

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En vue de :

**La 3^{ème} modification du PLU
de la commune de Saint LEU d'ESSERENT(Oise)**



CONCLUSIONS ET AVIS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Ancien Château de la Guesdière devenu siège de la Mairie de St LEU d'ESSERENT

Le 25 octobre 2024,

Le Commissaire-Enquêteur
Michel LEROY

INTRODUCTION PREALABLE

Cette enquête publique traite, en deux parties distinctes, l'enquête relative à la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Saint LEU d'ESSERENT.

La deuxième partie concerne la synthèse du rapport en vue d'apporter mes conclusions et présenter mon avis.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Sur prescription du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 25 juin 2024 en qualité de commissaire-enquêteur, j'ai été nommé pour réaliser l'enquête publique visant la première modification du PLU de la commune Saint LEU d'ESSERENT.

La mise en œuvre de l'enquête a été arrêtée lors de la **réunion d'organisation globale de l'enquête le 24 juillet 2024** avec le Maire et son adjoint, accompagnés du Cabinet d'études Espac'URBA, chargé de l'élaboration de la 3ème modification du PLU. **Un arrêté municipal** de l'enquête publique précisant les modalités a été pris le 12 août 2024 prévoyant une durée d'enquête de 32 jours consécutifs du mercredi 10 septembre 2024 (9h00) au samedi 12 octobre 2024 (12h).

Le cadre administratif dans lequel s'inscrit cette enquête publique concerne la commune de Saint LEU d'ESSERENT, située dans le département de l'Oise en région Hauts-de-France, rattachée au canton de Montataire, au sein de la troisième circonscription de l'Oise. Elle fait partie de l'arrondissement de Senlis.

La commune de Saint-Leu-d'Esserent compte, au dernier recensement de 2021, une population de 4 606 habitants. Située sur la rive droite de l'Oise, à 6 km au sud de Creil, à 3 km de Chantilly et 12 km environ à l'ouest de Senlis, la commune se situe **au croisement entre la route D 44 (axe Beauvais-Creil) et la D 92 (axe Noailles-Vineuil),**

La commune, **appartient à la communauté d'agglomération Creil Sud Oise**, créée le 1^{er} janvier 2017 dont les compétences habitat et mobilités s'appliquent particulièrement à ce projet.

Ce territoire intercommunal **est doté d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT du Grand Creillois 26/03/2013), d'un programme local de l'habitat (PLH 2023-2028).** La commune **est concernée par le schéma départemental des carrières (SDC), couverte par le SDAGE¹ Seine-Normandie et reste concernée par le classement sonore d'infrastructures de transports terrestres au niveau des zones jouxtant la route départementale 92 et 44**

L'objet de cette enquête publique est motivé par la nécessité de modifier le règlement du PLU, et le règlement graphique de la commune par la création d'un nouveau zonage Ub en raison de l'opportunité de réaliser, sur des parcelles libérées, un ensemble immobilier à partir d'un contrat « mixte ». Celui-ci associerait la commune, en vue de la cession de terrains communaux libres, à un promoteur² qui souhaite se porter acquéreur d'un terrain voisin, en vue de mettre en œuvre un ensemble immobilier comprenant des acquisitions à la propriété selon une VEFA³, à des aménagements utiles à l'aménagement au projet. Ce projet conduit la municipalité à la nécessité de faire évoluer le règlement écrit, afin de délimiter un nouveau zonage UB au règlement graphique, et de modifier la hauteur de faitage des constructions en Zone UB

Ce projet a pour objectifs de :

¹ Schéma Départemental d'Aménagement des Eaux

² BG-PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

³ Vente en l'État Futur d'Achèvement

- ✓ **Sécuriser les déplacements des enfants scolarisés** dans les écoles Jean MACE et Raymonde CARBON grâce à l'implantation d'une restauration scolaire modernisée,
- ✓ **Faciliter les allées et venues des véhicules** par la création d'une nouvelle voie de circulation destinés au flux attaché aux écoles et à la restauration et l'instauration de sens unique.
- ✓ **Rattraper la perte démographique** enregistrée depuis 2020 par une offre augmentée de 80 appartements, et la création de places de stationnement prévues en rez-de-chaussée, (soit 160 places dont 4 sont réservées pour les personnes à mobilité réduite).
- ✓ **Répondre, en partie, aux demandes de logements en liste d'attente** et au mieux aux besoins formulés auprès des services administratifs de la ville,
- ✓ **Poursuivre le développement d'activités commerciales de proximité**, par une offre d'installations de commerce au rez-de-chaussée des immeubles construits sur ce secteur sur une superficie de 300m².

La procédure choisie pour réaliser cette modification s'appuie selon la procédure de « droit commun » prévue aux articles L.132 et L.132.9 du code de l'urbanisme

Considérant le dossier, les textes officiels de référence ont été respectés. Ils sont les suivants :

- * les articles L163-3 et suivants et R163-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- * Code général des collectivités territoriales : articles L.4251-1, L.4424-9, et L.4433-7,
- * l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat
- * l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures,
- * Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS),
- * l'ordonnance n°2016-1030 ayant entraîné une modification du Code de l'environnement et de la procédure d'enquête publique, applicable depuis le 1^{er} janvier 2017
- * Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience),
- * Le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013, et le Plan Local de l'Habitat 2023-2028
- * la délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023 fixant les objectifs poursuivis et définissant le projet d'extension du cœur de ville selon la procédure de droit commun
- * la délibération du conseil municipal en date du 17 mars 2024 fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de cession de 2 parcelles, dans le cadre du projet d'extension du cœur de ville
- * la délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2021 fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation

Le dossier comprend règlementairement toutes les pièces nécessaires à la démarche de l'enquête publique. Il comprend :

- Les pièces administratives liées à l'enquête publique
- Les décisions, les actes administratifs concernant l'élaboration de la 3ème modification du PLU
- L'avis de la MRAE, de la Chambre d'agriculture, de la commune de Thiverny
- Les prescriptions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur
- Le dossier d'enquête publique contenait toutes les pièces exigées par la réglementation en vigueur

Le déroulement de l'enquête publique a été satisfaisant.

- La **procédure de modification de droit commun n'oblige pas à une réunion publique d'information.** Toutefois la municipalité a mis en place diverses rencontres, notamment avec les riverains en vue de les informer et d'exprimer leurs attentes.
- Trois permanences associées à un dispositif de dématérialisation (Publi-Légal) a permis de montrer une fréquentation satisfaisante comme en ont témoigné les statistiques⁴.
- L'affichage et la publicité dans deux journaux locaux (L'Oise Hebdo et L'Oise Agricole), ainsi que celles effectuées sur les nombreux panneaux d'affichage essaimés sur la commune,

⁴ 307 visites par 292 visiteurs qui ont visualisé 21 fois un dossier et téléchargé 161 fois au total

répondent bien au souci de la municipalité d'informer le public sur le déroulement de l'enquête. Je n'ai constaté aucun événement pouvant entacher l'accès au dossier numérique ou papier,

- **J'estime que les règles de consultation ont été conduites de façon très satisfaisante.**
Toutefois, il faut noter que **la participation du public à l'élaboration de la 3ème modification du PLU du public n'a pas été jugée utile par la municipalité du fait qu'il avait été consulté lors du PLU, abrogé par le Tribunal administratif d'Amiens le 15 décembre 2015, et que la 3ème modification du PLU a su reprendre les remarques et observations qui en avaient été faites** à cette occasion, en réduisant ou en supprimant certains projets afin de respecter la Charte du PNR, ou son patrimoine naturel exceptionnel et architectural, selon l'argumentaire de la décision de cassation du PLU faisant suite au jugement établi par le tribunal administratifs. De plus, une réunion publique préalable à l'enquête publique a été organisée pour informer sur le projet arrêté par le conseil municipal la population, qui a été bien présente (une cinquantaine de personnes).

Le déroulement des permanences :

Le public a eu l'opportunité de me rencontrer, de présenter ses observations pendant les permanences. Celles-ci se sont déroulées dans de bonnes conditions.

- **Au cours des quatre permanences en mairie de Saint LEU d'ESSERENT, 12 personnes se sont présentées** pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur. **Une personne a déposé une observation qui a été portée au registre d'enquête.**
- **Le site internet ouvert** dans le cadre de la dématérialisation indique une fréquentation de **82 visites par 67 visiteurs qui ont visualisés 67 fois un dossier et téléchargés 75 fois au total.**

Cette consultation publique, de par la fréquentation des permanences et des consultations du site internet, traduit :

Un intérêt certain du public au sujet de l'enquête.

Confirme bien que **l'information fournie par l'affichage et autres moyens mis en place à l'initiative de la municipalité ont permis une mobilisation du public sur la 3ème modification du PLU projetée.**

Enfin, **souligne dans l'expression du public, aucun avis défavorable.**

Pendant la durée d'ouverture de l'enquête, aucun incident n'a été porté à ma connaissance.

Considérant les avis portés par les Personnes Publiques Associées, je constate que cinq avis, dont un en double, recueilli sur le registre numérique, sont parvenus. Aucun de ces avis n'est défavorable. L'avis de la DGA chargée de l'Aménagement Durable, de l'Environnement, et des Mobilités précisent des recommandations concernant le flux de circulation généré par l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation.

Parmi les observations déposées par le public,

Malgré un nombre de visiteurs satisfaisant aux permanences, et sur le site numérique, le registre n'a reçu que deux observations, Ce qui peut traduire que le public qui s'est présenté aux permanences et celui qui a consulté le dossier numérique dans le cadre de la dématérialisation de l'enquête, a reçu une information suffisante capable de répondre à leurs attentes.

En conclusion, je, soussigné, Michel LEROY, Commissaire Enquêteur Oise, atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur, et dans des conditions matérielles satisfaisantes.

AVIS du COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR

En m'appuyant sur :

- L'analyse attentive du dossier d'enquête publique.
- Les entretiens que j'ai eus avant, pendant l'enquête, avec le Maire et son adjoint,
- La consultation documentaire fournie par la Commune et des différents sites Internet relatifs aux problématiques soulevées par l'élaboration d'une 3ème modification du PLU,
- La visite des lieux et sites concernés par l'enquête qui m'ont permis d'apprécier les tenants et aboutissants du projet

En ma qualité de commissaire-Enquêteur,

Vu les textes législatifs et réglementaires, relatifs à l'enquête publique visés plus avant,
Vu la demande de la Commune de Saint LEU d'ESSERENT de réaliser une enquête publique en vue de la 3ème modification du PLU,
Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 8 août 2023,
Vu l'arrêté municipal 63-2022 du 19 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique,
Vu les pièces du dossier présenté pour être soumis à enquête publique,

Il n'a pas été constaté d'anomalie, carence ou défaillance grave quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès au dossier ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, bien qu'il ait été relevées des doléances sur les modalités de déroulement de la consultation, et que la municipalité a su y remédier très rapidement en raison du caractère exceptionnel lié à des motifs humains et techniques au démarrage de l'enquête.

Toute personne intéressée a pu prendre connaissance du dossier soumis à enquête, s'exprimer, communiquer directement ses observations et/ou les faire parvenir à la commission d'enquête par courrier ou en les reportant sur le site Internet dédié spécialement pour les recevoir.

Compte tenu :

- Du respect de la réglementation récente qui s'applique,
- Des éléments d'appréciations relevés dans le dossier,
- Des avis reçus des PPA,
- De la participation du public, et des observations recueillies

En estimant que :

- **Le projet d'élaboration de la 3ème modification du PLU de la Commune de Saint LEU d'ESSERENT présente un intérêt général avéré pour la collectivité.**
- **La procédure de modification de droit commun est justifiée sur** la caractéristique essentielle « **d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser** qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »⁵.

⁵ Articles L153-31-4 et suivants concernant les conditions de modification d'un PLU

- **Cette modification n'a aucun impact sur le PADD⁶, ni sur le nouveau calcul des surfaces modifiées du zonage à destination d'habitation.**
- **Les réponses de la municipalité apportées à l'observation écrite, et répondant aux recommandations de la DGA chargée de l'Aménagement Durable de l'Environnement et des Mobilités, imposent dans la poursuite du projet une réflexion sur l'étude des flux de circulation et leurs conséquences liées à l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation,**
- **Toutefois, en l'absence d'avis de la Communauté d'Agglomération⁷ dans le dossier, la municipalité devra veiller à réaliser ce préalable nécessaire à la mise en œuvre du projet, notamment dans le cadre de la prise en compte des logements créés pour la réalisation des objectifs du PLH et de la consommation des surfaces⁸.**

Après avoir effectué toutes les diligences qui me paraissaient utiles et nécessaires, en ma qualité de Commissaire-Enquêteur, j'émet

UN AVIS FAVORABLE

AVEC QUATRE RECOMMANDATIONS :

1. Répondre à l'avis donné par le conseil départemental concernant la réflexion à mener sur le plan de circulation afin de sécuriser le flux induit par une nouvelle voie et inclure dans la notice les dispositions prises en vue de clarification du document.
2. Inclure dans le cadre des avis des PPA, deux avis tardivement parvenus concernant le Conseil départemental et RTE⁹
3. Corriger dans le règlement l'autorisation de rehaussement des murs de limites de propriété pour le secteur UBb à une hauteur de 2.6m.
4. Veiller ultérieurement à mettre à jour le règlement graphique quant aux nouvelles implantations de bâtiments, modifications de parcelles, sur la cartographie du cadastre de façon à permettre au public d'appréhender les nouvelles dispositions du règlement graphique.

Fait à Beauvais le 24 octobre 2024



Michel LEROY
Commissaire-Enquêteur Oise

Pour rappel,

Le présent rapport, ses annexes afférentes et nos conclusions motivées sont transmis par mes soins à Monsieur le Maire de la commune de Saint LEU d'ESSERENT avec les registres d'enquête et les pièces annexées.

Une copie de ces mêmes pièces est adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens.

Le présent rapport, avis et conclusions devront être consultables sur le site communal pour une durée de douze mois.

⁶ *Projet d'Aménagement et du Développement Durable*

⁷ *ACSO*

⁸ *Loi Climat-Résilience*

⁹ *Réseau Transport Électricité*