

ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 18 novembre 2025, avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques émises sur le projet de P.L.U.

Les observations se traduisant par des modifications apportées au dossier PLU approuvé apparaissent en texte souligné dans le tableau ci-après.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées
<p>1/ Prise en compte des risques naturels et technologiques : Il conviendra d'intégrer au rapport de présentation une cartographie issue de l'Atlas des Zones de Ruissellement de l'Oise (AZOR), ainsi qu'une analyse des axes de ruissellements qui parcourent le territoire communal. Les sous-sols et les piscines enterrées sont déconseillés sur les secteurs des zones urbaines et à urbaniser où l'aléa « fort » de remontée de nappes est identifié.</p>	<p>Il est proposé de compléter le rapport de présentation (partie diagnostic) avec une cartographie issue de l'Atlas des Zones de Ruissellement de l'Oise (AZOR) tandis que les principaux axes de ruissellement figurent le schéma du PADD à l'échelle du territoire communal. Dans la traversée du secteur urbanisé, les eaux de ruissellement sont pour l'essentiel évacuées par le fossé qui va du nord au sud, en traversant des propriétés privées.</p> <p>Les dispositions du règlement écrit (section 1, paragraphe 1) interdisent en zones urbaines (UA et UD) ainsi que dans la zone à urbaniser, les constructions sur sous-sol afin de prendre en compte l'aléa de remontée de nappes. Il est donc proposé de ne pas compléter le dossier PLU sur ce point.</p>
<p>2/ Préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine : La réalisation d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « trames vertes et bleues » permettrait de prendre en compte la problématique de la protection et de la gestion des espaces boisés, en particulier ceux inscrits en ZNIEFF. Le rapport de présentation est à compléter en mentionnant les aires d'alimentation des captages de Précy-sur-Oise d'autant que le territoire communal est localisé dans la zone de répartition de eaux de l'Albien. Le rapport de présentation pourra mentionner le SAGE du Thérain en cours d'élaboration.</p>	<p>La commune a opté pour une prise en compte des sensibilités environnementales au titre des paysages, du patrimoine et de la biodiversité par des dispositions réglementaires (règles écrites et graphiques) reposant entre autres, par l'inscription en zone naturelle stricte des secteurs non urbanisés concernés par la présence d'une ZNIEFF et d'un Espace Naturel Sensible, recoupant les secteurs traversés par des biocorridors. La mise en place d'OAP thématique « trames vertes et bleues » ne s'avère donc pas nécessaire, en rappelant que cette notion n'existe pas dans le code de l'urbanisme qui indique simplement (article L151-6-2) que « <i>les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques</i> ». La notice écrite des OAP définies au PLU contient bien une rubrique sur la prise en compte de la biodiversité. Il est donc proposé de ne pas compléter le dossier PLU d'OAP thématique « trames vertes et bleues ».</p> <p>Concernant la gestion de l'eau des captages alimentant le réseau public d'eau potable, la compétence relève du syndicat (et pas de la commune de Blaincourt-lès-Précy) qui n'a pas relevé d'incompatibilité entre les dispositions du projet communal et la préservation de la ressource en eau. Il est proposé de compléter (partie diagnostic) en mentionnant les aires d'alimentation des captages de Précy-sur-Oise qui s'étendent sur le territoire communal.</p> <p>Il est également proposé de mentionner au rapport de présentation (partie diagnostic) le SAGE du Thérain en cours d'élaboration.</p>
<p>3/ Annexions des servitudes et contraintes administratives : Il conviendra de compléter la servitude de type EL7 (alignement) relative à la RD44, avec les plans d'alignement relatifs à ladite voirie, en signalant qu'ils sont disponibles sur demande auprès du Conseil Départemental de l'Oise. En revanche, la servitude PT2LH a été abrogée le 1^{er} mars 2021, et est donc à supprimer de l'annexe servitude d'utilité publique.</p>	<p>La commune procédera aux ajustements à apporter à l'annexe n°6 portant sur les servitudes d'utilité publique, en ce qui concerne la suppression de la servitude PT2LH.</p> <p>Concernant la servitude relative au plan d'alignement de voirie, dans son avis sur le projet de PLU, le Département signale que celle-ci n'existe pas sur la commune de Blaincourt-lès-Précy. Si cela est bien le cas, la pièce du dossier PLU faisant référence au plan d'alignement de voirie sur la RD44 sera donc supprimée.</p>

Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées
1) <i>Avis favorable</i> de la CDPENAF concernant les annexes à l'habitation principale autorisées en zone agricole.	Pas de réponse à apporter.
2) <i>Avis favorable</i> au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme considérant la faible consommation d'espaces.	Pas de réponse à apporter.
3) <i>Avis favorable</i> au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh, ainsi que des parcelles au sein des zones UD et UDb.	Pas de réponse à apporter.

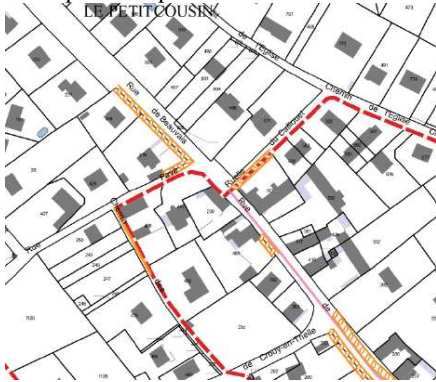
Autorisation de dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme

En date du 22 décembre 2025, au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, le Préfet accorde l'autorisation de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, validant donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU délimitée au plan et de quelques parcelles inscrites en zone UD et en secteur UDb.

ANALYSE DES REMARQUES DES AUTRES ORGANISMES CONSULTES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Remarques du Département – Avis arrivé hors délai	Réponses proposées
<p>1) Concernant les routes départementales et circulations douces : Des comptages plus récents ont été effectués sur les routes départementales (RD92, RD44) traversant ou aux abords de la commune. Il est rappelé que le Département s'inscrit comme un possible partenaire financier des projets en matière de circulations douces (modes de déplacements actifs) menés par une commune ou par une intercommunalité. L'emplacement réservé n°3 jouxte l'emprise de la RD44 aussi les services du Département devront être consultés au préalable pour tous travaux dont l'emprise est susceptible de concerner le domaine public départemental. Le Département précise qu'aucun plan d'alignement grève la RD44. Il s'agit vraisemblablement d'une confusion avec le plan d'alignement concernant la commune voisine de Villers-Sous-Saint-Leu.</p> <p>2) Concernant le développement urbain et la consommation d'espace : le rythme de croissance retenu au projet communal s'inscrit pleinement dans les orientations du futur SCOT de la Thelloise et la stratégie d'aménagement privilégiée le renouvellement urbain en cohérence avec les principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).</p> <p>3) Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Département prend acte des accès envisagés sur la RD44 qui devront faire l'objet d'un accord préalable du Département, conformément à la réglementation en vigueur. Il aurait été souhaitable de prévoir une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » afin de valoriser l'ensemble des orientations environnementales du PADD et des dispositions réglementaires du projet arrêté.</p>	<p>1) Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages routiers plus récents communiqués par le Département. La commune prend bonne note de l'aide financière qui pourrait apporter le Département dans la mise en place de voies douces et de la consultation du Département au préalable de l'aménagement de l'emprise inscrite en emplacement réservé n°3. La commune prend note de l'absence de plan d'alignement de voirie sur la RD44 (impliquant la suppression de la pièce 6c du dossier PLU) alors même que cette information figure au Porter à Connaissance transmis par le Préfet. Il est demandé au Département de préciser la date à laquelle ce plan d'alignement a été abrogé sachant qu'il existait à la fin des années 1970 (un habitant de la commune faisant état de l'expropriation d'une partie de son terrain à ce sujet).</p> <p>2) Pas de réponse à apporter.</p> <p>3) La commune prend bonne note de l'accord préalable du Département quant aux accès qui seraient envisagés sur la RD44 dans les secteurs soumis aux OAP. La commune a opté pour une prise en compte des sensibilités environnementales au titre des paysages, du patrimoine et de la biodiversité par des dispositions réglementaires (règles écrites et graphiques) reposant entre autres, par l'inscription en zone naturelle stricte des secteurs non urbanisés concernés par la présence d'une ZNIEFF ou d'un Espace Naturel Sensible, l'identification au règlement graphique de murs anciens à protéger, ainsi que d'éléments du patrimoine bâti (lavoir par exemple). La mise en place d'OAP thématique « trames vertes et bleues » ne s'avère donc pas nécessaire, en rappelant que cette notion n'existe pas dans le code de l'urbanisme qui indique simplement (article L151-6-2) que « <i>les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques</i> ». La notice écrite des OAP définies au PLU contient bien une rubrique sur la prise en compte de la biodiversité. Il est donc proposé de ne pas compléter le dossier PLU d'OAP thématique « trames vertes et bleues ».</p>

Remarques du Département – Avis arrivé hors délai	Réponses proposées
<p>4) Concernant l'environnement, les espaces naturels sensibles (ENS) : les ENS sont bien pris en compte au PLU. La délimitation de l'espace boisé classé sur le Bois Saint-Michel fait apparaître un point d'interrogation au règlement graphique. Il serait judicieux d'étendre ce classement pour renforcer la préservation du boisement entièrement privé.</p> <p>Les OAP de la zone AU sont situées à proximité immédiate du périmètre de l'ENS demandant à s'assurer d'un traitement végétal favorisant la continuité écologique des jardins vers les bois. Il serait pertinent de proposer une liste à jour des espèces locales adaptées au territoire, validée par le Conservatoire Botanique National de Bailleul et de privilégier le label « Végétal local ».</p> <p>5) Concernant l'eau : les dispositions prévues au PLU permettent une bonne prise en compte des enjeux posés. Pas de remarque particulière à formuler.</p> <p>6) Concernant l'aménagement numérique : il est constaté une bonne prise en compte de la thématique en précisant que le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom (Orange aujourd'hui). C'est donc depuis les chambres France Télécom qu'il convient de prévoir les infrastructures nécessaires à la desserte des nouvelles constructions.</p>	<p>4) Il est proposé d'étendre l'espace boisé classé sur les emprises où figure un point d'interrogation au plan (règlement graphique) afin d'assurer la présence de boisements sur ces emprises récemment défrichées (obligation de replanter), alors même que le bois Saint-Michel est inscrit en ZNIEFF et en ENS attestant d'une sensibilité environnementale manifeste et reposant l'existence d'un couvert boisé.</p> <p>Un carnet de territoires est en cours de finalisation sur les communes de la Thelloise, en tant qu'outil visant à orienter les porteurs de projet en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysagers. Son contenu permettra d'avoir des références plus récentes en termes de plantations. Il est prévu de l'annexer au règlement du PLU.</p> <p>5) Pas de réponse à apporter sur ce point.</p> <p>6) Pas de réponse à apporter sur ce point.</p>

Remarques de la Thelloise (communauté de communes) – Avis arrivé hors délai	Réponses proposées
<p>Avis favorable :</p> <p>1) Les murs de clôture traditionnels en pierres à préserver ne semblent pas être identifiés aux plans comme cela est pourtant indiqué au règlement écrit des zones concernées.</p>	<p>Les murs à préserver sont bien identifiés aux plans (règlement graphique) par la trame orangée figurant sur l'extrait de plan ci-après :</p>  <p>Il convient en revanche de compléter la légende des plans dans ce sens.</p>
<p>2) Il conviendrait d'obliger également à la gestion à la parcelle des eaux pluviales en cas d'une extension d'une construction en zone UA.</p>	<p>La commune compte un réseau partiel de collecte des eaux pluviales qui sont renvoyées par le fossé qui traverse le bourg du nord au sud. Compte tenu des problématiques déjà rencontrées quant à la gestion des eaux pluviales sur le bourg, il est proposé de faire évoluer le règlement de la zone UA en demandant qu'en cas d'extension d'une construction, les eaux pluviales soient gérées à la parcelle au moins pour les eaux de toiture de cette extension.</p>
<p>3) Le règlement actuel de la zone naturelle ne permet pas la réhabilitation éventuelle des abris troglodytes présents sur la commune alors que ce point a été évoqué lors de la réunion du 3 février 2025.</p>	<p>La commune ne souhaite pas que cette réhabilitation éventuelle des abris troglodytes situés dans la zone naturelle (lieu-dit « Les Carrières » et lieu-dit « Sous les Carrières ») puisse être envisagée sans qu'au préalable, il y ait une maîtrise foncière par la collectivité publique ou au moins par un organisme qui aurait pour unique objectif une valorisation touristique, patrimonial et/ou pédagogique des lieux. Autoriser des habitations ou une autre destination à cet endroit, n'est à ce jour pas souhaitable (pas de réseau, pas de voie d'accès sécurisée, etc.). Dans cette attente, il est préférable de maintenir les dispositions du PLU n'engendrant donc pas de modification du dossier PLU sur ce point.</p>

CHAMBRE d'AGRICULTURE : En date du 26 septembre 2025, avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées
1) La justification de la zone AU repose sur une argumentation fragile en terme d'acceptabilité au regard du taux avancé au SCOT de la Thelloise, tout en soulignant que l'aménagement de cette zone est conditionné à l'analyse des résultats d'application du PLU à effectuer tous les 6 ans.	Pas de réponse à apporter. La zone AU fait partie du projet communal à l'horizon 2035, même si effectivement le calendrier de son aménagement est cadré par les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3 du dossier PLU) permettant une gestion progressive de la consommation sur la période d'application du PLU.
2) La mention au rapport de présentation d'un corps de ferme en activité dans la trame urbaine (28 grande rue), inscrit en zone UA au règlement, implique de modifier ce règlement afin d'autoriser les constructions et installations agricoles.	Il s'agit d'une erreur au rapport de présentation. Il n'y a plus de ferme en activité au 28 Grande rue. Il est donc proposé de rectifier le rapport de présentation (page 50) du dossier PLU sur ce point.
3) La règle de stationnement (paragraphe 5) des zones UA et UD stipulant que « le stationnement des véhicules de l'établissement recevant un activité devra être prévu dans l'emprise du terrain qui la reçoit, en plus des places demandées ci-dessus » mérite une clarification afin d'en faciliter la compréhension et l'application.	Cette règle vise à préciser que le stationnement des véhicules appartenant à l'établissement (véhicules de l'entreprise) soit assuré dans l'emprise de l'unité foncière sur laquelle est implantée l'entreprise, ces places sont à prévoir en plus des places demandées aux règles qui précèdent en ce qui concerne l'activité de l'entreprise en question, qui elles sont vouées au stationnement des employés et des clients. Il est proposé de modifier cette règle, avec la formulation suivante : « A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires appartenant à l'établissement ».
4) Il est demandé d'intégrer au règlement écrit de la zone agricole, la possibilité de réaliser des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors qu'elles prolongent l'acte de production et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages, afin d'aller dans le sens de la diversification agricole et des circuits courts comme cela est préconisé par les orientations du SCOT.	Il est proposé d'ajouter cette possibilité au règlement (section 1) de la zone agricole.
5) Il est demandé de corriger l'erreur graphique figurant au plan de découpage en zones au 1/5000 ^{ème} : présence de points d'interrogation dans les parties non classées en Espace Boisé Classé au nord du territoire.	Il est proposé d'apporter cette rectification en inscrivant les emprises concernées en espace boisé classé afin d'assurer la présence de boisements sur ces emprises récemment défrichées (obligation de replanter), alors même que le bois Saint-Michel est inscrit en ZNIEFF et en ENS attestant d'une sensibilité environnementale manifeste et reposant l'existence d'un couvert boisé.

ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Avis favorable du commissaire-enquêteur sans réserve, ni recommandation. Le commissaire-enquêteur prend acte et n'émet pas de commentaires ou remarques au sujet des réponses apportées par la commune aux avis et observations des personnes publiques, et aux observations du public (voir pages 13 à 22 du rapport d'enquête publique).

Les observations se traduisant par des modifications apportées au dossier PLU approuvé apparaissent en texte souligné dans le tableau ci-après.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
1) Renseignement sur le caractère constructible de la parcelle AD n°234, située à l'angle de la route de Crouy et du Chemin des Mésanges.	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. Parcelle inscrite en zone urbaine (UA) au PLU qui présente donc un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires de la zone.
2) Demande portant sur la possibilité de diviser en lots constructibles, la parcelle B n°147, chemin du Pavé.	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. La partie de la parcelle inscrite en zone UD présente un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires de la zone.
3) Observation portant sur les parcelles AC n°478 et n°479 situées en zone urbaine au PLU et actuellement en friche jouent un rôle significatif dans la gestion des eaux pluviales, limitant les risques d'inondation par remontée de nappes sur les parcelles construites à proximité.	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. Étant situées en zone urbaine (UD) au PLU et desservies par le chemin de l'Église, les parcelles AC n°478 et n°479 présentent effectivement un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone qui imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.). L'étude hydraulique réalisée en 2009 et 2010 (figurant en pièce n°5c du dossier PLU) ne prévoit aucun aménagement particulier ou obligation de maintenir non urbanisée ces parcelles.
4) Absence sur le plan de l'impasse du Saut du Loup. Protection du calvaire de Bonqueval et son environnement (stationnement). Observations sur le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la ferme de Bonqueval : sur la conservation ou non de bâtiments.	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. L'impasse du Saut du Loup est une voie privée, même si elle est actuellement ouverte à la circulation publique. Elle n'est donc pas identifiée en tant qu'espace public au cadastre. Le calvaire rue de Bonqueval est bien identifié comme étant à préserver (voir annexe au règlement écrit, pièce 4c du dossier). Les OAP (pièce n°3 du dossier) ne font pas le projet. Elles visent simplement à avancer des principes d'aménagement du site que devront respecter tout porteur de projet. Les bâtiments à préserver du fait de leur intérêt patrimonial sont clairement identifiés sur le schéma des OAP. Pour les autres, ils pourront être conservés ou non en fonction du projet d'aménagement proposé.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
5) Est posée la question du maintien d'accès aux emprises agricoles situées au lieu-dit « Les Vignoux », depuis le chemin des Alouettes et la rue du Vignoux.	À ce jour, il y a deux emprises agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (PAC) en 2024. L'accès utilisé aujourd'hui peut se faire depuis le haut de la rue du Vignoux (parcelle ZA n°1145). En outre, le depuis le Chemin des Alouettes, existe un accès qu'il est proposé de maintenir au PLU en inscrivant les parcelles concernées (ZA n°71 et ZA n°72) en zone naturelle au règlement graphique (pièce 4b du dossier). Il convient de rappeler que, dans la mesure où les propriétaires d'un terrain qui a un usage agricole confirment cet usage, ils ont l'obligation de lui garantir un accès. En outre, suivant le code civil, tout propriétaire d'un terrain enclavé a le droit d'obtenir un accès à son terrain sur l'un des fonds voisins donnant sur une voie.
6) Est demandée la possibilité de réaliser 4 gîtes à la ferme insolite sur les parcelles AB n°201 et AB n°107.	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. Ces parcelles sont inscrites en zone agricole au règlement graphique. Le règlement écrit (voir pièce n°4c du dossier) de la zone A autorisent les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification (gîte rural, chambre d'hôtes, vente à la ferme, ...). Il est entendu que la diversification d'une activité agricole doit constituer en des activités connexes qui restent secondaires par rapport à l'activité principale qui doit être agricole.
7) Est demandée le maintien du nom de la rue de Bonqueval.	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. La municipalité actuelle n'a pas l'intention de changer le nom de la rue de Bonqueval.
8) Demande de modifications au règlement écrit de la zone urbaine (UD) et de la zone à urbaniser (AU) : réduction du retrait minimal des constructions à 3 m depuis la voie publique ; revoir la règle d'implantation entre deux habitations sur une même propriété ; réduire la largeur de la chaussée des voies nouvelles ; supprimer l'obligation d'un muret de soubassement formant la clôture sur rue ; porter à 35% (au lieu de 25%) l'emprise totale des ouvertures en toiture ; rendre possible l'implantation des constructions sur une des limites séparatives. Il est, par ailleurs, demandé de délimiter un secteur UDa afin de cibler l'application de ces règles, à une opération d'ensemble envisagée entre la route de Crouy et la rue du Pavé. Il est demandé d'intégrer au secteur UAa, le bâti léger situé sur la parcelle AD n°564 (rue Madeleine Hobigand).	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification en ce qui concerne les évolutions demandées des règles dans la zone UD. La commune ne souhaite pas apporter de modification aux règles relatives au retrait d'une construction par rapport à la voie publique, au retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives, au retrait entre deux habitations sur une même propriété, au pourcentage des ouvertures autorisées en toiture, au traitement des clôtures. En revanche, il est proposé d'ajuster la règle sur la largeur d'une nouvelle voie ouverte à la circulation publique, en indiquant que la largeur minimale sera de 7 mètres (sans faire référence à la chaussée) et comportera au minimum un trottoir répondant aux normes PMR (sauf réglementation spécifique). Il est proposé l'intégration à la zone UAa du bâti léger situé sur la parcelle AD n°565 (rue Madeleine Hobigand).

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
<p>9) Demande relative à l'avenir de hangars vétustes rue Pierre Leleu, aux conditions de récupération des eaux pluviales en lien avec l'opération possible sur l'emprise située entre la route de Crouy et la rue du Pavé, à la récupération des eaux pluviales sur les parcelles bâties rue des Orchidées en cas de construction sur les terrains libres rue de l'Église, à la prise en compte du caractère des maisons existantes autour de la ferme de Bonqueval, au maintien du poumon vert face à l'école.</p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. Dans le cadre de l'opération d'aménagement envisagée à ce jour sur les parcelles inscrites en zone UAa, les hangars vétustes seront démolis.</p> <p>Les dispositions du PLU prévoient un emplacement réservé n°1 à l'angle de la route de Crouy et du chemin du Pavé afin de gérer les eaux de ruissellement en amont du village.</p> <p>Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD dans laquelle se situent les terrains libres de construction de la rue de l'Église imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) afin de gérer les eaux pluviales.</p> <p>Le schéma des OAP proposées sur l'emprise située rue de Bonqueval identifie clairement les bâtiments d'intérêt architectural à conserver ainsi que le mur en pierres donnant sur la rue. La hauteur des constructions en zone UD (page 22 du règlement, pièce 4c du dossier) est limitée à 9 mètres au faîtage (porté à 12 mètres pour un bâtiment à usage d'activité agricole).</p> <p>L'espace public à proximité de l'école n'a pas vocation à être urbanisé.</p>
<p>10) Demande de modification de la SAU renseignée au rapport de présentation concernant les deux exploitations agricoles de la famille Budin.</p> <p>Demande de revoir la surface de l'emplacement réservé n°3 en le limitant à la parcelle AD n°138 pour rejoindre le trottoir sur la parcelle AD n°132.</p> <p>Il est constaté des incohérences dans le tableau établi par les Services de l'Etat, identifiant les parcelles bénéficiant d'une autorisation de dérogation au titre de leur caractère constructible.</p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Les ajustements suivants sont proposés.</p> <p>Il est proposé d'apporter la rectification demandée au sujet de la SAU des exploitations agricoles.</p> <p>Il est proposé de réduire l'emplacement réservé n°3 à l'emprise venant assurer la continuité du trottoir et du fil de l'eau entre l'emprise publique élargie au sud de la parcelle AD n°138 et le trottoir le long de la parcelle AD n°132.</p> <p>Concernant les incohérences constatées sur le document produit par les Services de l'Etat (CDPENAF) au sujet des terrains bénéficiant de la dérogation préfectorale dans le cadre du principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, il peut être constaté que les parcelles AD n°234, n°439, n°138, n°142 ont déjà été considérées par les Services de l'Etat comme étant urbanisées ou appartenant au périmètre aggloméré de la commune, faisant donc qu'elles ne sont pas soumises à dérogation préfectorale.</p> <p>Pour les parcelles AD n°260, n°306 et n°307, effectivement les superficies renseignées par les Services de l'Etat sont erronées. Dans tous les cas, cela n'a pas d'incidences sur l'usage ultérieur de ces parcelles rendu possible par les dispositions du PLU.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
<p>11) Inquiétude au sujet du caractère constructible des parcelles AC n°478, n°479, situées chemin de l'Église au regard des risques d'inondation par remontée de nappes sur les parcelles construites à proximité (notamment les parcelles ZA n°1048 et AC n°763). Demande à les maintenir en à dominante naturelle. Demande d'informations sur la gestion des eaux pluviales dans ce secteur.</p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. Étant situées en zone urbaine (UD) au PLU et desservies par le chemin de l'Église, les parcelles AC n°478 et n°479 présentent effectivement un caractère constructible, suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone qui imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.). Plus globalement, une grande partie du village, en particulier les extensions récentes réalisées au nord du vieux village sur ces 40 dernières années, se situent dans un fond de vallée présentant des risques de remontée de nappes. Les dispositions du PLU interdisent toute construction nouvelle sur sous-sols et imposent, entre autres, sur les terrains déjà bâtis et ceux qui pourraient l'être à l'avenir, le maintien d'une emprise non imperméabilisée (traitée en pleine terre) d'au moins 50% à 60% en zone UD, afin d'absorber les eaux pluviales et les phénomènes de remontée de nappes. En 2009 et 2010, une étude hydraulique a été réalisée sur la commune par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu (étude figurant en annexe 5a du dossier PLU) apportant une bonne connaissance des phénomènes d'écoulement des eaux pluviales, ce qui a permis des interventions sur le réseau d'eaux pluviales et la programmation d'un certain nombre d'ouvrages pour réguler les ruissellements.</p>
<p>12) Demande pour mettre en annexe du PLU un plan matérialisant le fossé des Gorres (axe principal pour l'écoulement des eaux pluviales dans la traversée du périmètre urbanisé) et de rappeler les obligations des riverains de ce fossé. Demande sur les modalités de gestion des eaux pluviales sur la commune. Demande pour rectifier le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le règlement graphique (pièce n°4b du dossier) au regard de ce qui figure sur le schéma des OAP (pièce n°3 du dossier). Demande pour inscrire en zone urbaine, des parcelles situées le long du chemin des Eyrolles, faisant partie de la propriété du corps de ferme située Grande rue.</p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Les ajustements suivants sont proposés.</p> <p>Il est <u>proposé de mieux mettre en évidence le fossé des Gorres cartographié sur le schéma du PADD à l'échelle de l'ensemble du territoire (pièce n°2 du dossier PLU) et d'ajouter au cahier des informations jugées utiles (pièce n°7 du dossier), une notice rappelant les obligations des riverains d'un fossé ou d'un cours d'eau.</u> Les études réalisées en 2009 et 2010 (figurant en annexe 5a du dossier du PLU) par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu font bien mention de ce fossé et de son importance dans la gestion des eaux pluviales sur la commune. Des travaux ont été entrepris à l'issue de ces études, pour dimensionner le réseau d'eaux pluviales sur la commune. Les dispositions du PLU prévoient, en outre, un emplacement réservé n°1 à l'angle de la route de Crouy et du chemin du Pavé afin de gérer les eaux de ruissellement en amont du village. Il est <u>proposé d'agrandir cet emplacement réservé sur la partie arborée de la parcelle limitrophe ZA n°6, soit environ 600 m2 supplémentaires.</u></p> <p>Les dispositions réglementaires du PLU (pages 10 et 23 du règlement écrit, pièce 4c du dossier PLU) imposent un recul d'au moins 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés, pour toute nouvelle construction et installation. L'entretien du fossé est assuré par la commune, en lien avec le syndicat des eaux et d'assainissement, qui le confie à une société spécialisée.</p> <p>Les parties aériennes du fossé des Gorres sont bien identifiées au règlement graphique (pièce 5b du dossier PLU) qui s'appuie sur le plan cadastral. Ce fossé recoupe par endroit des chemins ruraux. Il est également clairement repérable sur le site Geoportail.gouv.fr Pour les parcelles agricoles enclavées rue du Vignoux, il est prévu le maintien des accès actuellement utilisées (parcelle ZA n°1145 en haut de la rue Vignoux, parcelles ZA n°71 et °72 Chemin des Alouettes).</p> <p>Sur l'emprise du corps de ferme, situé 47 bis Grande rue, il est <u>proposé d'ajuster sur le règlement graphique (pièce n°4b du dossier) la délimitation du périmètre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour être calée avec celle du schéma des OAP figurant en pièce n°3 du dossier PLU.</u> Pour les <u>parcelles situées le long du chemin des Eyrolles il est proposé de les inscrire en zone agricole au PLU, parce qu'elles ne sont pas urbanisées,</u> la commune ne souhaitant pas qu'elles puissent l'être. Le zonage d'un PLU peut délimiter plusieurs zones sur une même unité foncière.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
<p>13) Demande pour inscrire en zone urbaine, la parcelle ZA n°261 chemin de la Sablonnière, en faisant référence un certificat d'urbanisme (CUa) de 2021.</p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. Dans le cadre du projet communal retenu au PLU venant traduire l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, est écartée toute nouvelle urbanisation chemin de la Sablonnière n'étant pas totalement équipé par les réseaux publics et ne constituant pas une voie suffisamment carrossable. Il est à noter que le certificat d'urbanisme du 18 janvier 2021, joint à la requête, est caduc et n'a pas donc plus de valeur juridique. En outre, il n'indique pas que le terrain est constructible.</p>
<p>14) Demande sur les modalités de l'acquisition de l'emprise de terrain inscrite en emplacement réservé n°2. Demande pour réaliser une véranda, un garage avec accès depuis le chemin qui longe le cimetière, sur la parcelle AD n°32.</p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au dossier PLU sur ce point. L'acquisition d'une portion d'un terrain dans le cadre d'un emplacement réservé s'effectue en premier lieu dans le cadre d'une procédure à l'amiable. Si celle-ci ne pouvait aboutir, la commune peut en second lieu recourir à une éventuelle expropriation. Les frais inhérents à l'acquisition du terrain sont à la charge du bénéficiaire de l'emplacement réservé. La parcelle AD n°32 est inscrite en zone urbaine (UA) sur une douzaine de mètres à l'arrière de l'habitation située sur cette unité foncière, ce qui rend possible la réalisation d'une véranda ou encore d'un garage.</p>