

**NOMBRE :**

- de membres du Bureau :	11
- de Présents :	7
- de Représentés :	1
- de Votants :	8

RESULTAT :

- POUR :	8
- CONTRE :	0
- ABSTENTION(S) :	0

DECISION DU BUREAU SYNDICAL

**AVIS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS,
AGRICOLES ET FORESTIERS DU PROJET DE REVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LEU D'ESSERENT**

Séance du 5 novembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le mercredi 5 novembre à 18h30, heure légale, les membres du bureau syndical du Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (SMBCVB), convoqués le lundi 27 octobre 2025, se sont réunis en salle 1^{er} étage, à la Communauté de Communes du Liancourtois Vallée Dorée, située 1 rue de Nogent à Laigneville, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Présents : *Président* : M. BOUCHER, *Membres* : Mmes FILIPIDIS, DHOURY-LEHNER, ALKAYA, MM. BROCHOT, DELION, CARON
Représenté : M. BOSINO représenté par Mme FILIPIDIS

Vu, le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu, l'arrêté préfectoral du 8 juin 2007 portant publication du périmètre du schéma de cohérence territoriale du « Grand Creillois,

Vu, l'arrêté préfectoral n° 13/2007 portant création du Syndicat Mixte du SCOT du Grand Creillois,

Vu, la délibération n°20-C021 en date du 22 juillet 2020 donnant délégations de pouvoirs au Bureau de prendre toute décision concernant les avis du SMBCVB sur les Programmes Locaux de l'Habitat, les Plans de Mobilités, les Schéma de Développement commercial, les Plans Locaux d'Urbanisme, les Périmètres de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels périurbains, les schémas de secteurs.

Vu, l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Leu d'Esserent le 1^{er} juillet 2025

Vu, la saisine du SMBCVB par le Préfet de l'Oise en vue d'un avis et accord du porteur de SCoT pour déroger à l'article L142-4 limitant l'ouverture à l'urbanisation,

Le Président expose :

Le conseil municipal de Saint-Leu d'Esserent a voté l'arrêt du projet de révision du PLU et le bilan de la concertation le 1^{er} juillet 2025.

Le 10 septembre dernier, le bureau s'est réuni pour exprimer un avis sur le projet de révision En sur le projet de révision En. En l'absence de quorum, aucun avis officiel n'a été exprimé, mais les élus ont fait part de leurs observations, s'exprimant favorablement sur cette révision, en invitant la commune à :

- Veiller à ne pas reporter trop de consommation d'ENAF après 2030 afin de ne pas gréver la seconde tranche de consommation d'ENAF 2031-2041 à l'échelle du SCoT,
- Être vigilant sur les niveaux de densité de logements à l'hectare sur les nouvelles zones d'habitat, en cohérence avec le projet de SCoT arrêté, et le cas échéant, diversifier les formes d'habitat au sein de ces opérations.

Par courrier en date du 2 octobre 2025, les services de l'Etat ont informé le SMBCVB que la consommation d'ENAF envisagée par la commune nécessite, conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ainsi que l'avis et l'accord du porteur de SCoT.

Cette dérogation à l'urbanisation limitée est rendue nécessaire suite à la caducité du SCoT de 2013 depuis juillet 2023 selon les services de l'Etat.

Rappel

Article L142-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L.111-4 ;
- 4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale

Article L142-5 du Code de l'Urbanisme :

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Analyse de la consommation d'ENAF du PLU révisé de Saint-Leu d'Esserent

Pour rappel, la commune de Saint-Leu d'Esserent a bénéficié de 210 logements supplémentaires depuis 3 ans. La population est estimée à environ 5 000 habitants en 2025 soit une progression théorique de 424 habitants depuis le dernier recensement INSEE.

Le projet démographique du PLU cible une population comprise entre 5 300 et 5 400 habitants à l'horizon 2034 ce qui correspond à une progression annuelle de l'ordre de 1%. Ce scénario ambitieux se justifie par le fait que la commune fait partie du pôle d'équilibre sud selon l'armature urbaine définie par le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise. Ses niveaux de population, d'activités et de services contribuent ainsi à l'équilibre spatial du territoire.

Pour soutenir cet objectif démographique, la commune propose une production de 150 à 170 logements supplémentaires, dont une partie au sein de la trame urbaine et une partie en extension. La typologie des nouveaux logements sera principalement axée sur de l'habitat individuel et groupé.

Au regard de la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, la commune a retenu un besoin foncier pour l'accueil de logement de 6 à 7 hectares.

Le potentiel de densification de la trame urbaine est effectivement considéré comme insuffisant pour répondre au projet démographique.

Les consommations d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sont estimées comme suit :

CONSOMMATION DES ENAF - PROJETS ECONOMIQUES

OAP	Phase	Consommation ENAF, hors commune
10	Hors PLU	0
11	Hors PLU	0
15	PLU	0
16	Hors PLU	30000
17	PLU	0

CONSOMMATION DES ENAF - ACCUEIL DE LOGEMENTS

OAP N°	Phase	Principe aménagement	Consommation ENAF	VOCATION	
1	PLU	Densification	NON	0	Habitat
2	Hors PLU	Extension	OUI	17035	Habitat
3	PLU	Densification et extension	EN PARTIE FRICHE ET CONSO ENAF	10000	Habitat
4	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0	Habitat
5	PLU	Extension	OUI	23500	Habitat
6	PLU	Densification	OUI	5940	Habitat
7	PLU	Densification	NON	0	Habitat
8	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0	Habitat
9	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0	Habitat
12	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0	Habitat
13	PLU	Densification / Mutation agricole	NON	0	Habitat
14	PLU	Extension	OUI	17530	Habitat
18	PLU	Densification	OUI	1774	Habitat
19	PLU	Densification	OUI	1845	Habitat
20	PLU	Densification	OUI	7570	Habitat
ECHÉANCE PLU			68159		
ECHÉANCE HORS PLU			17035		

CONSOMMATION DES ENAF - EMPLACEMENTS RESERVES

N°ER	Situation	Objectif	Destinataire		
ER1	Zone des "Longs Prés"	Appropriation publique de la voie de desserte de la zone d'activités des « Longs Prés »	ACSO	1 000	NON
ER2	Zone des "Longs Prés"	Création d'une voirie de connexion avec la future déviation	ACSO	3 300	NON
ER3	Zone des "Longs Prés"	Création d'un échangeur routier RD92/déviation vers le plateau économique agro-industriel	ACSO	5 500	OUI
ER4	Zone "Renoir"	Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval - Projet voie verte de l'ACSO et activité économique fluviale	ACSO	11 500	OUI
ER5	Zone "Renoir"	Terrain à réserver à l'économie fluviale	ACSO	7 000	NON
ER6	Zone "Renoir"	Création de la voie verte	ACSO	3 000	NON
ER7	"La Capitainerie"	Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval - Projet voie verte de l'ACSO	ACSO	900	OUI
ER8	"Richepeine"	Création d'un cheminement doux vers les jardins familiaux	Commune	1 000	OUI
ER9	Rue de Boissy	Réalisation de places de stationnement et d'aménagements paysagers à l'extrémité de la rue de Boissy	Commune	4 407	NON
ER10	Rue Salvador Allende	Réalisation d'un accès à la zone 2AUh depuis la rue Salvador Allende	Commune	300	NON
ER11	Coteau Nord / Larris	Préservation de la biodiversité, de la pelouse de Saint-Leu d'Esserent	Conservatoire d'espaces naturels Hauts-de-France	27 250	NON
ER12	Entre le pôle sportif actuel et le chemin de la Couture	Accueil d'équipements sportifs dans la continuité des structures publiques existantes	Commune	34 650	OUI
TOTAL DE LA SURFACE (en m²) DES EMPLACEMENTS RESERVES				99 807	35 650

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
 Reçu en préfecture le 06/11/2025
 Publié le 06/11/2025
 ID : 060-200009918-20251105-2025_B06-DE

Dans le projet de SCoT arrêté, le pôle d'équilibre sud a un objectif de consommation maximale d'ENAF de l'ordre de 26 ha à horizon 2050, dont 15 ha à court terme, c'est-à-dire d'ici à janvier 2031.

Une répartition indicative par commune est proposée en annexe, au sein de l'analyse de la consommation foncière, et indique une consommation potentielle pour la ville de Saint-Leu d'Esserent de 8 ha d'ici 2031, puis de 10 ha supplémentaires jusqu'en 2050. Les justifications portent sur un développement urbain (logements, services), notamment sur la friche Stradal et la zone du Clos Ragait.

Il s'agit ici des OAP n°2, 3 et 5, qui représentent une majeure partie de la consommation prévisionnelle d'ENAF de la commune.

Au total, la commune prévoit une consommation estimée à 10 ha sur la période du PLU (2025 – 2035). La consommation globale prévue par la commune est ainsi compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT révisé.

Pour autant, un phasage sera à proposer afin de réaliser la majorité de la consommation foncière estimée d'ici à 2031 :

- En respectant au mieux l'objectif de 8 ha pour la commune d'ici à début 2031 afin de ne pas grever l'enveloppe du territoire sur la première tranche de consommation (2021-2031),
- Et sans reporter trop de consommation foncière en 2^e tranche (2031-2041), le territoire étant amené à diviser une nouvelle fois sa consommation par deux sur cette période.

Après en avoir délibéré, le Bureau Syndical décide à l'unanimité :

- **De donner un avis favorable à la consommation d'ENAF prévue dans la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Leu d'Esserent,**
- **D'autoriser le Président à signer tout document s'y rapportant.**

