

**SYNDICAT MIXTE DU BASSIN CREILLOIS ET DES VALLEES BRETHOISE
24 RUE DE LA VILLAGEOISE
60100 CREIL**

Compte rendu sommaire du Bureau Syndical du 21 janvier 2026

L'an deux mil vingt-six, le 21 janvier à 18h30, heure légale, les Membres du Bureau Syndical du Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (SMBCVB), convoqués le jeudi 15 janvier 2026, se sont réunis dans les locaux de l'Agglomération Creil Sud Oise conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Membres en exercice : 11

Membres présents : 5

Etaient présents : Mmes FILIPIDIS, ALKAYA, DHOURY-LEHNER, MM. BOUCHER, BROCHOT

REVISION DU PLU DE MONCHY-SAINT-ELOI : Le PLU de Monchy-Saint-Eloi a été approuvé le 11 décembre 2017, et modifié le 27 janvier 2021 et le 12 juillet 2023. La présente révision a pour objectif de permettre le développement de l'offre de logement de la commune, et mettre en œuvre une politique de protection du paysage et du patrimoine, afin de préserver l'ambiance résidentielle de la commune, élément d'attractivité du cadre de vie.

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.

En l'absence d'un SCoT en vigueur, la révision du PLU est étudiée sur la base du projet de SCoT arrêté, proposant une trajectoire de réduction de consommation d'ENAF ayant reçue un avis favorable de la CDPENAF le 19 septembre 2025.

Le projet de SCoT arrêté prescrit des consommations à l'échelle des pôles et non des communes. Le pôle des communes associées, auquel Monchy-Saint-Eloi est rattaché, a une consommation maximale souhaitée de 14 ha à court terme (avant 2031) et 3 ha à long terme (entre 2031 et 2050). La répartition indicative fournie dans l'annexe « Analyse de la consommation foncière » propose pour la commune 6 ha de consommation à court terme, et 1 ha à long terme.

La révision du PLU de la commune propose une consommation d'environ 5 ha au total, répartie de la façon suivante :

- 1,32 ha dans le tissu urbain à vocation mixte (habitat, équipement, économie)
- 3,7 ha dans les zones d'extension correspondant à l'extension de la zone d'activités de la Croix Blanche

La commune de 2 160 habitants en 2021 retient une tendance démographique à la hausse, avec un scénario de croissance mesuré d'1% par an à échéance 2035, soit 22 habitants supplémentaires. Ce scénario est cohérent avec un objectif de croissance à l'échelle du SCoT de 0,76% jusqu'à la fin des grands projets urbains du pôle majeur de Creil, puis 0,30% à échéance 2045. La commune prévoit pour cela la construction de 86 logements supplémentaires à échéance 2035. Pour rappel, le DOO du SCoT en vigueur propose un objectif de 600 logements supplémentaires pour l'ensemble des communes associées.

Cela représente un objectif de 162 logements pour la commune de Monchy-Saint-Eloi à construire à horizon 2045. La production de 86 logements supplémentaires sur 2025-2035 est donc compatible avec les objectifs de construction de logements du SCoT en révision. Le prochain PLU devra poursuivre cette trajectoire avec une production de 76 logements supplémentaires, hors modification des objectifs du SCoT. Cette production de 86 logements supplémentaires est entièrement couverte par l'opération Centre-Bourg déjà lancée, proposant la création de 113 logements et de commerces associés. Ainsi, la production de logements, concentrée sur 4 ha, propose une densité d'environ 28 logements à l'hectare, soit proche de l'objectif recommandé aux communes associées dans le SCoT en révision, qui est de 25 logements à l'hectare.

Le PLU porte une attention particulière à la préservation des perspectives et de l'ambiance paysagère de la commune, par la préservation des haies, boisements, fossés, cours d'eau, la valorisation des bocages et espaces de prairies, ainsi qu'à la préservation des éléments patrimoniaux, listés et illustrés dans le rapport.

Le projet d'extension de la zone d'activités tertiaire de la Croix Blanche est le plus gros projet du PLU révisé, faisant l'objet d'une OAP dédiée et d'un zonage 1AUs. Comme illustré plus haut, l'emprise d'environ 6,2 ha comprend une urbanisation effective d'environ 4 ha. A ce sujet, il faudra mettre en cohérence les projections en hectares du projet entre les pages 39 et 117 du rapport tome 2. La zone, à vocation tertiaire, est dédiée aux activités liées à la santé, la formation, le service, activités de bureau, etc. L'emplacement, la destination et la consommation d'ENAF engendrée par cette extension sont conformes avec les prescriptions et recommandations du projet de SCoT arrêté.

Un secteur UE1 reprend le périmètre du site de l'AFTRAL et des bâtiments vacants. Ce secteur est dédié à la formation et au service, avec l'objectif de pérenniser et développer les activités de l'AFTRAL, et permettre la diversification du site avec de l'hébergement et de l'équipement culturel. Le secteur UE2 reprend le périmètre du site de Grand Frais, dédié aux activités de commerce et de service. Le commerce (hors opération centre-bourg) sera dédié à ce site uniquement, avec un projet d'accueil d'une pharmacie, afin de ne pas concurrencer les commerces de centre-ville. Enfin, le secteur UE3 correspond au dépôt automobile situé au sein du tissu urbain rue Raymond Maillet, et à une zone d'activité industrielle concernée par une servitude d'utilité publique relative à une pollution des sols. Les élus présents expriment un avis favorable au projet de révision du PLU.

PRESENTATION DU RAPPORT DE SYNTHÈSE INTERMÉDIAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET DES PROPOSITIONS DE RÉPONSES DU SMBCVB :

Faisant suite à l'adoption du mémoire en réponse à l'avis de l'État lors du bureau syndical du 5 novembre 2025, le Président du SMBCVB a prescrit par arrêté du 6 novembre 2025 la tenue de l'enquête publique relative au projet de révision du SCoT arrêté, sur les recommandations de M. le Préfet.

L'enquête publique s'est terminée le lundi 5 janvier 2026 à 12h. Les registres ont été récupérés et remis au commissaire enquêteur à la suite. Pour rappel, selon l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur dans un délai de huit jours à compter de la réception des registres d'enquête, communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le rapport de synthèse intermédiaire a ainsi été envoyé au syndicat le lundi 12 janvier 2026, qui dispose donc de quinze jours pour y apporter les réponses demandées par le commissaire, soit jusqu'au 26 janvier 2026.

Pendant l'ouverture du registre dématérialisé, il y a eu 112 téléchargements et 24 visualisations des pièces. Au total, 14 contributions ont été relevées.

Le commissaire sollicite des réponses du SMBCVB sur la prise en compte des avis des PPA reçus hors délai (une réponse ayant déjà été apportée aux PPA au sein d'un mémoire dédié, joint au dossier d'enquête publique), sur chacune des contributions, ainsi que sur le cas spécifique du projet de data center, qui cristallise une majorité des interventions durant l'enquête publique.

Le commissaire constate, dans sa conclusion, « une forte opposition au projet d'implantation d'un data center qui s'est exprimée, en raison de l'impact perçu comme négatif sur l'environnement, la qualité de vie, la légalité des procédures suivies et le manque de concertation. »

Il observe que l'enquête a mobilisé un nombre satisfaisant de participations du public qui a apporté des contributions à prendre en considération dans les réponses qu'apportera le SMBCVB dans un délai réglementaire de 15 jours à réception de ce document de synthèse.

Le rapport de synthèse, complété des propositions de réponse, était joint en annexe au rapport de présentation. Il propose des éléments de réponse aux contributions, travaillés avec l'agence Oise-les-Vallées en charge de la rédaction du SCoT, et fait suite aux échanges avec le commissaire enquêteur. Il n'a pas soulevé de remarques ou interrogations de la part des élus présents.