



# PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire  
le



**P.A.D.D**  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :  
Mars 2026

**2**

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 DE BLAINCOURT-LÈS-PRÉCY

Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables



Issu du débat en date du 15 janvier 2019  
et du débat complémentaire en  
date du 11 octobre 2024

## Aspects généraux

Le Plan Local d’Urbanisme doit comprendre un Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l’article L.151-5 du Code de l’Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble [...] de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »*

## Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Blaincourt-lès-Précy, lequel couvre l’intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre, un rapport de présentation, des orientations d’aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l’Urbanisme, les orientations d’urbanisme et d’aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d’urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d’Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l’issue du diagnostic établi dans le cadre de l’élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l’article L.153-12 du Code de l’Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d’aménagement et d’urbanisme retenues pour l’ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d’un développement cohérent et durable.

Les grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal sont clairement exposés dans la suite du document.

## I - Contexte territorial

### **Tenir compte du contexte territorial en programmant un développement modéré**

Blaincourt-lès-Précy est une commune rurale, principalement à vocation résidentielle. Le faible nombre de commerces et d'emplois la rend fortement dépendante des pôles extérieurs. Dans ce contexte, la commune prévoit un développement modéré, cohérent avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de rédaction sur le territoire de la Communauté de Communes Thelloise, qui prévoit de classer Blaincourt-lès-Précy parmi les communes rurales.

## II - Géographie, paysage et patrimoine naturel

### **Préserver la vocation agronomique, biologique et économique des terres agricoles**

La moitié sud-ouest du territoire communal se caractérise par un plateau agricole, entaillé par des vallons secs. Depuis le plateau, on observe un paysage de grandes cultures ouvert, paysage plus animé et varié sur les versants de vallon. Les élus, conscients du rôle important que joue l'agriculture dans l'appréhension du paysage et l'économie locale, sont attachés à préserver ces terres.



### **Limiter l'urbanisation du coteau boisé et des versants de vallons**

Le territoire est marqué par un relief particulier : il est scindé en deux par un coteau boisé abrupt qui marque la limite entre le Clermontois (au nord-est) et le plateau de Thelle (au sud-ouest). Cet élément fort du paysage local sera protégé.



La partie sud-ouest du territoire est marquée par la présence plusieurs vallons qui entaillent le plateau de Thelle, pour se diriger vers la vallée de l'Oise. Les versants génèrent un paysage de qualité, que la commune souhaite protéger.

### ***Préserver les principaux boisements et les alignements végétaux***

La commune souhaite favoriser le maintien des bois pour leur intérêt paysager et environnemental (freins aux ruissellements, dépollution de l'air, faune, flore). Le maintien des bois pourra se faire grâce à une protection forte (Espaces Boisés Classés). Un classement en zone naturelle sera privilégié pour limiter l'urbanisation de ces secteurs.

La commune souhaite également protéger les alignements végétaux. Outre leur rôle d'animation du paysage, leur implantation sur les versants permet de lutter contre l'érosion du sol et les coulées de boues.



### ***Prendre en compte les espaces reconnus pour leur qualité environnementale***

Le territoire compte plusieurs périmètres de reconnaissance environnementale (ZNIEFF de type 1, ENS), au niveau des Bois de Saint-Michel et de Mello. Le PLU veillera à assurer leur protection en privilégiant un classement en zone naturelle.

Le nord-est du territoire communal est également traversé par des corridors écologiques potentiels. Le règlement s'attachera à limiter le développement dans ce secteur pour assurer la préservation des continuités écologiques.

### ***Veiller à l'intégration paysagère des constructions, notamment en privilégiant des lisières végétales autour du bourg***

Pour assurer une transition harmonieuse entre les entités bâties et le paysage, une attention particulière sera portée sur les lisières du bourg : il conviendra de privilégier des clôtures végétales, ou la restauration de murs anciens à valeur patrimoniale.

### III - Dynamique communale

#### ➤ Développement économique, équipement commercial

##### ***Permettre le maintien et le développement des activités existantes***

La commune compte plusieurs activités économiques sur son territoire (exploitations agricoles, café-tabac, entreprise de transport, etc.). Le PLU veillera à mettre en place des dispositions permettant leur maintien et leur développement tout en veillant à ne pas engendrer de gêne ou de nuisances notables pour les riverains et l'environnement.



##### ***Privilégier le centre-bourg pour l'accueil de nouvelles activités***

L'accueil d'activités (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire...) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune et répondre aux besoins des habitants. Le projet communal proposé vise à favoriser leur implantation au sein du centre-bourg pour conforter la centralité existante, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains.

#### ➤ Equipements et services publics, loisirs

##### ***Assurer le maintien, voire le développement des équipements communaux***

La commune est dotée de plusieurs équipements publics (mairie, bibliothèque, salle des fêtes, école, terrain de sports,...). Pour répondre aux besoins de la population locale, le PLU devra permettre le maintien, voire l'amélioration de ces équipements.



**Confirmer la vocation de loisirs et d'équipements de l'espace situé en face de l'école**

Blaincourt-lès-Précy est dotée d'un pôle sportif et de loisirs à proximité immédiate de l'école. La commune souhaite pérenniser la vocation actuelle de cet espace.

**Maintenir et valoriser les espaces publics**

Le bourg compte plusieurs espaces verts communaux, notamment le parc aménagé autour de la salle des fêtes. Ils apportent une qualité urbaine certaine et agrémentent le cadre de vie des habitants. La commune souhaite maintenir, voire améliorer, la qualité de ces espaces.

**➤ Réseaux****Veiller à la cohérence entre le projet de développement et la capacité des réseaux**

Le projet de développement communal devra prendre en compte la capacité des réseaux (eau potable, eaux usées, d'énergie, etc.) pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, ainsi que pour permettre l'accueil de nouvelles constructions à raccorder à ces réseaux.

**Tenir compte du déploiement de la fibre optique sur le territoire**

Le territoire étant déjà desservi par la fibre optique, il conviendra simplement de prévoir l'extension du réseau en cas de développement périphérique, afin d'assurer une bonne desserte en communications numériques.

## IV - Espaces bâtis

### **Adapter les règles du PLU en fonction des différentes ambiances urbaines ressenties**

En matière d'ambiances urbaines, le diagnostic a souligné l'existence de noyaux originels où le bâti ancien domine et d'extensions davantage pavillonnaires. Ces différents secteurs ont chacun leurs propres caractéristiques en termes d'architecture, d'implantation, de densité, etc. Le projet communal proposé vise à préserver cette variété d'ambiances, en mettant en place des règles adaptées aux tissus existants.



### **Sauvegarder les caractéristiques architecturales des noyaux anciens**

Les noyaux anciens se distinguent par les matériaux de construction employés (pierre calcaire notamment) et par la qualité de l'architecture et de certaines façades travaillées. Afin de préserver ces caractéristiques typiques de l'architecture traditionnelle, le règlement encadrera les rénovations du bâti traditionnel, et veillera à ce que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain. L'objectif est de maintenir la qualité architecturale du bourg, qui constitue aussi un atout pour le développement du tourisme.



### **Protéger certains éléments patrimoniaux**

La commune entend préserver les éléments du paysage qui font partie intégrante du patrimoine communal, notamment les murs traditionnels qui jalonnent le bourg et participent à l'ambiance minérale en relayant l'alignement, ou encore les calvaires qui présentent un intérêt historique.



## V - Mobilités et déplacements

### ***Maintenir, voire développer, le réseau de voies douces***

De nombreuses voies douces facilitent les déplacements piétons au sein du bourg en générant des raccourcis, ou en périphérie (sentiers de promenade ou de randonnée). La commune entend préserver, voire développer ces liaisons douces. A ce sujet, la mise en réseau de plusieurs circuits de randonnée existants sur le territoire de la Communauté de Communes est réalisée. Est souhaitée une valorisation et une sécurisation d'une liaison en modes actifs (piétons, vélos) jusqu'à Précy-sur-Oise.



### ***Développer l'offre en stationnement***

La commune souhaite développer l'offre en stationnement pour pallier les insuffisances actuelles (création de petites aires de stationnement sur des terrains aujourd'hui inoccupés dans les rues où les besoins sont importants, matérialisation de places le long de la RD44, etc.). L'objectif est de sécuriser les déplacements de l'ensemble des usagers, en évitant que le stationnement de véhicules sur des espaces inappropriés n'oblige les piétons à se déporter sur la route.

## VI - Planification urbaine

### ***Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des habitants, quel que soit leur âge***

Il apparaît que le parc de logement actuel est peu diversifié (grandes maisons) et ne répond pas toujours aux attentes de certains ménages (personnes âgées, jeunes ménages, etc.). Le projet communal rend possible la diversification du parc. Une réflexion est en cours pour créer de petits et moyens logements adaptés aux jeunes en centre-bourg.

### ***Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré***

En matière de développement urbain futur, il reste un potentiel de constructibilité directe au sein de la trame bâtie, estimé à au moins une trentaine de logements (intégrant la diminution des logements vacants, la valorisation du bâti dans le cadre d'une opération en cœur de village). Le projet de PLU veillera à ne pas compromettre l'urbanisation de ces espaces (sauf en cas de contraintes avérées).

### ***Ne permettre qu'une gestion raisonnée des écarts bâtis***

Les quelques constructions disséminées le long du chemin du Rocron et l'ancien site agricole qui se trouve le long de la RD 44 constituent des écarts bâtis qui se trouvent par conséquent éloignés des principaux équipements. Afin d'éviter le mitage et la consommation d'espaces naturels, leur développement sera très limité (hormis dans le cadre de l'exploitation agricole).

### **Envisager un développement résidentiel sur trois secteurs**

L'objectif municipal est de programmer un développement résidentiel modéré qui s'intègre pleinement dans la silhouette du village, afin de préserver le paysage, les espaces agricoles et naturels, et optimiser le tissu urbain existant. Dans cette optique, trois secteurs sont envisagés pour y accueillir de l'habitat :

- 1/ L'emprise disponible entre la route de Crouy et la rue du Pavé qui a l'intérêt d'optimiser du foncier à proximité des équipements scolaires et non loin du centre bourg.
- 2/ La reconversion du corps de ferme rue de Bonqueval offre l'opportunité d'accueillir de nouveaux logements tout en évitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels, non loin de l'équipement scolaire facilement accessible à pied par le chemin Dessous le Bois de Curlus.
- 3/ L'îlot situé à l'angle des rues de Beauvais et des Orchidées est adapté pour accueillir un développement (desserte, topographie). L'accueil de quelques logements pourrait y être envisagé, si le besoin est constaté lors des bilans d'application du PLU (tous les six ans) notamment dès lors que les autres possibilités de logements envisagées n'auraient pu aboutir.

Ce projet de développement a conduit la commune à fixer un objectif maximal d'environ 1 ha de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le développement programmé sur les premiers deux sites ainsi que la densification de la trame bâtie actuelle (opérations récemment réalisées et à venir, comblement des dents creuses, divisions, etc.) devraient permettre l'accueil jusqu'à environ 65 nouveaux logements de 2024 à 2035 (soit un développement démographique de l'ordre de + 0,5 % par an, pouvant se traduire par au moins une centaine d'habitants supplémentaires).

## **VII - Sensibilités environnementales et contraintes**

### **Tenir compte de la sensibilité du territoire face à la problématique des eaux pluviales**

Par son positionnement géographique, le bourg est soumis à des contraintes hydrauliques liées au ruissellement des eaux de pluie. Plusieurs aménagements ont déjà été réalisés pour limiter les risques : mise en place de bassins et de fascines, réseau de collecte sur une partie du bourg, etc.) Dans le prolongement de ces actions, le PLU devra mettre en œuvre des dispositions contribuant à assurer l'équilibre hydraulique du territoire (protection d'éléments régulateurs, incitation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, etc.).

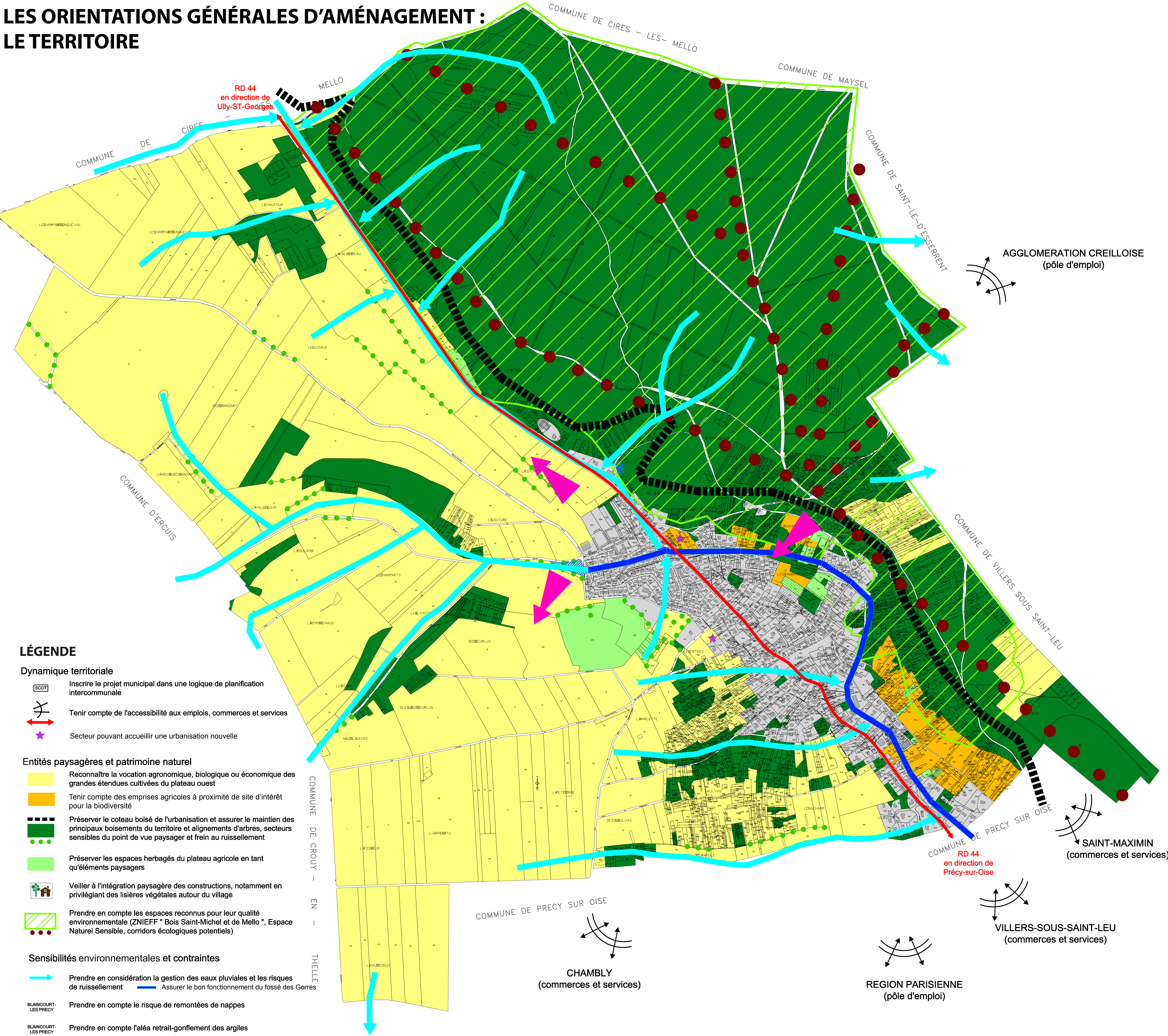
### **Prendre en compte le risque de remontée de nappe**

Le phénomène de remontées de nappes est à prendre en compte au niveau du fond de vallon. Le PLU pourra imposer des mesures constructives particulières (interdiction des sous-sols,...).

***Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles***

Le territoire communal et plus particulièrement le périmètre urbanisé est concerné par le phénomène de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort). Les dispositions réglementaires du PLU devront tenir compte de cette sensibilité.

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : LE TERRITOIRE



## LÉGENDE

- Dynamique territoriale**
- Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale
  - Tenir compte de l'accessibilité aux emplois, commerces et services
  - Secteur pouvant accueillir une urbanisation nouvelle
- Entités paysagères et patrimoine naturel**
- Reconnaître la vocation agricole, biologique ou économique des grandes étendues cultivées du plateau ouest
  - Tenir compte des emprises agricoles à proximité de site d'intérêt pour la biodiversité
  - Préserver le coteau boisé de l'urbanisation et assurer le maintien des principaux boisements du territoire et alignements d'arbres, secteurs sensibles du point de vue paysager et frein au ruissellement
  - Préserver les espaces herbagés du plateau agricole en tant qu'éléments paysagers
  - Veiller à l'intégration paysagère des constructions, notamment en privilégiant des lisières végétales autour du village
  - Prendre en compte les espaces reconnus pour leur qualité environnementale (ZNIEFF " Bois Saint-Michel et de Mello ", Espace Naturel Sensible, corridors écologiques potentiels)
- Sensibilités environnementales et contraintes**
- Prendre en considération la gestion des eaux pluviales et les risques de ruissellement
  - Assurer le bon fonctionnement du fossé des Gorres
  - BLAINCOURT-LES PRECY : Prendre en compte le risque de remontées de nappes
  - BLAINCOURT-LES PRECY : Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles

AGGLOMERATION CREILLOISE  
(pôle d'emploi)

SAINT-MAXIMIN  
(commerces et services)

VILLERS-SOUS-SAINT-LEU  
(commerces et services)

CHAMBLAY  
(commerces et services)

REGION PARISIENNE  
(pôle d'emploi)

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : LE SECTEUR AGGLOMÉRÉ

Commune de  
Villers-sous-Saint-Leu

Commune de  
Précy-sur-Oise

- LÉGENDE**
-  Privilégier un renouvellement et un développement urbains au sein du périmètre déjà aggloméré
  -  Gestion raisonnée des écarts bâtis
  -  Équipements publics à conforter
  -  Secteur stratégique d'optimisation du foncier vers du logement
  -  Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions (opération d'ensemble)
  -  Site de reconversion urbaine à prendre en compte
  -  Secteur bâti à faible densité à préserver

