Établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement sur cinq feuillets recto et adressé à Monsieur le Maire de la commune de Saint Leu d'Esserent.

Monsieur,

Je vous invite à me communiquer dans le délai de 15 jours votre mémoire en réponse aux observations suivantes formulées par courrier et sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint Leu d'Esserent ainsi que sur le registre électronique mis à disposition du public.

J'ai reçu cinquante-deux observations sur le registre électronique, j'ai reçu quinze observations sur le registre papier, trois de ces observations étaient complétées par trois courriers qui m'ont été remis en main propre.

Il y a donc eu au total soixante-sept observations

Vous trouverez ci-dessous la synthèse des différentes questions et observations formulées.

Douze avis sont défavorables au projet de révision du PLU de la commune de Saint Leu d'Esserent. D'autres sont avis critiques et font part d'une réelle inquiétude par rapport aux choix faits pour cette révision.

Une seule observation est anonyme et une ne donnent pas d'avis.

Les sujets évoqués sont les suivants :

La circulation

C'est le thème qui revient le plus dans les observations avec le thème suivant. Les contribuables se plaignent d'une circulation qui est difficile et ils pensent que les constructions nouvelles vont encore empirer les choses. Il y a une vraie inquiétude de la population sur ce sujet.

- **La circulation difficile n'est pas le résultat du développement de la commune.**
- **C'est l'augmentation du trafic de transit qui est la cause de la circulation difficile. En effet, les différentes routes départementales sont empruntées par des véhicules légers et poids-lourds traversant le territoire de SAINT-LEU D'ESSERENT sans s'y arrêter.**
- **La présence d'activités économiques dans la vallée dont le port de Bruyères sur Oise sont les principales raisons de l'augmentation du trafic des poids lourds sur la commune.**
- **La commune a déjà mis en place des outils (radars de circulation, tri flash pour annoncer le passage à niveau du centre-ville). Une série de réunions a eu lieu avec le CD60, la Préfecture, la SNCF. Une étude de trafic doit être lancée en 2026.**

La réponse de la commune était la seule possible car elle est bien le reflet de la réalité. Seule une déviation de toute la commune pourra régler ce problème.

Trop de constructions

Les habitants se plaignent d'un nombre trop important de constructions prévues à court et moyen terme, qui va, selon eux, dégrader la qualité de vie dans la commune. Ils ne reconnaissent plus leur « village ». Ils ne voient pas l'intérêt de construire autant de logements supplémentaires.

- **La révision du PLU a été précisément élaborée dans le but de plafonner les futures constructions car la capacité de la trame urbaine actuelle et la volonté de densification de l'Etat permettraient encore un nombre important de nouvelles constructions.**

- C'est pour cela que le PLU à travers son zonage et la création d'OAP permet d'organiser et de cadrer les aménagements pouvant être réalisés dans la trame urbaine.
- La densité et la typologie des logements ont été réfléchies et fixées dans le respect de l'identité des quartiers.
- SAINT-LEU D'ESSERENT est une petite ville et n'est plus un village depuis longtemps, et notamment depuis l'ouverture en 1957 de la plus grande centrale thermique de France. Entre 1954 et 1975 la ville est passée de 1800 à 4500 habitants. Ce développement et croissance démographique ont permis de créer des équipements et services adaptés et pour tous, et bien plus nombreux que ce qui existe dans des villes de même taille.
- La population actuelle est estimée à 4 900 habitants soit le même niveau qu'il y a 25 ans, malgré les trois opérations de logements collectifs qui ont été livrés sur les 4 dernières années. Le précédent PLU était un document de relance après l'effritement, le prochain est un document de consolidation et de réorientation vers le pavillonnaire et l'accession à la propriété.
- Après cette relance modérée, qui permet d'envisager la réouverture de classes, il n'y a pas de souhait de croissance forte de la population, juste une anticipation de l'arrivée possible de certaines fermes sur le marché immobilier, et la volonté de plafonner les logements possibles dans ces zones à 130 unités, en pavillon et en accession à la propriété.

Là aussi, la réponse de la commune est conforme à la réalité du terrain et à l'histoire de Saint Leu d'Esserent. Il ne sert à rien de dire « C'était mieux avant », il faut aller de l'avant.

L'école

Deux thèmes apparaissent sur ce sujet.

D'une part la crainte qu'avec les nouvelles constructions prévues, il n'y ait plus assez de places dans les écoles de la commune.

D'autre part, ils déplorent les nouvelles constructions en cours qui vont enclaver l'école et la rendre peu sûre.

- Les écoles ne sont pas saturées car la commune a subi la fermeture de 5 classes.
- Les nouveaux ménages permettront de redynamiser les écoles à différents niveaux d'enseignement.
- Cet aménagement va permettre la création d'une boucle urbaine qui permettra de déplacer des entrées des écoles, qui actuellement sont sur la départementale 92 où passent 15 000 véhicules jour, à une petite rue communale.

La réponse de la commune sur ce point me paraît pleine de bon sens et me convient tout à fait.

Destruction du cadre de vie – Ville d'ortoir

Les contribuables pensent que la ville de Saint Leu d'Esserent va perdre son côté « village » tant apprécié par les habitants et qu'elle risque de devenir une ville dortoir.

- L'identité de chaque quartier a été respectée dans le projet de PLU à travers le zonage, le règlement écrit et les OAP.
- Les nombreux espaces verts à créer ou réalisés dans le cadre d'aménagements récents (quartier des Trois Etangs) permettent de préserver le cadre de vie.

- Les OAP et le règlement écrit ont édicté des prescriptions sur le thème du paysage et la préservation du patrimoine bâti protégé ou non dans le cadre du PDA.
- La notion de ville « dortoir » dépasse l'urbanisme et relève plus du comportement humain et de la société. Les villages peuvent aussi être des dortoirs dans lesquels personne ne se parlent. L'un des axes du PLU est l'accompagnement de la création d'emplois locaux (commerces, services, zone d'activité industrielle, réflexion sur une zone de transformation agro-alimentaire).

Je pense également que cette révision du PLU permet de faire en sorte que la commune ne devienne pas une ville dortoir.

Le stationnement

Ce thème apparaît sur une quinzaine de contribution. Il est la conséquence d'un nombre de constructions trop important à leurs yeux.

- La question du stationnement a été prise en considération dans le PLU. Des places visiteurs seront exigées par tranche de 5 logements.
- Il est exigé un nombre de places différent suivant la typologie des logements et leur surface.
- Depuis 2008, toute nouvelle construction, y compris celle destinée aux bailleurs sociaux (la loi en impose au moins une) possède deux places de stationnement.
- La commune s'efforce dès que possible de créer des places sur la chaussée de rues communales : 130 déjà créées sur les 20 dernières années, 20 pour le projet Jean Macé en plus des 180 places souterraines pour les habitants du projet.

Je ne vois rien à ajouter à cette réponse qui me convient tout à fait.

Les logements sociaux

Les déposants pensent qu'il y a déjà assez de logements sociaux dans la commune et qu'il n'est pas nécessaire d'en rajouter. Une certaine inquiétude malsaine apparaît.

- La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT doit respecter les lois et l'accueil de logements sociaux. A l'heure actuelle, la proportion de 30% constatée est bien répartie entre les quartiers, parfaitement gérable, et la commune tient tout particulièrement à maintenir la capacité de tous à vivre ensemble dans un bon équilibre des droits et des devoirs.
- Le PLU doit d'ailleurs être compatible avec les documents supra-communaux que sont le SCOT et le PDH (programme local d'habitat) définissant un nombre et une typologie de logements à créer suivant le statut de la commune (petite ville d'équilibre).
- Les différentes OAP ont programmé uniquement de l'habitat individuel et habitat individuel groupé.

Même réponse que pour le point précédent.

Zones marécageuses – Coulées de boue – Zone à risque d'effondrement

Quelques personnes sont inquiètes de voir des constructions prévues dans des zones marécageuses.

Ils craignent que les coulées de boues n'aient pas été suffisamment prises en compte. Concernant le projet de déviation il est fait remarquer que son trajet passe par des zones à risque d'effondrement.

- La collectivité n'a pas connaissance de zones marécageuses et le porter à connaissance transmis par l'Etat n'en fait pas part.

- Le PPRI s'applique en tant que servitude d'utilité publique et garantit la sécurité des personnes et des biens.
- Les risques de ruissellement ont été pris en compte suivant les événements récents intervenus durant la révision du PLU.
- Les OAP évoquent la gestion des eaux pluviales dans le but de ne pas aggraver la situation en aval.
- La zone 1AU située rue du 19 Mars 1962 a été réfléchi dans l'OAP à travers une coulée verte jouant le rôle de corridor écologique et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le principal trajet des coulées de boue constatées dans le passé ne traverse pas la parcelle.
- L'ACSO réalise un schéma de gestion des eaux pluviales à l'échelle communautaire.
- Les études à engager pour le projet de voie d'accès au plateau agricole devront bien évidemment analyser la présence de risques naturels sur le trajet du futur axe routier.

Comme souvent, il y a la réalité du terrain et les « On dit »

Je pense que la commune dans son projet a bien pris en compte les contraintes du terrain et les risques courus.

Consommation de terres agricoles - Déviation

Quelques remarques font état d'une consommation trop importante de terres agricoles, ne respectant pas le Zéro Artificialisation Nette. Il faut noter en particulier le courrier de M. et Mme LECLERC de Thiverny qui donnent un avis défavorable à cette révision du PLU du fait d'une consommation de terres agricoles sur le Haut et le Bas Mettemont. Ils pensent que la surface déjà existante autour du stade est suffisante pour installer des équipements sportifs.

- La Loi ZAN demande une réduction de la consommation des espaces naturels agricole et forestiers.
- L'analyse foncière a été réalisée dans le PLU permettant de connaître la consommation entre 2011 et 2020.
- Cette consommation antérieure a permis de fixer la consommation pour les années à venir et les objectifs de réduction de la consommation d'espace.
- Les différentes zones à urbaniser du PLU permettent de gérer de l'urbanisation à court et moyen terme (1AU) et à long terme (2AU). Les zones 2AU devront faire l'objet d'une modification du PLU.
- Concernant la consommation autour du stade, la commune a entendu les remarques et décide de supprimer l'emplacement réservé n°12. Le terrain concerné est donc inscrit en zone agricole.

Dont acte

Station d'épuration insuffisante

Certains pensent qu'avec les nouvelles constructions prévues, la station d'épuration ne sera plus suffisante.

- L'Etat et la MRAE n'ont pas fait de remarques à ce sujet. De même l'ACSO qui a la compétence eau et assainissement n'a rien mentionné. Les réseaux sont en capacité pour accueillir le projet de PLU.
- Avant chaque nouveau projet, une étude de l'ensemble des réseaux est systématiquement réalisée, l'autorisation étant donnée que s'ils sont suffisants.

Cette réponse me satisfait

Concertation insuffisante

Quelques remarques font état d'une concertation insuffisante à leurs yeux.

- Des informations régulières dans le journal communal, une réunion publique et une exposition ont permis de communiquer sur le projet de PLU.
- La réunion publique organisée en fin de journée pour permettre aux actifs de participer n'a motivé qu'une vingtaine d'habitants.

Le ressenti des déposants n'est pas le reflet de la réalité. Je pense que la commune a correctement fait l'information sur ce projet de révision du PLU.

Modification de zonage

- Mme LAIGLE TILLEKE, liquidatrice de la SARL RAMY TILLEKE, demande que soit revu le zonage de ses parcelles AK 365 - 368 - 129 - 131 - 132 - 237 - 239 - 240 - 241 - 243 - 244 - 245 - 246. En effet, ces parcelles étaient classées en zone UB dans le PLU précédent. Mme LAIGLE TILLEKE souhaite que ces parcelles restent en zone UB, ce qui lui permettrait de les vendre à un promoteur pour y construire des habitations.
- Ce terrain était à l'origine en zone économique mais le PLU l'avait intégré comme un lieu possible de construction de quelques logements. Le rattrapage déjà effectué en la matière nous amène à changer de stratégie et à favoriser plutôt la création d'emplois, qui est un objectif important du PLU en projet. Le volet économique a été retenu pour ces terrains car situés à proximité immédiate du chemin ferré. L'environnement est également plus économique que résidentiel.
- Les élus ne donnent pas un avis favorable au reclassement en zone urbaine.

Dont acte

- EDF Power Solution envisage de construire une centrale solaire sur le site de l'ancien dépôt des cendres de la centrale thermique. EDF Power Solution demande que le PLU préserve le classement initial du site en zone « AU - A urbaniser » autorisant la construction d'installation de centrale photovoltaïque, au regard de la nature du terrain et en cohérence avec les différents documents d'urbanisme. Ils craignent qu'avec le classement prévu, cela ne soit plus possible.
- La DDT est consultée en urgence à ce sujet avant toute modification du zonage.

Il est effectivement prudent de ne pas se précipiter pour ne pas empêcher un projet tout à fait louable.

- Sun'R envisage de construire une centrale solaire sur le site de la carrière Antrope. Pour ce faire elle demande que cette carrière soit classée en zone « AUenr » afin de pouvoir faire cette opération.
- La DDT est consultée en urgence à ce sujet avant toute modification du zonage.

Il est effectivement prudent de ne pas se précipiter pour ne pas empêcher un projet tout à fait louable.

- Me PERRON Danielle demande que ces parcelles 146 et 147 du Clos Ragait actuellement classées en zone NJ soient classées en zone UD.

- Les jardins ont été protégés.
- Les élus ne donnent pas un avis favorable au reclassement en zone urbaine.

Dont acte

Modification OAP

Maryvonne DELAYEN, Bruno DELAMOYE, Jean Claude LANDRY propriétaires indivis des parcelles XC 71 et 73 de l'OAP 18. Ils ont constaté que leur terrain n'a plus d'accès sur le domaine public à la suite de la révision du PLU en cours. Ils demandent que cela soit rectifié en donnant à chaque entité foncière un accès propre indépendant mais jumelé, formant en définitive un accès.

- Les terrains ZC 71 et 73 ont toujours accès à la voirie, ils ne sont pas enclavés.
- L'OAP définit un aménagement cohérent à réaliser sur les parcelles XC69, 71 et 73.
- L'aménagement peut se faire en plusieurs tranches mais une cohérence est impérative.

Dont acte

Groupe FLINT IMMOBILIER propose d'augmenter le nombre de logements sur l'OAP N° 13 en le portant à 10 logements minimum au lieu de 8 logements, en effet une première étude du secteur permet la création de 9 lots (dont 1 bâti) de 570 m² à 1 000 m² environ tout en maintenant une voirie de 8 mètres de large ainsi qu'une placette de retournement de 400 m². Ce scénario se greffe parfaitement au parcellaire environnant puisque les terrains voisins oscillent entre 450 et 750 m².

- Les élus décident de revoir l'OAP en précisant la possibilité d'accueillir 9 logements dont la maison existante et 8 nouvelles constructions d'habitation.

Dont acte

M. RUYANT Souhaite que les trois parcelles dont il est propriétaire sur l'OAP N° 14, lui soient rachetées en même temps que les deux grandes parcelles mitoyennes concernées par cette OAP car il ne peut pas exploiter des parcelles pas suffisamment larges.

- L'aménagement de cette zone pourra se faire à travers un aménageur privé. La collectivité n'a pas la possibilité d'interférer dans les ventes foncières privées.
- C'est à Monsieur RUYANT de vendre l'ensemble des terrains et que l'aménageur respecte l'OAP, le règlement et le zonage.

Cette réponse devrait convenir au contribuable.

M. Paul LAMY fait remarquer qu'il ne faudrait pas que les OAP empêchent le développement des exploitations agricoles encore en activité. Il ajoute que dans l'OAP N° 9 les parcelles AE 527 et 520 ne font pas partie de son exploitation.

Il trouve surprenant que l'avenir de son exploitation soit lié à celle de son voisin.

- Le projet de PLU n'empêche pas les exploitations agricoles d'exercer leur profession. Les OAP ne sont pas une volonté de faire bâtir, mais de maîtriser dans le cas où les propriétaires auraient la volonté de le faire.
- Le règlement écrit dans son article 1.2 autorise sous conditions les exploitations agricoles : extensions et diversification de l'activité autorisées.
- Une vérification cadastrale sera faite pour les parcelles AE527 et 520.

Cette réponse devrait convenir au contribuable.

Modification règlement

M. Claude BOITEL demande de revoir la hauteur et le type de mur pour les clôtures en limite séparative. Il préconise une hauteur maxi de 2.60 m (règle nationale hors PLU) ce qui n'interdirait pas de faire des murs moins hauts en respectant la hauteur entre 2.60 m et 1.80 m. Il avait déjà fait cette requête lors de la précédente enquête publique en octobre 2024.

- **Le règlement du PLU sera revu et autorisera en zone UA une hauteur maximale de 2,60 m.**

Dont acte

Questions et remarques du Commissaire Enquêteur

Dans le règlement de la zone UA, page 20, la partie clôtures n'est pas très claire. Ce serait plus clair si elle était rédigée de la même manière que pour la zone UB, page 29. La remarque vaut également pour la zone UD.

- **Le règlement du PLU sera précisé.**

Dont acte

AVIS DES PPA

D'autre part, les Personnes Publiques Associées ont émis différents avis qui ont fait l'objet de réponses circonstanciées de la part de la mairie. Ces réponses sont rassemblées dans un mémoire en réponse aux avis des PPA qui a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Il n'y a donc pas lieu d'y répondre une nouvelle fois ici.

Département de l'Oise

COMMUNE de SAINT LEU d'ESSERENT

PROJET de REVISION N° 1 du

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT LEU d'ESSERENT



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 06/12/2025 au 07/01/2026 en mairie de Saint Leu d'Esserent

**Suivant arrêté N° 2025/249 URBA du 14 novembre 2025
de Monsieur le Maire de SAINT LEU d'ESSERENT**

Désignation N° E25000146/80 du TA d'Amiens du 06/10/2025

**CONCLUSIONS et AVIS
De M. Jacques NICOLAS
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

L'enquête publique portant sur le projet de révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Leu d'Esserent prescrit par arrêté N° 2025/249 URBA du 14 novembre 2025 de M. le Maire de Saint Leu d'Esserent s'est déroulé pendant 33 jours consécutifs du 6 décembre 2025 au 7 janvier 2026 inclus, sans incident.

L'information du public a été faite dans les règles.

Le public a eu le temps nécessaire pour prendre connaissance du dossier soumis à enquête, se renseigner et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Je certifie que l'enquête publique qui m'a été confiée, a été mise en place et s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le strict respect des dispositions légales et réglementaires.

Après avoir effectué une analyse des informations contenues dans le dossier d'enquête, procédé à la visite des lieux concernés, noté ses particularités, analysé les courriers, observations et courriers mails, reçus pendant la durée de l'enquête publique, après avoir analysé les réponses apportées par le porteur de projet aux remarques et demandes du public, et après échanges avec le représentant du porteur de projet,

Je constate que :

Le dossier respecte la réglementation.

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, lisible et conforme aux dispositions réglementaires.

L'autorité environnementale a été sollicitée.

Par courrier en date du 13 novembre 2025, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a fait part à la commune de Saint Leu d'Esserent d'un certain nombre de remarques. Ces observations ont été traitées par la commune dans un long document rassemblant toutes les observations des PPA.

L'intérêt pour cette enquête au sein des habitants de la commune a été relativement important puisque plus de quarante personnes se sont déplacées, lors de mes permanences.

Quinze de ces personnes ont émis un avis sur le registre papier, ou m'ont remis en main propre un courrier ou un dossier.

D'autre part, cinquante-deux personnes ont déposé une observation sur le registre électronique. Le registre électronique a reçu 350 visiteurs pour 532 visites, dont 91 ont téléchargé au moins une pièce du dossier d'enquête publique et 263 ont regardé au moins un document.

Je constate que l'information en amont de cette enquête et tout au long de cette enquête a été particulièrement bien faite, contrairement à ce que certaines personnes ont pu affirmer.

Concernant les PPA :

- La Direction Départementale des Territoires a émis un avis favorable assorti de quelques réserves.

- La MRAE a émis quelques recommandations.
- Le Conseil Département de l'Oise a émis un avis globalement favorable assorti de quelques observations.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable sauf sur le règlement des annexes et extensions en zone A et N
- L'UDAP a émis un avis favorable avec quelques réserves.
- Le SMBCVB a émis un avis favorable.
- La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable du fait d'une consommation de terres agricoles trop importante à leurs yeux.
- La SNCF a émis un avis favorable.
- La CCI a émis un avis favorable.
- L'ACSO a émis un avis favorable.

Un long mémoire en réponse a été réalisé par la commune aux observations ci-dessus.

Les obligations légales ont été respectées pour l'enquête publique et ont permis un bon déroulement de l'enquête.

Les termes de l'arrêté de la mairie de Saint Leu d'Esserent ayant organisé l'enquête ont été respectés.

Les observations faites par le public peuvent être regroupées en treize types :

1. Circulation.
2. Trop de constructions
3. L'école
4. Destruction du cadre de vie – Ville d'ortoir
5. Stationnement
6. Logements sociaux
7. Zones marécageuses – Coulées de boue – Zone à risque d'effondrement
8. Consommation de terres agricoles - Déviation
9. Station d'épuration insuffisante
10. Concertation insuffisante
11. Modification de zonage
12. Modification OAP
13. Modification règlement

Point 1 - La circulation

C'est le thème qui revient le plus dans les observations avec le thème suivant. Les contribuables se plaignent d'une circulation qui est difficile. Il y a une vraie inquiétude de la population sur ce sujet.

Ce problème de circulation n'est pas nouveau. Il est provoqué par une augmentation du trafic de transit. La commune a mis des mesures en place, mais seule une déviation complète de toute la commune pourra vraiment régler le problème.

Point 2 - Trop de constructions

Les habitants se plaignent d'un nombre trop important de constructions prévues à court et moyen terme. Ils ne reconnaissent plus leur « village ». Ils ne voient pas l'intérêt de construire autant de logements supplémentaires.

La commune répond que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) marque une étape décisive pour l'avenir de Saint-Leu d'Esserent. Après une phase de relance nécessaire, ce nouveau document vise désormais à consolider le cadre de vie en plafonnant la densification urbaine. L'objectif est clair : préserver l'identité des quartiers tout en privilégiant l'habitat pavillonnaire et l'accès à la propriété. Avec une population stabilisée à 4 900 habitants, la municipalité fait le choix d'une croissance maîtrisée, limitée à environ 130 nouvelles unités, afin de garantir un équilibre durable entre développement et qualité de vie.

La réponse de la commune est conforme à la réalité du terrain et à l'histoire de Saint Leu d'Esserent. Il ne sert à rien de dire « C'était mieux avant », il faut aller de l'avant.

Point 3 – L'école

Deux thèmes apparaissent sur ce sujet.

D'une part la crainte qu'avec les nouvelles constructions prévues, il n'y ait plus assez de places dans les écoles de la commune.

D'autre part, ils déplorent les nouvelles constructions en cours qui vont enclaver l'école et la rendre peu sûre.

Pour la commune, les écoles ne sont pas saturées car la commune a subi la fermeture de 5 classes, les nouveaux ménages permettront de redynamiser les écoles à différents niveaux d'enseignement.

Les nouvelles constructions vont permettre la création d'une boucle urbaine qui permettra de déplacer les entrées des écoles sur une petite rue communale plus sécurisée.

Cette réponse de la commune sur ce point me paraît pleine de bon sens et me convient tout à fait.

Point 4 – Destruction du cadre de vie – Ville d'ortoir

Les contribuables pensent que la ville de Saint Leu d'Esserent va perdre son côté « village » tant apprécié par les habitants et qu'elle risque de devenir une ville d'ortoir. La réponse que la commune a apportée sur ce point me paraît au contraire démontrer que cette révision permettra que la ville de Saint Leu d'Esserent ne devienne pas une ville d'ortoir.

Point 5 - Le stationnement

Ce thème apparaît sur une quinzaine de contributions. Il est la conséquence d'un nombre de constructions trop important aux yeux des contribuables.

La commune a fait en sorte dans ce projet de révision du PLU de prévoir un nombre de places de stationnement très important permettant de prendre en compte ce problème.

Point 6 - Les logements sociaux

Les déposants pensent qu'il y a déjà assez de logements sociaux dans la commune et qu'il n'est pas nécessaire d'en rajouter. Une certaine inquiétude malsaine apparaît.

La réponse de la commune sur ce sujet est tout à fait appropriée. La commune respectant la loi et la compatibilité avec les documents supra communaux.

Point 7 - Zones marécageuses – Coulées de boue – Zone à risque d’effondrement

Quelques personnes sont inquiètes de voir des constructions prévues dans des zones marécageuses.

Ils craignent que les coulées de boues n’aient pas été suffisamment prises en compte.

Concernant le projet de déviation il est fait remarquer que son trajet passe par des zones à risque d’effondrement.

La commune a bien pris en compte dans cette révision du PLU toutes les servitudes et notamment le PPRI et la gestion des eaux pluviales et des coulées de boues.

Point 8 - Consommation de terres agricoles - Déviation

Quelques remarques font état d’une consommation trop importante de terres agricoles, ne respectant pas le Zéro Artificialisation Nette, notamment sur le Haut et le Bas Mettemont.

La commune a bien pris en compte cette remarque et a décidé de supprimer l’emplacement réservé N° 12 et de le remettre en zone A. Par ailleurs, la commune respecte la réglementation actuelle de réduction de la consommation de terres agricoles.

Point 9 - Station d’épuration insuffisante

Certains pensent qu’avec les nouvelles constructions prévues, la station d’épuration ne sera plus suffisante.

Sur ce point la commune répond que ni la MRAE ni l’Etat ni l’ACSO n’ont fait de remarques à ce sujet. Il n’y a donc pas de craintes à avoir.

Point 10 - Concertation insuffisante

Quelques remarques font état d’une concertation insuffisante à leurs yeux.

Au vu de tout ce que l’ai lu dans le dossier, la concertation a été bien faite, complète et le public a bien été informé.

Point 11 - Modification de zonage

Mme LAIGLE TILLEKE, EDF Power Solutions, Sun’R, et Mme PERRON ont demandé des modifications de zonage ponctuel.

La commune a répondu point par point à ces demandes de façon circonstanciées et argumentées. Les réponses apportées à chacun m’ont paru tout à fait appropriées.

Point 12 - Modification OAP

Mme Maryvonne DELAYEN, M. Bruno DELAMOYE et M. Jean Claude LANDRY – Le Groupe FLINT IMMOBILIER - M. RUYANT - M. Paul LAMY ont demandé des améliorations sur certaines OAP.

La commune a répondu point par point à ces demandes de façon circonstanciées et argumentées. Les réponses apportées à chacun m’ont paru tout à fait appropriées.

Point 13 – Modification règlement

M. Claude BOITEL demande de revoir la hauteur et le type de mur pour les clôtures en limite séparative.

La commune a donné son accord sur cette demande.

J'observe pour le projet de révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Leu d'Esserent

Comme inconvénients :

- Une inquiétude concernant la qualité de certains terrains envisagés pour de nouvelles constructions. Le tout récent glissement de terrain survenu à Thiverny pose question.
- 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.

Comme avantages :

- 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.

Au vu de tout ce qui précède, je ne vois donc aucunes raisons de m'opposer à cette révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Leu d'Esserent et en conséquence, je donne

UN AVIS FAVORABLE

A la révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Leu d'Esserent

Cet avis est cependant assorti des recommandations suivantes :

- Il faut être vigilant 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 contributeurs et acceptés par la commune lors de sa réponse à la synthèse des observations.

Fait à Beauvais le 27 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS

