



# PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Mars 2026

**3**

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



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Grande rue : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le corps de ferme pouvant entrer en mutation, situé au sud de la Grande rue et du chemin du Souage.

**Il est rappelé que les dispositions prévues par les OAP s'appliquent qu'à partir du moment où tout ou partie (et dans ce cas les OAP ne s'appliquent que sur les parties concernées) du site n'a plus d'usage agricole et entre en mutation.**

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste du secteur. La partie à l'ouest et la partie à l'est du fossé peuvent faire l'objet de deux opérations distinctes, notamment si à l'est est maintenue une activité économique.

- L'évolution de cet ensemble bâti pourra distinguer l'emprise située entre la Grande rue et le fossé, de la partie située à l'est du fossé.

Cette dernière étant enclavée et au contact de l'espace agricole ou naturel, elle n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. En conséquence, si les bâtiments qui existent sont conservés, ils pourront uniquement accueillir une activité en utilisant l'accès actuel depuis la Grande rue. L'activité devra rester compatible avec l'environnement habité et avec l'environnement naturel. À défaut de réemploi de ces bâtiments légers, ils pourront être démontés, l'emprise pouvant alors être utilisée en jardin, en espace agricole ou naturel.

L'accueil de nouvelles constructions n'est donc possible que sur la partie située à l'ouest du fossé, en veillant au respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à valoriser les éléments composés de pierres naturelles de pays, plus particulièrement le mur qui forme la limite de propriété sur le chemin du Souage. La création d'un accès piéton sur ce chemin, traversé par le chemin de Grande Randonnée (GR 1A) est possible.

- Le fossé qui traverse le secteur est à conserver. Il participe pleinement à la gestion des ruissellements sur le territoire communal. Ses abords sont préservés de toute forme d'aménagement qui pourrait porter atteinte au bon fonctionnement hydraulique. Son franchissement n'est possible qu'à partir du point existant (déjà aménagé).

- Est rappelée la présence d'un poste électrique sur emprise privée (parcelle cadastrée AD n°132), à prendre en compte dans l'aménagement projeté.

- Sur l'ensemble du secteur, il est important de maintenir une emprise à dominante végétale, afin de permettre une gestion des eaux pluviales adaptée à l'échelle du terrain.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et d'activités de proximité et/ou des équipements sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au plus 4 logements, afin de veiller à la compatibilité avec les objectifs chiffrés du PADD.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :









- La desserte du site se fera depuis la Grande rue à partir de l'accès existant qui pourra être aménagé pour faciliter l'entrée et la sortie des véhicules.

## 4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé mais à partir d'une trame urbaine aérée. Le maintien des jardins sur le secteur participe à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Blaincourt-lès-Précy.
- L'opération à réaliser s'inscrira dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 50% à 60% (en fonction de la superficie du terrain construit) de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre, emprise restant non imperméabilisée,
  - au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées sur l'emprise aménagée,
  - l'obligation de recourir à des essences locales suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites.
- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

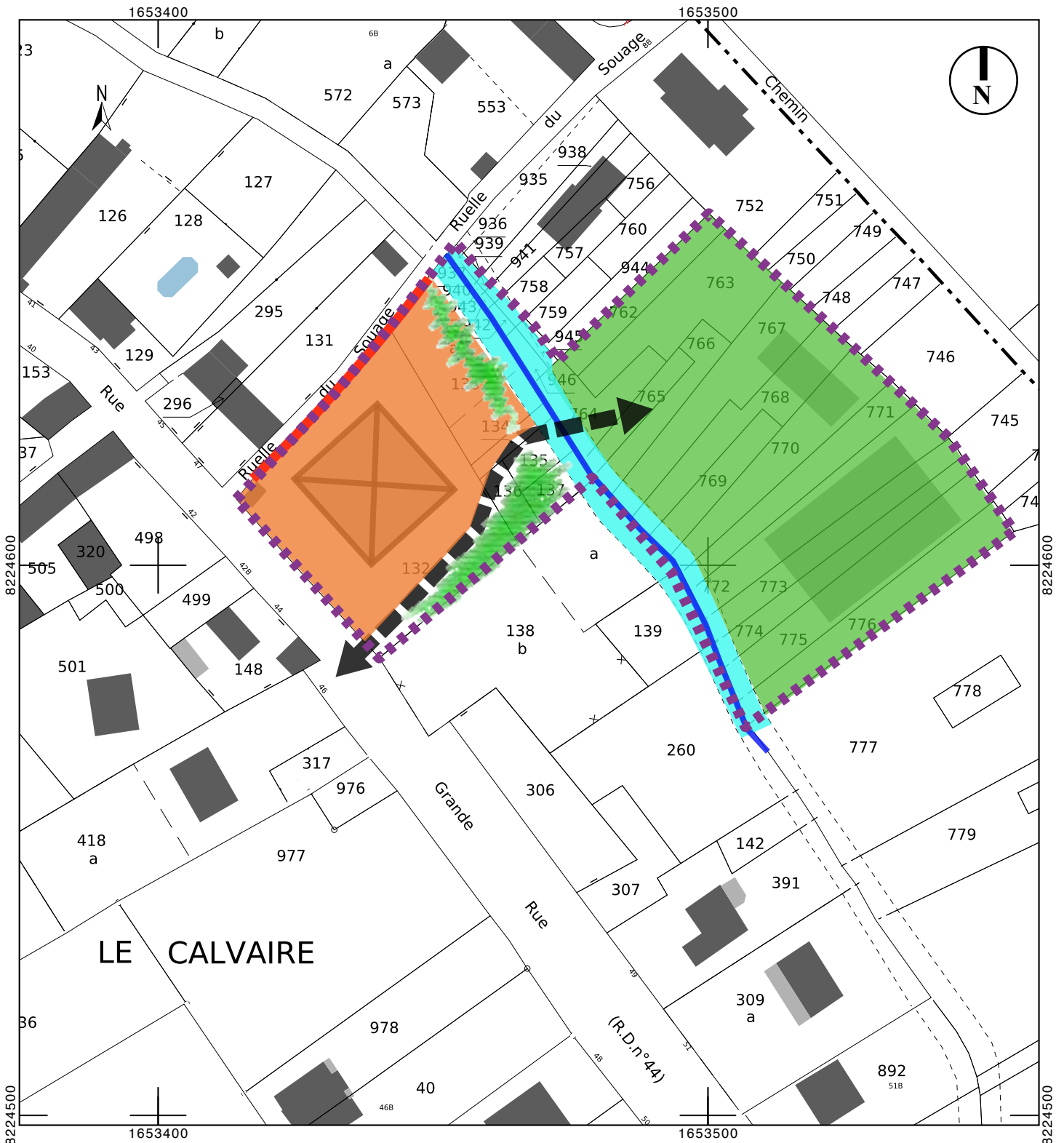
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Grande rue

## LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Fossé et abords à préserver
-  Emprise pouvant être vouée à une activité sur bâti existant ou être traitée en jardin (dominante végétale)
-  Accès commun et partagé à l'ensemble du secteur
-  Bâti existant pouvant être démoli
-  Emprise pouvant être construite
-  Frange végétale à réaliser
-  Mur en pierres à conserver

**Jusqu'à 4 nouveaux logements possibles sur l'ensemble du secteur (superficie totale 0,6 ha environ dont 0,2 ha constructible)**

Echelle : 1/1000ème - Carte Arval Urbanisme mars 2025  
Source : cadastre 2024



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Ferme de Bonqueval : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le corps de ferme pouvant entrer en mutation, situé rue de Bonqueval.

**Il est rappelé que les dispositions prévues par les OAP s'appliquent qu'à partir du moment où tout ou partie (et dans ce cas les OAP ne s'appliquent que sur les parties concernées) du site n'a plus d'usage agricole et entre en mutation.**

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste du secteur.
- L'évolution de cet ensemble bâti doit viser à optimiser le réemploi du bâti existant de qualité dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à valoriser le bâti ancien existant, notamment les bâtiments composés de pierres naturelles de pays.
- Sur la parcelle AC n°554, l'opération à réaliser visera à une réoccupation du bâti existant pour du logement et/ou des activités ou des équipements compatibles avec la réglementation de la zone UD du PLU, venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal tout en tenant compte de la configuration de ce tronçon de la rue de Bonqueval qui n'est pas en mesure de recevoir une augmentation significative de la circulation de véhicules. Il est notamment prévu de concevoir un espace voué au stationnement des véhicules des occupants de ses logements et de leurs visiteurs, à l'intérieur de l'emprise de la propriété en utilisant l'accès existant sur la rue. Le mur et la façade en pierres naturelles de pays du bâtiment existant alignés sur la rue, seront donc préservés. L'accès actuel à la propriété pourra néanmoins être élargi.  
Les bâtiments légers qui existent sur cette parcelle peuvent être utilisés pour répondre aux besoins en stationnement liés à l'opération réalisée.
- Sur la parcelle ZC n°50, le bâtiment léger existant pourra être démoli. Il conviendra de tenir compte de l'installation existante sur la parcelle ZC n°51.
- Sur l'ensemble du secteur, il est important de maintenir une emprise à dominante végétale, afin de permettre une gestion des eaux pluviales adaptée à l'échelle du terrain.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et d'activités de proximité et/ou des équipements sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au plus 10 à 15 logements (y compris l'existant), afin de veiller à la compatibilité avec les objectifs chiffrés du PADD.
- Aucun de ces logements ne devra avoir une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

### 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :











- La desserte du site se fera depuis la rue de Bonqueval à partir de l'accès existant qui pourra être aménagé pour faciliter l'entrée et la sortie des véhicules.

### 4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé mais à partir d'une trame urbaine aérée. Le maintien des jardins sur le secteur participe à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Blaincourt-lès-Précy.
- L'opération à réaliser s'inscrira dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 50% à 60% (en fonction de la superficie du terrain construit) de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre, emprise restant non imperméabilisée,
  - au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées sur l'emprise aménagée,
  - l'obligation de recourir à des essences locales suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites.
- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

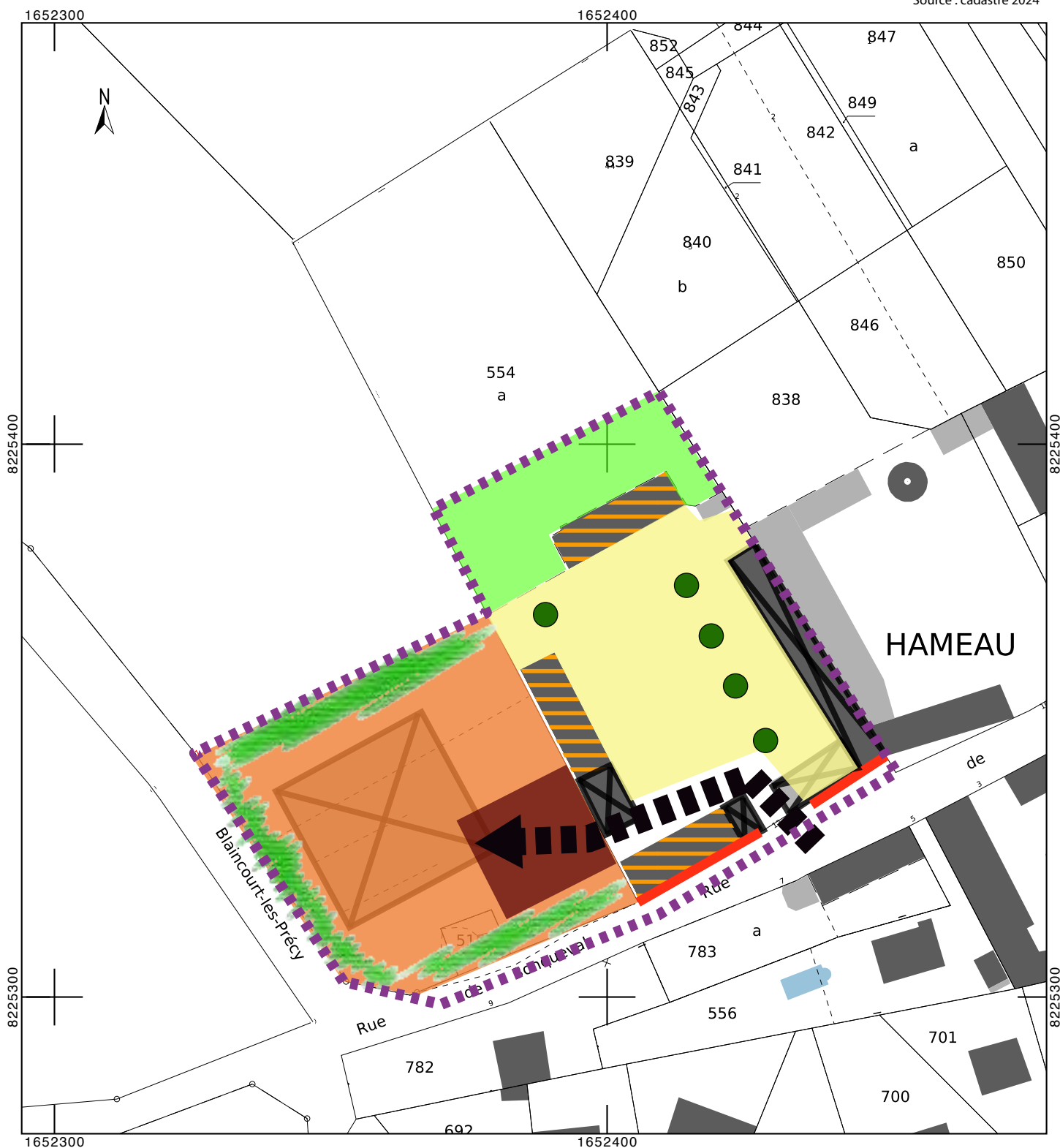
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Ferme de Bonqueval

## LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Bâti existant d'intérêt patrimonial à conserver et possibilité de reconversion
-  Bâti existant pouvant être démoli (ou déjà démoli)
-  Principe d'accès et de desserte partagés à l'ensemble du secteur
-  Placette de retournement des véhicules à prévoir
-  Emprise vouée à de nouvelles constructions (logements)
-  Espace commun à aménager comprenant du stationnement et des aménagements paysagers
-  Mur et/ou façade en pierres à conserver
-  Emprise privatisée de type à dominante végétale, de type jardins attachés aux logements aménagés
-  Frange végétale à réaliser

**Environ 10 à 15 logements possibles sur l'ensemble du secteur (superficie totale 0,7 ha environ)**

Echelle : 1/1000ème - Carte Arval Urbanisme janvier 2025  
Source : cadastre 2024



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone AU : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone AU délimitée au nord du village, au lieu-dit « La Tuilerie », à l'est de la rue de Beauvais et au nord de la rue des Orchidées.

**L'urbanisation de ce secteur n'est pas une priorité. Elle est conditionnée à la réalisation des bilans d'application du PLU (tous les 6 ans ou moins) et au nombre de logements nouvellement réalisés sur la commune, en particulier sur les autres secteurs à enjeu : opération cœur de village sur du foncier communal, ainsi que la reconversion de la ferme de Bonqueval et la reconversion de la ferme située au sud de la Grande rue (soumises à des OAP).** Il conviendra notamment de constater que les objectifs chiffrés avancés au PADD ne sont pas atteints ou ne pourront pas être atteints à l'horizon 2040 faisant que l'évolution démographique souhaitée ne pourra être satisfaite sur la commune.

Le maintien d'une utilisation agricole de cette emprise est souhaité tant qu'aucun besoin d'aménagement n'est constaté par la commune.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

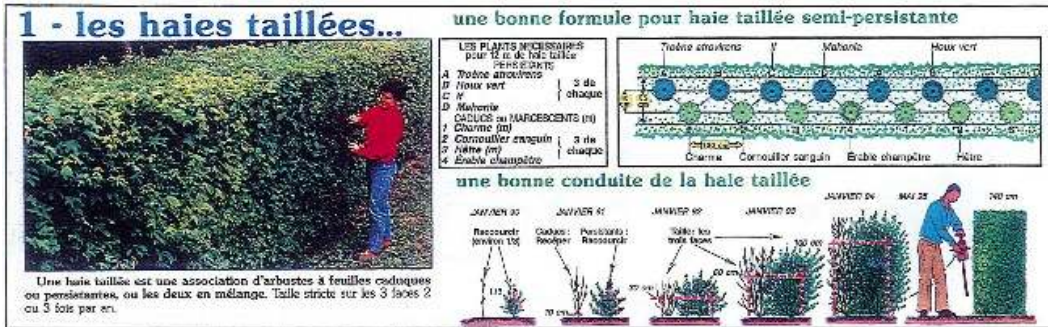
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. La hauteur maximale des constructions fixée au règlement écrit pourra être portée à 11 mètres au faîtage, uniquement sur un petit immeuble destinée à de l'habitat collectif et à des locaux d'activités.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

- L'opération à réaliser aura à intégrer la construction de nouveaux logements venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal, tout en visant, si nécessaire, à accueillir des activités et services de proximité ou encore des équipements, compatibles avec l'environnement habité.

- La limite du secteur AUh avec la zone naturelle devra faire l'objet d'un traitement végétal sous forme de haie des jardins des terrains bâtis, permettant une transition douce et naturelle (sur au moins 5 à 10 mètres de large). Cette zone tampon végétalisée sera plantée au moyen d'un ensemble d'arbres et d'arbustes d'essences de pays, en conservant, si son état le permet, la trame végétale déjà existante sur la parcelle AC n°744.

Haie taillée donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- Au contact des terrains déjà urbanisés, une trame végétale de type bande plantée en fond de jardin est à prévoir afin de limiter les effets de co-visibilité de voisinage.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur place.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat, d'équipements et à des activités de services de proximité sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au moins 12 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD, en cas de besoin constaté.
- Est encouragée la réalisation de logements à la typologie et au statut d'occupation diversifiés afin de répondre au plus grand nombre des besoins constatés sur la commune.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte de ce secteur à aménager se fera depuis la rue des Orchidées et la rue de Beauvais. Depuis la rue de Beauvais, axe de transit important, il conviendra de limiter les accès directs en les couplant (1 point d'accès sur la RD pour desservir deux terrains par exemple).
- Le long de la rue de Beauvais, l'opération devra intégrer une emprise vouée à l'aménagement d'un arrêt d'autocar ; son emplacement exact reste à préciser au moment venu.

## 4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé en frange nord des tissus bâtis de la commune. Les jardins des terrains nouvellement construits sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics devront participer à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Blaincourt-lès-Précý.
- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.
- Les opérations à réaliser s'inscriront dans la même direction. Il est donc prévu :
  - au moins 50% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre, emprise restant non imperméabilisée (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
  - au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées sur l'emprise aménagée,
  - l'obligation de recourir à des essences locales et diversifiées, suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites.

