



PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire
le



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Mars 2026

8

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 6 Juin 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **2 Mars 2026**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire
le



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :
Mars 2026

8a

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 6 Juin 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **2 Mars 2026**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





**PRÉFET
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Service de l'aménagement, de l'urbanisme
et de l'énergie**

**Bureau planification et organisation
territoriale**

N° référence : 01_AE_PLU_Blaincourt-lès-
Précy_courrier_v2.odt

Vos références :

Affaire suivie par : *stephane.carin@oise.gouv.fr*

Téléphone : 03 64 58 17 29

Pièces jointes : *Annexe technique de l'avis de l'État*

Beauvais, le **18 NOV. 2025**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Blaincourt-lès-Précy, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 6 juin 2025 et réceptionné par la DDT le 25 août 2025. Le présent avis est décliné autour des principaux enjeux de politiques publiques ressortant du projet de PLU et porte également sur la cohérence du document d'urbanisme.

- Concernant la consommation foncière, la commune de Blaincourt-lès-Précy fait partie de la Communauté de Communes Thelloise (CCT) qui est en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Thelloise (actuellement en phase « enquête publique ») qui permettra une couverture sur l'intégralité des communes qui la compose. Dans la mesure où le SCoT de la Thelloise sera approuvé au moment de l'approbation du présent projet de PLU, la commune n'est pas concernée, dans un rapport de compatibilité, avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France.

La croissance démographique sera intégralement absorbée dans l'enveloppe urbaine existante. La consommation effective engendrée par le PLU se limitera ainsi à la zone à urbaniser « 1AU » inscrite au zonage réglementaire et intégrée à la trame urbaine existante, ainsi qu'à quelques secteurs naturels et agricoles inscrits au sein de la zone urbaine, correspondant à un peu plus de 2 ha. Cette trajectoire est compatible avec les orientations du SCoT à venir et semble en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

Monsieur Mickaël Dequin – Maire de Blaincourt-lès-Précy
Mairie
Place Charles Starnini
60460 BLAINCOURT-LÈS-PRÉCY

40, rue Jean Racine
BP 20317 - 60321 BEAUVAIS cedex
téléphone : 03 64 58 17 34
ddt-saue-pot@oise.gouv.fr
www.oise.gouv.fr

- En matière de développement démographique et de production de logements, le projet communal repose essentiellement sur la volonté de mettre fin à la période de décroissance observée sur la commune ces dernières années. À ce titre, il prévoit un taux annuel de croissance à 0,5 %, l'accueil de 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 et la production de 80 logements. Le projet démographique est compatible avec les orientations du SCoT de la Thelloise à venir.
- Sur la prise en compte des risques naturels et technologiques, le projet de PLU aborde globalement la thématique, cependant, de nouvelles données sur les aléas étant disponibles, le PLU devra être mis à jour.
- S'agissant de la préservation de l'environnement et de la biodiversité, dans le cadre de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, le PLU pourra intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trames vertes et bleues », d'autant qu'il a été identifié un sujet de gestion des espaces boisés sur le territoire communal. Concernant la protection des milieux aquatiques, une attention particulière devra être portée à la qualité de l'eau, ainsi qu'à la protection des points de captages.
- Concernant les servitudes, certaines sont actuellement manquantes, il conviendra de compléter l'annexe dédiée, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.

J'émet ainsi un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve que les remarques émises ci-avant soient prises en compte au moment de l'approbation du document. Des précisions et remarques complémentaires sont fournies dans l'avis détaillé joint en annexe à ce courrier.

Je vous propose de soumettre à enquête publique, une fois les délais de réception des différents avis échus, le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte desdits avis. Ils pourront être examinés, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, lors d'une ultime réunion post-enquête publique.

J'attire à ce propos votre attention sur la possibilité de réaliser un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le PLUi est un outil stratégique de planification permettant de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles (*habitat, mobilités, aménagement*) en favorisant la réflexion collective à une échelle plus efficace pour réguler les phénomènes qui en découlent.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le Préfet



Jean-Marie CAILLAUD

**Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté
le 6 juin 2025 par la commune de Blaincourt-lès-Précy**

Annexe technique

Contexte supra-communal

La commune de Blaincourt-lès-Précy est membre de la Communauté de Communes Thelloise (CCT) depuis le 1er janvier 2017 et n'a jamais été couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable. Elle fait toutefois partie du périmètre du SCoT de la Thelloise actuellement en cours d'élaboration (phase « enquête publique »). À ce titre, la commune de Blaincourt-lès-Précy est identifiée en tant que « commune rurale » de l'intercommunalité. L'élaboration du PLU de Blaincourt-lès-Précy a été prescrite par délibération du 25 novembre 2014, elle n'est donc pas directement concernée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience ».

Blaincourt-lès-Précy est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2022-2027, adopté le 23 mars 2022. La commune fait partie du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Thérain, actuellement en cours d'élaboration.

Dans la mesure où la commune fait partie d'un périmètre de SCoT et que ledit SCoT de la Thelloise sera approuvé au moment de l'approbation du présent projet de PLU, elle n'est pas concernée, dans un rapport de compatibilité, avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2020 et modifié en 2024. Par ailleurs, Blaincourt-lès-Précy n'est pas identifiée dans l'ossature régionale définie par le SRADDET. La commune est située dans le périmètre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Thelloise, rendu exécutoire depuis le 10 juillet 2025. Enfin, la CCT est dotée d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) adopté le 8 février 2024.

Développement démographique et production de logements

La commune de Blaincourt-lès-Précy comptait 1 187 habitants en 2022, pour un taux d'occupation de 2,5 habitants par logement et un total de 507 logements, dont 93,5 % de résidences principales et un taux de vacance estimé à 4,5 %. Le développement communal à l'horizon 2035 a été établi sur la base des données de l'INSEE 2020 (1 191 habitants), ainsi qu'au regard des objectifs inscrits dans le projet de SCoT de la Thelloise (actuellement en phase « enquête publique »). À ce titre, le projet communal prévoit un taux annuel de croissance de 0,5 %, avec une population estimée à 1 291 habitants à

l'horizon 2035, soit l'accueil d'environ 100 habitants supplémentaires et un taux d'occupation à 2,33 habitants par logement. Cela correspond à un type de développement « maîtrisé » visant à compenser la décroissance observée sur les périodes de référence les plus récentes. Le scénario démographique retenu par la commune prévoit la création de 80 nouveaux logements (dont 15 déjà réalisés entre 2020 et 2023), qui seront répartis au sein de l'enveloppe urbaine existante par la mobilisation des potentiels interstitiels et de la vacance, ainsi que par l'identification de trois îlots fonciers, soit deux anciens corps de ferme pour une superficie totale de 0,9 ha et une zone à urbaniser à court et moyen termes « 1AU » à vocation de logement pour une superficie de 0,68 ha, intégrée à la trame urbaine existante. L'ensemble de ces trois secteurs, qui représente un total d'environ 1,6 ha, permettra l'accueil d'environ 29 logements, soit une densité cumulée de 18 logements à l'hectare (densité minimale estimée acceptable pour une commune en assainissement collectif). Le projet communal semble compatible avec les orientations du SCoT de la Thelloise à venir.

S'agissant de la diversité de l'offre de logements, le PADD aborde la notion de mixité, par la facilitation à l'accueil des jeunes ménages (accession location), ainsi que par la création de petits et moyens logements.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

En matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le portail de l'artificialisation fait état d'un bilan de 0,1 ha sur la période 2011-2021, pour la commune de Blaincourt-lès-Précy, exclusivement destinés à l'habitat.

Dans le cadre des objectifs nationaux, la trajectoire de sobriété foncière déclinée par le SRADDET des Hauts-de-France autorise à l'échelle de la CCT une consommation d'ENAF de 87 ha entre 2021 et 2031.

Le projet démographique communal sera intégralement absorbé dans l'enveloppe urbaine existante, avec une consommation planifiée d'environ 0,68 ha, ce qui correspond à la superficie de la zone « 1AU » inscrites au zonage réglementaire. À ce chiffre, il convient toutefois d'ajouter la consommation d'espaces résiduelle inscrite au sein de la zone urbaine, soit 1,4 ha identifié par les services de la DDT en zone « UD ». Le projet communal devrait donc consommer un total de 2,08 ha (à mettre en regard de la consommation très faible sur la période 2011-2021).

Dans le cadre du projet de SCoT de la Thelloise, la consommation planifiée semble compatible. À ce titre, la CCT, consultée par les services de l'État, dans le cadre de la demande d'autorisation de dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT opposable sur le territoire communal, a émis un avis favorable en date du 24 octobre 2025 sur ce projet de PLU .

Prise en compte des risques naturels et technologiques

Le projet de PLU aborde globalement la thématique des risques naturels et technologiques.

S'agissant de la gestion du ruissellement, il conviendra d'intégrer au rapport de présentation une cartographie issue de l'Atlas des Zones de Ruissellement (AZoR), ainsi qu'une analyse des axes de ruissellement qui parcourent le territoire communal.

Le territoire communal est concerné par un risque de remontées de nappe, avec des aléas de faibles à forts localisés au sein de l'enveloppe urbaine. Aussi, il est déconseillé d'autoriser les sous-sols et les piscines enterrées, sur les secteurs des zones urbaines et à urbaniser où l'aléa « fort » est identifié.

Préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine

En matière de sensibilités écologiques, la commune de Blaincourt-lès-Précy est principalement concernée par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, « le Bois Saint-Michel et de Mello », doublé d'un Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt départemental. Cet espace correspond à la couverture boisée localisée sur le tiers Nord du territoire communal. En matière de préservation de l'environnement et de la biodiversité, le projet de PLU est compatible avec les orientations du projet SCoT de la Thelloise, ainsi qu'avec les prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Toutefois, afin de prendre en compte la problématique de la protection et de la gestion des espaces boisés et principalement, le secteur identifié en ZNIEFF, il conviendra d'intégrer au PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « trames vertes et bleues ».

En matière de desserte en eau destinée à la consommation humaine, l'alimentation de la commune est assurée par les champs captants de Précy-sur-Oise. S'agissant de la préservation de la ressource en eau potable, pour chaque captage, la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA) prévoit des zones de protection des Aires d'Alimentation des Captages (AAC), ainsi que la mise en place de programme d'actions, basé sur des diagnostics territoriaux des pressions pour réduire les concentrations de polluants. L'aire d'alimentation des captages de Précy-sur-Oise concerne la majeure partie du territoire communal. Les stratégies associées à ces captages et aux AAC ne sont pas abordées dans le projet de PLU. La prise en compte des zones les plus vulnérables peut faire l'objet d'acquisitions foncières, par les collectivités ou les organismes compétents, afin de geler toute urbanisation sur lesdits secteurs. Cette problématique se doit d'être prise en compte dans le document d'urbanisme, d'autant que le territoire communal est localisé dans la zone de répartition des eaux de l'Albien.

S'agissant de la gestion des milieux aquatiques, la commune de Blaincourt-lès-Précy est concernée par le SAGE du Thérain, actuellement en cours d'élaboration. Le rapport de présentation pourra y faire référence.

Annexions des servitudes et contraintes administratives

La commune de Blaincourt-lès-Précy est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) de types AC1, EL7 et T7.

L'ensemble de ces servitudes a correctement été annexé au projet de PLU, à l'exception de la servitude de type EL7 (alignements), relative à la présence de la RD 44. Aussi, afin que cette dernière soit rendue opposable (articles L.152-7 et R.151-51 du code de l'urbanisme), il conviendra de compléter le cahier des servitudes par les plans d'alignement relatifs à ladite voirie. Les plans d'alignement départementaux sont disponibles, sur demande, auprès des services du Conseil Départemental de l'Oise.

Enfin, l'annexe « servitudes » fait état d'une servitude de type PT2LH (transmissions radioélectriques) relative au faisceau hertzien entre les stations de Creil et de Neuilly-en-Thelle (décret du 23 décembre 1982). Elle a été abrogée par arrêté ministériel du 1er mars 2021, il convient de ne plus y faire référence.

Reçu le
27 OCT. 2025
BLAINCOURT

**Direction départementale
des territoires**

Service de l'Économie Agricole

**Commission Départementale de la Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

N° référence :

Vos références :

Affaire suivie par : *sylvie.helbert@oise.gouv.fr*

Téléphone : 03 64 58 16 33

Pièces jointes : 1

Monsieur le Maire

Mairie de Blaincourt-Lès-Précy

Place Charles STARNINI

60460 BLAINCOURT-LES-PRECY

Beauvais, le 23 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'est réunie le 19 septembre 2025 pour examiner le projet de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

La Secrétaire



Sylvie HELBERT

**Avis de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Commune de Blaincourt-Lès-Précy

Consultation au titre des articles L.151-12, L.153-16 et L.142-4 & 5 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-12, L.153-16 et L.142-4 & 5 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles R.133-3 à R.133-15 ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté de la Première ministre et du ministre de l'intérieur et des outre-mer du 10 novembre 2023 nommant M. David WITT, ingénieur des travaux publics de l'État hors classe, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

Vu le décret du 6 novembre 2024 nommant M. Jean-Marie CAILLAUD, préfet de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2021 relatif au renouvellement de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié en date du 16 janvier 2024, du 27 mai 2024 et du 23 juillet 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2024 donnant délégation de signature à M. David WITT, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 septembre 2025 donnant subdélégation de signature de M. David WITT à M. Jérémy HETZEL, directeur départemental adjoint des Territoires de l'Oise ;

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune le 22 août 2025 ;

Vu la consultation des membres en date du 19 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT ce qui suit :

- la commune de Blaincourt-Lès-Précy appartient à la Communauté de Communes Thelloise,
- la commune de Blaincourt-Lès-Précy se situe en zone blanche du SCoT du Pays de Thelle,

- qu'au titre de l'article L.151-12 :

Le règlement autorise en zone A :

- les annexes, implantées à moins de 20 m des habitations existantes, le tout formant corps de ferme, d'une emprise au sol maximale de 80 m² et d'une hauteur maximale de 5 m au faîtage.

- qu'au titre de l'article L.153-16 :

Le projet communal correspond à une consommation de 2,0783 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le projet communal prévoit une zone AUh localisée au nord du village, entre les rues de Beauvais, des Orchidées et le chemin des Roches, pour une superficie de 0,6829 ha. Elle devrait permettre l'accueil de 12 logements, pour une densité de 18 logements à l'hectare.

Les autres surfaces concernées par une consommation d'espaces naturels et agricoles sont en zone UD pour 1,0780 ha et UDb pour 0,3174 ha et correspondent à des fonds de parcelles ou des dents creuses desservies par les réseaux et permettant l'urbanisation.

- qu'au titre des articles L.142-4 & 5 :

La commune est aujourd'hui réglementée par le règlement national d'urbanisme. La zone AUh est actuellement un espace majoritairement agricole.

Au sein des zones UD et UDb, certains fonds de parcelles et dents creuses au pourtour de la commune sont considérés en dehors de la partie actuellement urbanisée.

Avis de la CDPENAF

Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis favorable concernant les annexes en zone A considérant que le règlement précise l'ensemble des prescriptions du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis favorable sur le PLU, considérant la faible consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au titre des articles L.142-4 & 5 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis favorable concernant l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone AUh ainsi que des parcelles au sein des zones UD et UDb actuellement situées en fonds de parcelles et dents creuses et considérées en dehors de la partie actuellement urbanisée.

Beauvais, le 19 septembre 2025

Pour le Préfet et par délégation,

Le directeur départemental adjoint
des Territoires


Jérémy HETZEL

**Autorisation de dérogation au principe
d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT
sur la commune de Blaincourt-lès-Précý**

LE PRÉFET DE L'OISE

Chevalier de l'Ordre National du Mérite
Officier des Arts et des Lettres

- VU** le Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
- VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.142-4 à L.142-5 et R.142-2 à R.143-3 ;
- VU** le Code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles R.133-1 à R.133-15 ;
- VU** le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif à la création de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- VU** le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de Monsieur Jean-Marie CAILLAUD Préfet de l'Oise ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2021 relatif au renouvellement de la composition de Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, modifié en dates des 16 janvier 2024 et 27 mai 2024 ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 donnant délégation de signature à M. Frédéric BOVET, Secrétaire Général de la Préfecture de l'Oise, sous-préfet de Beauvais ;
- VU** la demande présentée le 22 août 2025 par la commune de Blaincourt-lès-Précý ;
- VU** l'avis favorable au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme en date du 19 septembre 2025 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur l'examen de l'inscription d'un secteur identifié en zone à urbaniser « AUh » (zone à urbaniser à vocation d'habitat), et de parcelles naturelles et agricoles identifiés en zones urbaines « UD » et « UDb » dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Blaincourt-lès-Précý, correspondant à des espaces naturels ou agricoles, localisés entre les rues de Beauvais, des Orchidées et le chemin des Roches (zone « AUh »), ainsi qu'à la périphérie de l'enveloppe urbaine (zones « UD » & « UDb ») ;

VU l'avis favorable en date du 24 octobre 2025 de la Communauté de Communes Thelloise en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Thelloise ;

CONSIDÉRANT que la commune de Blaincourt-lès-Précy souhaite ouvrir à l'urbanisation de secteurs inscrits en zone à urbaniser « AUh » à vocation d'habitat pour une superficie de 0,68 hectare, ainsi qu'en zones urbaines « UD » et « UDb » pour une superficie de 1,4 hectares, correspondant à des espaces naturels et agricoles localisés entre les rues de Beauvais, des Orchidées et le chemin des Roches (zone « AUh »), ainsi qu'à la périphérie de la zone urbaine (zones « UD » & « UDb »), sur les parcelles cadastrales définies dans le parcellaire annexé au présent arrêté ;

CONSIDÉRANT que la commune de Blaincourt-lès-Précy souhaite ouvrir à l'urbanisation des secteurs naturels et agricoles, afin de répondre à ses besoins en logements, dont 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 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Blaincourt-lès-Précy appartient à la Communauté de Communes Thelloise et qu'elle n'est pas couverte par un SCoT opposable ;

CONSIDÉRANT que la commune de Blaincourt-lès-Précy ne peut ouvrir ces secteurs à l'urbanisation sans l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, ainsi que de l'établissement public de coopération intercommunale en charge de l'élaboration du SCoT, selon les articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme précités ;

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires de l'Oise :

ARRÊTE

Article 1er – La dérogation prévue à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme est accordée.

Article 2 – Les secteurs inscrits en zone « AUh », pour une superficie de 0,68 hectares, ainsi qu'en zones « UD » et « UDb », correspondant à des espaces naturels et agricoles localisés entre les rues de Beauvais, des Orchidées et le chemin des Roches (zone « AUh »), ainsi qu'à la périphérie de la zone urbaine (zones « UD » & « UDb »), sur les parcelles cadastrales définies dans le parcellaire annexé au présent arrêté, peuvent être ouverts à l'urbanisation.

Article 3 – Le présent arrêté est complété par un parcellaire cadastral correspondant aux emprises des secteurs concernés par l'autorisation de dérogation.

Article 4 – Conformément à l'article L.112-1-1, alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Article 5 – Madame le Sous-Préfet de Senlis, le Directeur Départemental des Territoires de l’Oise et le Maire de la commune de Blaincourt-lès-Précy sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l’Oise.

Fait à Beauvais, le 22 DEC. 2025

Pour le préfet et par délégation
le Secrétaire Général,

Frédéric Bovet

PLU arrêté de Blaincourt-lès-Précy
 Autorisation de dérogation au titre des articles L.142-4 & 5 du CU
 Parcellaire cadastral

Zonage PLU	Secteur	Parcelle	Superficie (m²)
AUh	AC	517	120
AUh	AC	519	77
AUh	AC	520	238
AUh	AC	527	160
AUh	AC	528	145
AUh	AC	529	155
AUh	AC	533	70
AUh	AC	536	50
AUh	AC	568	153
AUh	AC	586	296
AUh	AC	587	72
AUh	AC	589	99
AUh	AC	590	44
AUh	AC	592	75
AUh	AC	593	519
AUh	AC	744	2 530
AUh	AC	745	653
AUh	AC	746	1 160
AUh	AC	752	72
AUh	AC	754	141
UD	AD	260	346
UD	AD	306	111
UD	AD	307	191
UD	ZA	52	96
UD	ZA	56	70
UD	ZA	57	122
UD	ZA	58	40
UD	ZA	59	24
UD	ZA	62	205
UD	ZA	63	510
UD	ZA	64	75
UD	ZA	67	65
UD	ZA	68	73
UD	ZA	69	570
UD	ZA	70	43
UD	ZA	71	44
UD	ZA	72	110
UD	ZA	79	337
UD	ZA	81	98
UD	ZA	89	175
UD	ZA	90	175
UD	ZA	91	175
UD	ZA	92	50
UD	ZA	93	50
UD	ZA	94	50
UD	ZA	115	69
UD	ZA	118	293
UD	ZA	215	92
UD	ZA	1003	98
UD	ZA	1014	504

PLU arrêté de Blaincourt-lès-Précy
 Autorisation de dérogation au titre des articles L.142-4 & 5 du CU
 Parcellaire cadastral

<u>Zonage PLU</u>	<u>Secteur</u>	<u>Parcelle</u>	<u>Superficie (m²)</u>
UD	ZA	1015	83
UD	ZA	1094	354
UD	ZA	1126	1 296
UD	ZA	1128	2 463
UD	ZA	1138	182
UD	ZA	1139	182
UD	ZA	1142	367
UD	ZA	1145	649
UD	ZA	1147	55
UD	ZA	1152	61
UD	ZA	1153	227
UDb	AE	925	70
UDb	AE	926	779
UDb	ZA	44	310
UDb	ZA	47	320
UDb	ZA	48	115
UDb	ZA	1121	347
UDb	ZA	1122	313
UDb	ZA	1123	312
UDb	ZA	1125	608
Sous-total AUh			6 829
Sous-total UD			10 780
Sous-total UDb			3 174
TOTAL (m²)			20 783
TOTAL (ha)			2,08



**DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE**
Direction des Infrastructures et des Transports
Direction Adjointe à la Conduite d'Opérations
Service Foncier, Aménagement Rural et Urbanisme

Affaire suivie par : Amaury BAVIERE
Mail : amaury.baviere@oise.fr
Tél. : 03.44.10.70.29

MONSIEUR MICKAEL DEQUIN
MAIRE DE BLAINCOURT LES PRECY
MAIRIE DE BLAINCOURT LES PRECY
PLACE CHARLES STARNINI
60460 BLAINCOURT LES PRECY

Beauvais, le

08 DEC. 2025

Objet : Plan Local d'Urbanisme Arrêt / Phase Consultation Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Par un courriel reçu le 25 août 2025, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 6 juin 2025 et je vous en remercie.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

DEPLACEMENTS ROUTIERS

Concernant cette thématique, le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux Routes Départementales traversant le territoire communal.

Dans une démarche d'actualisation du rapport de présentation, je vous communique des données issues des comptages plus récents réalisés par le Département. Ces derniers relèvent une moyenne journalière :

- Sur la RD92, au PR 5 + 000, de 3 242 véhicules en 2024, dont 5,5 % de poids lourds, classée en catégorie 3 (trafic moyen journalier de 2 000 à 7 000 véhicules/jour) par le règlement de la voirie départementale.
- Sur la RD44, au PR 14 + 000, de 2 546 véhicules en 2024, dont 2,7 % de poids lourds, classée en catégorie 3 (trafic moyen journalier de 2 000 à 7 000 véhicules/jour) par le règlement de la voirie départementale.

CIRCULATIONS DOUCES

Votre commune accorde une place significative aux mobilités douces dans son PLU. Le diagnostic et le PADD mettent en avant un réseau de cheminements piétons et de sentiers ruraux favorisant les déplacements de proximité ainsi que la découverte du patrimoine naturel et paysager. Le maintien et la valorisation du GR1A et du circuit équestre des forêts du Clermontois, inscrits au plan départemental de tourisme pédestre, participent pleinement à cette dynamique et contribuent au rayonnement touristique du territoire.

Le PADD prévoit par ailleurs la création et la sécurisation d'une liaison douce entre le bourg et la commune voisine de PRECY-SUR-OISE, le long de la RD44. Le Département souligne l'intérêt de cette connexion à mener sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, qui permettra de renforcer l'intermodalité locale et de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes entre les centralités.

Le rapport de présentation évoque également la volonté de mettre en valeur les cheminements existants reliant le village aux espaces boisés au nord et à l'est, ainsi qu'aux zones agricoles à l'ouest, dans une logique de valorisation touristique et de continuité écologique. Le Département encourage la commune à préserver ces itinéraires et à assurer leur articulation avec les circuits de randonnée et équestres existants.

Enfin, les dispositions du règlement, imposant la création d'emplacements pour vélos dans les programmes collectifs et les constructions à usage de bureaux ou de services, traduisent de manière concrète cette volonté de promouvoir les mobilités actives. Le Département observe avec intérêt ces mesures et rappelle qu'il peut, au titre des cofinancements prévus par le Code Général des Collectivités Territoriales, être partenaire des projets communaux visant à développer et sécuriser les cheminements doux.

DEVELOPPEMENT URBAIN ET OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

Le projet communal s'inscrit dans une logique de développement résidentiel mesuré, en cohérence avec la volonté de préserver le paysage, les espaces agricoles et naturels, et d'optimiser la trame bâtie existante. Le PADD retient un objectif de croissance démographique modérée, estimée à environ +0,5 % par an à l'horizon 2035, soit un gain d'environ 100 habitants supplémentaires, pour atteindre une population proche de 1 300 habitants.

La commune projette la réalisation d'environ 65 à 80 logements supplémentaires entre 2024 et 2035. Trois secteurs d'accueil ont été identifiés :

- le secteur entre la route de Crouy et la rue du Pavé, situé à proximité des équipements scolaires, permettant une densification cohérente avec la centralité du bourg ;
- la reconversion du corps de ferme de la rue de Bonqueval, opportunité de création de logements sans artificialisation supplémentaire, bénéficiant d'un accès piéton direct vers l'école par le chemin Dessous le Bois de Curlus ;
- l'îlot à l'angle des rues de Beauvais et des Orchidées, secteur de réserve mobilisable à moyen terme, activable seulement si les autres opérations n'ont pu aboutir lors des bilans d'application du PLU.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les orientations du futur SCoT de la Thelloise, qui privilégie un rythme de croissance maîtrisé et une consommation d'espaces limitée, tout en maintenant la vitalité démographique nécessaire au bon fonctionnement des équipements scolaires.

Par ailleurs, le vieillissement de la population et la faible diversité du parc de logements (88 % de grands logements de 4 pièces et plus) appellent à une diversification typologique. L'orientation visant à favoriser la production de logements de taille petite et moyenne, adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées souhaitant demeurer sur la commune, apparaît opportune.

CONSOMMATION D'ESPACE

Le projet communal affiche une volonté de maîtrise de la consommation foncière, conformément aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Le PADD prévoit une trajectoire de développement résidentiel modéré reposant sur la mobilisation du tissu urbain existant : réhabilitation ou transformation de bâtiments agricoles, réoccupation de logements vacants, divisions foncières et comblement des dents creuses. L'ensemble de ces actions représente une consommation d'espace estimée à environ 1 hectare à l'horizon 2035, pour la création de 65 à 80 logements supplémentaires.

Entre 2011 et 2020, la commune a enregistré une consommation foncière de 0,1 hectare, dont 0,08 ha pour l'habitat et 0,02 ha pour les infrastructures. Ce niveau très faible témoigne d'une gestion économe du foncier, en cohérence avec la vocation rurale du territoire.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) modifié des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 2024, fixe pour la Communauté de communes Thelloise un objectif de réduction de 64 % de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031, soit une enveloppe globale de 91,5 hectares à répartir entre les 36 communes de l'EPCI. Le scénario communal, avec 1 hectare mobilisé, s'inscrit donc pleinement dans cette enveloppe réglementaire.

Le PADD encadre par ailleurs la gestion des écarts bâtis (chemin du Rocron et ancien site agricole le long de la RD44) afin d'éviter le mitage et de préserver les continuités agricoles et naturelles. L'ouverture à l'urbanisation reste ainsi limitée à une unique zone AUh, d'une superficie d'environ 0,6 hectare, dont l'aménagement est conditionné aux bilans d'application du PLU réalisés tous les six ans. Cette approche permet de sécuriser la trajectoire foncière tout en conservant une capacité d'adaptation aux besoins réels en logements.

La stratégie d'aménagement retenue privilégie donc le renouvellement urbain, la densification maîtrisée et la préservation du paysage en cohérence avec les principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les orientations du futur SCoT de la Thelloise.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP « Grande Rue »

Je prends acte que la desserte du site de l'OAP Grande Rue s'effectuera depuis la RD44. À ce stade, aucune observation particulière n'est formulée en matière de sécurité routière. Toutefois, il est rappelé que toute création ou modification d'accès sur la RD44 devra faire l'objet d'un accord préalable du Département, conformément à la réglementation en vigueur.

OAP « Zone AUh »

Je prends acte que la desserte du site de la zone AUh s'effectuera depuis la RD44. À ce stade, aucune observation particulière n'est formulée en matière de sécurité routière. Toutefois, il est rappelé que toute création ou modification d'accès sur la RD44 devra faire l'objet d'un accord préalable du Département, conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, les dispositions de l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme prévoient une OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue). Pour répondre aux obligations dudit Code une OAP thématique valorisant l'ensemble des orientations environnementales du PADD et des dispositions réglementaires du projet arrêté est à ajouter.

PLANS D'ALIGNEMENT

Aucun plan d'alignement n'est applicable sur la commune de BLAINCOURT-LES-PRECY. Cependant, l'annexe des servitudes d'utilité publique du PLU mentionne par erreur un plan d'alignement relatif à la RD44, approuvé le 30 mai 1859. Après vérification, il apparaît qu'il s'agit vraisemblablement d'une confusion avec un plan d'alignement concernant la commune voisine de VILLERS-SAINT-LEU. Il conviendra en conséquence de corriger cette mention afin d'éviter toute ambiguïté sur l'applicabilité de cette servitude.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°3, destiné à l'aménagement d'un espace public, jouxte la RD44. À ce stade, aucune observation particulière n'est formulée en matière de sécurité routière.

Je vous rappelle que pour les travaux dont l'emprise est susceptible de concerner le domaine public départemental, le maître d'ouvrage devra obligatoirement prendre contact avec les services routiers territoriaux du Département afin de les associer le plus en amont possible aux réflexions portant sur la conception du projet et de solliciter une convention de maîtrise d'ouvrage ou une permission de voirie, suivant les cas.

Enfin, l'ensemble des dispositifs ou aménagements créés dans l'emprise du domaine public routier départemental se doivent de répondre aux exigences techniques et réglementaires. Aussi, je vous informe de l'existence du guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité en agglomération et du règlement de la voirie départementale. Ces documents produits par le Département sont disponibles sur opendata.oise.fr – onglet DONNEES – thématique Transports et Déplacements.

ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS) ET ENVIRONNEMENT

Le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 4 juillet 2022 son nouveau Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 258 ENS dont 134 prioritaires. Votre territoire communal est concerné par un Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt départemental qui a été mentionné dans le rapport de présentation page 24.

Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. Le Département a mis en place des outils pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir.

Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités (avec possibilité d'utiliser le droit de préemption sur certaines zones, votre commune n'étant pas concernée pour l'instant), les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%.

Comme le confirme l'Etat Initial de l'Environnement, les enjeux se concentrent surtout au nord-est du territoire (ZNIEFF de type I, Espace Naturel Sensible, corridors écologiques concentrés sur le massif boisé).

Le règlement graphique traduit, de la part de la commune, une volonté de préservation de ces secteurs en les classant en quasi-totalité en zone naturelle et forestière (indicatif N), au titre de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme. Une très faible portion est classée en zone agricole (indicatif A), au titre de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme. Cela correspond à l'objectif de prise en compte des espaces reconnus pour leur qualité environnementale mentionné dans le PADD.

Néanmoins, le classement en Espace Boisé Classé, au titre de l'article 113-1 du Code de l'urbanisme sur la zone N du périmètre de l'ENS d'intérêt départemental N_CLE_16 « Bois de Saint-Michel et de Mello » n'est pas uniforme. En effet, plusieurs zones non classées en EBC apparaissent avec un point d'interrogation sur le règlement graphique au nord-est de la commune. Il serait judicieux d'étendre ce classement pour renforcer la préservation de ce boisement entièrement privé.

Les OAP sectorielles ne sont pas de nature à remettre en cause la préservation des ENS de la commune. Toutefois, l'OAP zone AU est prévue à proximité immédiate du périmètre ENS, il faut donc s'assurer d'un traitement végétal favorisant la continuité écologique des jardins vers le bois. Le guide de plantation annexé au règlement écrit du PLU donne de bons conseils mais il est ancien. 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 ».

EAU

La commune n'est concernée ni par des cours d'eau, ni par de zones humides, mais est exposée aux risques d'inondation, de ruissellement et de remontée de nappes. Je relève que le PLU intègre ces enjeux en prévoyant plusieurs mesures de prévention et de gestion :

- la protection des espaces boisés classés et le maintien des haies et bosquets identifiés comme éléments à préserver, notamment dans les espaces agricoles ;
- la limitation du développement urbain à l'enveloppe urbaine déjà constituée ;
- l'interdiction d'imperméabilisation des sols dans les secteurs les plus vulnérables ;
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et le maintien 50 à 60 % de pleine terre, avec un traitement paysager, sur les terrains des nouvelles constructions.

De plus, suite à une étude hydraulique menée en 2009, la commune a réalisé des aménagements destinés à maîtriser les ruissellements. Les axes de ruissellement sont clairement identifiés dans le PLU et dans les projets de développement urbain afin de ne pas aggraver les phénomènes existants.

Enfin, des dispositions visent à prévenir les risques de remontées de nappes : le règlement graphique identifie le secteur concerné (zone UD), où toute construction nouvelle avec sous-sol est désormais interdite.

Au regard de ces éléments, je n'ai pas de remarque particulière à formuler.

AMENAGEMENT NUMERIQUE

Je note que votre commune a pris en compte, conformément à la loi Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), l'obligation de traiter la thématique des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans son document d'urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit ainsi une orientation visant à favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques, en conformité avec les dispositions de l'article L.151-5 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

Cette orientation se traduit de manière concrète dans le règlement écrit du PLU, notamment dans la section III « EQUIPEMENTS ET RESEAUX » des zones UA, UD, UE, UA, A et N. Les prescriptions relatives aux réseaux numériques sont correctement intégrées en stipulant que « les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique. »

Je vous précise que, par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, pour les nouvelles constructions, il convient de prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

000

Les services du Département restent à votre disposition si vous souhaitez obtenir des précisions complémentaires sur les différents points soulevés et les propositions formulées.

En tant que Personne Publique Associée, je vous confirme le souhait d'être invitée aux prochaines réunions dédiées au PLU. A ce titre, je vous prie de bien vouloir noter l'adresse mail suivante bureau.urbanisme@oise.fr, à utiliser pour les prochaines correspondances.


Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au standard CNIG PLU), ainsi qu'une attestation confirmant le téléversement du PLU approuvé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Selon le règlement départemental des aides aux communes, la transmission de l'ensemble de ces documents est la condition préalable au versement du solde de la subvention octroyée par le Conseil départemental. Ce règlement est consultable en ligne sur oise.fr/actions/aide-aux-communes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,
et par délégation,
le Directeur Général des Services,

Sébastien JEANNESST



Mairie de Blaincourt les Précys
A l'attention de Monsieur Le Maire
Monsieur Mickaël DEQUIN
Place Charles Starnini
60460 BLAINCOURT LES PRECY



Objet : avis sur le projet de PLU

Neuilly en Thelle, le 19 décembre 2025

Monsieur Le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 19 août reçu le 22 août concernant la consultation sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Tout d'abord, je vous prie de bien vouloir nous pardonner de cette réponse tardive sur cette consultation. J'ai appris que l'enquête publique démarrerait le 6 janvier 2026, et que notre avis pouvait donc encore être transmis et joint à celle-ci.

C'est pour cette raison que je vous informe aujourd'hui que **l'avis de la communauté de communes est favorable sur ce projet de plan local d'urbanisme**. Le service urbanisme ayant participé à quasiment toutes les réunions d'élaboration de ce PLU, le suivi et les remarques ont donc été réalisés au fur et à mesure de la procédure.

Toutefois, je tiens à porter à votre connaissance les deux observations suivantes sur le règlement.

- Règlement de la zone UA sur les clôtures : il est mentionné « *les murs de clôture traditionnels existants en pierre de pays repérés sur le plan* ». Sauf erreur de ma part, je ne retrouve pas ce repérage sur les deux plans de zonage au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}.
- Règlement de la zone UA page 17 : il est demandé pour les constructions nouvelles uniquement d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. Toutefois, il est plutôt recommandé de demander cette infiltration à la parcelle pour les extensions de bâtiments également.

Une autre remarque, plus large, concerne les troglodytes présents sur le nord de la commune. Lors de la réunion du 3 février 2025, il avait été question de peut-être les mentionner quelque part dans le règlement afin de permettre leur réhabilitation éventuelle et qu'en tous cas un projet sur ces éléments ne soit pas bloqué un jour. Aujourd'hui les troglodytes sont classés en zone N, zone qui autorise la réfection des constructions à usage d'habitation qui existent à la date d'approbation du PLU, si elles

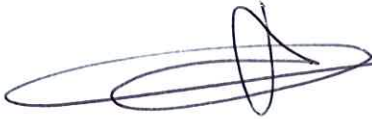


conservent la même destination. Sauf que les habitations n'existant plus, le règlement de la zone N en lui-même ne permettrait donc pas en l'état la réfection de ces troglodytes à usage d'habitation.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes meilleurs sentiments.

La responsable du service urbanisme

Carole DEFLANDRE





Beauvais, le 26 septembre 2025

Monsieur Le Maire
Mairie de Blaincourt-Lès-Précy
Place Charles Starnini
60460 BLAINCOURT-LES-PRECY

Suivi du dossier :

marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. LS/FR/JL/MV/urba_25-09007

Objet : Elaboration du PLU de Blaincourt-Lès-Précy – avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu, le 22 août dernier, par voie postale, le dossier d'arrêt de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Blaincourt-Lès-Précy, et vous remercions pour cet envoi.

À la suite de l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous souhaitons vous faire part de plusieurs observations portant à la fois sur le projet communal, le zonage et le règlement écrit.

Evolution démographique et justifications du choix retenu :

Nous avons bien noté que la commune connaît, depuis 2021, un regain d'attractivité marqué par l'arrivée de nouveaux logements, traduisant une volonté de prolonger cette dynamique après une période de croissance démographique très faible, voire nulle, depuis 1990.

Les scénarios d'évolution démographique exposés aux pages 68 à 70 du rapport de présentation, et en particulier la justification du second scénario, suscitent toutefois des interrogations et ne nous semblent pas pleinement convaincants.

Le taux de croissance de 0,4 % proposé par le SCOT n'a pas été retenu, au motif que les capacités de développement intra-urbain dépassent les 60 logements que ce taux permettrait. La possibilité d'atteindre 80 logements dans l'enveloppe urbaine justifie ainsi l'adoption d'un taux de 0,5 %. Cependant, les incertitudes liées à la réalisation effective de certains logements – absentes du scénario à 0,4 % alors qu'elles existent dans les deux cas – servent de justification à la création d'une zone d'urbanisation future de 0,65 ha.

Cette argumentation peut apparaître fragile en termes d'acceptabilité, bien qu'elle reste compatible avec les orientations du SCOT Thelloise.

Chambre d'agriculture de l'Oise

Rue Frère Gagne – BP 40463
60021 BEAUVAIS Cedex
Tél . 03 44 11 44 11 - Fax. 03 44 11 45 50
accueil@oise.chambagri.fr - prenom.nom@oise.chambagri.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 186 002 515 00028 – APE 9411 Z
<http://www.hautsdefrance.chambres-agriculture.fr/vos-chambres/oise/>

Nous saluons néanmoins la disposition prévoyant que l'aménagement de la zone AU soit « conditionné à l'analyse des résultats d'application du PLU à réaliser par la commune au moins tous les 6 ans, à compter de l'entrée en vigueur du PLU ». Cette mesure permet une gestion progressive de la consommation d'espace dans le temps.

Zone UA : Préservation d'une activité agricole existante

Le diagnostic agricole (page 50 du rapport de présentation) mentionne une exploitation en activité (dont l'avenir est assuré) située au 28 Grande Rue, classée en zone UA. Or, le règlement de cette zone interdit les constructions à usage agricole, ce qui compromet la pérennité de cette activité.

Afin de permettre à l'exploitant de maintenir et développer son activité, il est essentiel que le règlement de la zone UA autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, comme c'est déjà prévu en zone UD. Nous demandons donc que la rédaction de la section I soit revue pour permettre ces aménagements sur les unités foncières accueillant une activité agricole à la date d'entrée en vigueur du PLU. Nous sollicitons également que les règles de hauteur applicables aux constructions agricoles en zone UA soient alignées sur celles de la zone UD.

Nous vous invitons à prendre contact auprès de l'exploitant agricole concerné, pour ajuster, au mieux le règlement de votre PLU.

Stationnement : ambiguïté du paragraphe 5

Le paragraphe 5 du règlement des zones UA et UD stipule que « le stationnement des véhicules de l'établissement recevant une activité devra être prévu dans l'emprise du terrain qui la reçoit, en plus des places demandées ci-dessus ». Cette formulation manque de clarté : les « places demandées ci-dessus » ne sont pas identifiées, et les activités concernées ne sont pas précisées. De plus, cette disposition semble redondante avec celle du préambule qui impose que le stationnement soit assuré dans l'emprise de l'unité foncière.

Nous demandons une clarification de cette règle afin d'en faciliter la compréhension et l'application.

Diversification agricole et circuits courts :

Le règlement de la zone A limite les constructions liées à la diversification agricole au bâti existant à la date d'approbation du PLU. Cette restriction empêche les nouvelles constructions pouvant être nécessaires au développement de projets de circuits courts tels que la vente directe au champ ou dans le corps de ferme (magasins, distributeurs, etc.), en contradiction avec les objectifs du SCOT qui visent à encourager les circuits courts et l'agritourisme.

Nous rappelons que l'article L151-11 (II) du Code de l'Urbanisme autorise les 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.

Nous demandons donc que le règlement de la zone A intègre cette possibilité, conformément aux dispositions légales et aux orientations du SCOT.

Plan de découpage en zones au 1/5000è : erreur graphique

Des points d'interrogation figurent dans les parties non classées en EBC au nord du territoire. Ces ponctuations doivent être issues d'une précédente version de travail.

Compte tenu de l'ensemble de ces remarques, nous émettons, sur votre projet de PLU, un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos observations.**

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés, et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,



Luc SMESSAERT

Copie : DDT (SAUE et DT)

Chambre d'agriculture de l'Oise

Rue Frère Gagne – BP 40463
60021 BEAUVAIS Cedex
Tél . 03 44 11 44 11 - Fax. 03 44 11 45 50
accueil@oise.chambagri.fr - prenom.nom@oise.chambagri.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE

Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 186 002 515 00028 – APE 9411 Z
<http://www.hautsdefrance.chambres-agriculture.fr/vos-chambres/oise/>



PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :

Mars 2026

8b

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 6 Juin 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **2 Mars 2026**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



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.

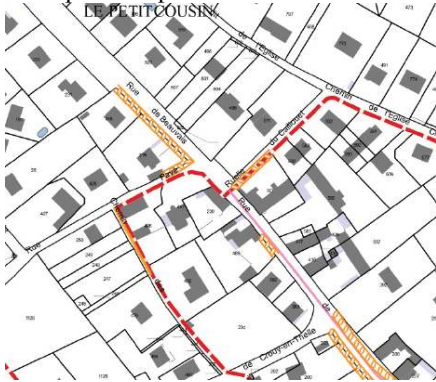
Autorisation de dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme

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 privilégie 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.