Commune de
BLAINCOURT-LÈS-PRÉCY

Mairie
Place Charles Stranini
60460 BLAINCOURT-LÈS-PRÉCY
Tél : 03 44 27 71 67
Courriel : mairie@blaincourtlesprecy.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire
le

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Mai 2025

1

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

Commune de
Blaincourt-lès-Précy

Mairie
Place Charles Starnini
60460 Blaincourt-lès-Précy
téléphone : 03 44 27 71 67
courriel : mairie@blaincourtlesprecy.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Urbanistes mandataires : **Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-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**

Juin 2025
ajusté en mars 2026

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

• L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

• La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

• Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de mobilités, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix à quinze années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Sommaire

PRÉAMBULE 2

INTRODUCTION 4

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 6

1. Blaincourt-lès-Précy dans son contexte intercommunal 7
2. État initial de l'environnement 13
3. Organisation du tissu urbain 30
4. Accessibilité et réseaux 41
5. Équipements et activités économiques, diagnostic commercial et diagnostic agricole 47
6. Habitat (population et logement) 53
6. Bilan et enjeux 58

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 61

1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation 62
2. Les orientation d'urbanisme et d'aménagement retenues 63

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION 88
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général 89
2. La justification du découpage en zones 92
3. La mise en œuvre du PLU 106

CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 107

1. Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement 108

CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN 115

1. La liste des indicateurs 116

Introduction

La commune de Blaincourt-lès-Précy était précédemment couverte par un Plan d'Occupation des Sols dont la dernière modification a été approuvée en 1992. Le POS a été rendu caduc le 27 mars 2017.

La commune a émis le souhait de prescrire un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 25 novembre 2014. À compter du 24 avril 2016, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à l'élaboration du PLU de Blaincourt-lès-Précy conformément aux termes des articles L. 121-4 et L.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.121-10 (article L.104-1 et suivants depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui du « Coteaux de l'Oise autour de Creil » (environ 6 km), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.121-14 (R.104-8 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas défini à l'article R.121-14-1 du même code. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 15 décembre 2020, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique, l'élaboration du PLU de Blaincourt-lès-Précy.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par l'article R.123-2 (devenu les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code en vigueur au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre l'élaboration du document au regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de trois réunions associant les services de l'Etat et personnes publiques ayant demandées à être consultées, en date du 19 février 2018 et du 18 février 2019.

Dès sa réception en mairie, le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études (printemps 2019). Le 15 janvier 2019 , un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Avec la crise sanitaire et le renouvellement de l'équipe municipale en 2020, puis le changement de maire en 2023, les études ont été suspendues pour reprendre début 2024. L'évolution de la législation entre fin 2019 et fin 2023, notamment l'entrée en vigueur de la loi Climat Résilience, ainsi que le études menées à l'échelle intercommunale, sur cette période, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Thelloise, ont conduit à réinterroger le travail mené jusque fin 2019. La nouvelle équipe municipale a souhaité apporter quelques ajustements mineurs aux perspectives d'évolution de la commune, visant notamment à une valorisation du foncier communal au sein de la trame bâtie constituée, sans qu'il y ait remise en cause de l'économie générale du PADD débattu en janvier 2019. Un débat complémentaire au conseil municipal a eu lieu le 11 octobre 2024 afin de valider les ajustements proposés.

Une information municipale a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune à l'issue de ce débat complémentaire sur le PADD, en précisant que le PADD (pièce 2 du dossier PLU.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie. Une réunion publique s'est tenue le 4 décembre 2024, lors de laquelle les principaux éléments d'analyse et le PADD ont été présentés à la quarantaine de personnes présentes. Il a été répondu aux questions posées en rappelant aux administrés, la présence d'un registre ouvert en mairie et la tenue d'une enquête publique à la fin de l'année 2025.

De l'automne 2024 (date du PADD ajusté) jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en juin 2025, ce registre destiné à recueillir les observations des habitants est resté ouvert en mairie. Les observations ont été peu nombreuses.

Après consultation des personnes publiques, le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique. Le PLU est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Introduction

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-lès-Précy. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

• Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

• Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et la biodiversité, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

• Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

• Les documents techniques annexes concernant notamment :
- les annexes sanitaires
- les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend quatre parties essentielles :

1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement

2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues

3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

4. Les incidences sur l'environnement des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues

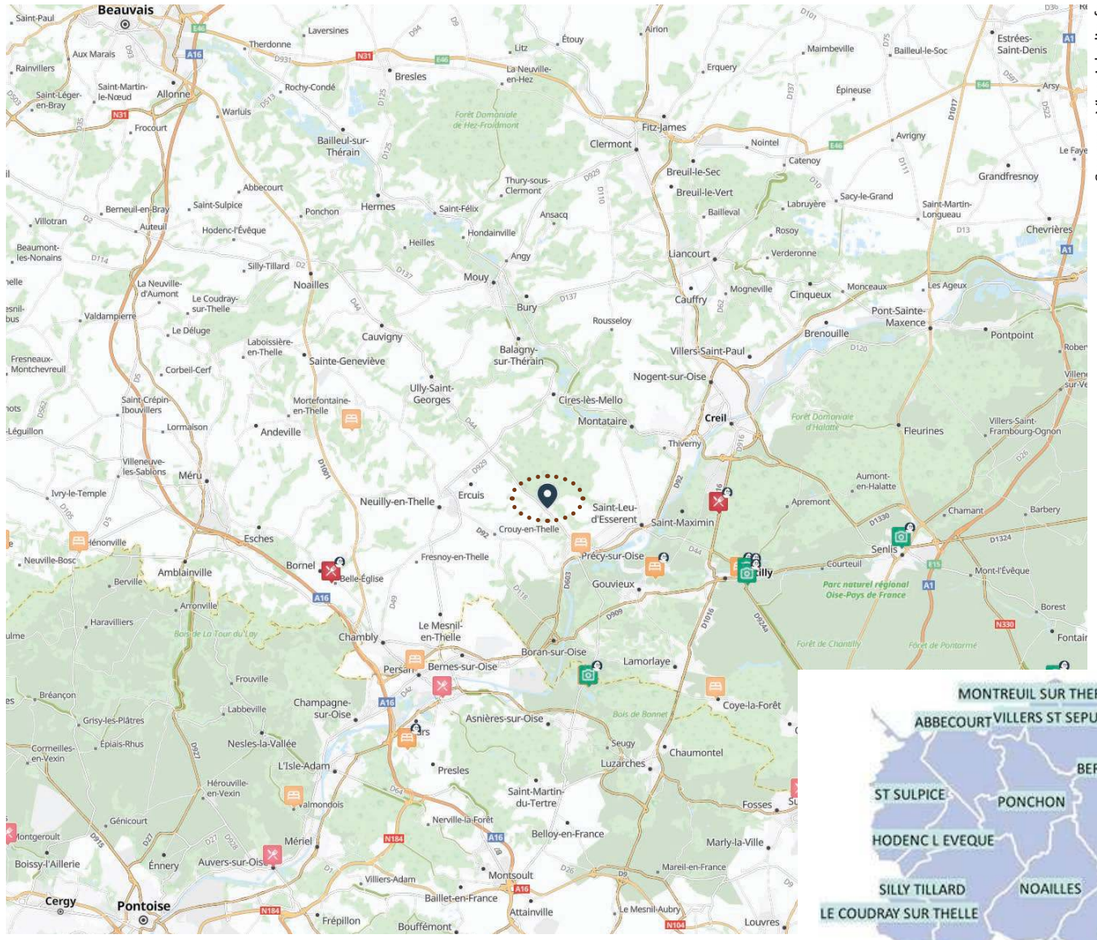
Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, données CCIO, CCT, SCOT et PLH de la Thelloise, Google maps street view etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

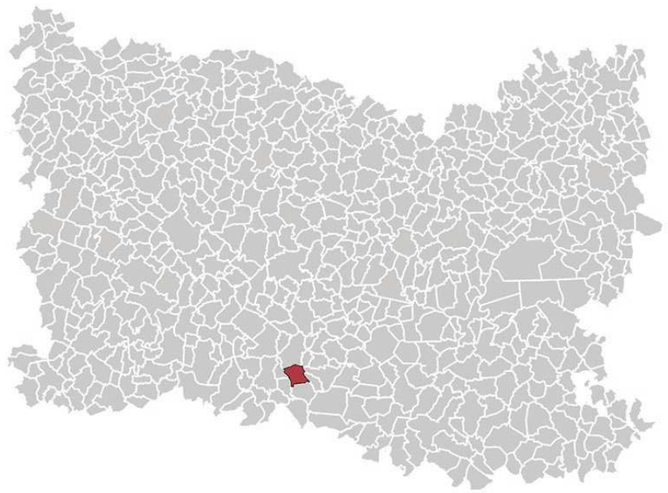
CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - Blaincourt-lès-Précy dans son contexte intercommunal

1.1 Localisation de la commune :





Source : Arval

LOCALISATION

La commune de Blaincourt-lès-Précy est localisée au sud du département de l'Oise, dans l'arrondissement de Senlis et le canton de Montataire. La commune se situe à l'écart des grandes agglomérations 15,2 km de Creil, 9,7 km de Saint-Maximin, 13,5 km de Chambly, et 32,3 km de Beauvais sur un territoire à dominante rurale mais sous l'influence de la région parisienne, en particulier pour accéder à l'emploi.

La commune s'étend sur environ 2,9 km d'Ouest en Est et 3,3 km du Nord au Sud. Sa superficie de 813 hectares est légèrement inférieure à la moyenne départementale (863 ha).

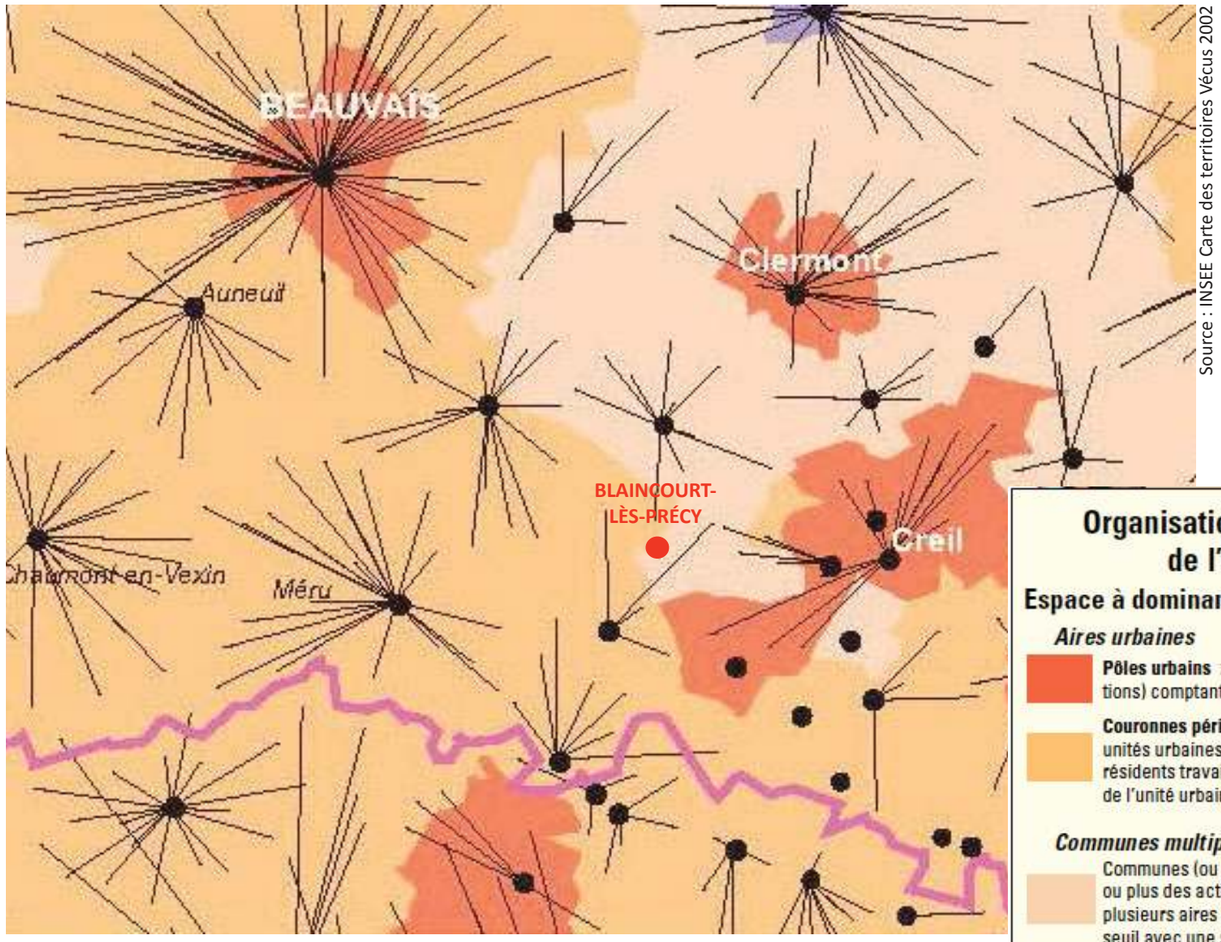
Blaincourt-lès-Précy est directement bordée par sept communes :
- Cires-lès-Mello,
- Maysel,
- Saint-Leu-d'Esserent
- Villers-sous-Saint-Leu,
- Précy-sur-Oise,
- Crouy-en-Thelle,
- Ercuis.

La commune est membre de la Communauté de Communes Thelloise (CCT) créée le 1er janvier 2017 qui comptait en 2021, 61 447 habitants répartis sur 41 communes membres. Elle a pour compétences l'aménagement de l'espace (SCOT) et le développement économique mais aussi :
- la protection et la mise en valeur de l'environnement (déchets, assainissement, ...),
- Etude, programmation, promotion, communication, information, formation et coordination.
- Social (petite enfance, scolaire, aide aux personnes âgées, ...)
- Tourisme, culture et animation (sentiers, promotion touristique, point d'information, ...)
- Les sports (réalisation et gestion d'équipements sportifs)
- Logements (réhabilitation, logements locatifs, hébergement personnel de sécurité).
- SIG (Mise en place d'un Système d'Information Géographique).

Un SCOT est en cours d'élaboration. Il est rappelé que les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT.

I - Blaincourt-lès-Précy dans son contexte intercommunal

1.2 Blaincourt-lès-Précy : une commune dans l'aire d'influence parisienne mais à proximité immédiate de pôles d'emplois locaux :



Source : INSEE Carte des territoires Vécus 2002

Organisation territoriale des services

- **Commune disposant d'un nombre étoffé de services appartenant à la gamme intermédiaire**
- *Chaque commune qui ne dispose pas d'un certain nombre de services de la gamme intermédiaire est reliée par un trait au pôle de services fréquenté habituellement*

Source : Insee - Scees, Inventaire communal de 1998

Les pôles de services intermédiaires

Communes possédant
les 16 équipements de la gamme intermédiaire :

Commerces : chaussures, électroménager, vêtements, meubles, droguerie-quincaillerie, librairie, supermarchés

Services financiers : banque, notaire

Services locaux : pompiers, perception, collège, gendarmerie

Services de santé privés : ambulance, dentiste, kinésithérapeute, vétérinaire.

Sur la carte sont également repérées les communes possédant plus de la moitié des 16 services de la gamme intermédiaire.

Organisation territoriale de l'emploi

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines

Pôles urbains : unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus

Couronnes périurbaines : communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées

Communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural

Pôles d'emploi de l'espace rural : communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 à 5 000 emplois

Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural : communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans le reste de l'aire d'emploi de l'espace rural

Autres communes de l'espace à dominante rurale : communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural

Source : Insee, Recensement de la population 1999

STATUT DE LA COMMUNE

Blaincourt-lès-Précy est une commune faisant partie de la couronne périurbaine que constitue la région parisienne. En effet, il s'agit d'une commune dont 60% des actifs ou plus travaillent hors de la commune ou de l'unité urbaine mais dans l'aire urbaine, autour de Paris.

La région parisienne reçoit aujourd'hui la plus importante part d'actifs de la commune avec 42,9% des actifs habitant à Blaincourt-lès-Précy dont 42,7% travaillent dans le département du Val d'Oise. L'ensemble des communes de la communauté de communes Thelloise accueille 19% des actifs de la commune (dont 42,8% de ces actifs qui travaillent sur le village).
A noter que Blaincourt-lès-Précy (en tant que commune seule) est le premier lieu d'emploi des actifs de la commune : 45 actifs (soit 8,1% des actifs de la commune). Ce chiffre est de 40 actifs pour la commune de Creil et 40 actifs pour Paris. Les emplois sont donc relativement dispersés mais majoritairement situés au sud de la commune : région parisienne.

Les déplacements domicile / travail sont pour plus de la moitié orientés vers le sud avec 58,4% des actifs qui se rendent sur des communes situées au sud du village (Chambly, Val d'Oise, Seine-Saint-Denis et Paris) et 24,6% qui rejoignent le nord ou l'est pour se rendre sur leur lieu de travail (Creil, Beauvais).

Sur la carte ci-contre, chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement. Précy-sur-Oise, Villers-Sous-Saint-Leu et Saint-Leu-d'Esserent est le pôle de services le plus fréquenté pour des motifs non professionnels, par les habitants de Blaincourt-lès-Précy pour l'accès aux services appartenant à la gamme intermédiaire. Blaincourt-lès-Précy ne compte qu'un restaurant comme commerce et service de la gamme de proximité. Des artisans et des services sont à noter sur le village. Le pôle de services intermédiaires que constituent les villes de Précy-sur-Oise, Villers-Sous-Saint-Leu et Saint-Leu-d'Esserent est bien équipé (équipements et services, publics ou privés, commerces et services de proximité). La présence sur le territoire communal de la D44, menant directement à ces villes facilite l'accès à ce pôle de proximité.

L'attraction de la ville de Chambly située à un peu plus de 10 kilomètres n'est pas négligeable, particulièrement pour l'accès aux services de la gamme supérieure. Il en est de même de la ville de Persan, située à côté de Chambly au sud, notamment pour l'accès au transilien et aux équipements culturels et ludiques.

La commune est donc en termes d'accès aux commerces et services, multipolarisée. Forte d'un milieu naturel favorable, ayant su conserver son caractère rural, et d'un patrimoine architectural de qualité, dans le sud du département de l'Oise, à proximité de la région parisienne, Blaincourt-lès-Précy présente un cadre de vie attractif.

1.3 Bilan du SCoT de la Thelloise en cours d'élaboration :

Les objectifs	*Les orientations et les prescriptions pour les mettre en oeuvre*	*Conséquences sur le contenu du PLU*
HABITAT Privilégier la solidarité et la proximité territoriale	• Des **objectifs démographiques déclinés selon l'armature urbaine :** - un pôle structurant : Chambly, croissance démographique d'environ 1,5%/an ; - un pôle d'équilibre : Sainte-Geneviève/Noailles, croissance démographique d'environ 1,3%/an ; - 3 pôles relais : Précy-sur-Oise, Neuilly-en-Thelle et Cires-les-Mello, croissance démographique d'environ 1%/an ; - 9 bourgs d'appui et **25 villages ruraux (dont Blaincourt-lès-Précy)**, croissance démographique comprise entre 0,5 et 0,8%/an. • Hypothèse : + 10 370 habitants et + 6 000 logements entre 2020 et 2035 sur l'ensemble de la Thelloise. • **Limiter la consommation d'espaces** pour le développement urbain : - Maintenir les coupures d'urbanisation entre village ; - Privilégier le comblement des dents creuses, changement de destination et réemploi des logements vacants ; - Lutter contre les logements insalubres (aides à la rénovation, réflexion sur une nouvelle OPAH) ; - Besoins fonciers en extension : **125 hectares** pour l'ensemble du territoire (chiffres revus à la baisse avec le SRADDET modifié ; enveloppe foncière de la CCT pour 2021-2031 = 91,5 ha) ; - Mettre en place **des densités selon l'armature urbaine :** 30 lgts/ha dans le pôle de Chambly, 20 à 25 lgts/ha dans le pôle d'équilibre, 15 à 20 lgts/ha dans les bourgs d'appui et **10 à 15 lgts/ha** dans les villages ruraux (densité allant probablement augmenter). • Encourager le parcours résidentiel et **diversifier l'offre de logements :** - Adapter la taille des logements pour l'accueil d'une nouvelle population et pour les personnes âgées ; - Favoriser la mixité des typologies de logements ; - Lancer l'élaboration d'un PLH (étude en cours).	• Il n'est pas fixé d'objectifs démographiques et de logements chiffrés déclinés par commune, mais **l'hypothèse de croissance qui sera retenue dans le futur PLU devra se situer autour de 0,5%/an entre 2020 et 2035.** • Pour limiter la consommation d'espaces, un **recensement précis de l'ensemble du potentiel de construction, changement de destination et reconversion du bâti existant est attendu** dans le futur PLU. Selon le SCOT, les études porteront prioritairement sur les îlots fonciers. Un bilan de la consommation foncière sur la dernière décennie est également attendu. • Il conviendra de prévoir des densité moyennes autour de 10 à 15 lgts/ha, correspondant aux densités prévues pour les villages ruraux. • Il conviendra de maintenir une **offre en logements équilibrée entre accession et location, en taille des logements** et en **part de logements aidés**, sachant que l'offre existante en 2021 sur la commune est de 10% pour la part de logement en location (dont 2% en locatif aidé) et de 11,7% pour les logements de 1 à 3 pièces.
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENTS Impulser un nouveau rayonnement pour assurer l'attractivité raisonnée du territoire	• **Répondre aux besoins des entreprises :** **- Confirmer le projet de zone de développement économique (Chambly/Belle Eglise)** ; - Renforcer les pôles économiques existants en privilégiant le remplissage et la densification, avec un pôle majeur (Chambly), 5 pôles intermédiaires et 4 pôles de proximité identifiés ; - Définir un plan d'action pour les zones d'activités les plus attractives identifiées dans le DAAC en vue d'un potentiel développement voire une extension ; - Accompagner les filières stratégiques : filières endogènes, filière médicale, filières innovantes ; - Engager la réflexion sur la création d'une pépinière d'entreprises. • **Limiter la consommation d'espaces** pour le développement économique : - **Recenser les friches** du territoire et les aménager pour maîtriser la consommation foncière ; - Requalifier les sites et locaux d'activités vacants, redynamiser les zones d'activités en perte de vitesse ; - Besoins fonciers liés au développement économique : **160 à 300 hectares** (chiffres revus à la baisse avec le SRADDET modifié) ; - Rechercher une meilleure intégration paysagère des zones d'activités au sein des tissus bâtis. • Conserver l'**activité commerciale en centre-ville :** - Intégrer les prescriptions du DAAC et **conforter les zones commerciales existantes** ; - Créer les condition favorables au développement commercial. • Valoriser l'**activité agricole** et encourager sa diversification : - Privilégier **un développement ayant le moins d'impact sur l'agriculture**, éviter le mitage et la consommation des espaces agricoles, et geler les terres à forte valeur agronomique ; - Tenir compte des projets économiques des exploitations et autoriser les opération d'aménagement à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ; - Créer des espaces tampons entre les extensions urbaines et l'espace agricole. • Développer **le tourisme** sur le territoire : - Développer les projets de pratiques sportives et ludiques, le tourisme fluvial et tourisme d'affaires ; - Développer également le tourisme de découverte du territoire, promouvoir les chemins de randonnées et **favoriser la création d'hébergements touristiques**.	• La commune n'est **pas appelée à recevoir de nouvelle zone d'activité économique**. Elle compte **1 site économique** au nord du village qui est à prendre en compte. • La structure commerciale de la commune repose sur la **présence d'un restaurant**, assurant quelques services, situé face à la mairie (dernier commerce du village). • La commune compte des **exploitations agricoles en activité** et voit une grande partie de son territoire occupée par cette activité (principalement la culture). • La commune se caractérise par la **diversité de ses paysages**, notamment avec la présence du **Bois Saint-Michel**. Le **patrimoine bâti** constitue un intérêt touristique.

Les objectifs	*Les orientations et les prescriptions pour les mettre en oeuvre*	*Conséquences sur le contenu du PLU*
PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET RISQUES Assurer un développement vertueux et durable qui préserve les qualités	**• Préserver les paysages du territoire :** - Adapter des **dispositions spécifiques en fonction des 6 entités paysagères** (maintenir le bocage de la Boutonnière du Bray, les coupures d'urbanisation pour le Plateau Clermontois et Plateau de Thelle, les plans d'eau de la vallée du Thérain Aval, etc.) ; - **Recenser les éléments végétaux remarquables** et prévoir les dispositions réglementaires pour les maintenir ; - Pérenniser les espaces agricoles et naturels en anticipant les évolutions des pratiques culturales ; - Protéger les espaces en eaux et les zones humides ; - Mettre en valeur les **points de vue remarquables** ; - Prévoir l'utilisation de **matériaux similaires à ceux présents dans l'environnement** pour les constructions nouvelles, et faire référence à la **plaquette du CAUE Arbres et haies de Picardie** pour favoriser l'utilisation de végétation de qualité ; - Protéger les villages remarquables (villages artistiques, historiques, pittoresques...). **• Mettre en valeur le patrimoine bâti :** - **Protéger le bâti ancien** par des dispositions réglementaires et un zonage spécifique ; - Réactualiser la plaquette de recommandations architecturales de la Thelloise (prévu pour 2024) ; - Identifier le **patrimoine bâti vernaculaire**. **• Protéger l'environnement :** - Poursuivre l'**amélioration de la qualité chimique de l'eau** des rivières en améliorant la qualité de l'assainissement (à travers le Schéma directeur d'assainissement de la CCT) et en maîtrisant les ruissellements (partenariat avec les exploitants, maintien des éléments plantés en amont) conformément au SDAGE ; - Permettre l'**amélioration de la qualité écologique de l'eau** des rivières et des zones humides ; - Protéger les secteurs reconnus pour leur sensibilité environnementale (sites Natura 2000, ZNIEFF...) ; - Définir une **trame verte et bleue** conciliable avec les activités économiques et agricoles ; - Favoriser la **diminution des déchets** et améliorer la **qualité de l'air** sur le territoire (PCAET en cours d'élaboration) ; - Favoriser la maîtrise des **consommations énergétiques** (une étude de planification énergétique a été réalisée sur la CCT) et soutenir le développement des énergies renouvelables. **• Prendre en compte les risques :** - Recenser l'ensemble des risques connus sur le territoire ; - Recenser les axes de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, favoriser les aménagements d'espaces perméables (espaces verts, parkings, voiries perméables...) ; - Annexer au document d'urbanisme les mesures constructives nécessaires à la prise en compte de chaque risque ; - Prévoir des infrastructures routières en adéquation avec les risques de montée des eaux ; - Tenir compte des sites potentiellement pollués pour en informer les porteurs de projets ; - Tenir compte des nuisances générées par les infrastructures de transport ; - Tenir compte des impacts environnementaux et des nuisances éventuelles générées par les ICPE, projets d'extraction et transports de matériaux.	• La commune se caractérise par **la diversité de ses paysages**. Il faudra veiller à préserver cette diversité. • Le tissu bâti ancien du **village présente un intérêt patrimonial** qui mérite d'être préservé et valorisé ce qui implique de réfléchir à des dispositions réglementaires adaptées et à d'éventuelles mesures visant à conserver des éléments bâtis caractéristiques (murs, éléments de façades, etc.). • Il conviendra d'**analyser la capacité des réseaux d'eau et les conditions d'assainissement** sur la commune suivant les perspectives de développement envisagées. • La commune compte **1 ZNIEFF de type I et 1 ENS** sur son territoire au niveau du **Bois Saint-Michel**. • Les **boisements sont importants** et marquent clairement l'espace en participant à l'insertion paysagère du village en vision lointaine, interrogeant sur les modalités de leur conservation sachant que **le Bois Saint-Michel est inclus dans le périmètre d'une ZNIEFF de type I, dans celui d'un ENS, et est traversé par 5 corridors écologiques.** Il est donc reconnu pour sa sensibilité environnementale. • Etudier une réglementation d'urbanisme soucieuse de la préservation du patrimoine bâti notamment, mais autorisant le recours aux énergies renouvelables. • La commune est concernée par des **risques naturels liés aux ruissellements et aux phénomènes de nappes** qui impactent une grande partie du secteur urbanisé. Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen à fort au niveau des espaces urbanisés. Cependant, les désordres engendrés par ce phénomène restent à ce jour limités. • Il n'y a **pas de source de nuisance notable sur le territoire communal.**

1.4 La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols :

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». L'artificialisation des sols, quant-à-elle, est définie de la sorte « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Actuellement, il n'est pas possible de mesurer l'artificialisation des sols au niveau national. Dans ce cadre, le législateur a prévu que, pour répondre aux objectifs de division par 2 de l'artificialisation sur la base de la consommation observée entre 2011 et 2021, «le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix dernières années précédentes.»

Pour la commune de Blaincourt-lès-Précy et sur la période 2011-2020 inclus, le portail de l'artificialisation des sols affiche une consommation répartie de la façon suivante :

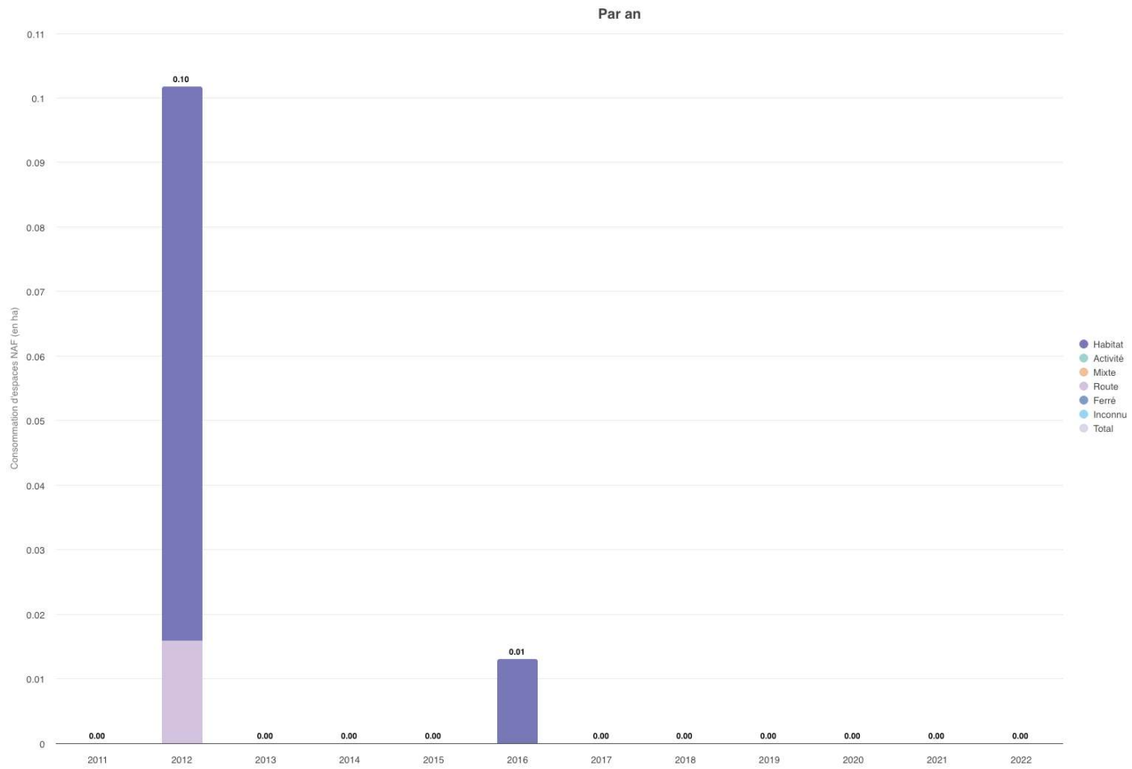
- 0,10 ha pour l'habitat
- 0,02 ha pour des infrastructures

Le total retenu pour le bilan de la consommation d'espace 2011-2020 étant de +0,1 ha.

Dans le cadre de cette loi Climat et Résilience, les différents Schémas Régionaux d'Aménagement ont été modifiés ou révisés pour définir la trajectoire régionale mise en place pour l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette. En ce sens, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts de France modifié a été validé en séance plénière le 21 novembre 2024 et approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 2024.

Ce document modifié fixe la trajectoire retenue pour la Région Hauts de France et territorialise les objectifs à l'échelle des périmètres de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Au niveau de la Communauté de Communes Thelloise, à laquelle appartient Blaincourt-lès-Précy, les objectifs de réduction sont de 64% soit une enveloppe foncière totale disponible de 91,5 ha pour la période 2021-2031 (cette réduction de 64% diffère de celle de 50% initialement prévue par le législateur qui n'intégrait ni les projets d'envergure nationale, ni les projets d'envergure régionale). Pour la période 2031-2041, le SRADDET encourage a une réduction par 2 de l'artificialisation nette constatée entre 2021 et 2031. Le SCOT de la CCT devra intégrer la trajectoire ZAN fixée par le SRADDET. La répartition foncière à l'échelle de chacune des communes de l'intercommunalité ne se fera pas obligatoirement de façon homogène, à savoir une réduction de sa consommation constatée sur la période 2011-2020 de 64% pour chaque commune. À titre indicatif, cette méthodologie de répartition représenterait moins de 0,1 ha pour Blaincourt-lès-Précy pour la période 2021-2031. Étant précisé que la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux prévoit une «garantie rurale» d'un hectare au profit de toutes les communes sans condition de densité, à condition d'être couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Ce droit à construire pouvant être mutualisé à l'échelle intercommunale. En complément, la Région a mis en place une enveloppe foncière qui lui est propre et qui pourra bénéficier à certains projets dont l'intérêt sera jugé d'envergure régionale. Ainsi, les EPCI pourront présenter des projets qu'ils estiment être bénéfiques à la Région afin que la consommation foncière induite par ces projets soit directement déduite de l'enveloppe régionale plutôt que de l'enveloppe du SCOT.

Enfin, il apparait qu'au sein de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation d'emprises correspondant à un ou plusieurs terrains libres de constructions dans la trame urbaine déjà constituée (par exemple des portions de jardins détachées de plusieurs unités foncières déjà bâties) serait considérée comme de la consommation dès lors que la superficie totale



de l'emprise est supérieure à 2 500 m2. Il conviendra donc d'être vigilant si des dents-creuses ont une superficie supérieure à cette valeur puisque leur urbanisation complète pourrait induire de la consommation.

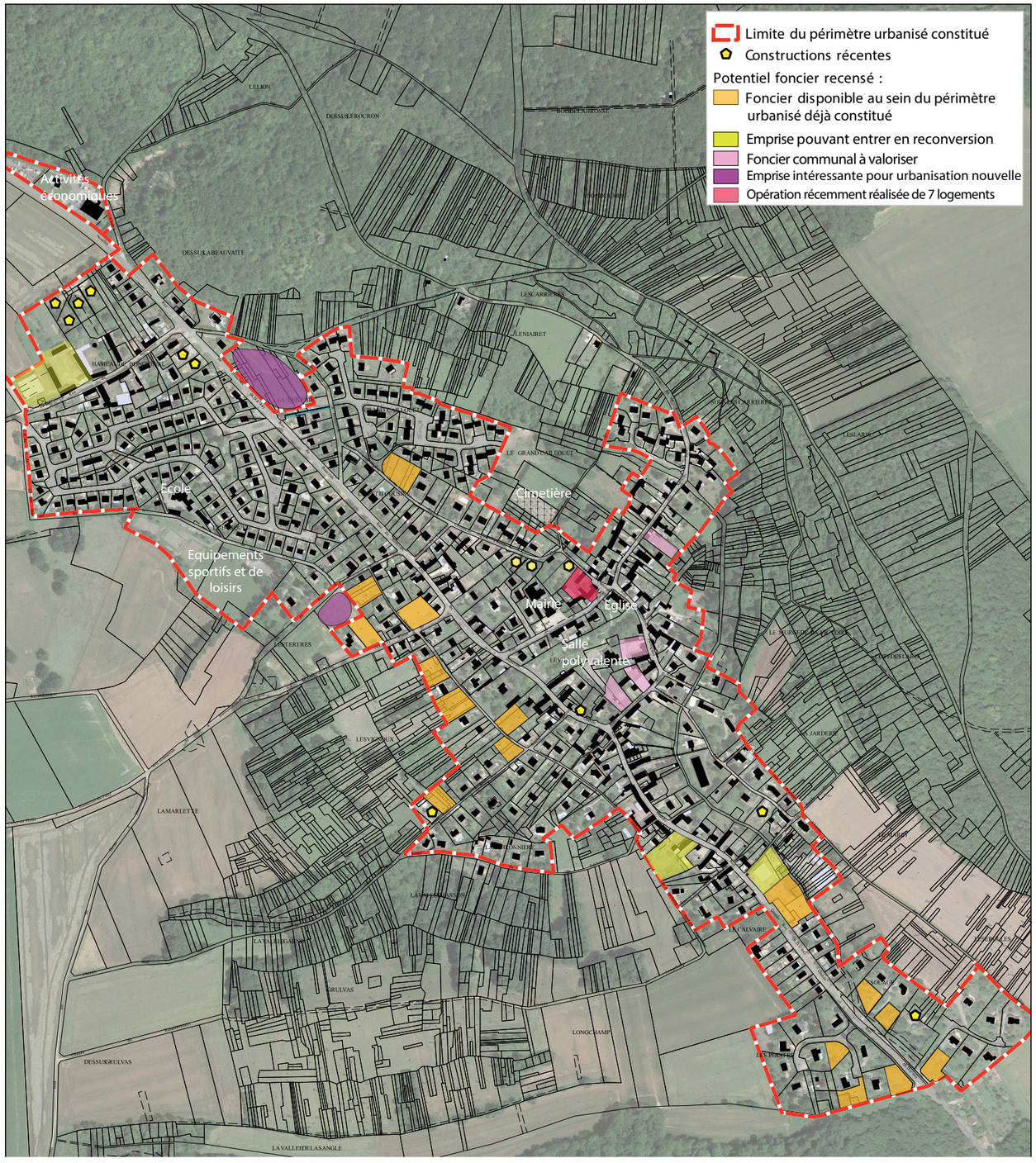
Afin d'aider les collectivités à mesurer leur consommation d'espace, le site « MonDiagnosticArtificialisation » a été mis en place par le gouvernement. Ce site fournit un certain nombre de données permettant d'estimer sa trajectoire au fil des années. Les données affichées étant obtenues à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP. Depuis peu, le référentiel OCS GE a été intégré.

Pour le territoire de Blaincourt-lès-Précy, les données issues de MonDiagnosticArtificialisation (extrait ci-dessus) indiquent une consommation nulle en 2021 et 2022, les données 2023 et 2024 ne sont pas encore disponibles. Ces données étant issues d'une méthodologie spécifique pouvant présenter des lacunes, il convient, pour les collectivités, de vérifier leur exactitude. Le SRADDET précisant d'ailleurs que les données issues des fichiers fonciers peuvent être en décalage avec la réalité du terrain et qu'elles peuvent, le cas échéant, être enrichies par d'autres données d'observation.

I - Blaincourt-lès-Précy dans son contexte intercommunal

Repérage foncier - Commune de Blaincourt-les-Précy

0 100 200 300 m



L'analyse du potentiel foncier au sein du périmètre déjà urbanisé de la commune, actualisée en juillet 2024, révèle :

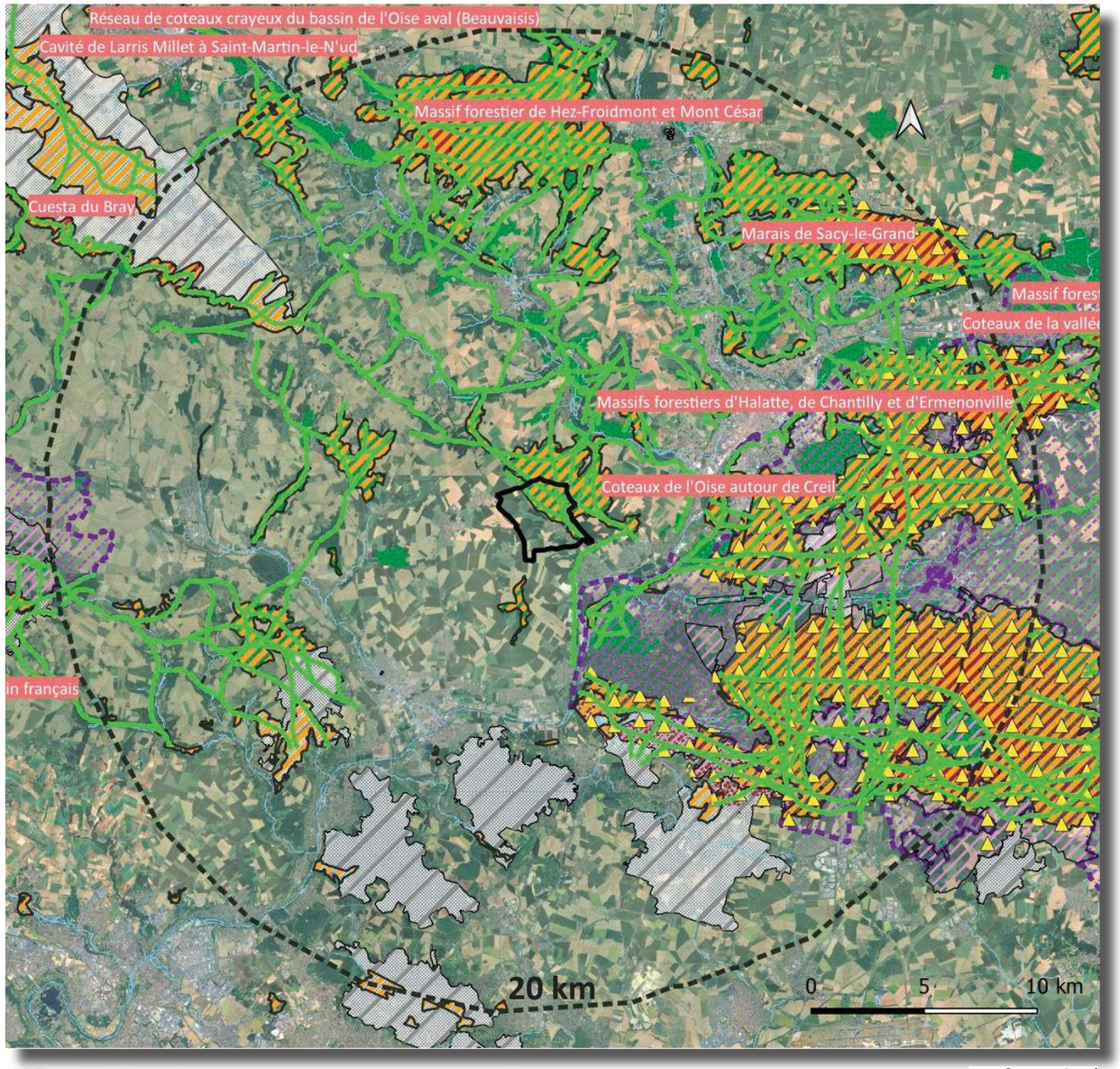
- La présence d'une vingtaine de «dents creuses» considérées comme des terrains directement desservis par une voie publique ouverte à la circulation des véhicules et suffisamment équipée par les réseaux publics (eau, assainissement des eaux usées, électricité, défense incendie), qui offrent la possibilité de recevoir une nouvelle construction. Il peut s'agit d'une unité foncière déjà existante ou d'un détachement d'une partie d'unité foncière pour en créer une nouvelle. Sur ce foncier, un taux de rétention est néanmoins à appliquer ; il est fixé à 30% compte tenu de ce qui est observé ces dernières années, soit en réalisé 14 logements possibles. La mise en oeuvre de dispositions réglementaires spécifiques au PLU, notamment pour intégrer des enjeux paysagers et environnementaux, pourrait encore réduire ce potentiel.
- La présence de 3 unités foncières déjà bâties et présentant un potentiel de reconversion vers du logement. Il s'agit du corps de ferme rue de Bonqueval où il n'y a actuellement plus d'activité agricole, des bâtiments et terrains libres de l'exploitation agricole située Grande rue pour laquelle le propriétaire exploitant n'écarte pas l'idée d'une reconversion du site d'ici 2035, d'une unité foncière accueillant une activité de travaux publics Grande rue dont la pérennité est questionnée. Au moins une quinzaine de logements serait possible.
- Du bâti communal qui présente un potentiel de valorisation vers du logement, dans le cadre d'une opération de réhabilitation, situé rue Leleu Robert et rue Madeleine Hobigand, pour une potentiel d'au moins 20 à 30 logements.
- Une diminution du nombre de logements vacants offre, par ailleurs, un potentiel d'environ 5 logements.
- Une opération de 7 logements vient d'être livrée rue du Carrouge.

Au total, au moins 60 à 70 logements pourraient donc être réalisés au sein du périmètre déjà urbanisé de la commune. Les emprises non bâties identifiées dans ce potentiel ont toutes, une superficie inférieure à 2500 m2, et ne sont, pour une grande partie d'entre elles, pas considérées comme de l'espace naturel, agricole ou forestier.

Deux emprises libres de construction (rue du Pavé et au nord de la rue des Orchidées), mais fortement imbriquées dans le périmètre déjà urbanisé de la commune, offre un potentiel de logements complémentaires à étudier. La superficie totale est d'environ 1 ha.

II - Etat initial de l'environnement

2.1 Le territoire communal dans le grand paysage :



Source: Arval

- ZNIEFF type 1
- ZNIEFF type 2
- Zone natura 2000 : ZSC (directive habitats)
- Zone natura 2000 : ZPS (directive oiseaux)
- Espaces Naturels Sensibles
- Sites classés
- Sites inscrits
- ZICO
- Continuités écologiques
- Cours d'eau
- Périmètre de 20 km autour de la commune
- Territoire communal

LE GRAND PAYSAGE

Blaincourt-lès-Précy s'inscrit à l'interface des entités du « Plateau de Thelle (au sud de celui-ci) et vallée de la Troësne (à l'extrêmité est de celle-ci) » et du « Clermontois ».

Le « Clermontois », qui occupe une place centrale à l'échelle du département, correspond à un massif calcaire présentant une grande diversité paysagère. Le vaste plateau est entaillé par plusieurs vallées actives, celles du Thérain et de la Brèche.

L'entité « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne » est une région naturelle aux limites nettes :

- la Cuesta du Bray au Nord,
- la Cuesta du Vexin au Sud,
- la Vallée de l'Oise à l'Est,
- la Vallée de l'Epte à l'Ouest.

Nous sommes en présence d'un plateau tendu entre deux Cuestas, incliné Nord-Sud et entaillé par des vallées à fond plat et des vallons humides ou secs. Le paysage de cette entité naturelle se caractérise par une alternance d'espaces cultivés ouverts et de boisements.

Le territoire de Blaincourt-lès-Précy s'inscrit au contact de ces deux régions naturelles : le plateau de Thelle qui influence la partie Ouest du territoire et le Plateau du Clermontois qui couvre la partie Est. En effet, Blaincourt-lès-Précy se positionne à l'extrémité Est du plateau de Thelle et le massif du clermontois écorne la pointe nord-ouest du village. Entre ces deux plateaux, un vallon sec à fond plat entaille profondément le territoire et est orienté vers la vallée principale de l'Oise.

Ainsi, localement, sur la commune de Blaincourt-lès-Précy, les deux tiers du territoire sont marqués par un relief de plateau. La partie correspondant au massif du Clermontois constitue un vaste ensemble boisé. La partie Ouest du territoire est quant à elle dominée par l'espace agricole.

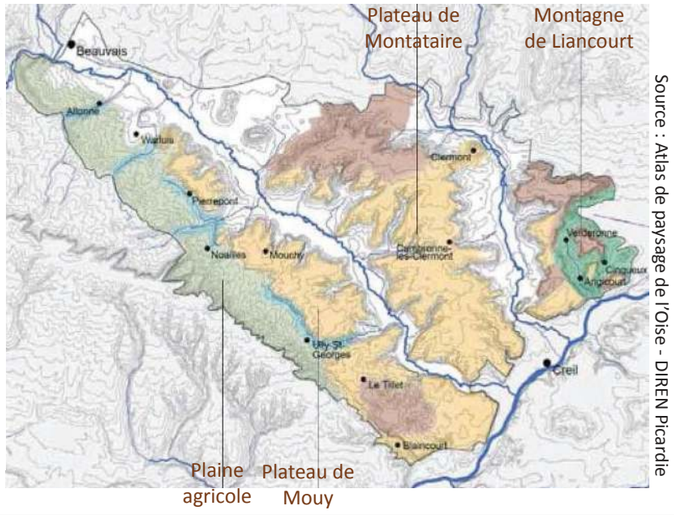
Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de la commune de Blaincourt-lès-Précy ne compte aucun site Natura 2000. Toutefois, il existe trois sites Natura 2000 aux alentours :

- la ZSC « Coteaux de l'Oise autour de Creil » (environ 6 km),
- la ZSC « Massif forestier d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (environ 11 km)
- la ZPS « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » (environ 7 km).

Le territoire communal est concerné par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, Floristique (ZNIEFF) de type I (Bois Saint-Michel) qui est également reconnu comme Espace Naturel Sensible (ENS).

- Paysage de grandes cultures
- Paysage de boisements
- Paysage de plaine agricole
- Paysage de polyculture
- Paysage de polyculture et de vallée humide

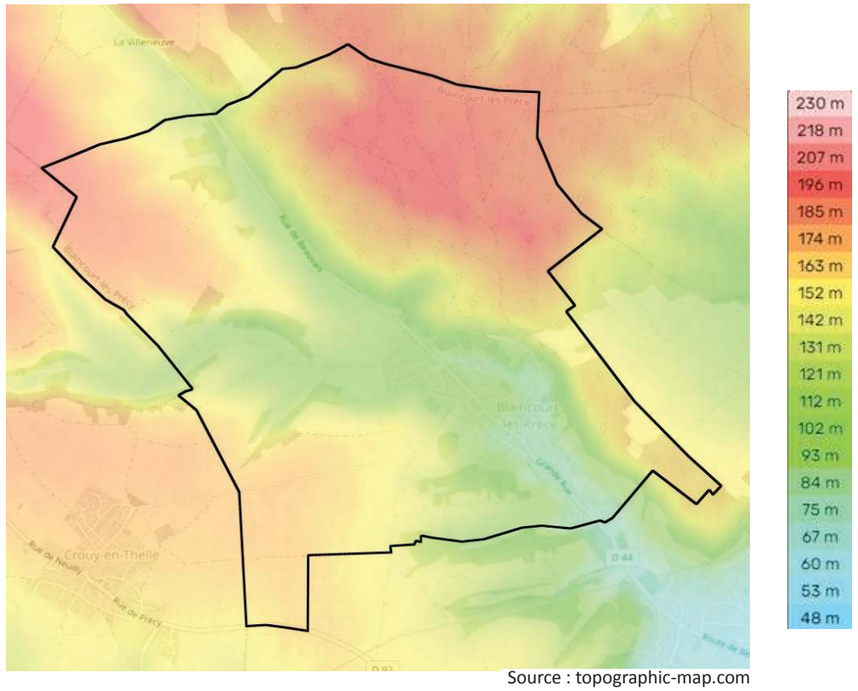


Source : Atlas de paysage de l'Oise - DIREN Picardie

LE GRAND PAYSAGE

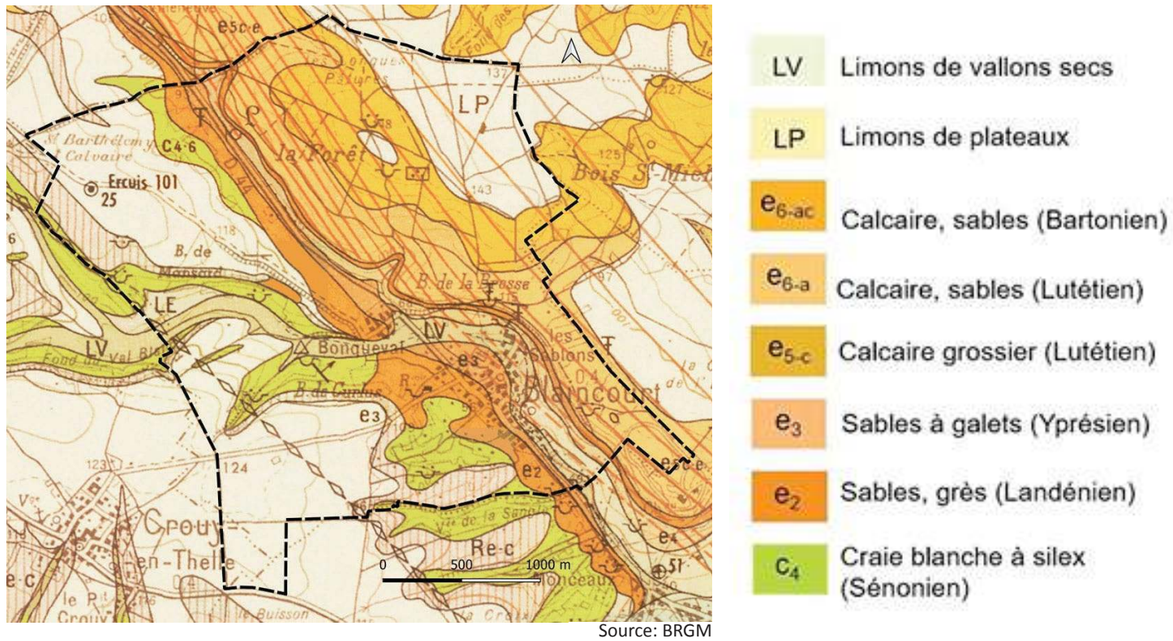
2.2 Géologie, hydrologie et relief :

LE RELIEF



Source : topographic-map.com

FORMATIONS GEOLOGIQUES



Source: BRGM

GEOLOGIE

La commune de Blaincourt-lès-Précy est, en partie, intégrée au sein du Plateau de Thelle et du Plateau du Clermontois. Ces régions naturelles sont chacune composées d'un plateau dont le substratum est constitué par la craie.

Les formations superficielles du plateau Ouest sont variées mais essentiellement composées de limons de plateau. Cette couche sédimentaire, dont les propriétés sont propices à l'agriculture, se traduit essentiellement dans le paysage par la présence de grandes cultures.

Le plateau Est est quant à lui majoritairement recouvert de roches sédimentaires carbonatées (ex : le calcaire lutétien). Cette couche sédimentaire homogène, moins propice à l'activité agricole, est essentiellement recouverte de boisements (ex : bois de Mello et St-Michel). Cette roche tendre, compose également le sous-sol des versants très boisés du plateau.

Le pied des versants et le fond de vallon reposent sur des strates de sables et de limons de vallons secs.

LE RELIEF

Le territoire de Blaincourt-lès-Précy s'inscrit au contact de deux régions naturelles qui sont le plateau de Thelle, qui influence la partie Ouest du territoire, et le Plateau du Clermontois, qui couvre la partie Est.

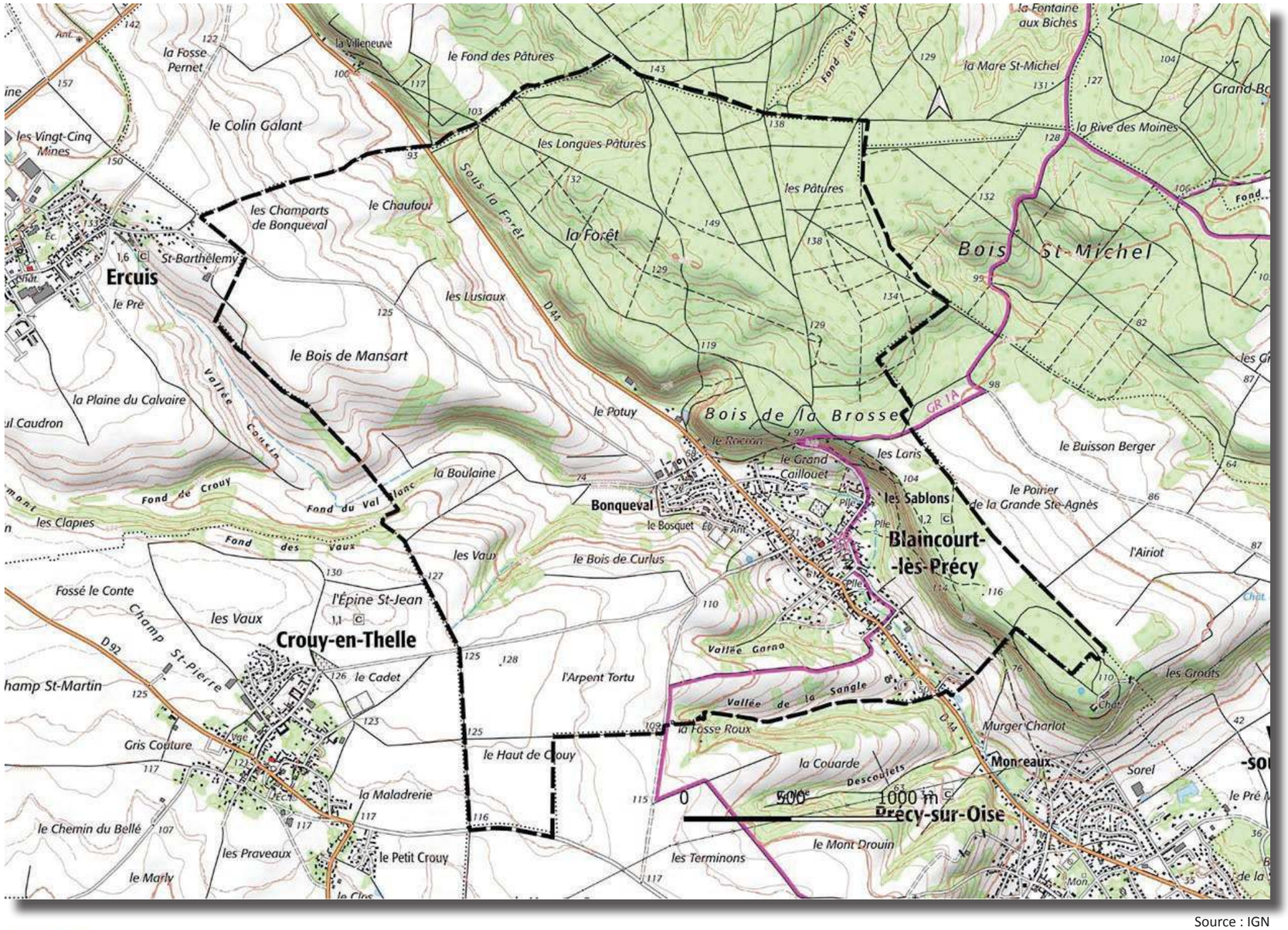
Le point le plus haut du territoire se situe au nord-est de la commune, au cœur du massif boisé, à une altitude de 144 m. Le point le plus bas est localisé à l'extrémité sud-est du territoire communal, au sein du vallon sec, à une altitude de 50 m. L'amplitude topographique est donc de 94 mètres, ce qui traduit une forte variation du relief.

On peut voir sur l'image ci-contre que les plus hautes altitudes entourent le village situé en point bas dans la partie sud-est du territoire communal. Il est donc juste en amont de l'exutoire du bassin versant, et récupère les eaux de ruissellement des communes en amont. Les eaux finissent ensuite dans l'Oise, située au sud-est de la commune. Avec cette configuration, Blaincourt-lès-Précy est soumis aux risques découlant des fortes pluies, notamment les coulées de boues.

Il est à noter la présence de fortes ruptures topographiques entre le coteau boisé et le vallon (55 m sur de très courtes distances). Le même constat peut être fait entre le plateau agricole et ce même vallon même si les variations d'altitudes se font plus graduellement.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques et de fortes variations topographiques.
La vallée principale suit un axe NW/SE, l'urbanisation s'est progressivement développée en son sein : les côtes d'altitude relevées sont toujours les plus faibles à l'échelle du territoire. Il convient cependant de signaler qu'elles décroissent à mesure que l'on se dirige vers le Sud (93 m à l'extrémité Nord pour atteindre 50 m à l'extrémité Sud-Est). Ce constat s'explique par l'influence de la vallée principale de l'Oise qui coule plus au Sud.
Le coteau marque très nettement la coupure géographique entre la vallée et le vaste plateau boisé du Clermontois : les altitudes décroissantes de la vallée laissent place à un relief plus changeant. Le dénivelé atteint parfois plus de 50 m.
Le plateau agricole qui occupe l'Ouest du territoire est caractérisé par des côtes d'altitudes élevées (supérieures à 110 m).

CARTE DES PRINCIPAUX TALWEGS



Source : IGN

Boisements

Courbes de niveaux

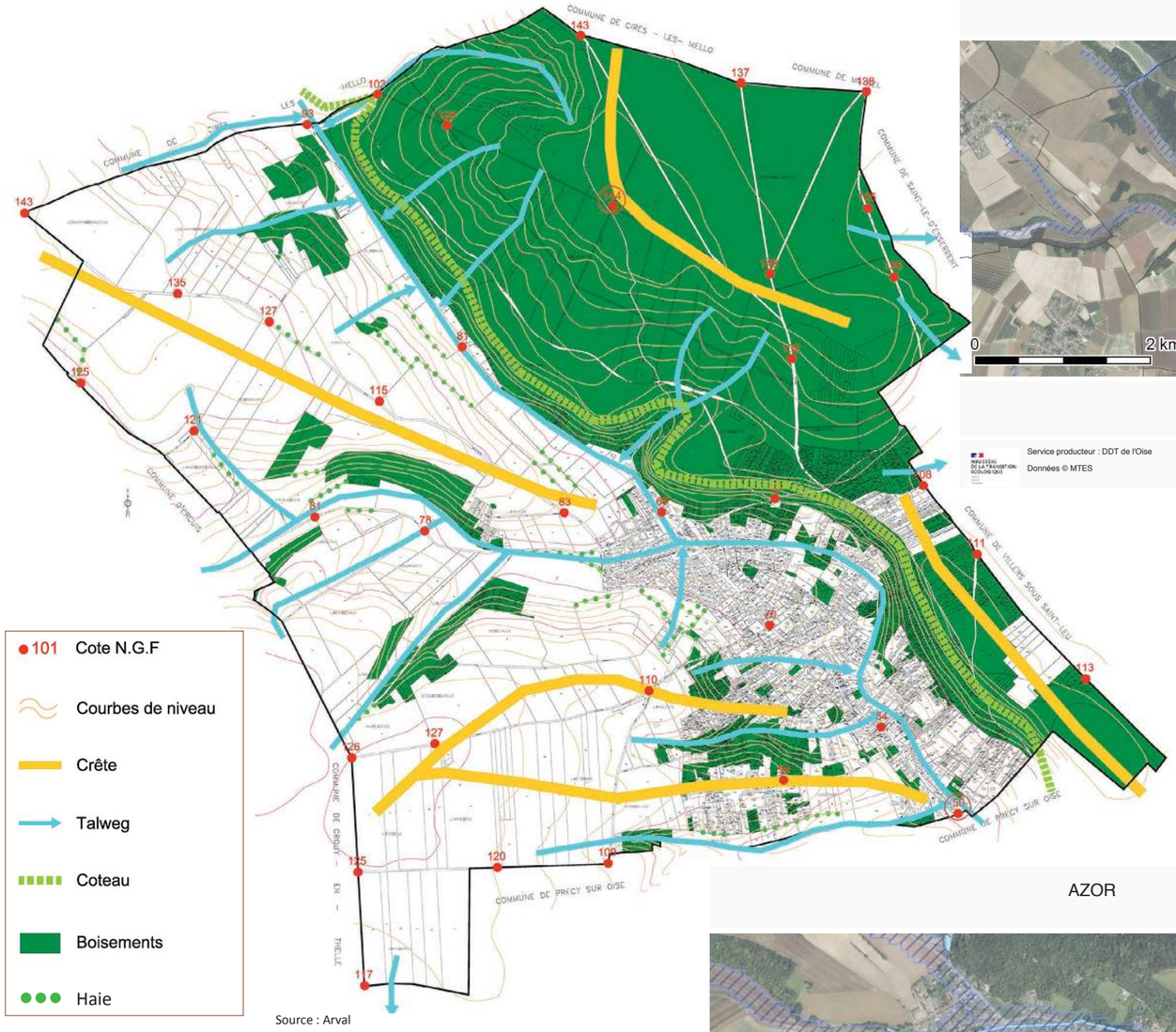
L'HYDROLOGIE

Le territoire de Blaincourt-lès-Précy n'est traversé par aucun cours d'eau. En revanche, plusieurs sources sont présentes sur le territoire communal. Elles émanent principalement du plateau boisé. Un fossé traverse le village du nord au sud, sur sa frange est. Il est en grande partie boisé. La RD44 qui suit le fond de vallée sec recueille une grande partie des eaux de ruissellement du nord vers le sud.

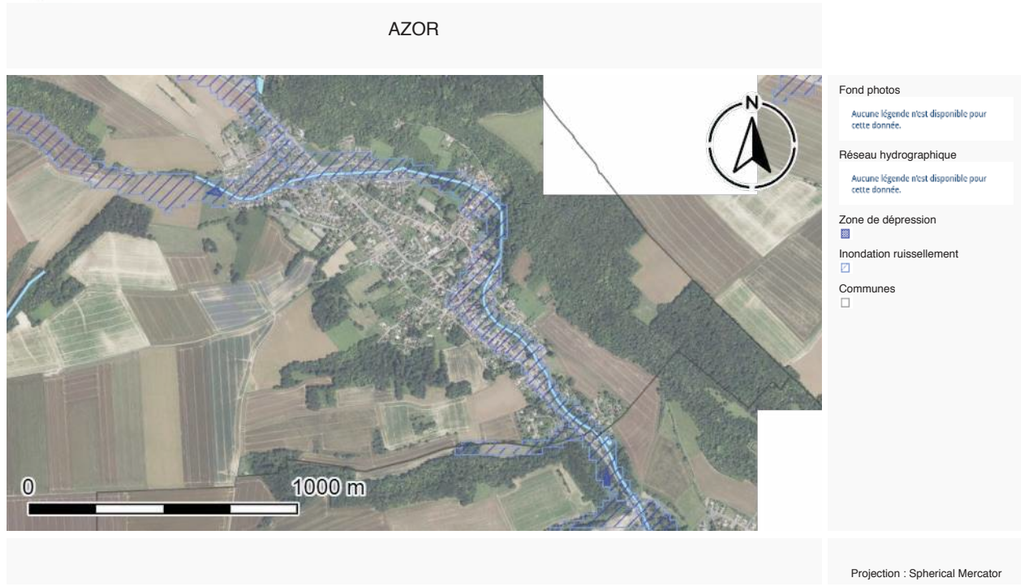
Les vallées sèches annexes provoquent des ruptures des côtes d'altitude 70 m sur le plateau agricole à l'ouest du territoire. Depuis l'espace agricole, elles forment des couloirs étroits (axes d'écoulement des eaux de pluie) qui convergent vers les parties urbanisées de Blaincourt-lès-Précy situées au sein de la vallée principale.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. À l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau. La situation des entités bâties mérite d'être étudiée de manière à évaluer les risques.

Les principales lignes de crête se repèrent sur le plateau, au niveau des «langues» agricoles et du massif boisé qui encadrent l'espace urbanisé. Orientées pour la plupart selon un axe Ouest/Est, les crêtes s'intercalent entre chaque vallée sèche qui entaille le plateau agricole. À noter la présence d'une ligne de crête au «sommet» du plateau boisé de Mello et Saint-Michel.



Source : Arval



Extrait Atlas des Zones de Ruissellement de l'Oise identifiant le fossé des Gorres par lequel s'évacue une grande partie des eaux traversant le territoire communal (source DDT60).

RELIEF ET HYDROLOGIE

Avec les lignes de crêtes, les lignes de talwegs déterminent les bassins versants. Le plan de la géographie identifie un réseau de talwegs dont la très grande majorité est commandée par la rivière principale de l'Oise. Néanmoins, quelques talwegs situés à l'extrémité Est du plateau boisé sont orientés vers un point bas localisé sur la commune de Villers-Sous-Saint-Leu. Ces eaux de ruissellement se dirigent également vers la vallée de l'Oise.

Depuis le plateau agricole et le plateau boisé, de nombreux chevelus de talwegs s'orientent vers le vallon sec principal où s'est développée l'urbanisation de Blaincourt-lès-Précy.
Ainsi, les eaux de ruissellement convergent principalement, sous forme de chevelus de talwegs organisés en digitation, depuis les plateaux vers le vallon principal (fossé des Gorres) pour rejoindre ensuite la rivière de l'Oise.
Pour une meilleure prise en compte des contraintes hydrauliques, il est important de préciser que la longueur de certains talwegs est conséquente. De plus, par sa position géographique (terminaison Est du plateau de Thelle), le territoire communal de Blaincourt recueille les eaux de ruissellement provenant des territoires voisins.

Ainsi, les eaux de ruissellements du territoire communal sont concentrées vers le fond de vallon ce qui provoque un effet d'accumulation. À ce titre, la commune a connu de nombreux désordres hydrauliques (ruissellements et coulées de boue) notamment lors de fortes précipitations.
Au cours des dernières années, plusieurs aménagements dans les secteurs sensibles ont été réalisés afin de pallier les risques de ruissellement des eaux de surface. Ces aménagements sont entre autres :

- la création de bassins d'orage en amont du village,
- la réalisation d'un fossé, en partie busé, qui draine une partie des eaux de surface du territoire,
- la modification du sens de culture et de l'accès à certaines terres agricoles du plateau,
- le maintien des principaux boisements, alignements d'arbres et haies du territoire.

2.3 Bilan du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 :

Les défis du SDAGE	*Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre*	*Éléments à intégrer dans l'étude PLU*
Orientation fondamentale 1 : **La protection des milieux aquatiques et humides**	• **Connaître, protéger et restaurer les milieux humides et le lit majeur des cours d'eau.** • **Gérer et entretenir les milieux humides de manière durable :** maintien des prairies et recours à des pratiques d'élevage et des animaux adaptés, fauche à la bonne période en fonction de l'objectif recherché, prise en compte du cycle biologique des espèces spécifiques au milieu, ... • Mieux encadrer les **opérations d'aménagement sur les zones humides en rendant la compensation plus efficace**. • Axer les efforts de **restauration de la continuité écologique sur les ouvrages prioritaires**. • **Restaurer la continuité écologique au niveau des ouvrages « verrous » à la mer** ou soumis à marée qui barrent les estuaires à l'aval (buses estuariennes, portes à flot, clapets,...) en recherchant des synergies en matière de protection de l'environnement et de prévention des risques d'inondation et de submersion marine.	• Le PLU doit préserver, par des règles et zonages adaptés, les bandes inconstructibles le long des cours et les boisements d'accompagnement des cours d'eau. • **Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides** définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par un arrêté du 1er octobre 2009. Cette compatibilité pourra notamment se traduire par : **la mise en place d'un zonage et des règles associées adéquates permettant la protection des zones humides (compensation de 150% en cas de consommation)** ; l'intégration de ces zones humides le plus en amont possible lors des choix d'aménagements et de développement du territoire ; l'intégration, dans le règlement, d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien des zones humides ; l'intégration de la cartographie de prélocalisation des zones humides du SDAGE et, si elle existe déjà, une cartographie de plus grande précision, notamment celle réalisée par les SAGE ; à défaut de cartographie existante, la caractérisation puis la délimitation des zones humides au minimum sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation.
Orientation fondamentale 2 : **La réduction des pollutions diffuses**	• **Mieux protéger les aires d'alimentation de captages** en favorisant des usages compatibles avec la qualité de l'eau et en mobilisant les leviers encourageant les cultures peu consommatrices de pesticides et d'engrais comme les prairies, l'agriculture biologique, la luzerne... Ces leviers sont par exemple : la maîtrise foncière par les collectivités territoriales et leurs groupements, le soutien aux filières concernées, l'accompagnement technique et économique des agriculteurs. • Au-delà des aires de captage, limiter les pollutions diffuses d'origine agricole, notamment en **renforçant les bonnes pratiques** inscrites dans les programmes d'action régionaux sur les nitrates en vue de réduire leur concentration dans les cours d'eau, en formant et sensibilisant les agriculteurs à des systèmes agricoles compatibles avec la qualité de l'eau, en préservant les prairies, et en implantant des haies, des arbres, des bandes enherbées sur le territoire, en particulier pour faire tampon avec les cours d'eau et les nappes.	• Le PLU devra tenir compte des périmètres de protection des eaux potables dans son zonage et son règlement afin de s'assurer que les usages sont compatibles avec la qualité de l'eau. • Sur les masses d'eau à réserver pour l'alimentation en eau potable future, **le PLU doit permettre de garantir l'usage foncier du sol en zone urbaine et en zone rurale pour cette alimentation**. A cette fin, les maîtres d'ouvrage peuvent également mettre en place des programmes préventifs de l'usage des sols. • **La conservation des éléments du paysage** pourra se traduire par la définition d'objectifs de densité de présence de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents (par exemple % de surface en haies, talus...) ; une protection suffisante des éléments fixes du paysage les plus utiles, la création de nouveaux éléments fixes du paysage.
Orientation fondamentale 3 : **La réduction des pressions ponctuelles**	• **Réduire ou substituer les usages de micro-polluants**, en développant les technologies propres dans les activités économiques et en sensibilisant les particuliers à un comportement différent (réduire l'usage de certaines matières, éviter leur rejet aux égouts, ...) • **Favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de là où elle tombe**, en désimperméabilisant et en renaturant les sols.	• Il est fortement recommandé que les objectifs de suppression des micro polluants soient pris en compte dans les projets architecturaux en intégrant la problématique des micro polluants dans le choix des matériaux. Pour les nouveaux aménagements urbains, il est fortement conseillé d'**inciter aménageurs et promoteurs à choisir les matériaux les moins polluants possible** et à éviter l'utilisation de matériaux qui sont les sources de polluants rencontrés majoritairement dans le bassin (par exemple le zinc).
Orientation fondamentale 4 : **La gestion de la ressource en eau**	• **Prévenir les risques d'inondations locales** et de coulées de boues en limitant le ruissellement des eaux pluviales, par exemple en désimperméabilisant les sols pour permettre à l'eau de s'infiltrer, en protégeant et développant les arbres, fossés, mares, qui contribuent à limiter le ruissellement, et en restaurant les zones humides et le lit des cours d'eau en milieu rural comme en milieu urbain afin de permettre aux crues de s'écouler sans débordement. • **Accroître la sobriété en eau de tous les usages**, par exemple les villes sont encouragées à utiliser des variétés de végétaux adaptées localement dans leurs espaces verts, à utiliser les eaux pluviales pour arroser les espaces verts, et à limiter les fuites dans les réseaux d'eau. Les industries sont encouragées à utiliser des procédés réduisant leur consommation en eau. Les agriculteurs sont encouragés à opter pour des variétés adaptées et des systèmes agroécologiques sobres en eau et, quand ils irriguent, à adapter le pilotage de leur irrigation pour consommer le moins d'eau possible. • **Mieux encadrer les solutions de substitution aux prélèvements** directs dans les cours d'eau ou les nappes, comme les retenues d'eau permettant de stocker l'eau localement et la réutilisation des eaux usées, qui représentent souvent une part importante du débit et dont le détournement peut impacter le cycle de l'eau. • **Développer des points de baignade en site naturel** permettant aux habitants de se rafraîchir lors des vagues de chaleur.	• Les PLU sont compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRi, atlas des zones inondables, cartographie des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des territoires à risque important d'inondation (TRI)... • Les projets d'aménagement répondent dès leur conception à un **objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles**. En l'absence d'objectifs précis fixés localement par une réglementation locale (SAGE, règlement sanitaire départemental, SDRIF, SCOT, PLU, zonages pluviaux...) ou à défaut d'étude hydraulique démontrant l'innocuité de la gestion des eaux pluviales sur le risque d'inondation, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement. • **La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes.** • Sur la base du zonage d'assainissement pluvial, les collectivités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire. • Le PLU veillera à **favoriser la non imperméabilisation des sols** ou leur perméabilisation et à **favoriser les surfaces d'espaces verts** permettant d'accroître l'évapotranspiration de l'eau. Le PLU pourra fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre sur tout nouvel aménagement urbain ou, encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation. Il est également conseillé l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe et la réutilisation de l'eau pluviale. • Il est fortement recommandé aux collectivités territoriales de prendre en compte les limites des capacités d'évolution hydrologique du bassin de la Seine dans les projets d'aménagement du territoire : le PLU devra renforcer et diversifier les mesures destinées à préserver la ressource en eau compte tenu du changement climatique.

Les défis du SDAGE	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre	Éléments à intégrer dans l'étude PLU
Orientation fondamentale 5 : **La protection de la mer et du littoral**	• **Prévenir les apports excessifs en azote et en phosphore provenant du continent**, qui favorisent la production d'algues dont les échouages massifs ont tendance à augmenter sur certaines zones de la côte et peuvent provoquer la multiplication de micro-algues produisant des toxines paralysantes ou diarrhéiques, entraînant des interdictions de pêche ou de commercialisation de certains coquillages. • **Éviter tout rejet direct de micro polluants** (toxiques à des doses infimes) dans les eaux marines, qu'ils soient d'origine industrielle ou domestique, via les réseaux d'assainissement ou les installations côtières (aires de carénage). • Mieux prendre en compte les objectifs de qualité du milieu marin lors du choix des sites d'immersion des sédiments issus des travaux portuaires ou de l'entretien des chenaux de navigation. • **Protéger et limiter l'artificialisation du littoral** en relevant les fonctions écologiques à restaurer dans les estuaires afin d'éviter de compromettre le bon fonctionnement de ces milieux naturels. • **S'adapter à la montée du niveau des eaux marines liée au changement climatique** en préconisant des solutions fondées sur la natures plutôt que des ouvrages « en dur », et prendre en compte cet enjeu dans l'aménagement du territoire.	• La commune n'étant pas située sur la côte du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, elle n'est pas concernée par ces orientations du SDAGE.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin, avec lesquels le PLU doit être compatible. La notion de compatibilité implique une absence de contradiction entre le contenu des documents d'urbanisme et celui du SDAGE. Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.
Il n'y a pas de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) localement, qui viendrait traduire les dispositions du SDAGE.

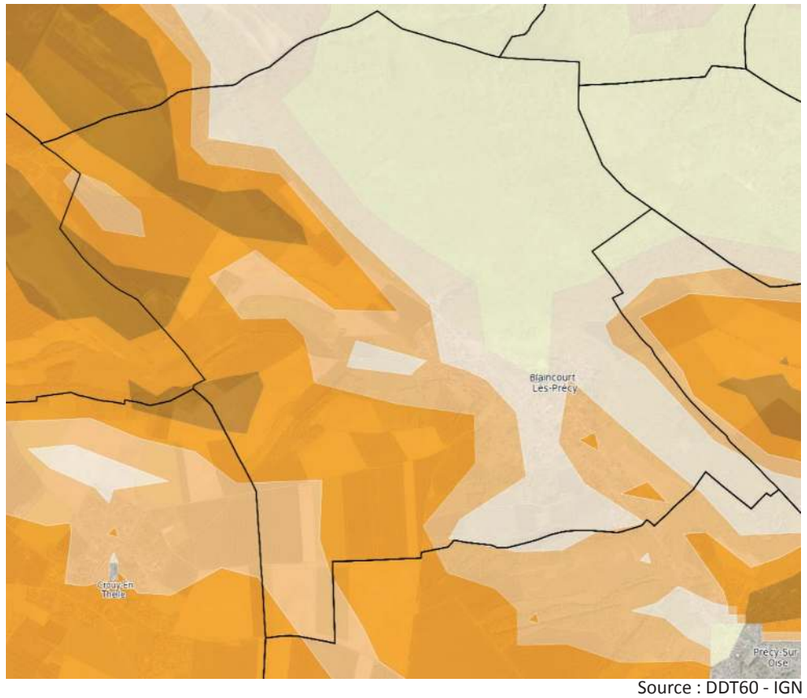
La commune ne compte aucun point de captage de l'eau potable destiné à la consommation humaine et n'est pas concernée par les périmètres de protection d'un point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine, si ce n'est par le périmètre associé à l'aire d'alimentation des captages de Précy-sur-Oise.
Elle est alimenté en eau potable par le SI des eaux de Villers-sous-Saint-Leu dont le point de captage est sur la commune de Précy-sur-Oise. L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètre mesurés d'après un prélèvement de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) du 27 mars 2025. L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique d'après un prélèvement du 27 mars 2025 relevant une teneur en nitrates de 26,2 mg/l sachant que la limite de qualité se situe à 50 mg/l.

La commune de Blaincourt-lès-Précy est classée commune en ZRE (Zone de Répartition de l'Eau) pour la nappe de l'albien et du néocomien du bassin Seine- Normandie pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. La DREAL Picardie a récemment mis à jour son atlas de l'eau qui est librement consultable sur son site internet.

Il n'est pas identifié de zone humide (ni de zone à dominante humide) sur le territoire communal. Le Schéma d'Aménagent et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée du Thérain auquel adhère la Communauté de Communes de la Thelloise, est en cours d'élaboration.

2.4 Les risques naturels :

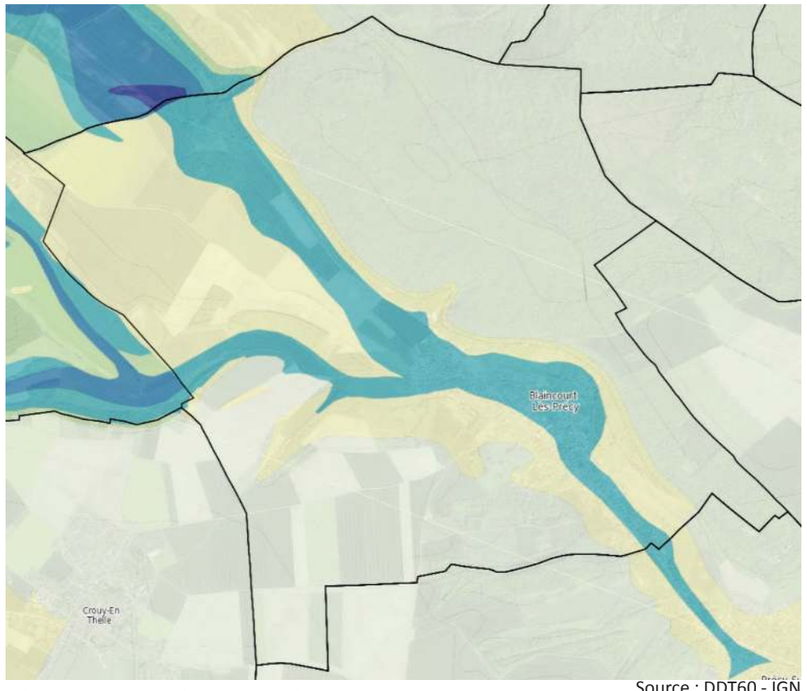
ALEA DE COULEE DE BOUE



Aléa faible à nul
Aléa faible
Aléa moyen
Aléa fort
Aléa très fort

Source : DDT60 - IGN

ALEA DE REMONTEE DE NAPPES



Nappe sub-affleurante
Aléa tres fort
Aléa fort
Aléa moyen
Aléa faible
Aléa faible a nul

Source : DDT60 - IGN

La connaissance des risques sur le territoire s'appuie sur des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Les informations de l'Atlas des Risques Naturels Majeurs sont reportées dans un module cartographique. Cet outil invite à pousser l'analyse et à évaluer les risques en cas d'urbanisation dans un secteur potentiellement sensible. La synthèse des informations est la suivante :

- Coulées de boue : La partie ouest du territoire est concernée par des aléas forts à très forts qui s'étendent sur des espaces pour l'essentiel cultivés. Le reste du territoire semble globalement non impacté par le risque de coulées de boue (aléa moyen à nul). Toutefois, sans la réalisation d'aménagements spécifiques (modification du sens de culture, de l'accès à certaines parcelles cultivées, etc.) le village serait encore aujourd'hui soumis à cette problématique, du fait de sa localisation en aval hydraulique des ruissellements.

- Remontées de nappe : aléa faible à nul sur une grande partie du territoire communal à l'exception du pied de coteau et du fond de vallon concernée par un aléa moyen à fort. D'après les élus, ce phénomène de remontée de la nappe phréatique a été enregistré à plusieurs reprises et dans différents secteurs de la partie aggloméré de la commune. En effet, certaines constructions anciennes possédant une cave ou un sous-sol enterré recensent des problèmes d'inondation liés aux remontées de nappe.

- Mouvements de terrain – glissement et chute de blocs : un aléa moyen au glissement de terrain est recensé sur le coteau du territoire communal. La couverture boisée de ce coteau limite fortement les risques de glissement de terrain dans ce secteur. Un aléa chute de bloc nul à faible est recensé sur le coteau.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles** : un aléa nul à faible recouvre les franges du territoire communal tandis que le fond de vallon où est implanté le village est en aléa moyen à fort. Toutefois, à la connaissance des élus, les désordres engendrés par ce phénomène restent à ce jour limités au sein de cet espace aggloméré.

- Cavités souterraines, carrières : Plusieurs cavités souterraines ont été identifiées sur le territoire communal. La majorité d'entre elles se localisent sur des espaces boisés. L'une d'entre elles, située au nord du village, en rive gauche de la RD44 et accessible depuis le chemin communal du Lion, est une ancienne carrière. Cette exploitation de la craie a cessé. Aucune activité (touristique, champignonnière, etc.) n'est enregistrée au sein de ces carrières. A noter la présence d'anciennes maisons troglodytes dans le coteau à l'est du village (au sud de la rue des Sablons).

Aucun établissement industriel recensé au titre des installations classées pour la protection de l'environnement n'est recensé sur la commune de Blaincourt-lè-Précy. En outre, selon la base de données BASOL (Base de données sur les Sites et sols Pollués), le territoire ne compte pas de site pollué. On dénombre 4 sites BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de Service). Ces bases de données ont été regroupées dans la base CASIAS.

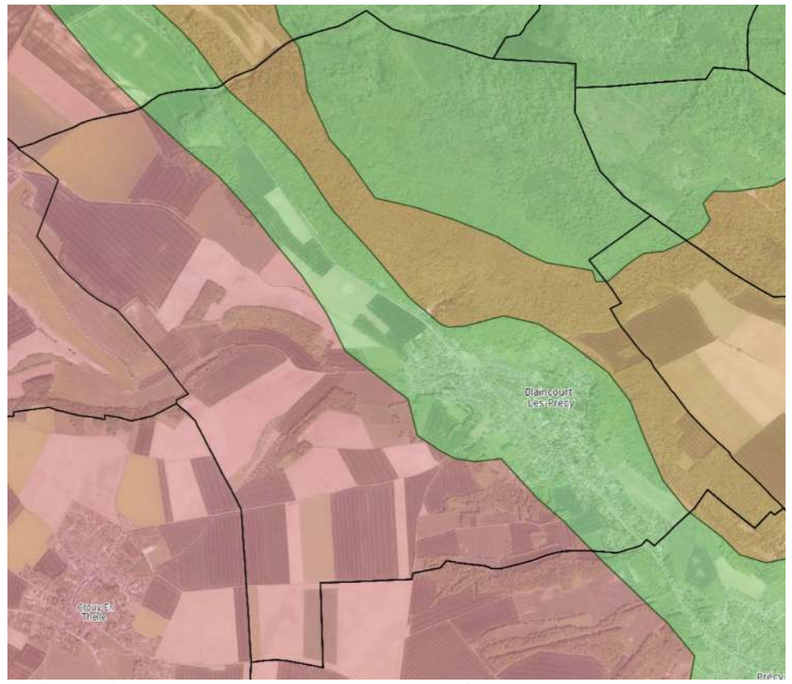
La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques.

ALÉA DE MOUVEMENT DE TERRAIN

- Aléa glissement et chute de bloc moyen
- Aléa glissement moyen et chute de bloc faible
- Aléa glissement faible (et chute de bloc nul à négligeable)

Source : DDT60 - IGN

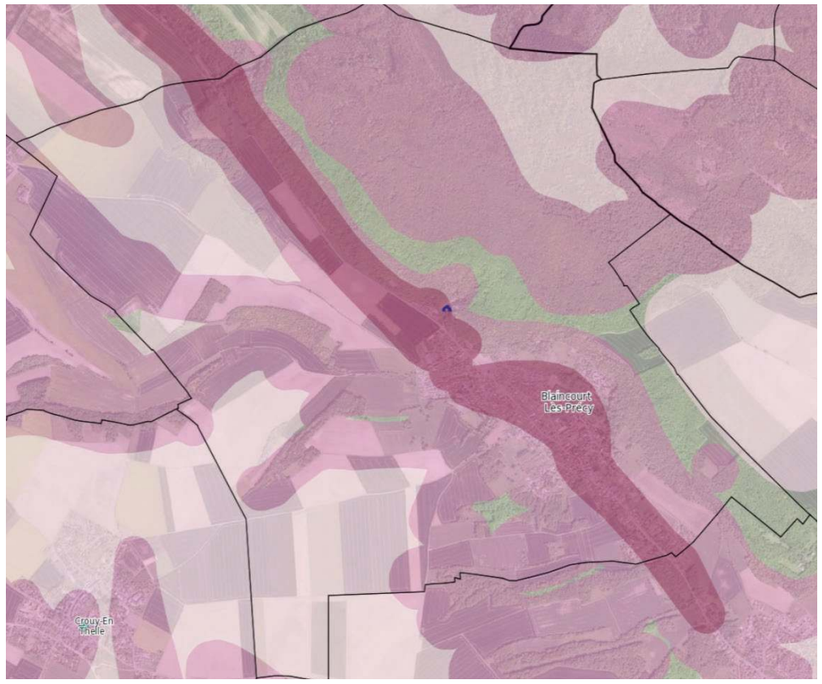
ALÉA MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AUX CAVITES



- Alea effondrement en masse et localise moyen lie aux sap
- Alea effondrement en masse et localise fort
- Alea effondrement localise fort et en masse faible
- Alea effondrement en masse et localise moyen
- Alea affaissement et effondrement localise faible
- Alea nul a negligeable

Source : DDT60

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

Cavités souterraines hors mines

- Carrière
- Cave
- Naturelle
- Ouvrage civil
- Ouvrage militaire
- Indéterminé

Mouvements de terrain

- Effondrement / Affaissement
- Glissement
- Chute de blocs / Eboulement
- Coulée
- Erosion de berges

Source : DDT60 - IGN

Historique des catastrophes naturelles : 2

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
NOR19851002	Inondations et/ou Coulées de Boue	04/06/1985	18/10/1985

L'arrêté de 1999 avait été généralisé sur la France entière consécutivement à une tempête. En 1985, la commune a subi des inondations et coulées de boue qui ont concerné essentiellement la partie sud du village.

CAVITES SOUTERRAINES ET MOUVEMENTS DE TERRAINS ASSOCIES

Source : DDT60

Source : Infoterre

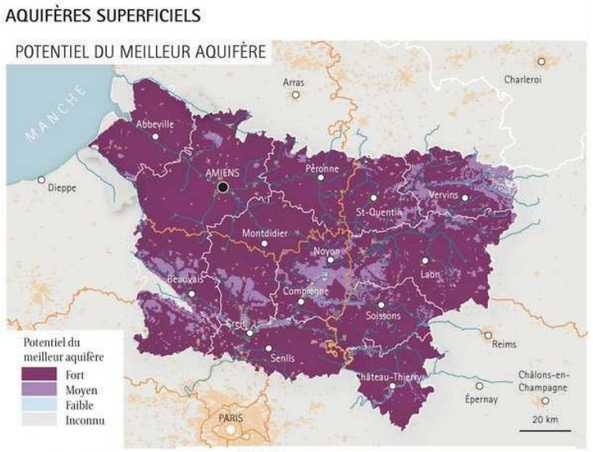
CARRIERES

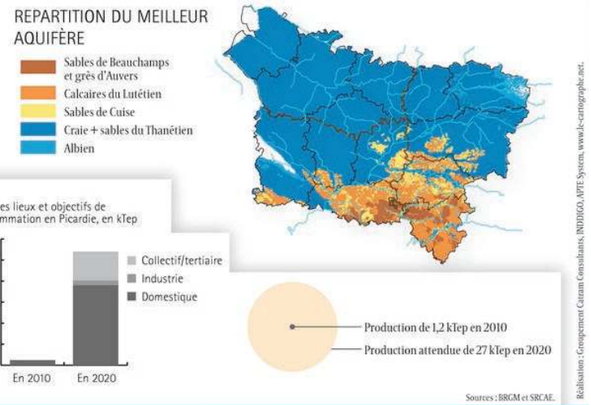
RISQUES TECHNOLOGIQUES IDENTIFIES : POLLUTION DES SOLS

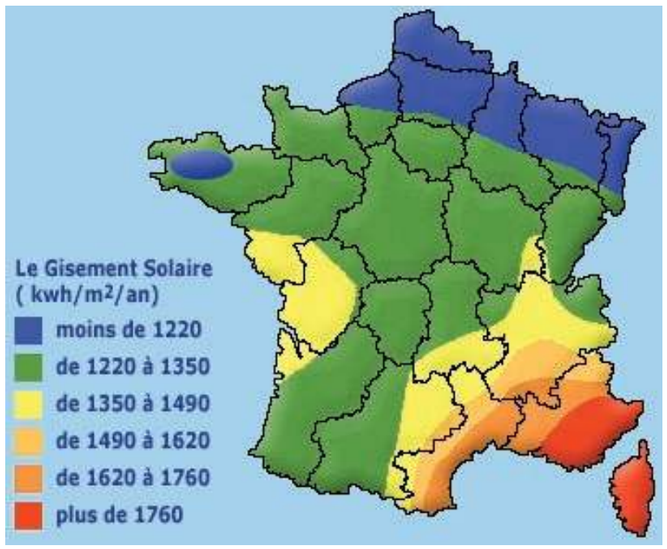
4 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune

Identifiant	Nom établissement	État	Activité principale
SSP4022279	(Ex : Garage de Précy SARL)	Indéterminé	
SSP4022278		Indéterminé	
SSP4022277	S.E.R.E.M.	En arrêt	
SSP4022276	S.E.R.E.M.	En arrêt	

2.5 Valorisation des énergies renouvelables :





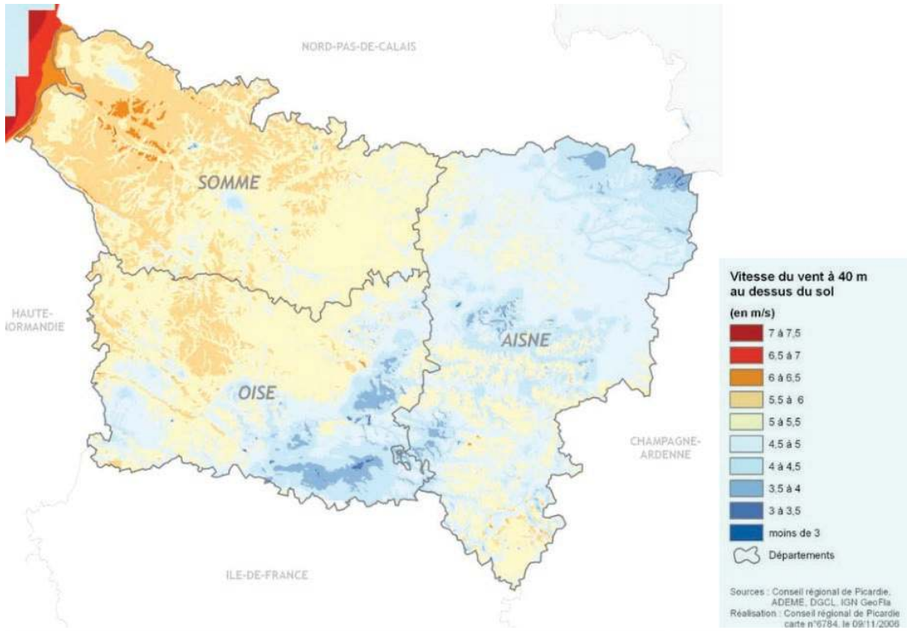


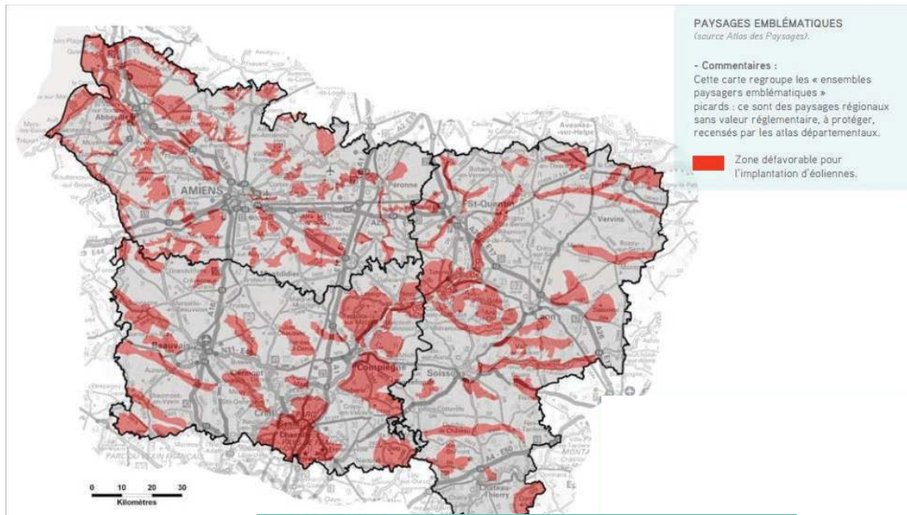
Géothermie :
La filière géothermique a atteint un stade de maturité qui permet depuis plusieurs années sa mise en œuvre dans des conditions techniques et économiques satisfaisantes.
En région Picardie, la présence de nombreux aquifères superficiels (nappes de la craie et des formations du Tertiaire) est la plupart du temps appropriée à la géothermie très basse énergie (température de la nappe inférieure à 30°C) par pompe à chaleur (PAC) sur nappes d'eau souterraines.
D'après la carte des potentiels du milieu aquifère du BRGM, la commune de Blaincourt-lès-Précy est identifiée en caractéristiques géothermiques moyennes à fortes du milieu aquifère et **présente donc des possibilités d'exploitation géothermiques**.

Éolien :
Les données produites par le futur SRADDET identifient les principales sources de potentiel éolien à l'échelle de la région et des départements. Les principales sources d'énergie renouvelable mobilisables à Blaincourt-lès-Précy, pourront être le solaire, la géothermie et la biomasse. L'éolien semble exclu puisque ce secteur du département de l'Oise n'est pas propice au développement de ce type de ressource. La biomasse apparait comme un potentiel sur le territoire au regard des bois existants. Les coupes d'entretien du bois pourront permettre de mettre à disposition localement de la biomasse pour le fonctionnement de chaufferies bois.

Solaire :
Compte tenu du niveau d'ensoleillement relativement limité dans le nord de la France, l'énergie solaire est généralement exploitable sur de grandes surfaces, particulièrement en Picardie où les aires d'ensoleillement sont assez peu conséquentes. Il est préférable de choisir une technologie avancée pour obtenir un maximum de rendement (panneaux solaires en couche minces par exemple).
Sur le territoire communal, il n'y a pas de bâtiments d'activités pouvant présenter des surfaces importantes et peu ombragées pour l'implantation de panneaux photovoltaïques sur toiture.

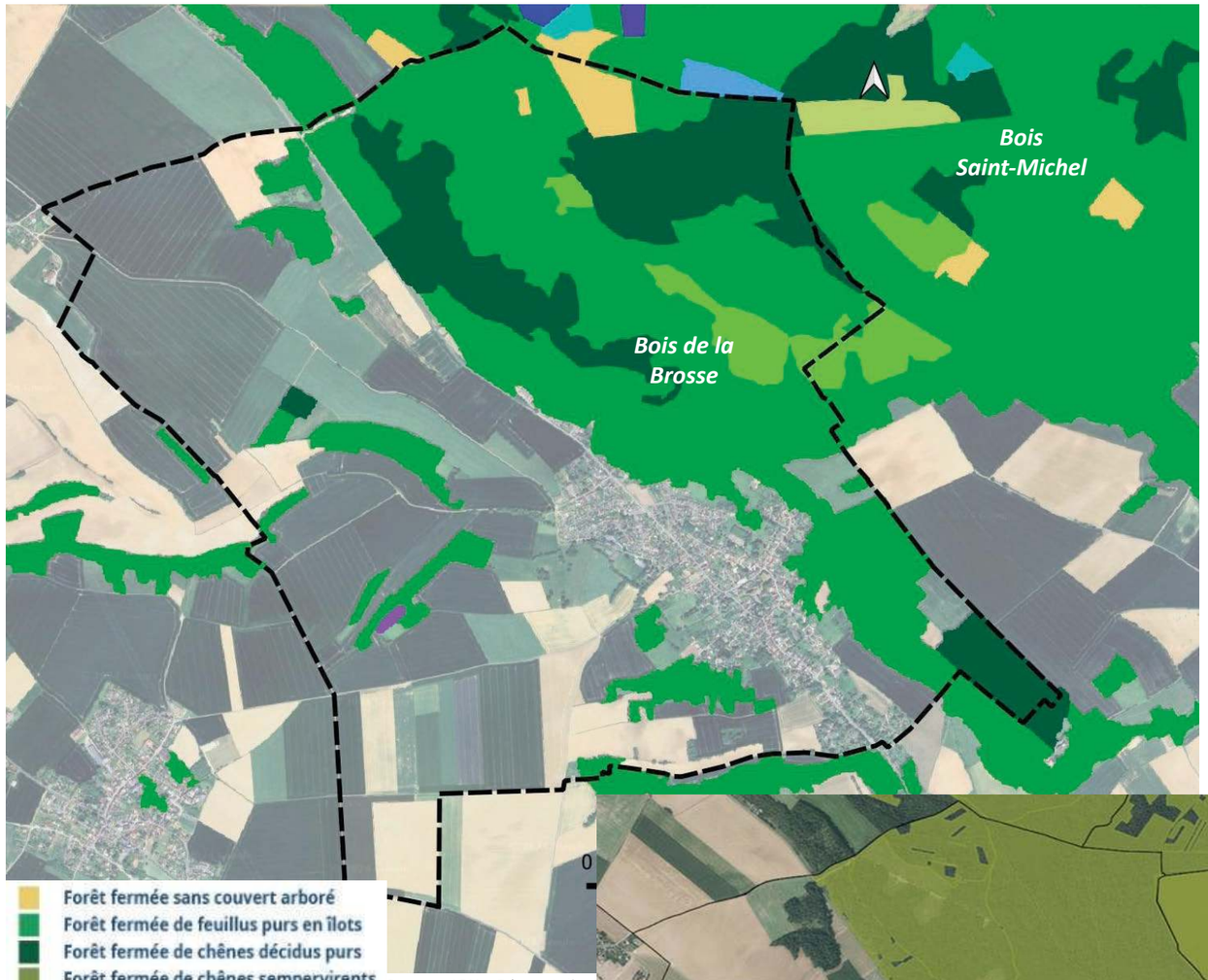
Méthanisation :
La présence d'activités d'élevage et de cultures est propice à la méthanisation. À ce jour, il n'y a pas d'unité de méthanisation en service, dans le secteur. Il convient également de pouvoir réinjecter dans le réseau de gaz l'énergie produite. L'absence du réseau de transport de gaz dans le secteur limite l'intérêt de l'utilisation de cette source d'énergie.





PRÉCISION :
Les « ensembles paysagers emblématiques » sont des paysages particulièrement évocateurs de l'entité du paysage à laquelle ils appartiennent.
Ils reprennent les paysages emblématiques de la région Picardie. A ce titre ces paysages ne sont pas propices au développement éolien.

Les autres paysages singuliers et représentatifs repérés dans les atlas des paysages, non cartographiés ici, sont généralement des zones inadaptées pour l'implantation d'éoliennes.



Forêt fermée sans couvert arboré
Forêt fermée de feuillus purs en îlots
Forêt fermée de chênes décidus purs
Forêt fermée de chênes sempervirents purs
Forêt fermée de hêtre pur
Forêt fermée de châtaignier pur
Forêt fermée de robinier pur
Forêt fermée d'un autre feuillu pur
Forêt fermée à mélange de feuillus
Forêt fermée de conifères purs en îlots
Forêt fermée de pin maritime pur
Forêt fermée de pin sylvestre pur
Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
Forêt fermée de pin d'Alep pur
Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur
Forêt fermée d'un autre pin pur
Forêt fermée à mélange de pins purs

Source : IGN - Géoportail
Carte forestière V.2

Source : DDT 60

2.6 Diagnostic des boisements :

La part du territoire communal couverte de boisements est conséquente (environ 330 ha soit plus de 40% de la superficie de la commune). Hormis les quelques bosquets éparpillés sur le plateau agricole, la commune recense une grande entité forestière, le massif boisé formé par le bois de Mello et Saint-Michel.
Les boisements résiduels (au niveau de la lisière Ouest du village) et le vaste massif boisé à l'Est atténuent les écoulements des eaux de surface et l'érosion des sols en direction de l'espace aggloméré implanté dans le vallon. En effet, la végétation absorbe et freine un volume d'eau considérable venant des plateaux. De plus, ils jouent un rôle anti-érosif du sol ce qui limite les risques de coulées de boue et de glissements de terrain.

Plusieurs Plans Simples de Gestion forestière (PSG) autorisant les coupes sans autorisation préalable sont répartis sur l'ensemble du territoire communal :
- Bois Saint-Michel
- Bois de Blaincourt

Pour les boisements de plus de 4 hectares ne possédant pas de PSG, selon le code forestier, le défrichement fait l'objet d'une demande d'autorisation.

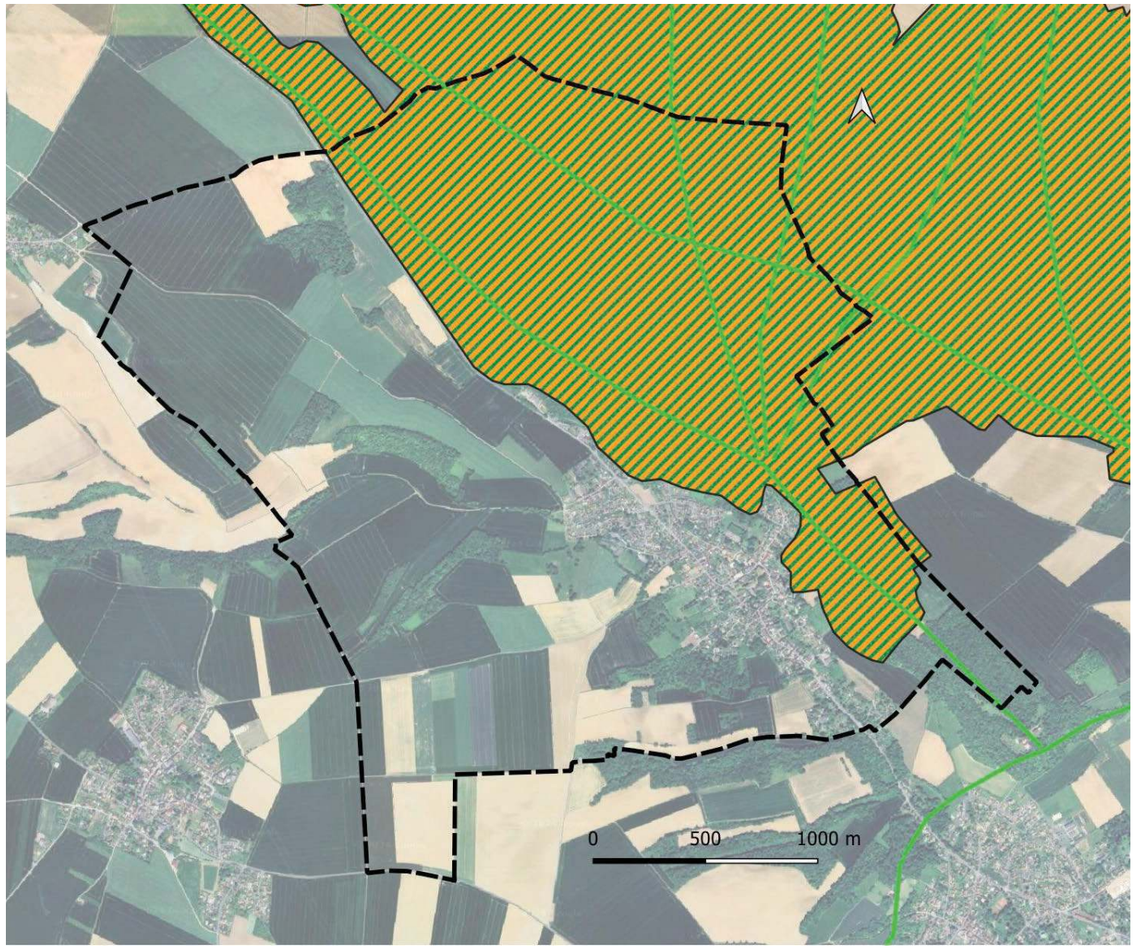
Le PSG définit notamment les conditions d'exploitation du couvert arboré (emprise, temporalité, remise en boisement) sur les terrains concernés.

Le document d'urbanisme devra prendre en compte l'activité forestière et le passage possible des grumiers et autres engins forestiers.

L'identification des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 (et suivants) du code de l'urbanisme interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, tout en autorisant l'exploitation normale du bois. Il est rappelé que les communes doivent informer le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) du classement d'espace boisés. En cas de coupe et d'abattage, une déclaration publique est déposée auprès des services concernés.

Dans la trame urbaine, les franges paysagères permettant l'intégration des constructions pourront être identifiées au titre des articles L.151-19 (intérêt patrimonial) et L.151-23 (intérêt écologique) du code de l'urbanisme, soumettant à déclaration les coupes et abattages (hors entretien normal).

2.7 Enjeux environnementaux :



Source : Google Satellite/IGN

LES SENSIBILITÉS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le territoire de Blaincourt-lès-Précy est concerné par la ZNIEFF de type 1 « **Bois Saint-Michel et de Mello».** Cette ZNIEFF couvre 1 360,7 ha et concerne au total six communes (Blaincourt-lès-Précy, Cires-lès-Mello, Cramoisy, Maysel, Saint-Leu-d'Esserent et Villers-sous-Saint-Leu). La ZNIEFF ne couvre qu'une partie du territoire de Blaincourt-lès-Précy, soit le plateau boisé situé à l'Est et correspondant à l'extrémité sud du massif calcaire du Clermontois.

Le territoire est concerné par un unique Espace Naturel Sensible recensé dont le périmètre correspond à celui de la ZNIEFF de type 1 détaillée plus haut.

Parmi les milieux remarquables, les pelouses calcicoles, les ourlets, les forêts thermocalcicoles, les landes sèches à bruyère cendrée, les micro-pelouses sabulicoles et les futaies acidophiles sont des milieux rares voir très rares en Picardie et plus généralement en Europe du nord. La végétation, ainsi entretenue, est très originale et abrite plusieurs espèces végétales et animales remarquables, dont certaines sont très rares et menacées.

Les continuités écologiques sont des milieux reliant fonctionnellement les différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.). L'efficacité d'une continuité dépend de nombreuses variables propres à chaque espèce (mode de dispersion, taille du domaine vital, exigences écologiques…). D'une manière générale, on peut considérer que plus la continuité sera large, riche et continue, et plus elle sera efficace et utilisée par un grand nombre d'espèces.

L'urbanisation et les infrastructures linéaires sont les principales sources de menace sur les continuités car elles morcellent les habitats naturels. Il s'agit par conséquent d'assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des continuités biologiques et le PLU en tant que document de planification, doit prendre en compte la fonctionnalité des continuités écologiques afin d'éviter des orientations qui leur seraient contraires.

La commune de Blaincourt-lès-Précy est traversée par cinq corridors écologiques potentiels inter-forestiers. Sur la commune, ces corridors traversent les bois de Mello et Saint-Michel en frange est et en dehors du secteur urbanisé.

ESPÈCES PRÉSENTES DANS LE BOIS SAINT-MICHEL ET DE MELLO, SUSCEPTIBLES D'ETRE PRÉSENTES À BLAINCOURT-LÈS-PRÉCY

le Potentille argentée , la rare Bruyère cendrée, le Dactylorhize maculé

le Pic noir, la Bondrée apivore, la Semiothisa signaria, la Vipère péliade

le Nardure maritime, la Laîche humble, le Chêne pubescent, la Céphalanthère à grandes fleurs

LES SENSIBILITÉS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

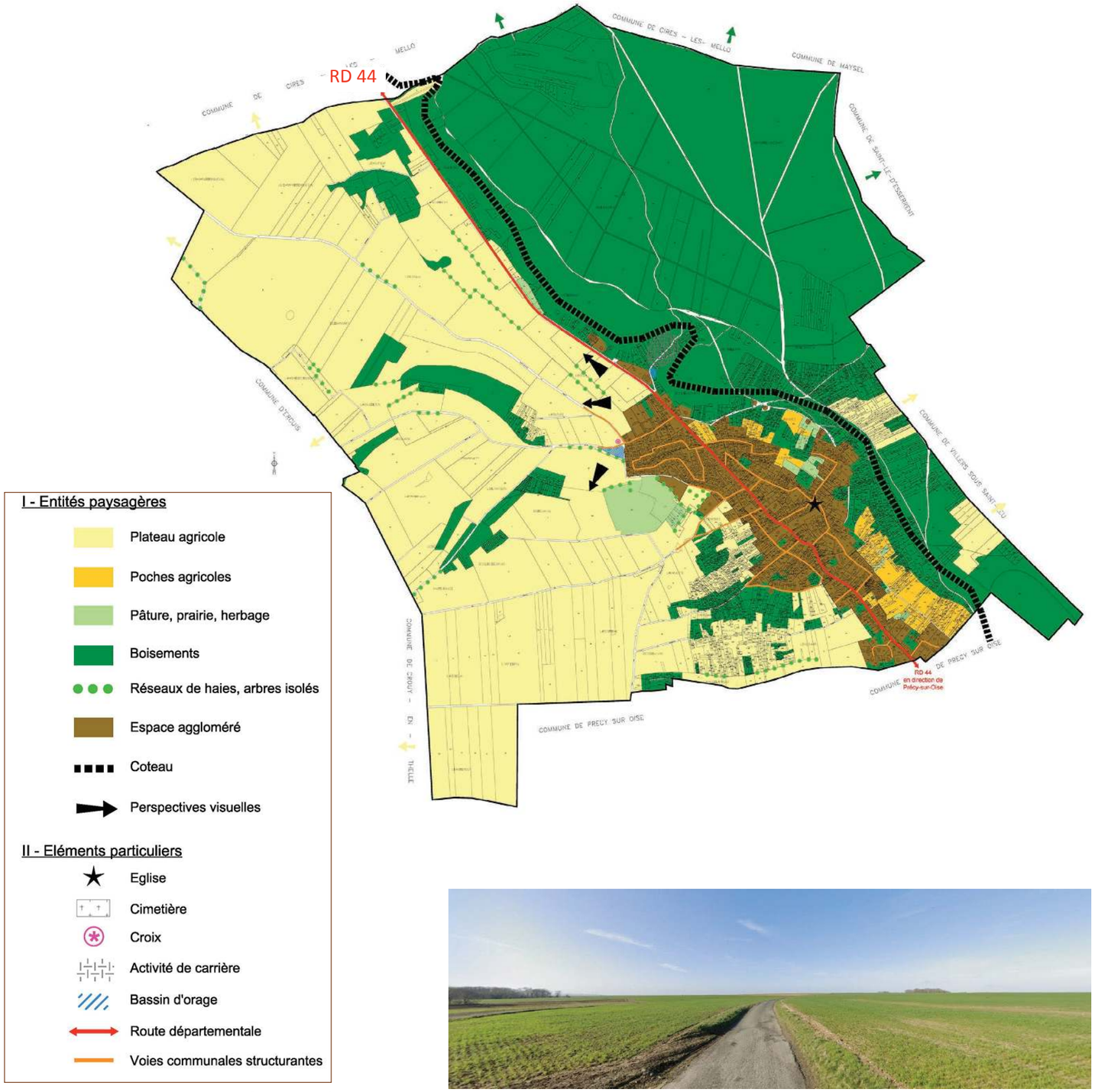
Source : DDT 60

Légende

ZNIEFF type 1

Continuités écologiques

Commune de Blaincourt-lès-Précy



Source : Arval

2.8 Les caractéristiques du paysage :

Le plateau agricole est vaste et se concentre sur la partie Ouest du territoire communal. On remarque un espace au relief peu prononcé, caractérisé par un paysage majoritairement ouvert (openfield) et vierge de toute construction.

Ce paysage dégage des vues lointaines en direction des territoires voisins. Chaque élément sur cet espace plan et ouvert a un fort impact. Ainsi, toute nouvelle construction sur le plateau agricole doit faire l'objet d'une réflexion au niveau de l'insertion paysagère (teintes, hauteur, …).

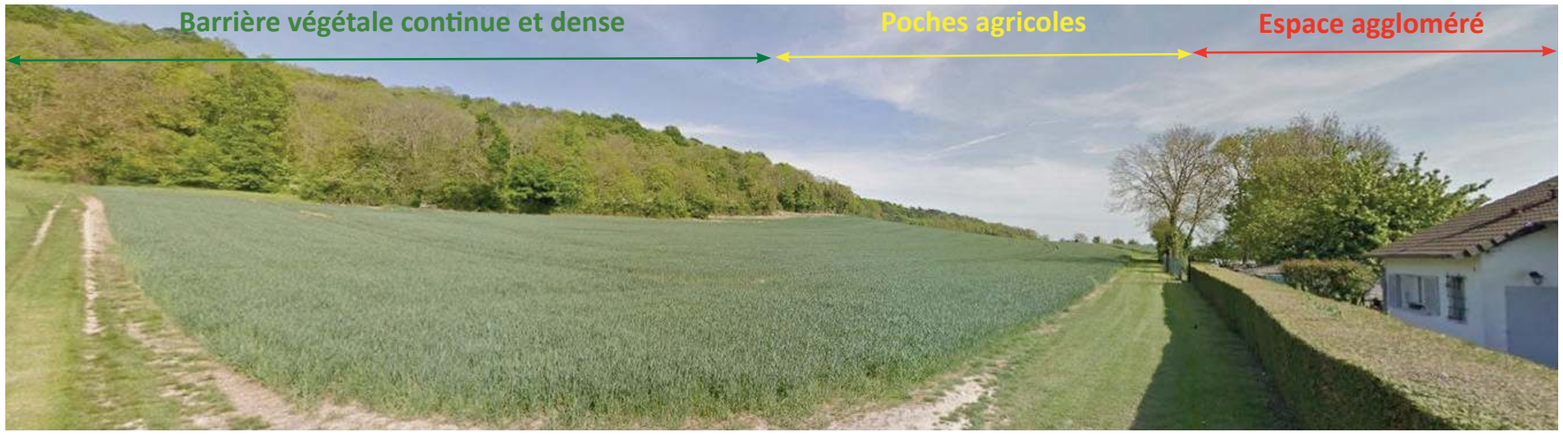
À mesure que l'on se rapproche de l'espace aggloméré, l'espace agricole se diversifie : quelques éléments végétaux animent ponctuellement le paysage (bosquets, boisements résiduels, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, …). Il semble important de préciser que la vocation agricole est malgré tout conservée, les terres cultivées s'intercalent entre ces éléments.

Etendues cultivées dans la partie Ouest

Eléments végétaux animant le paysage

Paysage d'Openfield

Etendues agricoles



Espaces intermédiaires, chemin du Maret

Les espaces dit «intermédiaires»

Ces espaces sont identifiés en périphérie Est du Village. Il s'agit essentiellement de poches agricoles même si on y recense également quelques pâtures ou prairies. Ces espaces dits «intermédiaires» assurent la transition entre les dernières constructions de l'espace aggloméré et le coteau boisé.

Espaces herbagés

Coteau boisé vu depuis le vallon

Les espaces herbagés
En lisière nord-ouest du village de Blaincourt-lès-Précy, un espace naturel constitué de prairies, de pâtures et d'espaces enherbés occupent les pentes les plus fortes du plateau agricole. Ces espaces se démarquent du reste du plateau très majoritairement cultivé.

Le coteau boisé
Il marque très distinctement la coupure géographique entre le plateau Est et le vallon. La rupture topographique associée à la densité des boisements a pour effet de fermer complètement le champ de vision. Ce coteau boisé est visible depuis le fond de vallon et le plateau agricole, où il joue le rôle de « toile de fond végétale » pour l'espace aggloméré du village. En outre, son positionnement en fait un repère constant dans le paysage local.

Coteau vu depuis le plateau agricole ouest

Alignements d'arbres

Les espaces boisés
Qu'ils soient denses (bois de Mello et Saint-Michel), ponctuels (bois de la Couture et bois de Curlus) ou résiduels (arbres isolés, alignements d'arbres, talus arborés), ces boisements apportent une réelle qualité au paysage communal de Blaincourt-lès-Précy. De plus, ils jouent un rôle majeur dans le paysage local. Ils apportent une animation en venant soit souligner les ondulations du relief (coteau, vallon sec, plateau agricole, etc.) soit en fermant complètement l'espace (continuité des bois de Mello et Saint-Michel).

Bosquets au sein du plateau agricole ouest

II - Etat initial de l'environnement

Calvaire

Bassin d'orage

Ancienne Carrière

L'espace aggloméré
Le village est implanté dans le fond de vallon. Il s'agit d'un village linéaire essentiellement développé le long de la RD 44. Du fait de son implantation dans le fond de vallon, le village apparait sous la forme d'une nappe de toitures depuis les points hauts. Certaines perspectives visuelles se révèlent de qualité. On peut relever parmi elles, le point de vue remarquable sur le village offert par une rupture de la barrière végétale du coteau, le long du chemin du Rocron.

Les éléments particuliers
Hormis ces grandes entités paysagères qui composent le paysage de Blaincourt-lès-Précy, quelques éléments particuliers animent le paysage et constituent des points de repère.
D'un point de vue paysager, il est recensé :
- L'activité passée de carrière qui marque visuellement l'entrée Nord du village. Le coteau crayeux y est affleurant.
- La croix située à l'extrémité de la rue de Bonqueval.
- Le clocher de l'église Notre-Dame-de-la-Nativité.

L'implantation du village dans le fond de vallon et au pied des plateaux laisse supposer une faible sensibilité des lisières. Le bâti est souvent très bien intégré au paysage grâce à la géographie locale (site de vallée) et au couvert végétal développé. Ces éléments végétaux dissimulent le bâti depuis l'extérieur du village. L'urbanisation de Blaincourt-lès-Précy est d'une façon générale très discrète.
Depuis les plateaux, seules les lignes de faîtage se remarquent.

Un très bel exemple de traitement d'une lisière urbaine est mis en exergue (cliché n°9). Il s'agit de la lisière autour du quartier pavillonnaire situé au nord-ouest du village. L'aménagement d'une liaison douce autour des constructions permet de créer une transition progressive entre l'espace urbanisé et les terres agricoles. Seuls quelques éléments bâtis permettent de renseigner la présence du village depuis l'extérieur. Il s'agit :

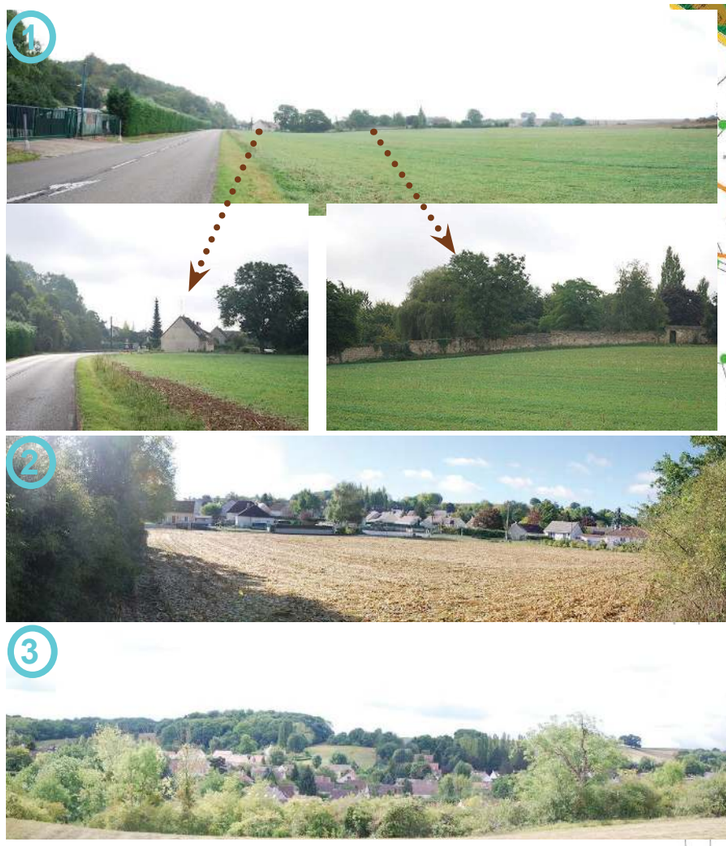
Clocher de l'église dominant le village

Perspective visuelle, chemin de Rocron

- du pavillon localisé à l'entrée nord du village, le long de la RD 44 (cliché n°1),
- du clocher de l'église Notre-Dame-de-la-Nativité (cliché n°7).

Quelques points sensibles sont néanmoins relevés :
- En l'absence de clôtures et/ou d'éléments végétaux, le pignon de teinte claire du pavillon situé à l'entrée nord du village, sur la rive droite de la RD 44, apparait très visible (cliché n°1).

- La construction récente implantée à l'extrémité ouest de la route de Crouy-en-Thelle (cliché n°7). Plus généralement, l'emploi d'enduits ou de bardages très clairs, de matériaux de couverture trop vifs, de hauteurs trop élevées sont autant de facteurs qui singularisent les constructions dans le paysage (impact visuel trop fort). Ce constat est d'autant plus affirmé sur la commune par la présence des boisements denses à l'arrière de l'urbanisation (toile de fond foncée sur laquelle certaines constructions ressortent).



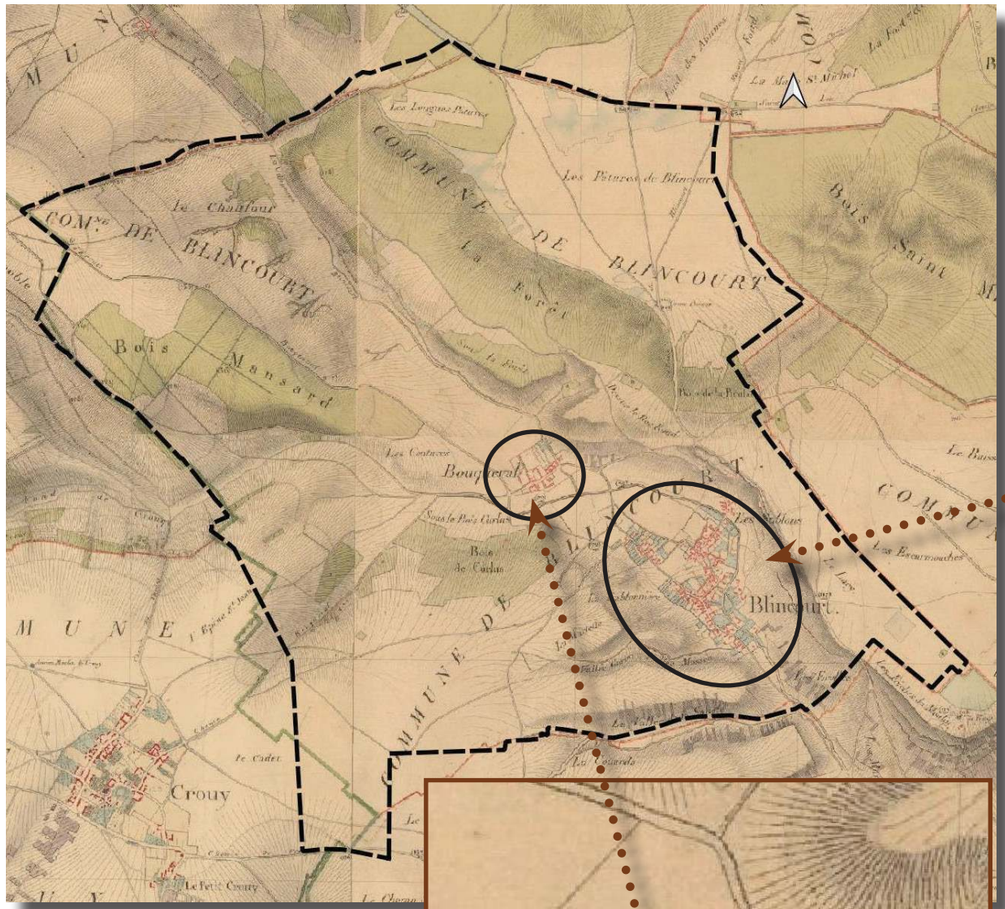
Source : Arval

L'entrée nord, via la RD44 depuis Ully-Saint-Georges, présente un profil très routier. Le gabarit de la voie est important et permet la circulation des poids lourds. Il s'agit d'un axe fréquenté. La voie est bordée en rive droite par des terres cultivées et en rive gauche par les premiers boisements du pied de coteau. Sur cette rive gauche se trouve également une entreprise de transports peu perceptible grâce à l'existence d'une haie d'une hauteur importante, et un peu en amont, une exploitation agricole également peu visible. Bien que le panneau d'entrée d'agglomération se situe environ 300 m en amont des premières habitations, l'absence de trottoirs et/ou d'un traitement paysager particulier ne permet pas de valoriser cette entrée de village. Ainsi, l'entrée d'agglomération semble s'effectuer au niveau des premières habitations ce qui peut poser des problèmes de sécurité liés à la vitesse de circulation en entrée de bourg.

L'entrée sud depuis la RD44 présente un profil similaire à l'entrée nord. Toutefois, le continuum bâti avec la commune de Précy-sur-Oise rend difficile la lecture de l'entrée de village. Malgré tout, la présence du panneau d'entrée de village, de bandes enherbées et l'aménagement d'un parking facilite le repérage de l'automobiliste.

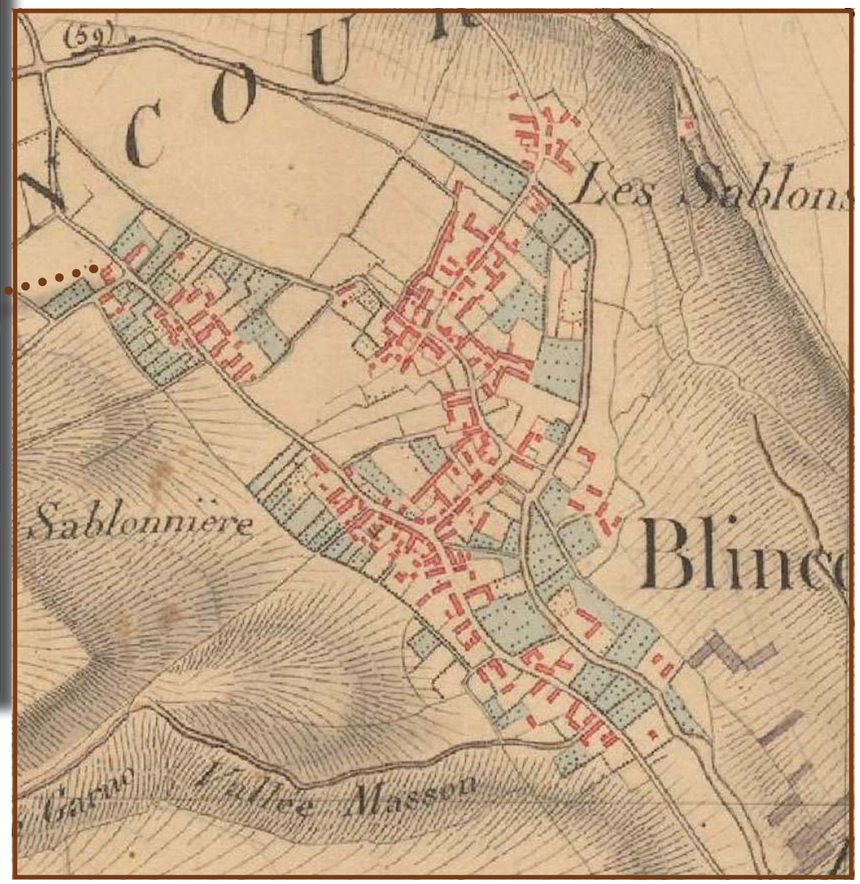
Depuis le plateau agricole Ouest (chemin de Crouy-en-Thelle), l'entrée offre un profil plus rural. Après avoir traversé le plateau agricole nu, l'automobiliste découvre progressivement l'urbanisation du fait d'un relief décroissant vers la vallée (ondulations) et de rideaux végétaux.

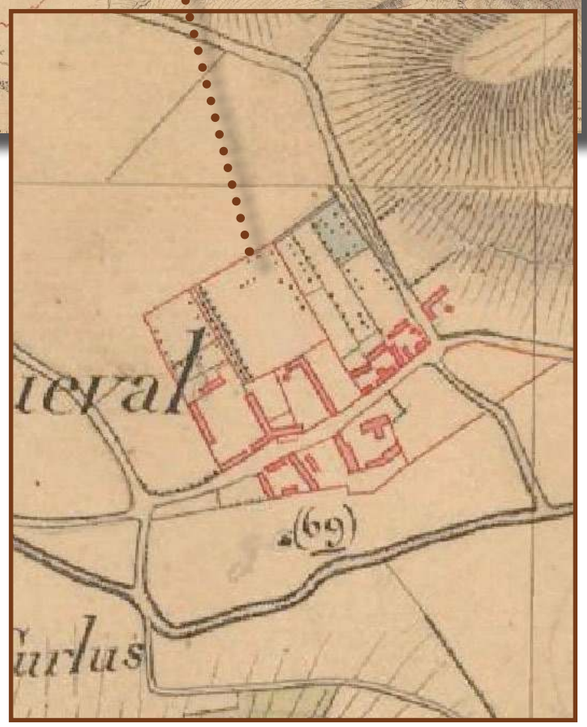
III - Organisation du tissu urbain



Source : IGN

CARTE ETAT MAJOR 1818-1824





L'HISTORIQUE

3.1 Historique :

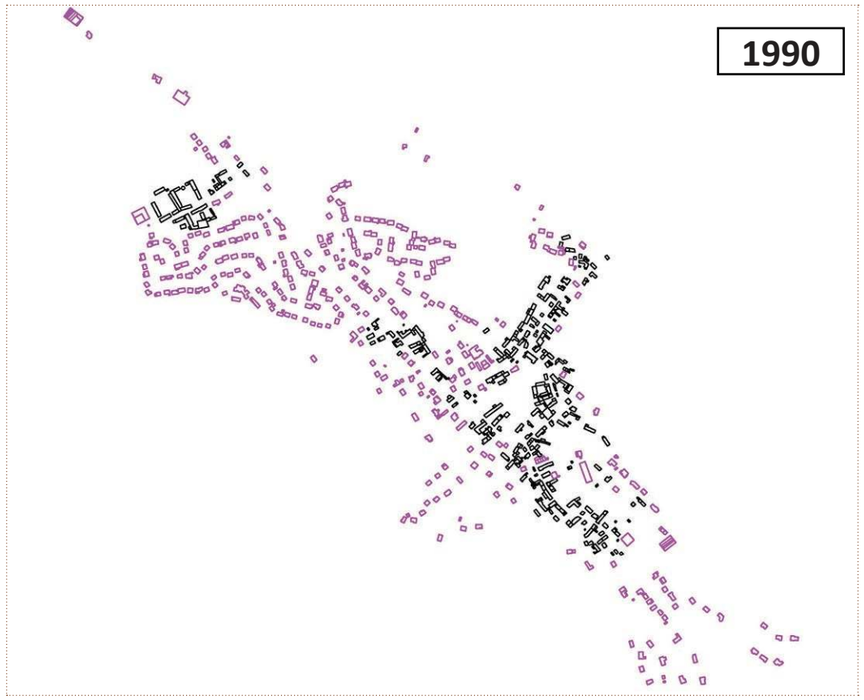
Le nom de Blaincourt se compose du mot Blain , Belin (« bélier » en vieux français) ou Blin (contraction fréquente de Belin), d'origine celtique qui désignait au Moyen Âge un « mouton », et du suffixe Court appartenant à la basse latinité et désigne non seulement une habitation de campagne placée au milieu d'un terrain fermé de murailles ou de haies vives, et servant de verger ou de pâturage, mais surtout la maison seigneuriale avec ses dépendances.
La préposition « lès » permet de signifier la proximité d'un lieu géographique par rapport à un autre lieu. En règle générale, il s'agit d'une localité qui tient à se situer par rapport à une ville voisine plus grande. La commune française de Blaincourt indique qu'elle se situe près de Précy-sur-Oise.
(Source : Wikipédia)

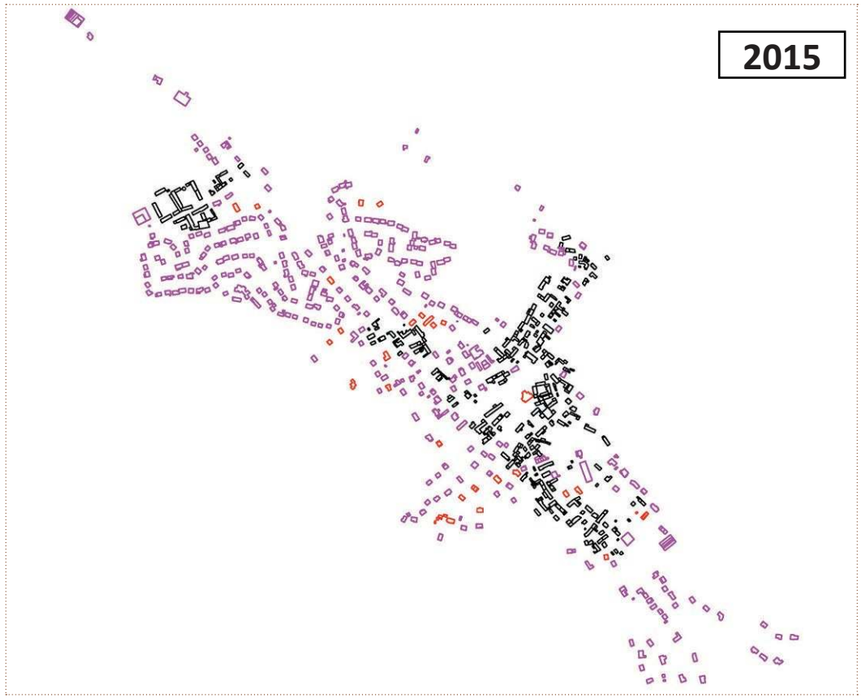
ANALYSE DU TISSU BÂTI

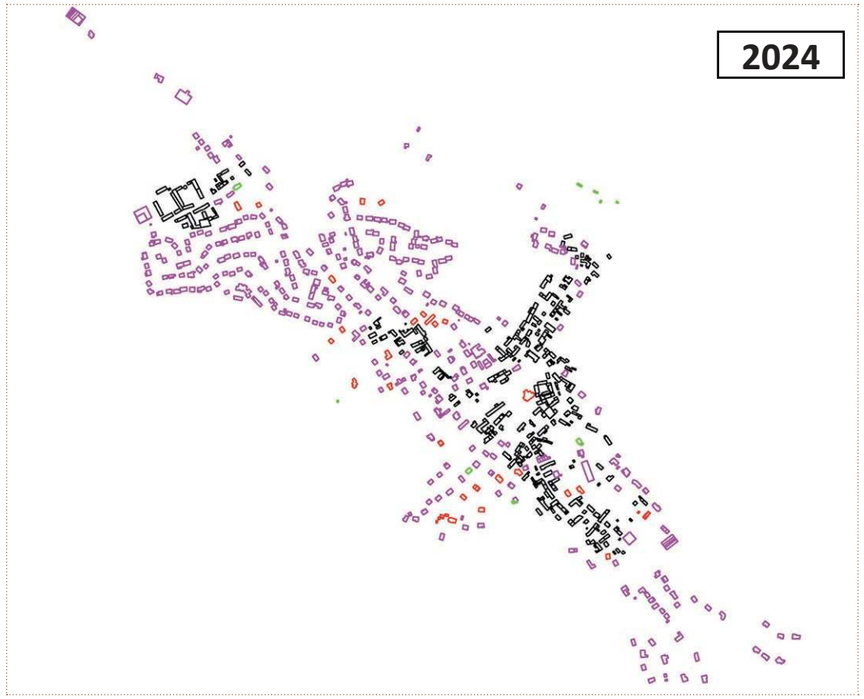
La Commune s'étend sur 813 ha. Historiquement, le village était composé de deux parties distinctes qui constituaient ainsi un bourg relativement dense et le Hameau de Bonqueval au Nord-Ouest de Blaincourt. Quelques terres séparaient les deux bourgs qui se sont donc rejoint dans les années 1970 avec le développement d'un habitat pavillonnaire. La carte de l'État major ci-contre, datant du début du XIXème siècle fait encore l'état de ces deux bourgs, proches mais distincts.

III - Organisation du tissu urbain

3.2 Forme et évolution du bâti :







Source : Arval

Situation en 1945
Situation en 1990
Situation en 2015
Situation en 2024

ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation. La trame bâtie est visualisée telle qu'elle se présentait en 1945, en 1990, en 2015 et octobre 2024. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

La trame bâtie, en 1945, correspondait aux deux entités originelles de la commune, le centre-bourg du village et le hameau de Bonqueval. À cette date, l'armature de la commune était encore peu constituée.

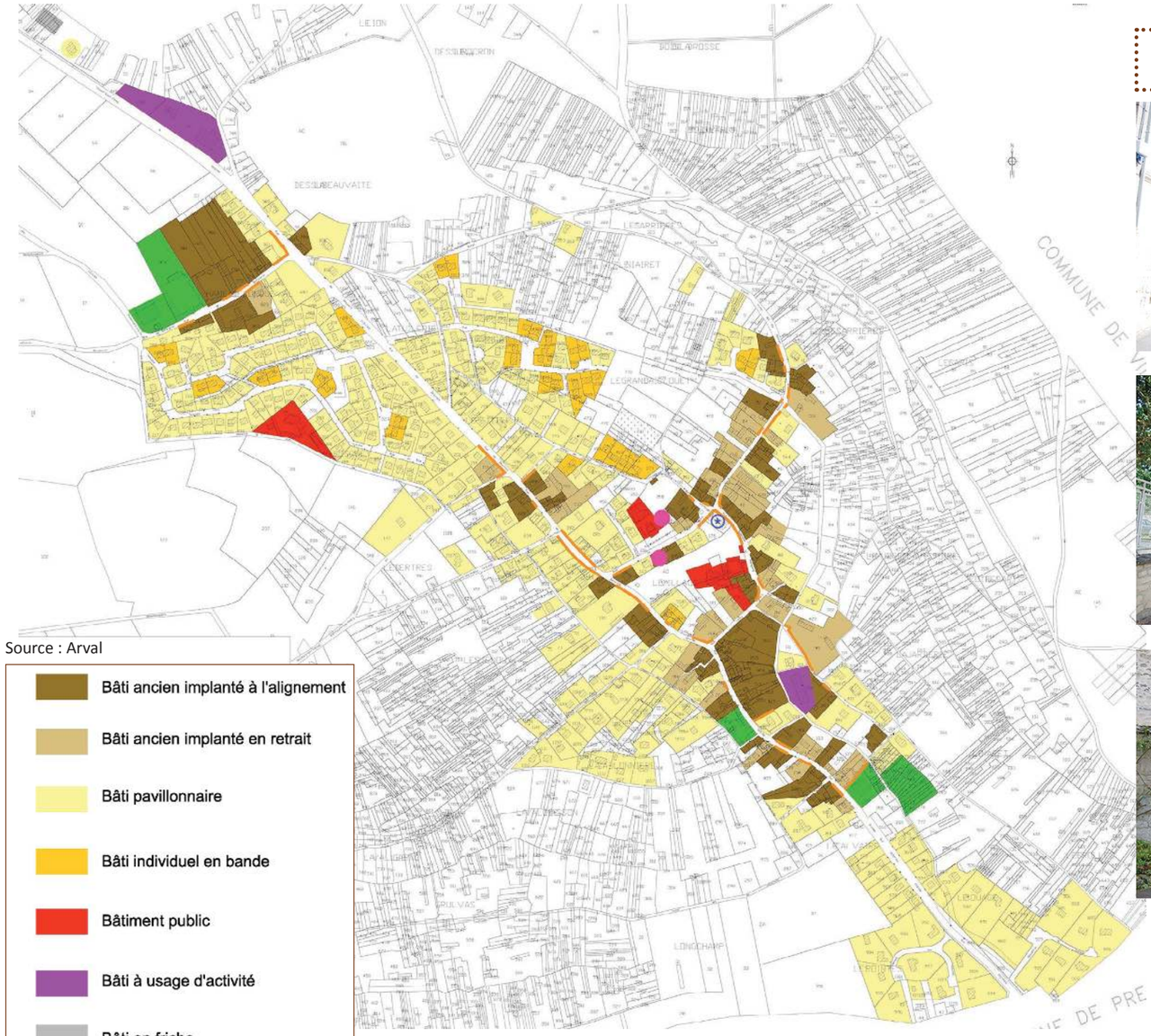
Les situations suivantes (1990 et 2015) permettent de visualiser le mode de développement de la commune, et sa progression jusqu'à la période actuelle.

Le développement du bourg, dans les années 1970-1990, s'est opéré, non seulement par comblement d'interstices au sein de la structure ancienne (ex : rue de Beauvais, Grande Rue, rue des Sablons, …), mais aussi par extension de l'urbanisation. Celle-ci est le résultat d'opérations successives de lotissements qui sont venues totalement bouleverser la structure originelle du village. Ces opérations successives ont permis la jonction entre les deux noyaux anciens de la commune. Pour l'essentiel, ces lotissements sont :

- le lotissement des « Pointes» datant début des années 70,
- le lotissement du « Bosquet » datant début des années 80,
- le lotissement du « Caillouet » datant du début des années 80,
- le lotissement du « Souage » datant du milieu des années 80.

Dans les années 1990 et 2000, le bourg de Blaincourt-lès-Précy a largement ralenti son expansion comme le démontre son développement principalement localisé à l'intérieur de l'espace aggloméré (comblement de dents creuses). Le développement urbain de Blaincourt-lès-Précy dans la période récente s'est ainsi principalement effectué par des opérations de densification réalisées au sein du tissu urbain (mode

III - Organisation du tissu urbain



Source : Arval

- Bâti ancien implanté à l'alignement
- Bâti ancien implanté en retrait
- Bâti pavillonnaire
- Bâti individuel en bande
- Bâtiment public
- Bâti à usage d'activité
- Bâti en friche
- Service de proximité
- Bâti à usage agricole
- Bâti patrimonial
- Principaux murs anciens

AMBIANCE URBAINE
Bâti implanté à l'alignement

Grande rue

Rue Leleu Robert

Rue Madeleine Hobigand

Rue de Beauvais

Rue de Beauvais

Rue de Bonqueval

de développement le plus vertueux).
On distingue deux **noyaux anciens** : le centre-bourg du village et l'ancien hameau de Bonqueval. Dans ces parties anciennes du village, notamment dans les rues Leleu Robert, Madeleine Hobigand, du Carrouge, des Sablons, de Bonqueval et sur des sections des rues de Beauvais, Grande Rue, du Longchamp, le bâti ancien à l'alignement forme des sections de front bâti quasi continu. La voie est structurée par les constructions, qui sont implantées à l'alignement de la rue, par la façade, ou le pignon. De plus, les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux.

Ces fronts bâtis encadrent directement l'œil de l'automobiliste et du piéton. L'ambiance y est très minérale ; l'espace privatif reste invisible depuis l'espace public (les jardins sont principalement situés à l'arrière de la construction, sans vue vers la rue). Les continuités minérales sont souvent assurées par la présence de murs de clôture en pierres, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.

Les secteurs dits « pavillonnaires »
Ces secteurs regroupent essentiellement les lotissements des « Pointes », du « Bosquet », du « Caillouet », de la « Sablonnière » et du « Souage ». Les constructions sont en retrait par rapport à la voirie. Les espaces privés sont donc visibles depuis la rue, créant une ambiance plus végétale. Le réseau de haies et de clôtures participe à l'ambiance de la rue.

Les secteurs mixtes
Le bâti pavillonnaire peut aussi se mêler au bâti ancien. Il vient ainsi combler les vides à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. La cohabitation de multiples typologies (pavillonnaire, ancien, activité, public) peut engendrer une image urbaine confuse voire dégradée car tous les styles se côtoient. Le rapport de la construction à la voie (façade) est lâche, l'architecture diversifiée et l'aspect des clôtures varié. C'est le cas ponctuellement dans les rues de Beauvais, de la Mairie, Grande Rue et le long du chemin des Eyrolles.

III - Organisation du tissu urbain

3.3 Typologie du bâti des noyaux anciens :

Façades - Maisons de Village

Façades - Longères

LE BATI ANCIEN A L'ALIGNEMENT

Le bâti ancien implanté à l'alignement se partage entre trois typologies :

- des constructions imposantes, élevées sur plusieurs niveaux et présentant un intérêt architectural certain (maisons de village) ;
- des constructions assez basses de type longères (RDC et combles aménagés ou non) ou composées d'anciennes dépendances agricoles qui suivent une forme allongée ;
- des bâtiments agricoles de grande volumétrie qui font parfois partie d'un corps de ferme organisé autour d'une cour centrale et localisé dans les deux noyaux anciens du village.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est majoritairement composé de la pierre calcaire locale. On ne retrouve pas d'habitations en torchis et seule une habitation, chemin du Rocron, est en bois. La brique n'apparaît que très ponctuellement au sein du village.

On peut identifier trois styles architecturaux :

- les constructions en moellons calcaires : il s'agit de petits blocs de calcaire irréguliers.
- les constructions en pierre de taille (calcaire) : il s'agit très souvent de maisons de maître imposantes, élevées sur plusieurs niveaux.
- les rares constructions en brique rouge en terre cuite : il s'agit de maisons bourgeoises en briques reprenant la pierre calcaire en détails (chaînages, harpage, linteaux).

Les toitures sont constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques ou d'ardoises.

En matière d'ouvertures, le bâti ancien propose plusieurs alternatives :

- en façade, des fenêtres toujours plus hautes que larges et qui présentent en général des divisions par vantail,
- en toiture, des lucarnes à capucine, jacobines, pendantes, en trapèze ou à frontons, des outeaux, mais aussi des châssis de toit basculant pour les aménagements récents de combles,
- la présence de porches et portes charretières (témoin du passé agricole),
- la présence d'éléments décoratifs qui rompt l'uniformité de la façade (volets battants en bois pleins ou persiennés et de différentes couleurs, pierres de clavages, linteaux cintrés, encadrements d'ouvertures, chaînage d'angle, œil de bœuf, bandeaux, …).

Une caractéristique propre au bâti ancien est soulevée : la symétrie dans les ouvertures qui confère un certain équilibre et une réelle élégance à la façade. De plus, Il semble important de souligner la richesse du patrimoine bâti ancien localisé dans la rue de Bonqueval. On peut y observer, entre autres, un ancien corps de ferme monumental proposant une bâtisse de grande qualité. Ces urbanisations donnent lieu à des détails architecturaux très intéressants : œil de bœuf, tourelle, toit à la Mansart, pigeonnier, lucarne cintrée, …

Certaines constructions anciennes se sont dégradées avec le temps ou ont fait l'objet de restaurations peu respectueuses de l'architecture traditionnelle (enduit recouvrant la pierre, élargissement des ouvertures, suppression des volets battants, association et/ou utilisation de matériaux non traditionnels, coffres de volets roulants saillants, comblement des ouvertures, non-respect de la symétrie des ouvertures, …).

LE BATI ANCIEN EN RETRAIT

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

LE BATI ANCIEN EN RETRAIT

Le bâti ancien implanté en retrait de l'alignement est aussi présent que le bâti ancien à l'alignement. Il s'agit soit de longères, peu présentes, soit de maisons de village. Ces dernières se caractérisent par de grands volumes (RDC, un étage et combles aménagés).

Elles sont parfois mises en valeur par un muret surmonté de grilles. Des corniches soulignent les différents niveaux. L'ensemble des modénatures qui décorent les façades, la présence de lucarnes à fronton, et d'auvents témoignent d'une architecture travaillée. Une habitation, située à l'angle de la rue de la Mairie et Grande rue, présente un toit à la Mansart.

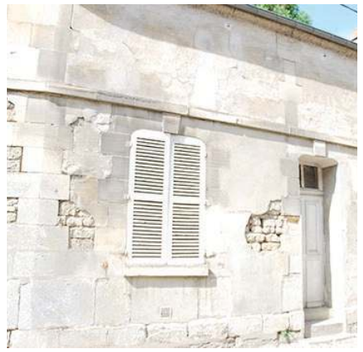
De manière générale, les matériaux utilisés et les ouvertures de façades présentent les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien à l'alignement.
Concernant le bâti ancien, il est observé que l'aménagement des combles n'est pas systématique. Quand les combles sont aménagés, ils sont éclairés par des châssis de toit basculant, des lucarnes à bâtière (à deux pans) ou à capucine (à trois pans), et enfin des lucarnes rampantes.

Les clôtures du bâti ancien sont principalement de hauts murs pleins ou des murs bahuts surmonté d'un barreaudage; ils sont implantés dans le prolongement du bâti. Les matériaux, qui les composent, sont ceux du bâti ancien listés précédemment. Les portails sont variés (métallique à claire-voie, plein ou en bois plein) et sont généralement encadrés par des piliers.

III - Organisation du tissu urbain

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

BATI ANCIEN DÉGRADÉ



BATI ANCIEN RÉNOVÉ

Matériaux

Toiture

L'ardoise

La petite tuile plate

La tuile mécanique

Ouvertures en façade

III - Organisation du tissu urbain

Ouvertures en toiture

Clôtures

Murs

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

III - Organisation du tissu urbain

3.4 Typologie du bâti pavillonnaire :

Rue du Bois

Résidence le Village

Grande Rue

Route de Crouy-en-Thelle

Impasse des Edelweiss

AMBIANCE URBAINE

LE BATI PAVILLONNAIRE

Le bâti pavillonnaire selon les époques de construction :

On découvre des typologies distinctes en fonction des années de construction : des maisons pavillonnaires sur sous-sol des années 1960 (ex : extrémité nord de la rue de Beauvais), des façades aux pignons retournés des années 1980 et des constructions plus récentes présentant souvent des rappels du bâti ancien (lucarnes, encadrements d'ouvertures, chaînage d'angle, soubassement, …).

Toutes ces constructions reflètent l'évolution des méthodes de constructions qui s'uniformisent dans toutes les régions de France. Les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits plus clairs fabriqués industriellement et de matériaux de couverture plus diversifiés.

Au niveau de l'architecture, la gamme des ouvertures se diversifie également (portes fenêtres, lucarnes capucines, lucarnes rampantes, meunières, châssis de toit basculant, outeaux, …). Ces ouvertures sont parfois plus larges que hautes et ne sont pas toujours disposées de manière symétrique sur les façades.

De la même manière, les clôtures traditionnelles remarquables, constituées de murs massifs utilisant le plus souvent la pierre ou les silex, disparaissent au profit de clôtures diverses (muret, palissade, haie, grillage rigide, lisse de béton, PVC, …) parfois transparentes.

Tous ces éléments participent à la disparition des spécificités locales qui contribuent à l'identité du territoire.

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

Années 1960-1980

Commune de Blaincourt-lès-Précy

Années 1980-2000

Années 2000-2010

Années 2010-2015

Ruelle de Vignoux

Chemin des Eyrolles

Chemin de l'église

Ruelle de Vignoux

Nouvelles constructions

Rue de Bonqueval

Ruelle du Vignoux

III - Organisation du tissu urbain

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

Matériaux

Ouvertures en toiture

Ouvertures en façade

Clôtures

3.5 Autres typologies du bâti :

Rue de Longchamp

Rue des Orchidées

Rue des Orchidées

Grande Rue

Grande Rue

Rue Eldeweiss

Café, Tabac, Pizzeria , rue de la Mairie

Société SOFRED TRANS, rue de Beauvais

Hangar agricole, Grande Rue

Exploitation agricole, rue de Bonqueval

Ateliers municipaux

L'habitat individuel en bande

Représenté au sein du village, l'habitat individuel en bande, est recensé quasi-exclusivement au sein des lotissements du « Bosquet » et du « Caillouet ». Les habitations, toutes semi-mitoyennes, sont accolées soit par le garage soit par une façade de l'habitation.

L'habitat groupé

Appartenant au bâti originel, la commune a entrepris, dans les années 2000, la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en logements locatifs, situé Grande Rue. L'habitat groupé jouit d'une bonne insertion malgré sa localisation au sein du secteur ancien grâce à une réhabilitation de qualité (matériaux traditionnels, implantation à l'alignement, volumes, …).

Le bâti à usage d'activité

Le bâti à usage d'activité se décompose en trois catégories :

- commerces et services de proximité : il s'agit du Bar-Tabac et d'une pizzeria situé face à la mairie. Ces activités sont insérées au sein du bâti ancien, en rez-de-chaussée. Il s'agit d'une construction en pierre reprenant la brique rouge en détails.
- bâti d'activités économiques : activités situées en lisière nord-ouest du village (société de transport) ou disséminées dans le village (l'ancienne bergerie).
- bâti agricole : ce sont des corps de ferme traditionnels, localisés au coeur du village ou le long de la rue de Bonqueval, mais aussi des hangars aux toitures en tôle ou en tuile, souvent ouverts sur une ou plusieurs façades. Le bâti agricole participe à la qualité architecturale du village.

Les bâtiments publics

La mairie, située au cœur du village, est un bâtiment ancien implanté en retrait. Ce bâtiment présente une architecture traditionnelle. La façade principale du bâtiment est en brique rouge. Celle-ci est rythmée par des éléments décoratifs en pierre calcaire : encadrements d'ouvertures, chaînage d'angle, linteaux, etc. La toiture est composée d'ardoises naturelles. Les autres façades sont en pierre calcaire.

Les services techniques occupent un ancien corps de ferme situé rue Madeleine Hobigand. La façade sur rue associe la pierre calcaire et la brique rouge. Une porte charretière en bois souligne l'entrée au sein de ce bâtiment public.

La Mairie

Vue de l'Eglise par la rue de la Mairie

Entrée de l'Eglise

3.6 Le bâti d'intérêt patrimonial :

Le bâti patrimonial de Blaincourt-lès-Précy est principalement constitué par l'église Notre-Dame-de-la-Nativité, inscrite monument historique par arrêté du 18 octobre 1971.

On recense également sur le territoire communal des éléments du patrimoine vernaculaire : calvaires, porches, puits, ainsi que des murs remarquables qui présentent un intérêt patrimonial et des haies qui ponctuent l'espace public. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est possible d'identifier ces éléments comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Mur et puits, rue de Bonqueval

Calvaire, rue de Bonqueval

Calvaire, rue des Sablons

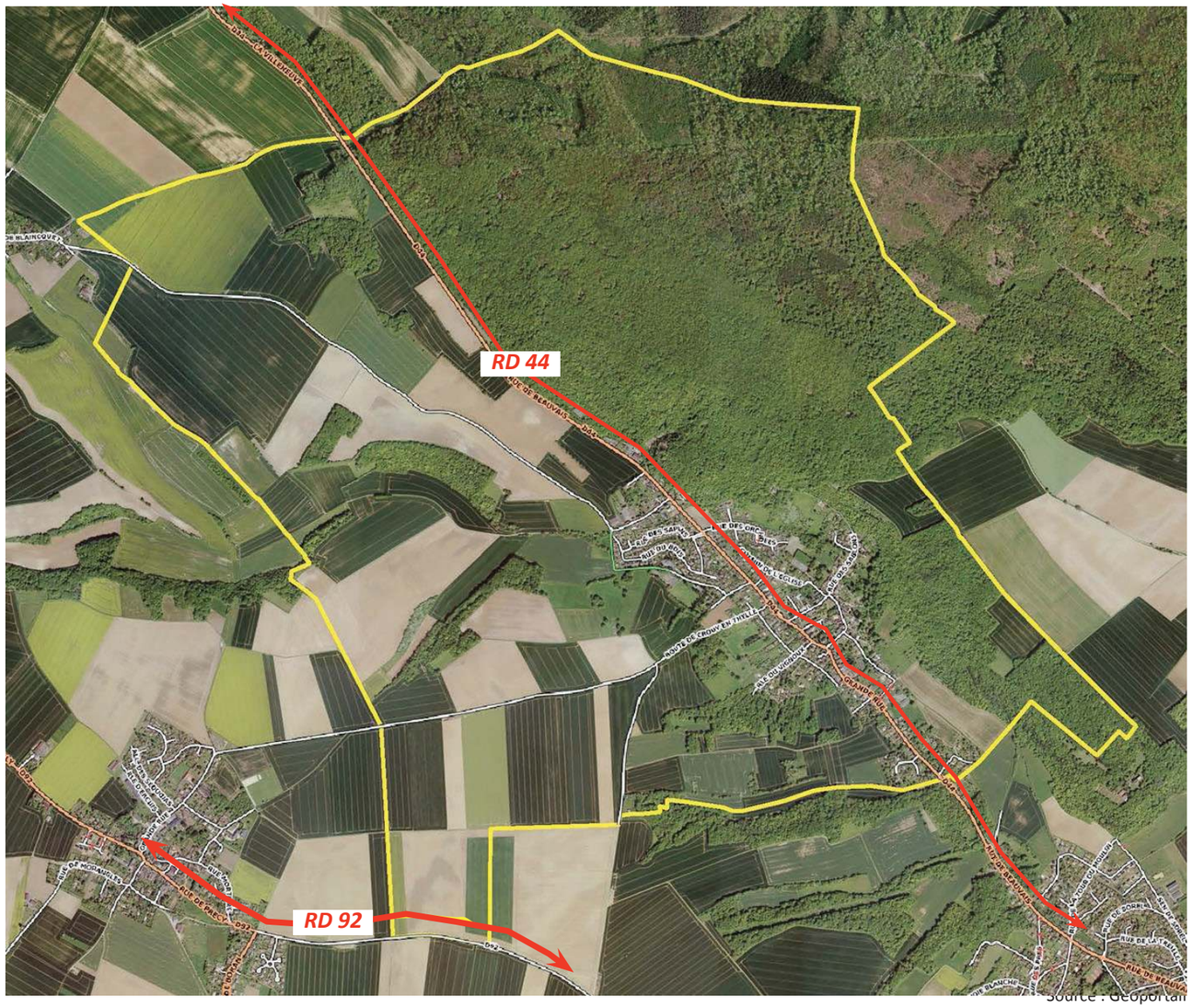
Porche, Grande Rue

Tourelle, rue de Bonqueval

Murs, rue de Beauvais

IV - Accessibilité et réseaux

4.1 Organisation du réseau viaire :



Source : Géoportail

LE RÉSEAU ROUTIER AUTOUR DE BLAINCOURT-LÈS-PRÉCY

La commune est traversée par la RD 44 (Noailles - Vineuil-Saint-Firmin) et, au sud, par la RD 92 en limite du territoire avec la commune de Précy-sur-Oise.

La route départementale (RD44) facilite les déplacements vers les pôles d'emplois et de commerces. Sur le territoire, l'offre en transport en commun reste faible et dessert principalement les établissements scolaires, mais certains habitants prennent le train, majoritairement à partir de la gare de Chantilly.

Blaincourt-lès-Précy est une commune principalement résidentielle. Elle conserve néanmoins un statut de bourg rural, grâce à la présence de services de proximité et équipements publics. Concernant l'accès aux autres commerces, les habitants restent toutefois dépendants des communes voisines.

Dans le village de Blaincourt-lès-Précy, la structure principale du réseau de voies est constituée par la RD 44 (Grande Rue et Route de Beauvais). Elle constitue l'armature originelle de l'agglomération, à partir de laquelle le village s'est développé. C'est la voie qui supporte le trafic le plus important.

En effet, les flux les plus importants sont enregistrés le long de la RD 44, un axe de transit majeur. Cela s'explique par le fait que la commune possède un réseau très peu ouvert vers l'extérieur. Seules la RD 44 et la route de Crouy-en-Thelle sont des points de sortie du territoire communal.

À l'image du réseau d'eau potable, le réseau viaire prend une forme arborescente : plusieurs rues ou ruelles (souvent très étroites) se greffent perpendiculairement sur l'axe principal (RD44) pour desservir les constructions pavillonnaires qui sont venues épaissir l'enveloppe agglomérée.

Le passage de la RD44 n'est pas sans conséquence sur la vie du village et pose de nombreuses interrogations au sujet de la vitesse de circulation et du stationnement.

La RD 44 comptait en 2024, 2 546 véhicules/jour (dont 2,70% de poids-lourds) En 2014, 2 507 véhicules/jour dont 4,5 % de poids-lourds, soit une stabillité du trafic journalier avec une baisse de la part des poids-lourds.
La RD 92 quant à elle comptabilisait au niveau de Précy-sur-Oise en 2024, 3 242 véhicules/jour dont 5,50 % de poids-lourds.

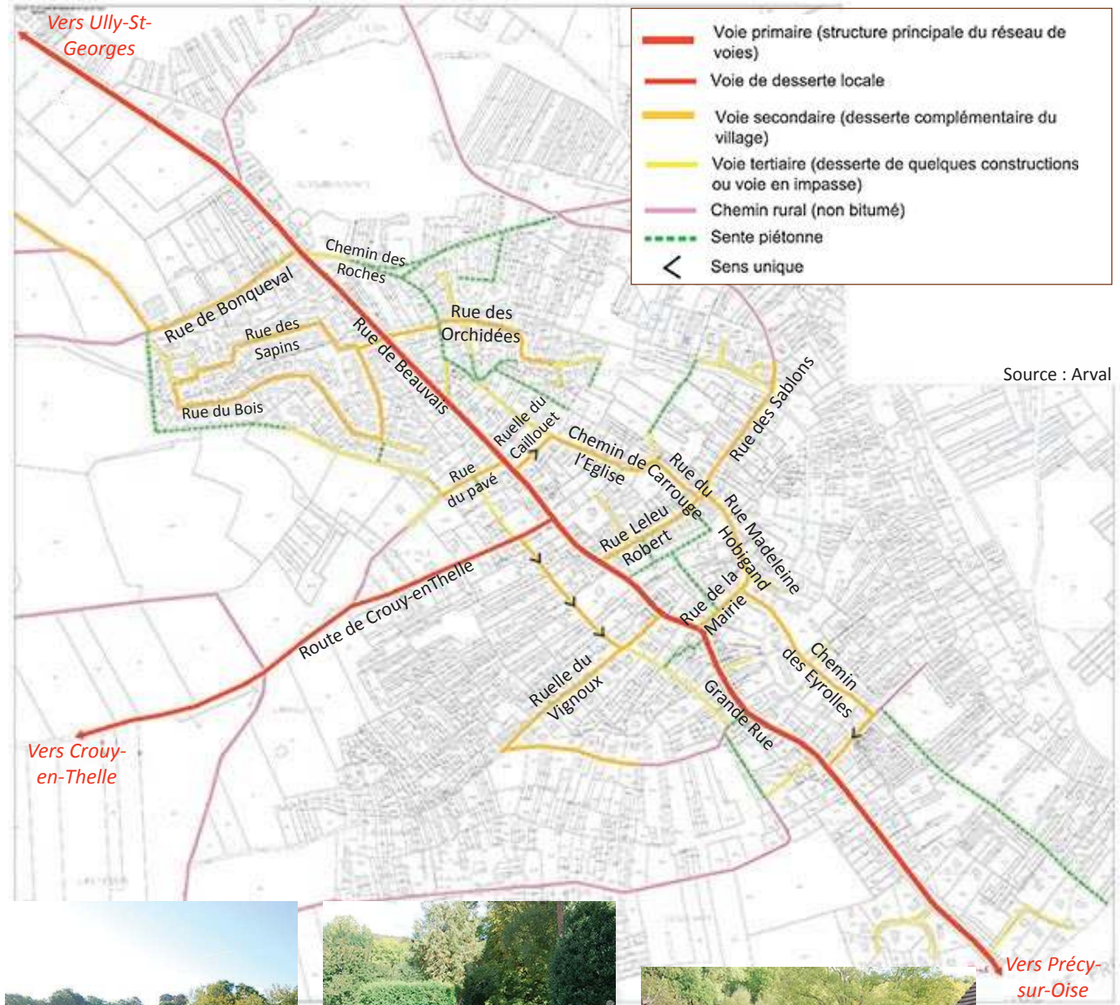
La station de chemin de fer la plus proche est la gare de Précy-sur-Oise desservie par les trains du réseau Paris-Nord, mais la gare de Creil est mieux desservie (Creil - Pontoise).

Le village est traversé par :

- le sentier de grande randonnée GR1A., inscrit au plan départemental de tourisme pédestre adopté par délibération du conseil départemental du 28 janvier 1990 ;
- le circuit équestre «Forêts du Clermontois» inscrit au plan départemental de tourisme équestre adopté par délibération du conseil départemental du 28 janvier 1990.

Il semblerait que le tracé du GR1A repéré sur la carte IGN soit partiellement inexact. En effet, son tracé n'emprunte pas le réseau de sentes existantes mais traverse, par endroits, des parcelles privées.

IV - Accessibilité et réseaux



Sente rue du bois de Curlus

Sente Caillouet

Sente Hibiscus

Sente des Camélias

Sente des Orchidées

Chemin des Roches

LE RÉSEAU VIAIRE PROPRE A BLAINCOURT

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.
Une hiérarchie des voies est mise en évidence :
- les voies primaires (structure principale du réseau de voies) et axes de transit,
- les voies secondaires (desserte complémentaire du village),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).
L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine du bourg, et dans son développement urbain.

Les rues de la Mairie, Leleu Robert, Madeleine Hobigand, des Sablons, des Orchidées, du Bois, des Sapins, de Bonqueval, des Érables ainsi que la ruelle du Vignoux et les Chemin des Eyrolles, des Alouettes et de l'Église peuvent être considérées comme des voies secondaires dans la mesure où elles complètent la desserte du village et créent des boucles entre les quartiers.

La desserte tertiaire du village est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui composent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit principalement d'impasses telles que celles des Acacias, des Edelweiss, des Mimosas mais aussi les Résidences les Pointes, du Souage et des Sablons.

Les rues sont très étroites, parfois sinueuses et finissent très souvent en impasse. Seule la route de Crouy-en-Thelle s'ouvre vers l'extérieur, pour rejoindre le village du même nom.

L'exemple du vaste lotissement du Bosquet est cité : il existe une unique entrée et sortie pour la desserte de ce quartier. Cette organisation donne lieu à des carrefours très dangereux au niveau des débouchés sur la RD 44 ; quelques aménagements ont été réalisés pour sécuriser les nœuds viaires (panneaux stop, feux tricolores).

Au sein du bourg, il existe de nombreuses voies réservées aux déplacements doux. Ce sont principalement des sentiers piétons ou chemins ruraux qui prolongent des dessertes tertiaires. Certaines de ces voies permettent aux habitants de se déplacer, sans véhicule à moteur, au sein de l'espace aggloméré. C'est le cas, par exemple, du Chemin des Roches, des sentiers du Dessous le Bois de Curlus et des Hibiscus. Ces sentes permettent notamment de relier les équipements publics, situés à l'Ouest du village, au centre-bourg.

LE STATIONNEMENT

S'agissant du stationnement, l'offre est relativement importante (86 places de stationnement) et semble plutôt bien équilibrée. On notera que les aires de stationnement sont situées préférentiellement à proximité des équipements publics ou au sein des lotissements pavillonnaires. Toutefois, certaines rues du centre ancien sont quasiment dépourvues de places de stationnement matérialisées. Ce constat s'explique naturellement par la morphologie de ces rues très étroites.
La localisation des places de stationnement au sein de l'espace urbanisé est la suivante :

- parking de la mairie,
- parking du cimetière,
- parking de l'école,
- parking de la salle des fêtes (rue Leleu Robert),
- rue du Bois,
- rue des Sapins,
- rue des Orchidées,
- impasse des Edelweiss,
- impasse des Peupliers,

À noter, l'absence de place réservée aux personnes en situation de handicap ou dédiée aux véhicules électriques. Un système de pince-roues a été mis en place à proximité du pôle scolaire pour le stationnement des vélos.

En 2021, selon l'INSEE, 87,4 % des ménages comptaient au moins un emplacement réservé au stationnement sachant que 95,9% étaient équipés d'au moins une voiture. Les ménages détenant 2 voitures ou plus représentaient 60,6 % des ménages.

LE TRANSPORT COLLECTIF

En matière de transports en commun, le territoire est concerné par :
- la ligne 635 : Chantilly-Ully-St-Georges ;
- la ligne 649 : Boran-sur-Oise - Creil (marché) ;
- les lignes scolaires 6203 (collège de Saint-Leu-d'Esserent), 6206 (collège de Gouvieux), et 6243 (Lycées de Montataire et Nogent sur Oise).

IV - Accessibilité et réseaux

Extrait du plan des chemins de randonnées à l'échelle de la thelloise

Arrêt de bus «Les Gorres», Grande Rue

Place de stationnement (mairie)

Arrêt de bus «Le Bosquet», rue de Beauvais

Place de stationnement, rue du Bois (école)

Arrêt de bus «Le Bourg» et place de stationnement

LES CIRCULATIONS DOUCES ET LE STATIONNEMENT

La commune compte 4 arrêts de bus situés sur la RD 44.

Par ailleurs, de nombreux habitants travaillant en région parisienne s'y rendent en train, majoritairement, à partir de la gare de Chantilly, qui permet notamment de rejoindre Paris-Nord et dessert également le pôle de Roissy en région parisienne grâce à la navette Creil - Roissy Charles-de-Gaulle.
La ligne de bus 635 qui dessert les trois arrêts de la commune permet de rejoindre la gare de Chantilly en une trentaine de minutes. Le TER permet de se rendre à Paris en moins de 30 minutes à raison d'une trentaine de trains par jour.

Globalement la commune reste faiblement desservie par les transports en commun, la fréquence de la ligne 635 n'étant pas très élevée. Les habitants sont fortement dépendants de l'automobile pour se déplacer. Il n'y a pas d'aire de covoiturage à proximité.

LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLABLES

Dans le village, les déplacements piétons sont globalement assurés par des trottoirs, dont l'étroitesse et/ou le stationnement des véhicules complique la circulation des piétons. En effet, la plupart du temps, les piétons (notamment ceux avec une poussette) sont obligés de circuler sur la chaussée. Aucun marquage au sol ou aménagement de voirie signale actuellement la présence possible de piétons sur la chaussée. De plus, dans certaines rues, aucun trottoir n'est aménagé alors que la chaussée est étroite et que les voitures y circulent ou s'y stationnent.

IV - Accessibilité et réseaux

4.2 Les servitudes d'utilité publique :

Source : Arval/ DDT 60

AC1	*	Servitude de protection des monuments historiques inscrits et périmètre de protection
EL7	—	Servitudes d'alignement
PT2LH	▥	Servitudes de protection contre les obstacles pour liaison hertzienne

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

• Servitude de protection des monuments historiques inscrits (AC1)

La commune compte un monument historique : **l'église Notre-Dame-de-la-Nativité**, inscrite monument historique par arrêté du 18 octobre 1971. Cette servitude instaure l'obligation de recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans un rayon de 500 mètres autour du monument.

• Servitudes d'alignement (EL7)

La route départementale n°44 est concernée par un plan d'alignement. Lorsqu'une telle servitude est instaurée, les propriétaires riverains doivent être préalablement autorisés par l'administration du Département pour édifier un immeuble en limite du domaine public. Ils ne peuvent pas effectuer de travaux confortatifs sur les murs de façade ou sur les murs de clôture en saillie sur l'alignement. Ils doivent admettre, en cas d'élargissement de l'emprise publique, le transfert de propriété des parcelles et portions de parcelles non bâties qui se trouvent placées en avant de l'alignement.

Pour être active, la servitude d'alignement doit être annexée au dossier PLU.

• Servitude de protection contre les obstacles pour liaison hertzienne (PT-2LH)

Cette servitude repose sur un décret publié au Journal Officiel de la République française le 01 janvier 1983. Il s'agit de la liaison hertzienne reliant Creil et Neuilly-en-Thelle.

La zone spéciale de dégagement affectée à cette servitude est repérée par deux lignes parallèles distantes de 200 m. Il y est interdit au sein de ces limites de créer des obstacles dont la partie la plus haute excède 140 m.

DIAGNOSTIC NUMÉRIQUE

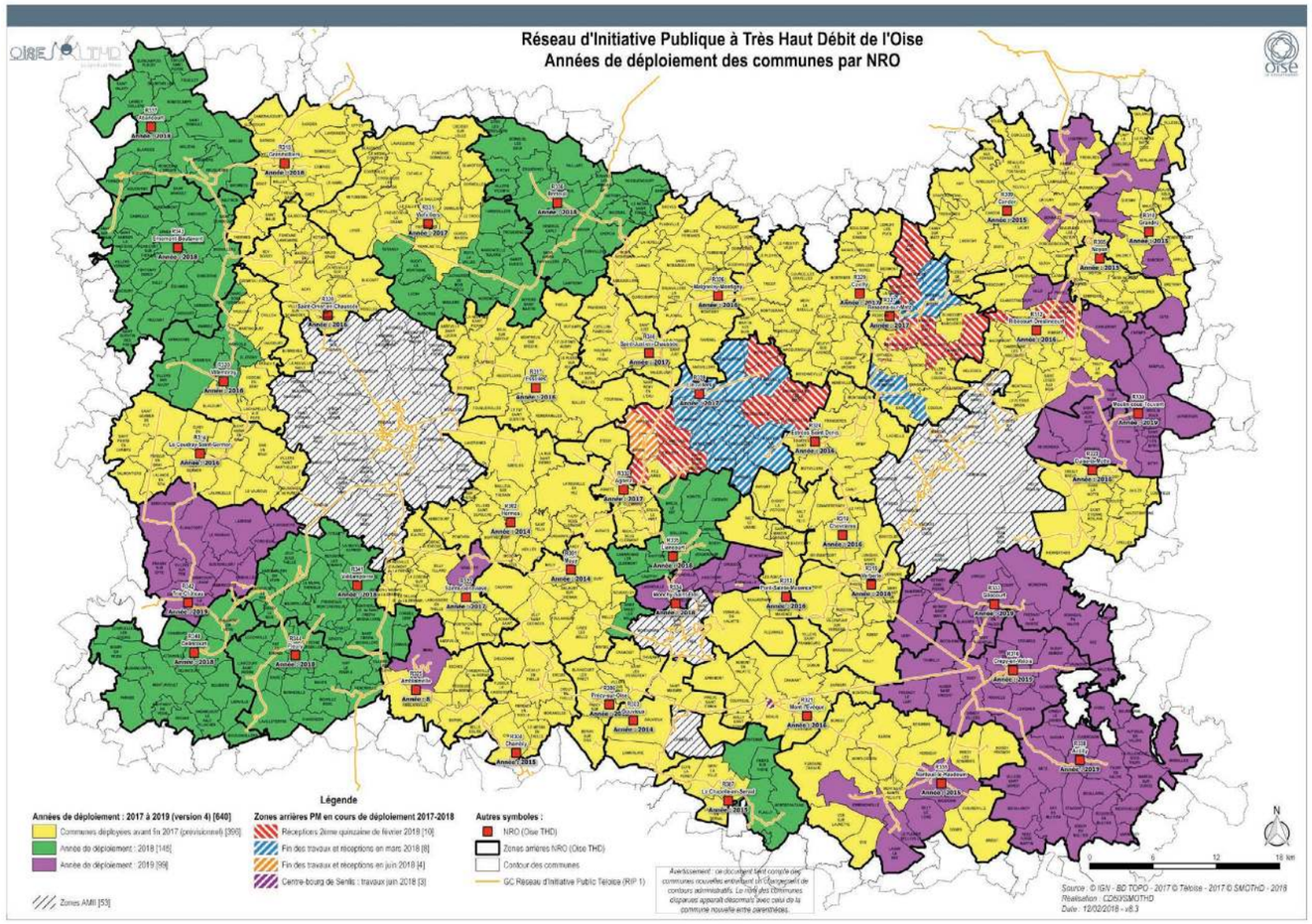
La loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009 introduit dans le code général des collectivités territoriales l'article L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schéma directeur territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN) au niveau d'un ou plusieurs départements ou d'une région. Il recense les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifie les zones qu'il dessert et présente une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné. Sur le périmètre du département de l'Oise, le Conseil Départemental de l'Oise est en charge depuis 2010 de l'élaboration de ce SDTAN achevé début 2012 et approuvé en commission permanente le 21 mai 2012.

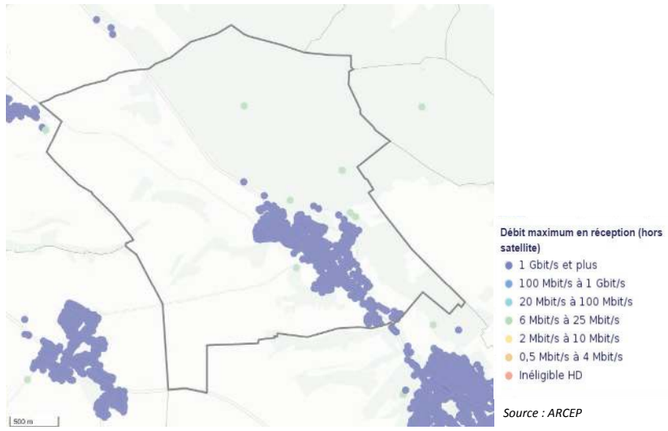
Le Conseil Départemental initie dès aujourd'hui le vaste projet de très haut débit FTTH (Fiber to the home) dans l'Oise. Ce projet échelonné sur 10 ans a donc pour objectif de raccorder en fibre optique la totalité des foyers isariens, (à l'exception des foyers situés au sein des 52 communes dont le raccordement très haut débit est du ressort des opérateurs privés SFR et Orange) et donc de leur ouvrir la perspective d'usages et de services numériques reposant sur des débits nettement supérieurs (100Mbp/s) aux possibilités actuelles (20Mbp/s).

IV - Accessibilité et réseaux

4.3 Diagnostic numérique :

Phasage du déploiement du Très Haut Débit dans l'Oise :





Source : ARCEP

La loi du 18 décembre 2009 introduit également au moyen de l'article L49 du code des postes et des communications électroniques, le principe d'information obligatoire des collectivités territoriales concernées et des opérateurs privés de communications électroniques préalablement à la réalisation, sur le domaine public, de tout chantier de génie civil de taille significative.

L'objectif est ainsi de faciliter les déploiements de réseaux de communication électroniques à très haut débit et d'en réduire les coûts en offrant aux collectivités et aux opérateurs la possibilité de mettre à profit ces travaux pour installer leurs propres infrastructures destinées à recevoir des câbles de communications électroniques. En outre, la mutualisation des travaux effectués sur la voirie évitera des interventions successives et limitera la gêne aux usagers. Pour ce faire, le Conseil Départemental recommande de maintenir à jour la cartographie précise du réseau filaire et aérien cuivre et fibre optique, des différentes composantes de ces réseaux, des NRA, des chambres, fourreaux, poteaux, locaux techniques, répartiteurs, antennes et pylônes.

Le département de l'Oise a lancé en 2013 le programme «Oise Très Haut Débit» à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise. Ce programme vise à équiper le territoire de la fibre optique. Suivant ce schéma directeur, il est prévu un passage progressif dans les 10 à 15 ans au très haut débit (équivalent au moins à 100 Mo) sur l'ensemble du département. Le territoire de Blaincourt-lès-Précy est raccordé au réseau de fibre optique depuis 2017. 99,25% des logements du village sont couverts par la fibre. Selon l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques), en juin 2024, 99,25% des logements disposent d'un débit de 1 Gbit/s et plus.

Concernant la téléphonie mobile, les conditions de réception des réseaux de téléphonie mobile sont considérées «bonnes» sur l'ensemble de la commune urbanisée.

LES RÉSEAUX

Réseau électrique :

Enedis est en charge du réseau électrique de Blaincourt-lès-Précy. Le réseau de distribution d'électricité de la commune comprend 7 transformateurs. La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), et 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 10 à 12 kVA (par exemple, une machine à laver requiert une puissance d'environ 3 kW et un fer à repasser 1,2 kW). Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau présente un bon dimensionnement et aucun problème majeur de chute de tension n'est à signaler sur la commune.

Ainsi, le réseau électrique apparaît être en capacité de répondre aux potentielles futures demandes issues du comblement des dents creuses.

Réseau d'eau destinée à la consommation humaine :

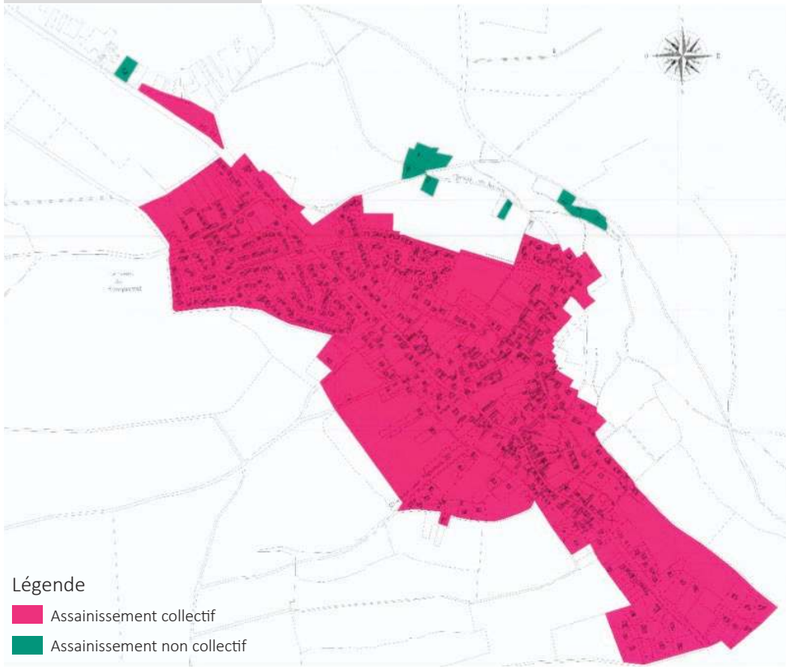
La commune de Blaincourt-lès-Précy est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion relève de la compétence du SI des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu, qui regroupe les communes de Précy-sur-Oise, Villers-Sous-Saint-Leu, Saint-Leu-d'Esserent et Blaincourt-lès-Précy. L'exploitation du réseau est confiée à SUEZ.

L'alimentation en eau potable de Blaincourt-lès-Précy provient de deux usines (puits de forage) situées sur les communes de Précy-sur-Oise et Boran-sur-Oise.

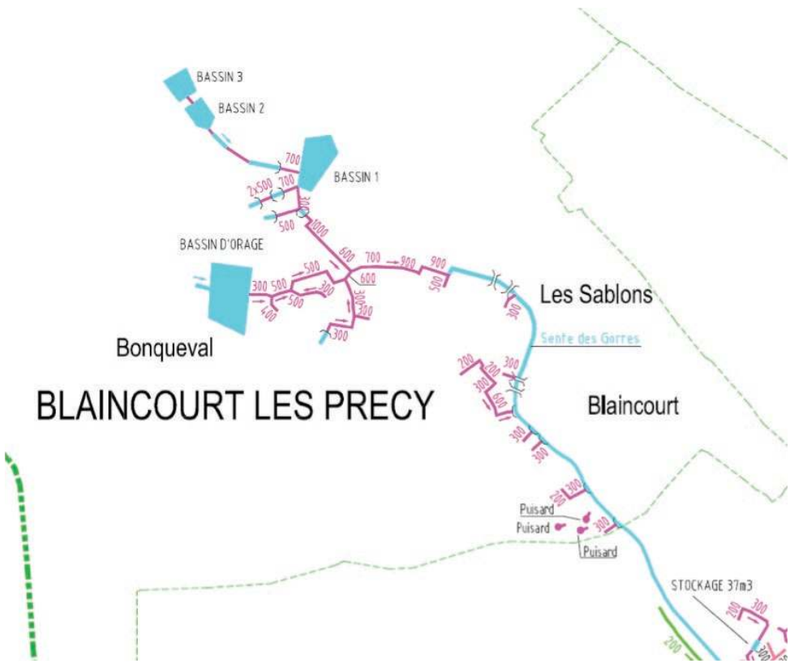
L'eau est acheminée, du Sud-Est au Nord-Ouest, par l'intermédiaire d'une canalisation de 150 mm de diamètre (amenée principale). Cette conduite suit l'artère principale du village, la RD 44, pour finir en impasse sur une canalisation de diamètre 60 mm à la sortie Nord du village (au niveau de l'entreprise de transport).

Le réseau d'eau potable de Blaincourt-lès-Précy s'organise selon une trame arborescente : de nombreuses canalisations annexes se

4.4 Les réseaux :



Zonage d'assainissement des eaux usées



Plan du réseau d'eau pluviale

branchent sur l'amenée d'eau principale citée précédemment. Il s'agit, très souvent, de simples antennes en impasse qui alimentent les excroissances résidentielles perpendiculaires à la RD 44.

On note un déséquilibre du réseau entre les rives Est et Ouest de la RD 44 : Le réseau Ouest s'organise majoritairement à partir de canalisations de diamètre important (100 à 150 mm), tandis que le réseau Est s'organise davantage à partir de canalisations de capacité moindre (51 à 60 mm). Les constructions isolées du chemin Rocron sont alimentées par un réseau privé.

Le réseau compte très peu de boucles. Malgré sa position excentrée, en bout de desserte parmi les communes membres du SI des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu, Blaincourt-lès-Précy ne recense pas de problème majeur d'alimentation lié à un manque de pression. En effet, un surpresseur a été installé à l'entrée Sud-Est du village, le long de la route de Beauvais, afin de résoudre les défaillances techniques ponctuelles dont la commune faisait l'objet par le passé. Seule l'extrémité Nord de la rue des Sablons enregistre occasionnellement une baisse de la pression.

Concernant la desserte générale du territoire, aucun chantier de renforcement de canalisation n'est programmé, à court terme, par le gestionnaire SUEZ. Selon l'exploitant, le réseau possède une capacité suffisante pour répondre aux besoins de nouvelles constructions qui pourraient combler les dents creuses identifiées. Au contraire, un renforcement du réseau, au-delà du coût qu'il représente, pourrait occasionner des problèmes liés au temps de séjour.

L'eau est réputée de bonne qualité et aucune pollution n'a été signalée. Le gestionnaire SUEZ précise que la substitution du chlore au profit du bioxyde de chlore pour le traitement de l'eau, dans les usines de prélèvement, assure une bonne qualité de cette dernière.

Réseau incendie :

Quinze poteaux ou bornes incendie sont recensés sur la commune, dont 13 ont un débit supérieur ou égal à 60 m3/h, permettant de couvrir un risque courant ordinaire (2 ont un débit compris entre 30 et 60 m3/h).

La répartition des hydrants sur le territoire communal apparait plutôt homogène. Toutefois la défense-incendie de certaines constructions ne semble pas assurée. En effet, ces constructions sont hors du champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie (200 m linéaire). Le renforcement de la défense incendie (création d'un nouvel hydrant) est donc à prévoir. Il s'agit des secteurs suivants :

- l'extrémité Ouest de la rue de Crouy-en-Thelle,
- certaines constructions du Chemin des Eyrolles,
- la construction isolée à la sortie Nord du village (ancienne exploitation agricole),
- les constructions le long de la rue des Sablonnières, du Chemin du Rocron et de la Résidence des Sablons.

Réseau d'assainissement :

La gestion du réseau collectif d'assainissement de la commune de Blaincourt-lès-Précy est assurée par la Communauté de Communes Thelloise. La commune est dotée d'un zonage d'assainissement des eaux usées. Ce dernier est opposable depuis le 19 avril 2004, qui prévoit l'assainissement collectif pour la quasi totalité du village. Conformément à ce zonage, le réseau collectif des eaux usées dessert l'ensemble du village à l'exception de quatre constructions à usage d'habitation dont trois sont situées le long du Chemin de Rocron. La dernière est localisée à l'extrémité Nord du village (exploitation agricole).

Ce réseau collectif d'assainissement des eaux usées est de type séparatif et principalement gravitaire. Néanmoins, on compte un poste de refoulement, localisé à l'extrémité Nord de la rue des Sablons.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration (STEP) située sur la commune de Villers-sous-Saint-Leu et mise en service en 1995. Cette station d'épuration a une capacité de 16 500 équivalents habitants pour un taux de charge actuel de 6 914 habitants (RPQS 2023). Son exutoire est la rivière de l'Oise.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) relève de la compétence de la Communauté de Communes Thelloise.

La commune est équipée d'un réseau pluvial. Toutefois, celui-ci ne couvre pas l'intégralité du village. Les eaux pluviales sont donc gérées de manière différente selon les secteurs.

Certaines sections de rue disposent d'un réseau de collecte des eaux qui rejette les eaux pluviales vers le milieu naturel en plusieurs points et notamment en direction d'un fossé, en partie busé, qui draine la majorité des eaux de surface de la partie Est du village.

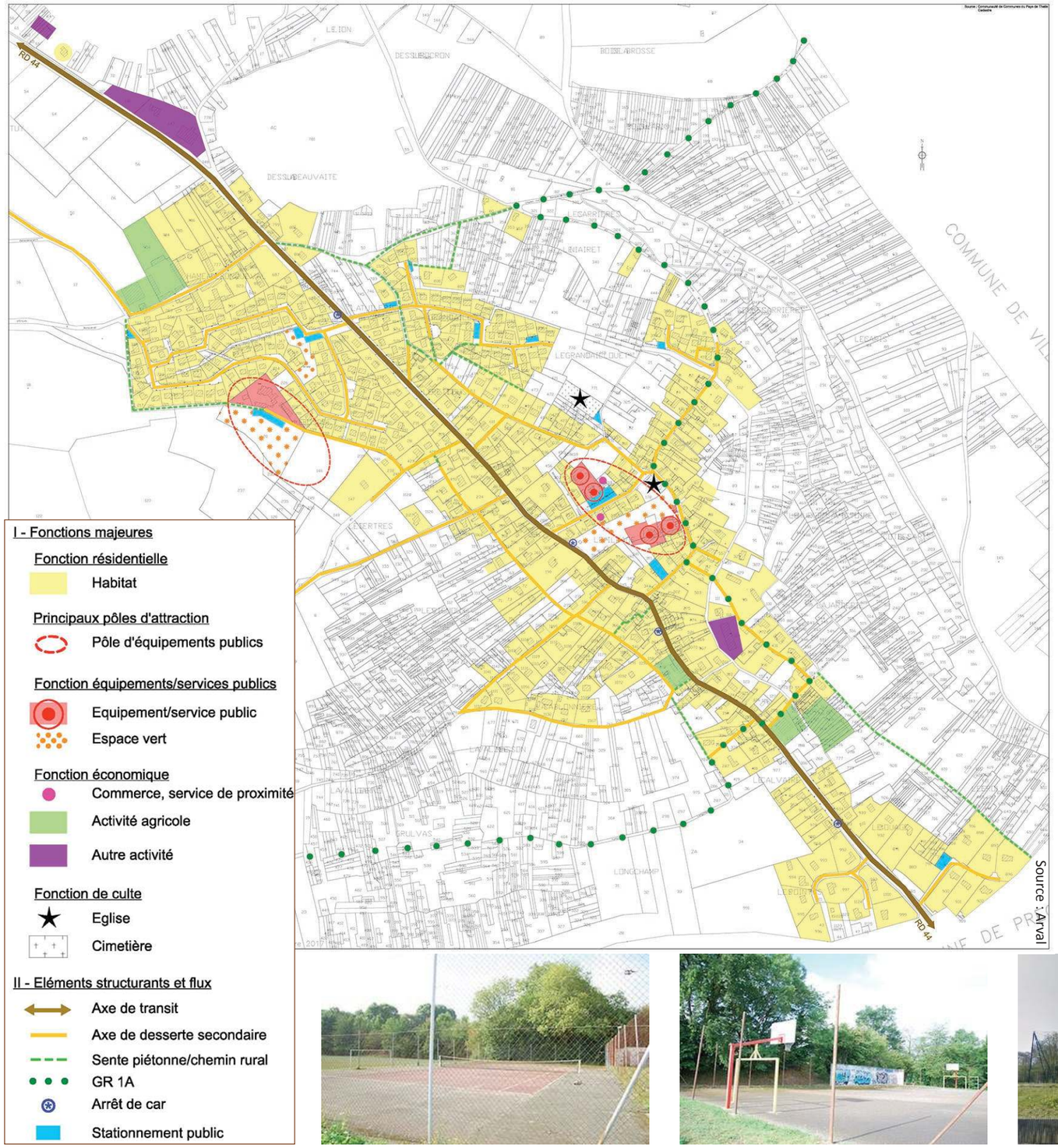
Les autres secteurs de la commune ne disposent pas de réseau de collecte. Les eaux pluviales sont alors traitées à la parcelle ou s'écoulent le long de la chaussée.

Suite à la réalisation d'une étude hydraulique sur le territoire, des aménagements ont été réalisés afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la commune. Ces aménagements ont permis, entre autres, la création de 4 bassins, tous localisés au Nord de la commune. En effet, cette partie du territoire correspond à la zone la plus sensible étant donné la présence des principaux axes d'écoulement des eaux de surface (talwegs). Ces bassins d'orage ou de rétention des eaux pluviales sont situés :

- au croisement de la rue de Bonqueval et du chemin Dessous le Bois de Curlus,
- à l'extrémité Nord du village, le long de la RD 44 (bassin n°1 et n°2),
- le long du Chemin du Lion, à proximité de la société de Transport (bassin n°3).

De manière générale, la gestion des eaux pluviales ne pose pas de problèmes majeurs. Quelques points sensibles sont tout de même à signaler. Lors d'importants épisodes pluviométriques, il arrive que les terrains localisés rue de Bonqueval soient sujets à des ruissellements importants peut-être en raison du mauvais fonctionnement du fossé qui collecte les eaux de surface en provenance de la commune d'Ercuis. De plus, il semblerait qu'une mauvaise orientation des bassins n°2 et n°3 (identifiés sur la cartographie ci-contre) engendre occasionnellement des problèmes de ruissellements d'eau à proximité de la RD 44, au Nord du village. Toutefois, l'espace aggloméré n'est pas impacté.

V - Equipements et activités économiques



Source : Arval

5.1 Équipements et espaces publics :

Blaincourt-lès-Précy est une commune principalement résidentielle.
La dynamique du village est caractérisée par la présence de deux pôles d'attraction majeurs :
- **le centre-bourg du village**
- **le pôle scolaire et sportif**

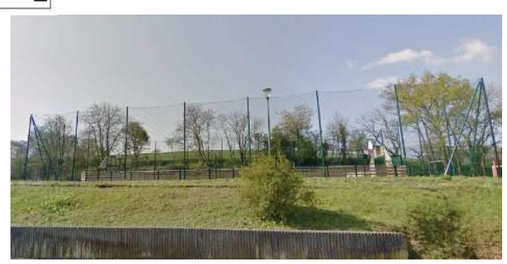
Le centre-bourg du village regroupe de nombreux équipements publics (mairie, bibliothèque, local associatif, locaux techniques et salle des fêtes), ainsi que le parc public communal, et l'ensemble des services de proximité.
Blaincourt-lès-Précy compte deux services de proximité : un bar-tabac qui fait aussi pizzeria et un cabinet infirmier. Ils bénéficient d'une localisation stratégique, rue de la Mairie, au cœur du centre ancien et à proximité des équipements publics.
Les habitants de la commune se tournent préférentiellement vers Précy-sur-Oise, Villers-Sous-Saint-Leu puis Chambly ou Saint-Maximin pour accéder aux commerces, services et équipements qui ne sont pas directement disponibles sur le territoire communal.
En ce qui concerne les autres activités économiques, on signale notamment :
- la société de transport Sofred Trans, localisée le long de la RD44, à la sortie nord-ouest du village. On y recense un bâtiment d'activité ainsi qu'une construction à usage d'habitation.
D'autres activités artisanales sont disséminées dans le village, mais sont peu visibles sur le terrain.

Les services techniques communaux sont implantés, rue Madeleine Hobigand, au sein d'un ancien corps de ferme. La salle des fêtes communale est quant à elle localisée au cœur du village, au sein du parc public communal.
Le cimetière se trouve à proximité du centre ancien, le long de la sente du Caillouet. Son accessibilité pour les véhicules de services est à améliorer (demi-tour notamment).

Le pôle scolaire et sportif est quant à lui composé d'une école primaire (élémentaire et maternelle), d'une cantine et d'un accueil périscolaire. Ensuite, les élèves poursuivent leur scolarité préférentiellement au collège J. Vallès de Saint-Leu-d'Esserent. Les lycées J. Rostand à Chantilly, A. Malraux à Montataire mais aussi M. Curie à Nogent-sur-Oise sont privilégiés pour le second cycle du secondaire.
Concernant les terrains de sports situés à proximité, on compte un court de tennis et un terrain de football. La commune a récemment complété cette offre en équipement sportif avec la création d'un city stade sur l'ancien terrain multisport.
Les terrains de sports isolés sur la lisère ouest du village bénéficient d'un accompagnement végétal (haie plantée) qui assure une transition harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

Terrain de Tennis

Terrain de sport


City-Stade

Terrain de foot

V - Equipements et activités économiques

Mairie, bibliothèque municipale

Cimetière

Entrée de l'école primaire, rue du Bois

Salle des fêtes

Ateliers municipaux

Ecole primaire

Bâtiment scolaire

Parc public à proximité de l'église

Allées plantées, rue de Beauvais

Espace vert face à l'école, rue du Bois

Espace vert, lotissement bosquet

LES ESPACES VERTS PUBLICS

Le territoire est composé d'un espace vert public majeur qui est le parc public localisé au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'église et des équipements publics du centre du village. Cet espace accueille entre autres : des aires de jeux pour enfants, un terrain de pétanque, le parking de la salle des fêtes et du mobilier urbain (bancs). Inséré au sein d'un secteur dense, ce parc public participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Un second espace vert public est recensé au sein du lotissement du « Bosquet ». Des bancs et un terrain de pétanque accompagnent les emprises enherbés de cet espace. Il joue également un rôle pour les circulations douces au sein de ce quartier.
D'autres espaces publics végétalisés sont présents sur le territoire comme : des surfaces enherbées, des parterres fleuris à l'angle de rues ou pour l'aménagement de terre-pleins, des allées plantées, le long de la RD44.

LES ESPACES PRIVES

Les espaces privatifs qui composent la trame végétale intra-urbaine sont constitués de jardins, parcs arborés et plus rarement d'espaces d'herbages. En effet, de nombreux bosquets de superficies variables sont dispersés uniformément sur le territoire communal. Ces bosquets, majoritairement privés, forment des cœurs d'îlot facilement identifiables sur le plan mais peu visibles sur le terrain. En effet, ces derniers sont peu accessibles depuis la voirie, ils s'observent davantage en lisière urbaine. Ils sont accompagnés très souvent de jardins privés.
De manière générale, les espaces végétalisés situés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée sont assez peu étendus. Ils participent à la biodiversité ordinaire au sein du village.
Pour le bâti ancien, le parcellaire par sa forme très allongée (type laniéré) participe très largement à l'image verte du village ; il convient cependant de préciser que depuis l'espace public (voie) c'est souvent le profil minéral qui domine (continuités bâties).
L'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée dans la pointe sud du territoire propose une ambiance urbaine très végétalisée. En effet, les constructions sont posées sur un très grand parcellaire. La prise de vue aérienne renvoie l'image d'un espace à dominante boisé et planté dans lequel les habitations restent très discrètes.

V - Equipements et activités économiques

5.2 Activités économiques :

Société SOFRED TRANS, rue de Beauvais

Vue aérienne, (google maps)

Nombre d'établissements économiquement actifs en 2021	Nombre	%
Ensemble	**61**	**100,0**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	2	3,3
Construction	12	19,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	12	19,7
Information et communication	3	4,9
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	2	3,3
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	14	23,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	6	9,8
Autres activités de services	10	16,4

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DIAGNOSTIC COMMERCIAL

On repère l'entreprise Sofred-Trans, spécialisée dans le domaine du transport, localisée le long de la RD44, à la sortie nord-ouest du village. On y recense un bâtiment d'activité ainsi qu'une construction à usage d'habitation.

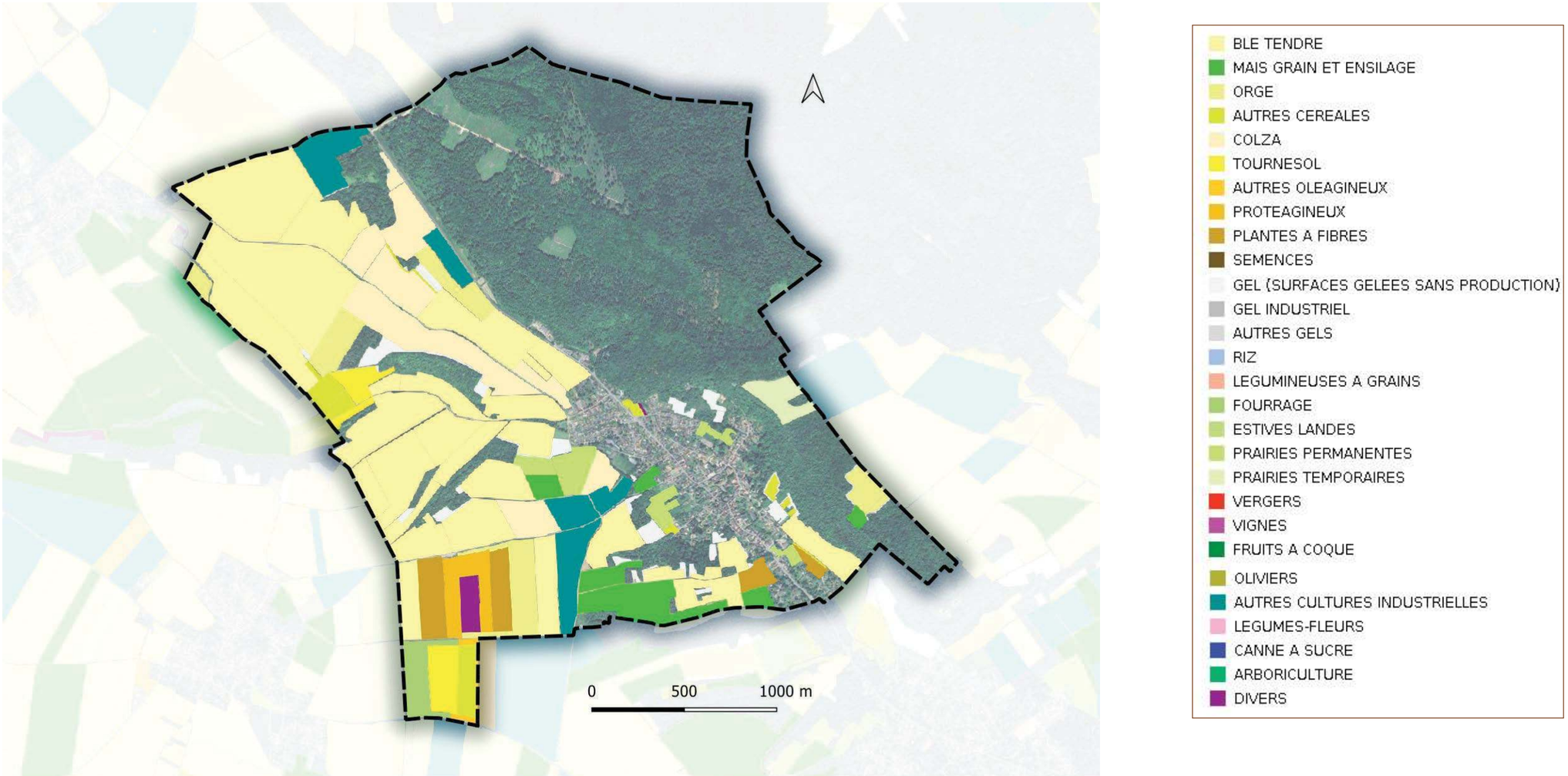
Sur la commune de Blaincourt-lès-Précy au 31 décembre 2021, l'Insee recense un total de 61 établissements sur la commune. 2 dans le secteur de l'industrie, 12 dans la construction, 12 dans le commerce et le transport, 14 dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, 2 dans des activités immobilières, et 10 dans d'autres activités de services.

Les TPE et entreprises individuelles sont importantes en nombre sur la commune.

La commune ne compte aucune structure d'accueil touristique mais recense deux exploitations agricoles actives.

Exploitation agricole, Grande rue

TYPES DE CULTURES SELON LE REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE (RPG 2023)



Source : Registre Parcellaire Graphique 2023 - IGN

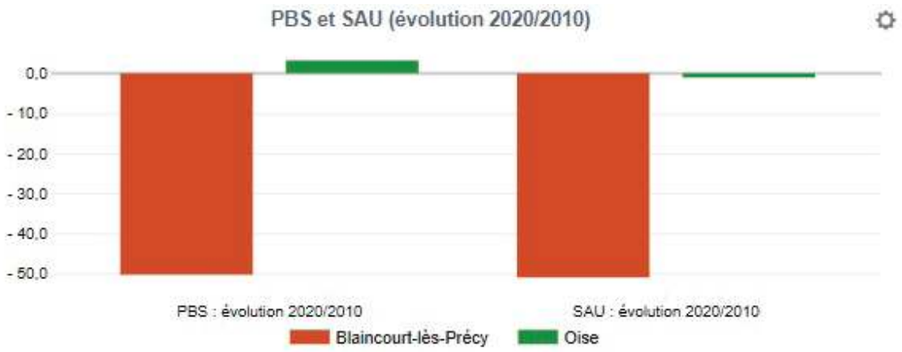
5.3 Diagnostic agricole :

En 2023, les espaces agricoles exploités sur la commune s'élèvent à 403,62 hectares, soit 49,6% du territoire communal selon les données MAJIC 2009 et la comparaison des registres parcellaires graphiques de 2009 et 2023. Selon le registre parcellaire graphique de 2023, l'activité agricole sur la commune est tournée vers la grande culture, la céréaliculture (blé, orge, colza, maïs, oléagineux et protéagineux) et culture industrielle (betterave).
En 2025, on relève 2 exploitations dont le siège est situé sur la commune.
- Exploitation de Philippe et Dominique BUDIN dont le siège est situé Grande Rue au sein du village. Sa surface agricole utile (SAU) sur la commune est de 52,99 ha (+ 56,38 ha exploitation de Philippe Budin). Son activité agricole est tournée vers les céréales, oléagineux, protéagineux, betteraves, la culture sucrière, la culture fourragère, etc. L'avenir de l'exploitation est assurée.

Une autre exploitation agricole se situe au nord du village, le long de la rue de Beauvais. Elle accueille une activité de chèvrerie.

Les espaces cultivés mais aussi naturels avec les bois, les haies, les jachères, les pâtures, etc., ont un rôle essentiel au service de l'économie agricole et au bénéfice de l'environnement. Le PLU doit prendre en compte cette préoccupation d'une gestion économe du foncier, que ce soit pour produire du logement, pour le développement économique ou pour la création de nouvelles infrastructures de transport. Afin d'éviter au maximum le mitage sur ces espaces, le règlement de la zone devra être restrictif et explicite quant aux modes d'occupation qui y seront autorisés et ces derniers devront être bien en rapport avec la définition de ladite zone. Il semble par ailleurs important de tenir compte de la diversification de l'activité agricole dans les bâtiments de corps de ferme qui ne serait plus utiles à des fins agricoles, notamment ceux de l'ancienne exploitation située 2 rue Bonqueval.

V - Equipements et activités économiques

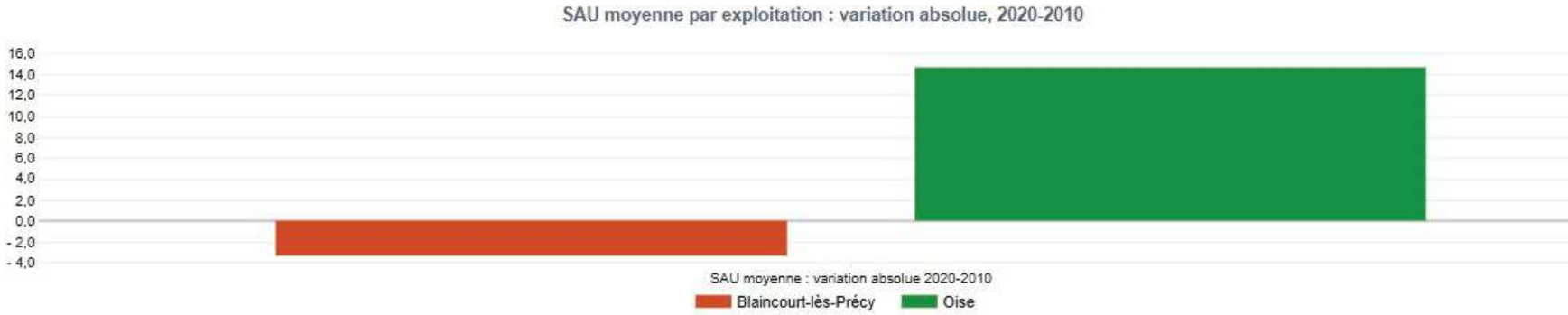


Source : Agreste - Recensements agricoles

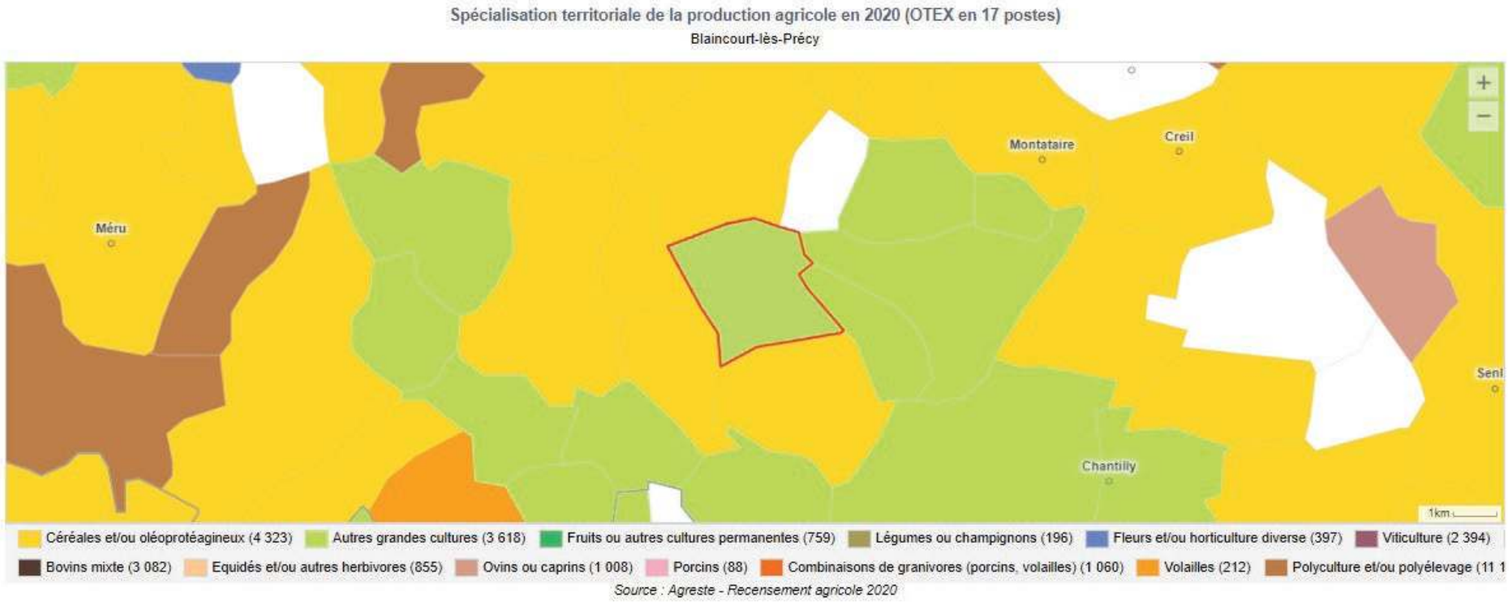
Chiffres clés

Indicateurs	Blaincourt-lès-Précy	Oise
Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations)	1	2 938
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	229	655 714
SAU en 2020 (ha)	182	365 539

Source : Agreste - Recensement agricole 2020



Source : Agreste - Recensements agricoles



Source : Agreste - Recensement agricole 2020

Les données ci-contre sont issues du registre parcellaire graphique (RPG) annuel de l'Oise. Le RPG est le document de déclaration cartographique des surfaces rempli pour le versement des aides de la PAC par les agriculteurs dont le siège de leur exploitation est l'Oise. Ces données couvrent plus de 90% du département. Les zones agricoles déclarées correspondent à des îlots. Un îlot est un ensemble de parcelles culturales contiguës, limitées par des éléments repérables et permanents, portant une ou plusieurs cultures et exploitées par un même agriculteur.

En comparant les registres parcellaires graphiques (RPG) de 2009 et de 2023, ainsi que les photographies aériennes de 2010 et d'aujourd'hui, on ne constante aucune consommation de surfaces agricoles sur cette période.

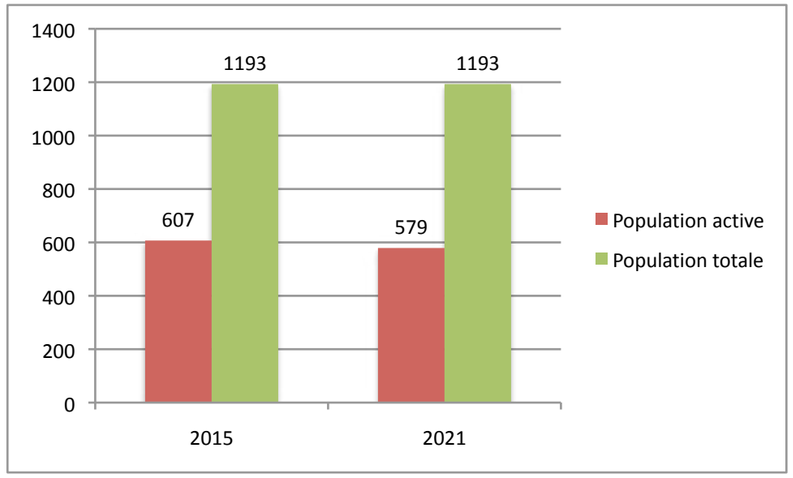
La mise en œuvre d'un projet communal pour les 10-15 ans à venir évitera autant que possible l'extension de l'urbanisation sur des terres déclarées au titre de l'activité agricole.

LA POPULATION ACTIVE

	Commune		Commune	Oise
	Population des 15 - 64 ans	Taux d'activité global	Taux d'activité 15 - 64 ans	
2015	797	66,8%	76,1%	74,4%
2021	741	62,1%	78,2%	75,1%

	Pop. Active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2015	563	44	7,2%	13,9%
2021	526	53	9,2%	12,3%

	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Nombre d'emplois dans la zone
2015	567	79
2021	537	75



Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2021		
	Blaincourt-lès-Précy	Oise
Aucun diplôme / BEPC / breuvet des collèges ou DNB	22,1%	28,9%
CAP ou BEP	27,7%	26,1%
BAC	18,6%	17,7%
Diplôme de l'enseignement supérieur	25,4%	27,3%

5.4 La population active :

La population active a légèrement diminuée entre 2015 et 2021, passant de 607 actifs en 2015 à 579 actifs en 2021. Le taux d'activité global a également diminué de 4,7 points (66,8% en 2015 contre 62,1% en 2021). En revanche, le taux d'activité des 15-64 ans a augmenté de 2,1 points, passant de 76,1% en 2015 à 78,2% en 2021. Cela s'explique par le fait que la population de Blaincourt-lès-Précy est vieillissante. Ce taux est légèrement supérieur à celui de l'Oise, qui est de 75,1% en 2021.

Le taux de chômage est relativement faible sur la commune mais a tendance à augmenter : on dénombre 53 demandeurs d'emplois en 2021, soit 9,2% des actifs en âge de travailler. Ce taux reste en deçà de la moyenne départementale qui atteint 12,3%. Ce constat laisse à penser que les habitants de Blaincourt-lès-Précy ont un bon accès à l'emploi et aux pôles d'emplois du territoire, ou dans les pôles environnants. L'augmentation notée entre 2015 et 2021 (passage de 7,2% à 9,2%) s'explique par la diminution du nombre d'actifs et la légère augmentation du nombre de chômeurs.

Les habitants de Blaincourt-lès-Précy bénéficient d'un niveau global de qualification plutôt équivalent à celui du département. La part des personnes ayant un BEPC, brevet des collèges, DNB ou aucun diplôme est inférieure de 6,8 points à celle du département. En revanche, la part des personnes ayant un diplôme de l'enseignement supérieur est inférieure de 1,9 point à celle des communes de l'Oise.

Parmi les actifs de Blaincourt-lès-Précy ayant un emploi, les salariés ayant un emploi stable représentent une part de 84% (CDI ou fonction publique).

LIEU D'EMPLOI DES ACTIFS

La zone d'emploi à laquelle appartient la commune comptait, en 2021, 75 emplois sur la commune, correspondant à 14,3% de la population active. L'indicateur de concentration d'emploi, c'est à dire le ratio entre les actifs ayant un emploi et résidant à Blaincourt-lès-Précy et le nombre d'emplois sur la commune, a tendance à légèrement diminuer, puisqu'en 2015 on comptait 79 emplois sur la commune représentant 14% de la population active.

Le nombre d'actifs travaillant est passé de 563 en 2015 à 526 en 2021. Cependant, la population étant vieillissante, il n'est pas étonnant de constater cette baisse. Le pourcentage d'actifs ayant un emploi a peu évolué, passant de 70,6% en 2015 à 71% en 2021. Les établissements actifs communaux sont majoritairement dans les secteurs du commerce, des transports et des services divers avec une représentation de 36,1% des établissements de la commune. Viennent ensuite les secteurs des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, représentées à 23%, de la construction à 19,7%, de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale à 9,8%, de l'information et communication à 4,9%, et en dernière place les établissements de l'industrie et ceux des activités immobilières représentés à hauteur de 3,3% chacun sur le territoire communal.

Les principaux pôles d'emplois des actifs qui habitent Blaincourt-lès-Précy étaient en 2021, la Région Parisienne, particulièrement accessible en voiture depuis le territoire communal. Les emplois liés au pôle économique de Creil attirent aussi des habitants de Blaincourt-lès-Précy et les pôles d'emplois de la Communauté de Communes Thelloise (zones d'activités de Neuilly-en-Thelle, Boran-sur-Oise, Chambly...) attirent quelques actifs habitant sur la commune.

En 2021, près de 7% des actifs de 15 ans ou plus travaillent sur Blaincourt-lès-Précy. En 2015 cette part était de 8,8%. On voit donc une diminution de la part des habitants qui travaille dans la zone.

VI - Habitat

EVOLUTION DE LA POPULATION : DONNEES GENERALES

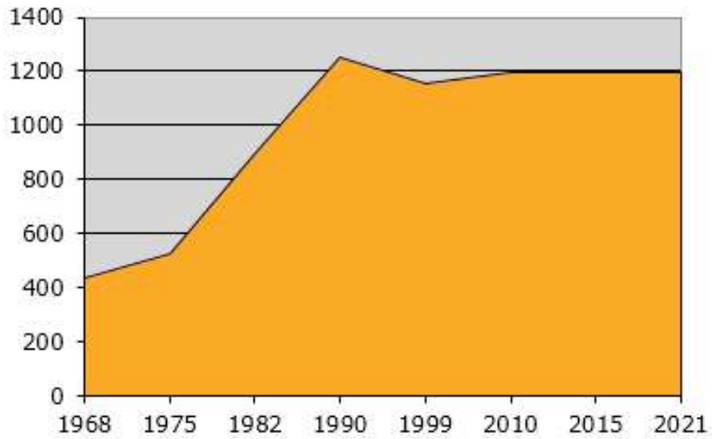
Par période intercensitaire (Population totale)

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/10	2010	taux d'évol. annuel moyen 10/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/21	2021
Blaincourt-lès-Précy	438	2,54%	522	7,91%	889	4,38%	1253	-0,87%	1158	0,29%	1195	-0,03%	1193	0,00%	1193
CC Thelloise	29417	1,77%	33247	3,01%	40922	2,50%	49849	0,96%	54347	0,49%	57327	0,91%	59970	0,41%	61447
Département Oise	540988	1,64%	606320	1,26%	661781	1,16%	725603	0,61%	766441	0,43%	803595	0,44%	821552	0,15%	828838

Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/21	2021
Blaincourt-lès-Précy	438	2,11%	1193
CC Thelloise	29 417	1,81%	61447
Département Oise	540 988	1,05%	828838

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 82/21	2021
889	1,57%	1158	0,90%	1193	0,14%	1193
40922	1,68%	54347	1,16%	59970	0,56%	61447
661781	0,87%	766441	0,66%	821552	0,36%	828838



6.1 Évolution de la population :

L'évolution de la population de Blaincourt-lès-Précy est assez irrégulière. Depuis 2010 la population s'est stabilisée, restant légèrement inférieure à 1200 habitants.
Entre 1968 et 2021, le taux de croissance annuel moyen observé, qui mesure le rythme d'évolution de la population, est légèrement supérieur à 2%, soit un rythme de croissance à Blaincourt-lès-Précy 2 fois plus rapide qu'en moyenne départementale et légèrement plus rapide que le taux moyen observé sur la Communauté de Communes Thelloise (CCT). Le nombre d'habitants à Blaincourt-lès-Précy a été multiplié par 2,7 sur cette période, la commune étant particulièrement attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de la région parisienne, dans un village au cadre de vie préservé. En 2021, la commune comptait 1193 habitants. Sur la période 2015-2021, le taux de variation annuel moyen est de 0%, ce qui traduit l'absence d'évolution.

Entre 1968 et 1990, la commune connaît une période de forte augmentation de la population correspondant à la périurbanisation francilienne sur la frange sud du département de l'Oise, en particulier sur la période 1975-1982. En effet, le taux de croissance annuel moyen atteint presque 8%, soit 6 fois plus qu'en moyenne départementale.
Entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants a diminué de 97 personnes, ce qui correspond à un taux annuel moyen de -0,87%, alors que les taux moyens observés sur le département et la CCT sont respectivement de 0,61% et 0,96%.
Entre 1999 et 2010, la commune gagne 37 habitants, soit un taux annuel moyen de 0,29%.
Depuis 2010, la population stagne à un peu moins de 1200 habitants. Le taux de croissance annuel moyen avoisine le 0%.

Depuis 2021, il est également constaté un regain d'implantation de nouveaux ménages sur la commune : plusieurs constructions neuves, arrivée de familles qui viennent remplacer des personnes seules ou en couple dans des logements existants, ...

MOUVEMENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE OBSERVES (population totale)

BLAINCOURT-LÈS-PRÉCY

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/10	Taux de variation annuel	évol. 10/15	Taux de variation annuel	évol. 15/21	Taux de variation annuel
Evolution de la population	367	7,91%	364	4,40%	-95	-0,90%	37	0,30%	-2	0,00%	0	0,00%
Mouvement naturel		0,50%		0,60%		0,50%		0,60%		0,90%		0,20%
Solde migratoire		7,40%		3,80%		-1,40%		-0,30%		-0,90%		-0,20%

TERRITOIRE DE LA COM COM THELLOISE ET DEPARTEMENT DE L'OISE

	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2010		2010-2015		2015-2021	
	Territoire de la CC Thelloise	Département de l'Oise	Territoire de la CC Thelloise	Département de l'Oise	Territoire de la CC Thelloise	Département de l'Oise	Territoire de la CC Thelloise	Département de l'Oise	Territoire de la CC Thelloise	Département de l'Oise	Territoire de la CC Thelloise	Département de l'Oise
Taux de variation annuel	3,00%	1,30%	2,50%	1,20%	1,00%	0,60%	0,50%	0,40%	0,90%	0,40%	0,40%	0,10%
dû au mouvement naturel	0,40%	0,70%	0,60%	0,70%	0,50%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,40%	0,40%
dû au solde migratoire	2,60%	0,60%	1,90%	0,50%	0,40%	0,00%	-0,10%	-0,20%	0,30%	-0,10%	0,00%	-0,20%

ÉLÉMENTS D'EXPLICATION

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur la commune et le nombre de personne qui en sont sorties au cours de la période d'observation, en précisant qu'il peut s'agir de personnes seules (par exemple, l'enfant d'une famille devenu adulte et quittant le foyer).
Le mouvement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période d'observation.

Le mouvement naturel observé sur la commune entre 1975 et 2010 est relativement stable, entre 0,50% et 0,60% (taux de variation annuel moyen), à peu près équivalent à ce qui est observé sur l'ensemble de la Communauté de Communes ainsi que sur le département.

Le solde migratoire reste positif entre 1975 et 1990, où il est bien plus élevé que ce qu'on observe dans la CCT et le département. A partir de 1990, ce solde devient négatif. On peut donc en conclure que depuis 1990, plus de personnes quittent la commune que ne s'y installent. Cela est particulièrement vrai sur la période 1990-1999 où le taux est de -1,40% alors qu'il reste positif pour la CCT et l'Oise. On constate également un écart important sur la période 2010-2015, avec un taux de -0,90% sur la commune contre 0,30% dans la CCT et -0,10% dans l'Oise. Les taux sont relativement similaires sur les autres périodes.
On en conclut que le mouvement naturel positif vient compenser le solde migratoire négatif ce qui se traduit par une stagnation de la population.

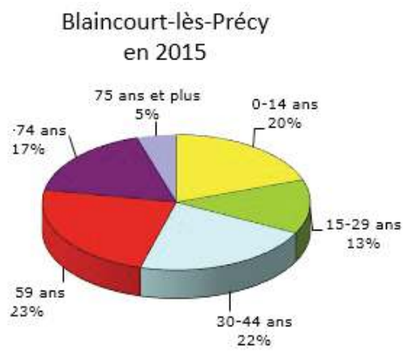
Il conviendra de s'interroger sur l'offre en logements de la commune afin que celle-ci corresponde plus précisément aux attentes des potentiels futurs habitants. En effet, le mouvement naturel positif et le solde migratoire négatif laissent à penser qu'une fois grands, les enfants quittent la commune. Seuls les parents restent ce qui conduit petit à petit au vieillissement de la population. Une diversification de l'offre en logements est à envisager.

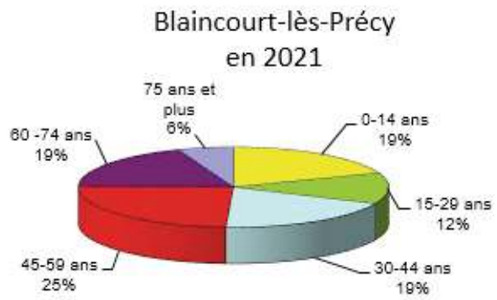
LA STRUCTURE PAR TRANCHES D'AGES

2010	
0-14 ans	251
15-29 ans	180
30-44 ans	275
45-59 ans	300
60 -74 ans	146
75 ans et plus	42

2015	
0-14 ans	234
15-29 ans	154
30-44 ans	260
45-59 ans	281
60-74 ans	207
75 ans et plus	57

2021	
0-14 ans	230
15-29 ans	149
30-44 ans	227
45-59 ans	293
60 -74 ans	224
75 ans et plus	70





6.2 La structure par tranche d'âges :

La population de Blaincourt-lès-Précy est légèrement vieillissante. En effet, la part des moins de 30 ans est passé de 36% des habitants en 2010, à 31% des habitants en 2021 (près d'1 habitant sur 3). Dans le même temps, la part des 45 ans et plus est passée de 41% de la population (plus de 2 habitants sur 5) en 2010, à 50% (1 habitant sur 2) en 2021. Les ménages arrivés dans les années 1980 ont aujourd'hui au moins atteint l'âge de 60 ans, et pour une part significative d'entre eux, ont même déjà quitté la commune. Aujourd'hui, le profil des nouveaux ménages correspond essentiellement à des jeunes (dans l'âge de la trentaine) qui ont des enfants en bas-âge. Entre 2010 et 2021, la part des 30-44 ans a diminué de 4 points à 19% (moins d'1 habitant sur 5), soit équivalent à ce qui est observé en moyenne départementale ou sur la CCT. En 2021, la part des 0 - 14 ans est de 19% également, en baisse de 2 points par rapport à 2010. Cette part est de 1 ou 2 points inférieure à ce qui est observé sur le département ou sur le territoire de la CCT (autour de 20% des habitants).

Une fois arrivé à l'âge adulte, le départ de ces jeunes aura un impact significatif sur l'évolution de la population du village et sur le fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires d'autant que l'évolution de la part des 15 - 29 ans est faible, elle a même diminué entre 2010 et 2021 de 3 points, attestant donc bien que les jeunes adultes peinent à rester sur la commune.

La part des 60 ans et plus a beaucoup augmenté, passant de 16% en 2010, à 25% en 2021 (1 habitant sur 4).

Il convient de s'interroger sur les caractéristiques de l'offre en logement à proposer sur le village pour trouver des alternatives à ce qui est constaté (le vieillissement de la population), et pour anticiper dans les 10 à 15 à venir, une arrivée à l'âge adulte de jeunes enfants habitant actuellement la commune.

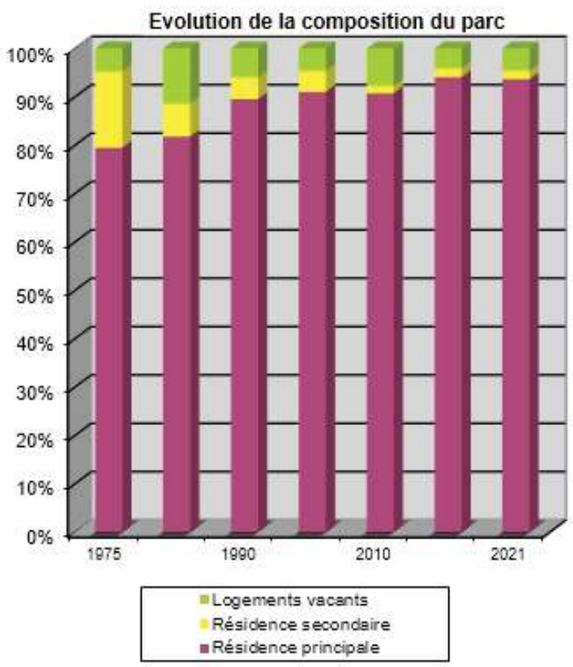
La structure par tranches d'âge des ménages observée en 2021 laisse supposer une augmentation du taux de desserrement (nombre moyen d'occupants par logement) dans les 10 ans à venir, faisant que bon nombre de grands logements se retrouveraient occupés par 2 personnes, à moins qu'un degré de renouvellement significatif des occupants de ces logements s'opère d'ici là.

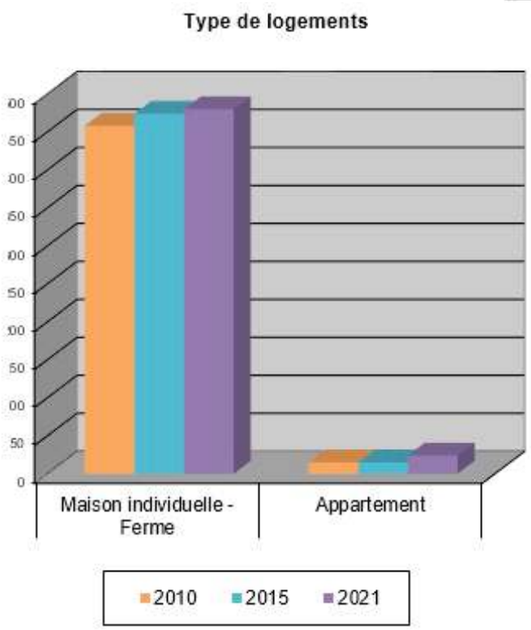
LE PARC DE LOGEMENTS

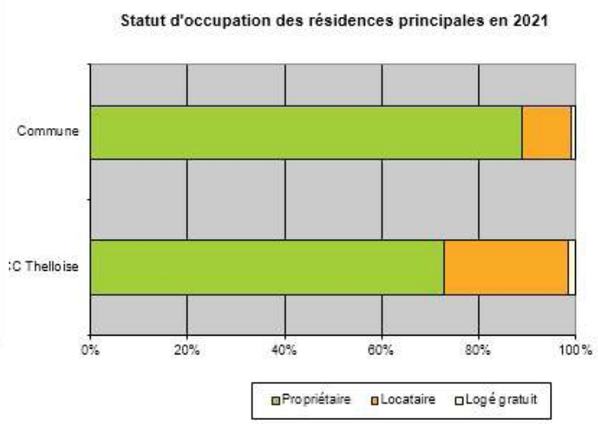
	Total parc-logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	210	167	33	10
1982	325	266	22	37
évol. 82/90	3,32%	4,49%	-1,82%	-4,78%
1990	422	378	19	25
évol. 90/99	0,39%	0,57%	0,00%	-2,45%
1999	437	398	19	20
évol. 99/10	0,82%	0,79%	-8,68%	5,75%
2010	478	434	7	37
évol. 10/15	0,50%	1,21%	5,15%	-11,58%
2015	490	461	9	20
évol. 15/21	0,64%	0,56%	0,00%	2,83%
2021	506	474	9	23

Statut d'occupation	En 2010		En 2015		En 2021	
Commune de Blaincourt-lès-Précy						
Propriétaire	392	90%	414	90%	422	89%
Locataire	37	9%	41	9%	48	10%
dont HLM	8	2%	5	1%	9	2%
Logé gratuit	5	1%	5	1%	4	1%
Total	434		460		474	
Territoire Com Com Thelloise						
Propriétaire	16033	73%	17028	73%	17981	73%
Locataire	5395	25%	5917	25%	6302	26%
dont HLM	2508	11%	2650	11%	2880	12%
Logé gratuit	390	2%	382	2%	375	2%
Total	21818		23327		24658	

Type de logements	Année	Nombre	% total lgts
Logement individuel - Maison - Ferme	2010	458	95,8%
	2015	474	96,7%
	2021	480	94,9%
Logement collectif - Appartement	2010	15	3,1%
	2015	15	3,1%
	2021	24	4,7%







6.3 Le parc de logements :

Le parc de logements a fortement augmenté entre 1975 et 1990, avec 212 logements supplémentaires en 15 ans (taux d'évolution annuel moyen de 4,8%). A partir de 1990 l'augmentation a ralenti, passant à un taux d'évolution annuel moyen de 0,6% entre 1990 et 2021. Cela se traduit par la production de moins de 3 logements par an.

Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué entre 1975 et 2010, pour atteindre aujourd'hui 1,8% du parc total de logements. Elles n'offrent plus un potentiel significatif de transformation en résidences principales. Concernant le nombre de logements vacants, il est de 23 en 2021 ce qui représente 4,5% du parc total de logements. Là aussi, cette part n'est pas significative pour absorber le phénomène de desserrement des ménages causé par le vieillissement de la population et le départ des enfants une fois devenus adultes.

En 2021, plus d'un foyer sur 2 (62,7%) occupe son logement depuis plus de 10 ans. Plus d'un foyer sur 5 (21,9%) occupe son logement depuis moins de 5 ans. Globalement les occupants restent dans leur logement, néanmoins il se produit un renouvellement significatif des occupants au sein des logements existants. Le marché de l'immobilier est donc actif sur la commune, même si l'offre locative est limitée et tend à diminuer.

La taille moyenne des ménages (ou le nombre d'occupants moyen par logement) est légèrement plus élevée dans la commune avec 2,51 personnes en 2021 alors que la moyenne départementale est de 2,34 personnes et celle de la CCT est de 2,46 personnes.

La maison individuelle est le type de logements quasiment exclusif sur la commune avec une part de 94,8% en 2021 ; cette part a diminué d'un point par rapport à 2010 (95,8%).

L'offre locative est peu importante sur la commune mais a légèrement augmenté passant de 8,5% en 2010 à 10,1% de locataires en 2021. Ce chiffre est inférieur à celui observé à l'échelle de la Communauté de Communes qui est 25,6%. Il s'agit principalement de logements en locatif privé posant question quant à leur pérennité et quant aux loyers pratiqués. La part du logement locatif aidé est faible (2% du parc de résidences principales et

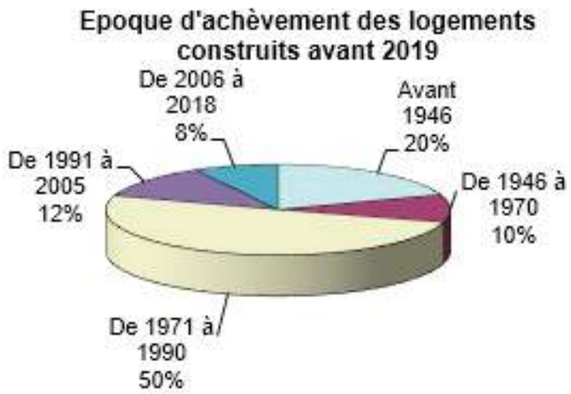
VI - Habitat

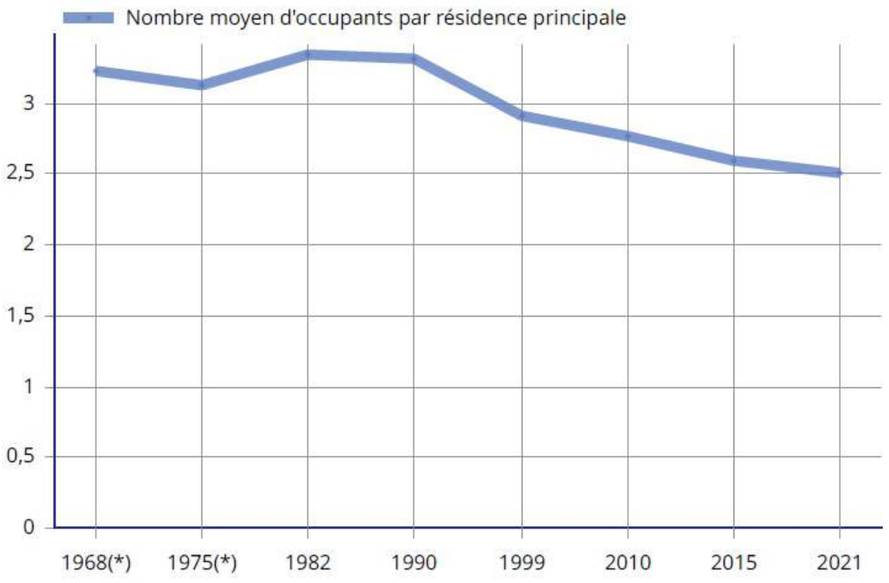
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

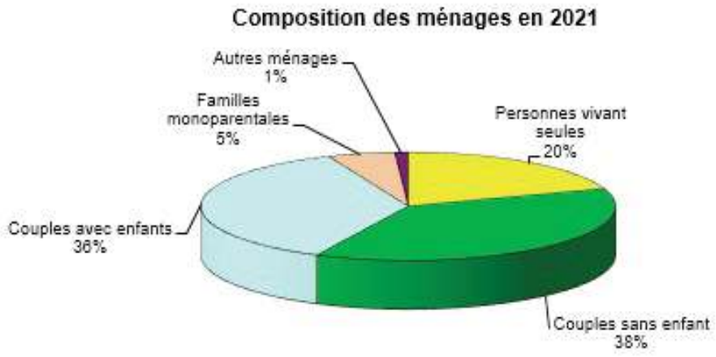
Date de réalisation des logements avant 2019	
Avant 1946	93
De 1946 à 1970	47
De 1971 à 1990	239
De 1991 à 2005	57
De 2006 à 2018	38

Nombre de pièces des logements	2010		2015		2021	
1 pièce	2	0,5%	2	0,4%	3	0,6%
2 pièces	8	1,8%	8	1,7%	10	2,1%
3 pièces	48	11,1%	33	7,2%	42	8,8%
4 pièces	110	25,4%	110	23,9%	100	21,1%
5 pièces et +	265	61,2%	308	66,8%	320	67,4%

Composition des ménages en 2021		
Personnes vivant seules	94	20%
Couples sans enfant	179	38%
Couples avec enfants	174	36%
Familles monoparentales	25	5%
Autres ménages	5	1%
Total des ménages	477	100%







18,8% des logements locatifs), mais a gagné presque 1% entre 2015 et 2021. Les logements réalisés ces dix dernières années n'ont que faiblement contribué à diversifier l'offre en ce qui concerne le statut d'occupation. Les occupants sont très largement propriétaires de leur logement.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Les logements récents représentent 20% du parc de logements total, soit 1 logement sur 5. La moitié des logements de la commune ont été réalisés entre 1971 et 1990. Le parc de logements anciens ne représente plus qu'1 logement sur 5 sur la commune (20% en ne retenant que les logements réalisés avant 1946).
Les logements sont majoritairement confortables avec 97,6% d'entre eux équipés d'une salle de bain avec baignoire ou douche et 61,5% du chauffage central individuel. En 2021, 27,6% des logements sont équipés en chauffage individuel «tout électrique». Il convient donc de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable et sur l'évolution de l'aspect extérieur de ces constructions (en cas de travaux d'isolation par l'extérieur) souvent de type pavillonnaire qui ne respectent pas toujours les caractéristiques architecturales de la commune.

Les logements sont particulièrement grands avec presque 9 résidences principales sur 10 qui comptent 4 pièces et plus. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier. Ainsi, plus d'1 ménage sur 2 (58%) ne compte qu'une ou deux personnes tandis que les ménages de 5 personnes et plus ne représentent que 4,9%. On peut donc constater une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune. La mise sur le marché de ces logements permet de répondre aisément aux besoins en grands logements au regard du stock important qu'ils constituent (plus de 88% du parc). Des actions mériteraient d'être portées vers la création de logements plus petits (2-3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation face à un marché de l'immobilier où les prix sont en hausse, et d'anticiper les besoins des personnes âgées (petite surface de plain pied). A noter que l'offre locative est peu importante sur le village, et qu'une partie de celle-ci repose sur des grands logements ne correspondant pas nécessairement à ce que recherchent les jeunes ménages.

L'évolution récente des résidences principales n'a pas permis de diversifier la typologie des logements sur la commune. La maison individuelle de 4 pièces et plus est sur-représentée à Blaincourt-lès-Précy.

VII - Bilan et enjeux

7.1 Tableau de synthèse des enjeux :

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS*
STRUCTURE DU TERRITOIRE	- 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**. De plus, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de rédaction sur le territoire de la Communauté de Communes Thelloise **prévoit de classer Blaincourt-lès-Précy parmi les communes rurales**. Il conviendra de prendre en compte ce contexte dans les objectifs de développement de la commune.
POPULATION	- **La population stagne à environ 1200 habitants depuis 2010.** Cela se traduit par un **mouvement naturel positif** et un **solde migratoire négatif**, c'est-à-dire que même s'il y a plus de naissances que de décès, il y a aussi plus de personnes qui quittent la commune que de personnes qui s'y installent. **Le solde migratoire dépend fortement de l'offre immobilière.** Un regain d'attractivité émerge depuis 2021. - Le SCOT de la Thelloise en cours d'élaboration n'a pas fixé d'objectifs démographiques et de logements chiffrés déclinés par commune, mais l'**hypothèse de croissance** qui sera retenue dans le futur PLU **devra se situer autour de 0,5%/an** entre 2020 et 2035. Ce vieillissement de la population observée interroge sur le bon fonctionnement des équipements scolaires à terme.
HABITAT URBANISATION	- En lien avec les objectifs de population, il convient d'**évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines.** Sur la période 2009-2020, le nombre de résidences principales a augmenté de 39 unités. Entre 2011 et 2021, le portail de l'artificialisation des sols identifie 0,1 ha de terres consommées pour l'accueil de nouveaux logements sur la commune. L'objectif régional est de réduire par un peu plus de 2 cette consommation sur la période 2021-2031. **Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel limité à une vingtaine de logements**, soit par réoccupation de logements vacants et transformation de résidences secondaires en principales, soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux et en tenant compte de la rétention foncière. Ainsi, le stock de logements vacants et de résidences secondaires offre quelques possibilités de création de résidences principales. **S'ajoute à ce potentiel une trentaine de logements** pouvant être réalisés par reconversion de bâtiments de corps de ferme n'ayant plus d'utilité pour l'activité agricole. Il convient alors de s'interroger sur la nécessité ou non d'identifier des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation sur la période d'application du PLU afin de garantir une offre en logements adaptée aux attentes du marché. - 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. Il faudra veiller à **limiter leur développement** afin d'éviter le mitage et la consommation d'espaces naturels. - **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (88% des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (58% des ménages en 2021 à Blaincourt-lès-Précy), notamment pour les jeunes en décohabitation ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le village. L'offre locative représente 48 logements, soit 10% du parc (dont 9 logements locatifs aidés, soit 19% de l'offre locative). Il convient de **s'interroger sur la poursuite d'une politique de diversification de l'offre en logements afin de s'adapter à l'évolution des besoins suivant les populations visées, dans un contexte où les prix pourraient augmenter.**
FONCTIONNE-MENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	- La commune est dotée de plusieurs **équipements publics** (mairie, bibliothèque, salle des fêtes, école, terrain de sports,…). Il conviendra de les **maintenir, voire de les compléter** afin de pouvoir pleinement répondre aux besoins des habitants. - Blaincourt-lès-Précy est dotée d'un **pôle sportif et de loisirs** à proximité immédiate de l'école. Il est souhaitable de **maintenir et pérenniser** ce pôle. - 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. Il est souhaitable de **maintenir ces espaces, voire de les améliorer afin d'assurer un cadre de vie agréable aux habitants.**
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES TOURISME	- La commune compte plusieurs **activités économiques** sur son territoire (exploitations agricoles, café-tabac, entreprise de transport, etc.). Il conviendra de **permettre leur maintien et leur développement** tout en veillant à **ne pas engendrer de gêne ou de nuisances notables pour les riverains et l'environnement.** - **L'accueil d'activités** (commerces et services de proximité, tertiaire…) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune et répondre aux besoins des habitants. Une réflexion sur leur implantation au sein du centre-bourg peut être menée afin de **conforter la centralité existante**, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains. - La diversité des paysages et la qualité du patrimoine bâti constituent un atout à valoriser en termes touristiques.

VII - Bilan et enjeux

7.1 Tableau de synthèse des enjeux :

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS*
DÉPLACEMENTS TRANSPORTS RÉSEAUX	- La commune est traversée par **la RD 44** (Noailles - Vineuil-Saint-Firmin), **qui facilite les déplacements vers les pôles d'emplois et de commerces**, et par la RD 92 au sud, en limite du territoire avec la commune de Précy-sur-Oise. Sur le territoire, **l'offre en transport en commun reste faible** et dessert principalement les établissements scolaires, mais certains habitants prennent le train, majoritairement à partir de la gare de Chantilly. **L'offre en stationnement est importante et bien équilibrée**, les places sont situées préférentiellement près des équipements publics. Cependant, certaines rues du centre ancien en sont dépourvues à cause de leur étroitesse, il n'y a pas non plus de place réservée aux personnes en situation de handicap ou pour les véhicules électriques. - **Les réseaux** sur la commune répondent aujourd'hui suffisamment aux besoins des habitants. Il conviendra de **prendre en compte leur capacité** (eau potable, eaux usées, d'énergie, etc.) pour continuer à répondre aux besoins de la population actuelle et future, ainsi que pour permettre l'accueil de nouvelles constructions à raccorder à ces réseaux. - 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). Il est souhaitable de préserver voire développer ces liaisons douces. Sur le même sujet, la mise en réseau de plusieurs circuits de randonnée existants sur le territoire de la Communauté de Communes est réalisée. Une réflexion sur **la valorisation et la sécurisation d'une liaison douce jusqu'à Précy-sur-Oise** peut être menée. - **L'offre en stationnement sur la commune peut s'avérer insuffisante par endroit.** Il conviendra de mener une réflexion sur le développement de cette offre afin de sécuriser les déplacements de l'ensemble des usagers, en évitant que le stationnement de véhicules sur des espaces inappropriés n'entrave la circulation des piétons notamment.
PAYSAGE	- 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. L'agriculture joue un rôle important dans l'appréhension du paysage, mais aussi dans l'économie locale. - 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 caractérise le paysage. - La partie sud-ouest du territoire est marquée par la présence de **plusieurs vallons qui entaillent le plateau de Thelle**, pour se diriger vers la vallée de l'Oise. Les versants permettent de générer un paysage de qualité. - Il est important d'**assurer une transition harmonieuse entre les entités bâties et le paysage.** Se pose donc la question du traitement des **lisières du bourg**. - En matière d'ambiances urbaines, il est constaté 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. Ils contribuent à donner au paysage une **variété d'ambiances**. - 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. Ils portent **des caractéristiques typiques de l'architecture traditionnelle** ce qui constitue un atout pour le développement du tourisme. Se pose la question de l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain. - Il est constaté certains éléments du paysage faisant 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.
ENVIRONNE-MENT	- Le territoire communal est en grande partie couvert par des **bois qui ont un intérêt paysager mais aussi environnemental** (freins aux ruissellements, dépollution de l'air, faune, flore). Il est important de maintenir ces boisements pour le bien-être de la commune. - De la même façon, il existe des **alignements végétaux** au sein de la commune. Leur implantation sur les versants permet de **lutter contre l'érosion du sol et les coulées de boues**. Ils contribuent également à l'animation du paysage. Il est donc souhaitable de les protéger. - Le territoire compte plusieurs périmètres de reconnaissance environnementale **(ZNIEFF de type 1, ENS)** au niveau des **Bois de Saint-Michel et de Mello**. Ces périmètres seront à prendre en compte. - Le nord-est du territoire communal est également traversé par des **corridors écologiques potentiels**. Il conviendra donc de limiter l'urbanisation dans ce secteur afin de ne pas impacter de continuité écologique. - 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.). Il conviendra de poursuivre ces actions par la mise en œuvre de dispositions contribuant à **assurer l'équilibre hydraulique du territoire** (protection d'éléments régulateurs, incitation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, etc.). - Le territoire est concerné par le phénomène de **remontées de nappes** au niveau du fond de vallon. Il conviendra de prendre en compte ce phénomène. - Le périmètre urbanisé du territoire communal est concerné par le phénomène de **retrait et gonflement des argiles** (aléa moyen à fort). Cette sensibilité est à prendre en compte.

VII - Bilan et enjeux

Ce diagnostic détaillé permet de tirer un bilan de la situation de la commune de Blaincourt-lès-Précy aujourd'hui, en retraçant les évolutions observées ces dernières années et en positionnant la commune dans son contexte intercommunal.

Blaincourt-lès-Précy est un village situé au centre sud du département de l'Oise, sur le rebord méridional du plateau de Thelle. Avec la proximité de l'agglomération creilloise au sud-est, l'agglomération parisienne au sud, et les bourgs de Saint-Leu-d'Esserent et de Précy-sur-Oise proches, le village profite d'une situation privilégiée et attractive, d'autant plus qu'il se trouve dans l'aire d'influence de la région parisienne. La commune possède donc plusieurs atouts pour attirer de nouveaux ménages et poursuivre son développement, d'autant plus que la qualité du cadre de vie rural a su être préservée.

Dès lors, l'un des principaux enjeux pour la commune est de préserver son attractivité au regard de sa situation tout en maintenant une croissance démographique contrôlée. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens et sont appelées à une prise en compte rigoureuse du patrimoine architectural et des sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur.

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

• Déterminer un rythme de croissance maîtrisé de la population suivant les orientations du SCOT de la Thelloise en cours de révision et du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de validation, compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune pour les ménages cherchant un logement proche des pôles d'emplois situés au nord de la région francilienne et du sud de l'Oise, afin d'équilibrer la répartition des tranches d'âges et de garantir le bon fonctionnement des équipements scolaires notamment.

•Permettre la réalisation de résidences principales à partir de l'offre de logement existante dans la trame urbaine déjà constituée sur la commune et de revoir les secteurs à urbaniser afin de répondre aux besoins diversifiés de l'ensemble de la population.

• Conforter la centralité existante du village en anticipant les besoins éventuels d'extension des équipements publics, confirmer les espaces de loisirs existants qui constituent un lieu de rencontres et d'échanges à l'échelle du village.

• Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien afin de confirmer les atouts de la commune.

• Permettre le bon fonctionnement des activités économiques recensées sur le village, source d'emplois locaux.

• Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, encourager le développement touristique, permettre le développement d'activités de type artisanales ou de services compatibles avec la vie du village.

• Sécuriser la traversée du village par la RD44, valoriser les modes de circulations douces notamment au sein du village et vers Précy-sur-Oise, améliorer la desserte numérique de la commune.

• Réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

• Poser la question de la gestion des paysages naturels et bâtis en se souciant du maintien de la diversité des milieux et en visant la valorisation du patrimoine bâti dans le site naturel particulier qu'est le paysage ouvert du plateau de Thelle.

• Définir la gestion des boisements au regard des législations actuelles et de l'équilibre des milieux naturels et tenir compte des sensibilités écologiques sur les secteurs boisés.

• Gérer convenablement les phénomènes de ruissellement des eaux de pluie pouvant impacter la trame urbaine bâtie.

Aux vues de ce bilan et des enjeux avancés, les élus ont engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été un moment privilégié pour définir les objectifs de développement de la commune. En matière de gestion du territoire, les objectifs de développement visent à ne pas remettre en cause l'équilibre entre la qualité des espaces naturels et l'urbanisation.

Le PADD a également pris en compte les orientations d'aménagement définies à l'échelle intercommunale, notamment en matière économique, d'équipements et de services, de transport, de paysage et d'habitat. Il intègre, par ailleurs, les données environnementales (desserte en eau potable, défense incendie, la question de l'assainissement) inhérentes à la commune, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale. Il prend en compte les projets des exploitants agricoles ; et des autres activités économiques, et vise à minimiser la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels.

Le PADD et sa traduction réglementaire dans le PLU s'attache à maintenir un cadre de vie de qualité tout en autorisant un développement urbain cohérent à l'échelle de Blaincourt-lès-Précy.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Blaincourt-lès-Précy définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux article L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant le P.L.U. en date du 25 novembre 2014, une information a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune à ce sujet. Dès son envoi à la mairie (avril 2016), le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants, en renvoyant aussi vers le site internet de la Préfecture de l'Oise où il a été mis en ligne.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté, le 10 septembre 2019, le 19 février 2018 et du 18 février 2019 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 15 janvier 2019. Suite à l'interruption des études de fin 2019 à début 2024, afin de tenir compte de l'évolution de la législation (notamment le contenu de la loi Climat Résilience de fin 2021) et du contenu des documents de cadrage (SCOT et PLH de la Thelloise) à prendre en compte, le contenu du PADD a été ajusté sans remise en cause de son économie générale. La version ajustée du PADD a été présentée aux personnes publiques lors d'une réunion en date du 13 septembre 2024. Un débat complémentaire sur le PADD a eu lieu au conseil municipal du 11 octobre 2024. Le PADD a été mis à disposition du public en mairie à compter d'octobre 2024.

À cette date, un registre a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés.

Une information municipale a été diffusée, en novembre 2024, à l'ensemble des foyers de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, en précisant que le document PADD (pièce 2 du dossier PLU) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie, et en invitant les administrés à participer à une réunion publique qui s'est tenue le 4 décembre 2024.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU, en juin 2025.

Extrait de la lettre d'informations municipales
diffusée aux habitants

Par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2014, la **municipalité a engagé les études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre à la commune de définir une feuille de route pour les 10-15 ans à venir** en matière de perspectives d'aménagement du territoire communal, intégrant les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II), de la loi pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et de la loi récente Climat Résilience. Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Thelloise en cours d'études. Le PLU viendra remplacer le Règlement National d'Urbanisme (ou Règles Générales d'Urbanisme) qui s'applique aujourd'hui à Blaincourt-lès-Précy.

Les études, débutées fin 2017, ont conduit à établir une première version du projet communal à l'horizon 2035, qui a fait l'objet d'un débat au conseil municipal en date du 15 janvier 2019. Avec le renouvellement de l'équipe municipale en 2020, puis plus récemment, et en raison de la crise sanitaire, les études ont été arrêtées entre 2020 et 2023. La municipalité a décidé de les reprendre considérant que cet outil d'urbanisme permet de fixer un cadre cohérent au devenir de la commune.

En effet, le PLU est **doté d'un volet réglementaire, support à l'instruction des demandes de construction** ou d'aménagement, telles qu'il convient de les respecter suivant le code de l'urbanisme. Ce volet réglementaire permettra de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la commune, et de s'assurer de la cohérence entre les perspectives de développement de la commune avec les capacités des équipements publics.

Compte tenu de l'évolution des textes de lois depuis 2019 et de la mise en œuvre du SCOT de la Thelloise, **quelques ajustements au projet communal proposé en 2019 sont nécessaires. D'ici la fin de l'été 2024, il est prévu de présenter aux habitants, ce document le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de Blaincourt-lès-Précy qui contient les grandes orientations relatives à l'avenir de notre commune, en ce qui concerne l'habitat et les équipements, la gestion des déplacements, les perspectives économiques, la prise en compte des paysages, du patrimoine et de l'environnement. Le PADD validé sera consultable en mairie.

La **mise en place d'un règlement d'urbanisme** communal, sera étudiée dans le courant de l'année 2024. Nous vous tiendrons informés de son avancement par l'intermédiaire d'informations dans le bulletin municipal ou sur le site internet de la commune.

Il est rappelé qu'un **registre de concertation publique est ouvert en mairie** ; il vous permet de faire part de vos remarques sur les documents mis à votre disposition, de vos idées, de votre point de vue, et cela jusqu'à l'arrêt du projet de PLU (fin 2024 ou début 2025).

ÉLABORATION DU PLU :
LA DÉMARCHE

Nous comptons sur votre participation à cette démarche qui se veut interactive entre la municipalité et les habitants, de manière à partager ensemble les questions d'aménagement et d'urbanisme relatives à l'avenir de notre commune.

Le Maire, Mickaël DEQUIN

CONCERTATION

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, en cherchant à anticiper la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de révision, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Le territoire communal s'inscrit principalement dans le paysage ouvert du plateau de Thelle caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués ici d'une emprise boisée significative au nord-est (Bois de Saint Michel). 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.

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.

La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. La trame bâtie du village, implantée en point bas, est calée sur sa frange est par le bois de Saint-Michel qui vient en surplomb, ou encore quelques trames arborées en frange ouest.

Le bâti reste homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par la pierre naturelle de pays avec un subtil mélange de la brique rouge. Plusieurs façades, murs et murets, calvaires, présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, présente un aspect soigné. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune.

Il est proposé de :

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration des lieux, et en contenant le développement de la trame urbaine par la préservation des trames végétales qui bordent le village. 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.

- Définir au PLU de nouvelles conditions de préservation des boisements entre ceux appartenant à des massifs forestiers (au nord-est du territoire) et les boisements plus ponctuels (les haies ou les petits ensembles arborés qui soulignent les franges du secteur bâti ou le fond de vallée sèche, la trame végétale qui caractérise les principaux espaces publics du village). La commune souhaite ainsi 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. Veiller également au maintien des jardins attenants aux emprises bâties dès lors qu'ils participent pleinement à la lecture du paysage

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions.

• Environnement :

Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement aux risques d'inondation par ruissellement pluvial : la présence de talwegs depuis le plateau agricole vers la vallée sèche, en frange est du village, est à prendre en compte. Des aménagements ont été entrepris pour canaliser ce phénomène de ruissellement en mesure d'impacter une partie de la zone urbanisée (celle située dans les parties basses). Ces phénomènes de ruissellement se conjuguent avec des aléas forts à nappe subaffleurante pour ce qui est les risques de remontée de nappe qui concernent là encore, les secteurs bâtis situés dans les parties basses du village.

Le territoire communal n'est concerné que partiellement par des sensibilités écologiques (périmètre identifié de ZNIEFF identifié dans le bois de Saint-Michel, également en Espace Naturel Sensible d'intérêt départemental) limitant les secteurs devant faire l'objet d'une gestion adaptée. La commune n'est pas directement

concernée par un site Natura 2000. Pour autant, les boisements épars constituent des espaces participant aux équilibres écologiques à une échelle supracommunale faisant qu'il est utile de tenir compte de leur intérêt environnemental dans leurs perspectives d'évolution. 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.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif.

Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval, notamment celles arrivant du plateau au nord et pouvant traverser la trame urbanisée. Sur les secteurs nouvellement aménagés, demander des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant le circuit court et limitant les rejets vers l'espace public. Limiter l'imperméabilisation des sols, également au sein du périmètre urbanisé, pour tenir compte des phénomènes de remontée de nappe.

- Préserver de l'urbanisation les secteurs présentant une sensibilité écologique et paysagère à l'échelle communale, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large. C'est notamment le cas de la fange est qui fait partie de la continuité écologique nord sud sur le rebord oriental du plateau de Thelle. Les choix de développement urbain venant en continuité de l'enveloppe urbaine déjà consommée répond à un objectif écologique fort, en évitant de venir au contact des boisements et des emprises enherbées.

- Etablir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial dans la trame urbaine la plus ancienne du village.

• Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune stagne sur les 10 dernières années, autour de 1190, et a même légèrement baissé par rapport au 1253 habitants recensés en 1990. En revanche, sur la période entre 1975 et 1990, la population a plus que doublé, avec un taux d'évolution moyen supérieur à 4,5% sur cette période. La population de Blaincourt-lès-Précy se caractérise par un vieillissement depuis 2010, puisque la part des 0 à 14 ans (moins de 1 habitant sur 5 en 2021) a perdu 2 points par rapport à 2010 tandis que la part des 60 ans et plus a beaucoup augmenté, passant de 16% en 2010, à 25% en 2021 (1 habitant sur 4). La commune peine à attirer de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, posant la question des incidences sur l'évolution démographique à l'horizon 2030 - 2035 et ses conséquences sur le fonctionnement des équipements scolaires.

Le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales. En revanche, au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel estimé à 65 logements environ, issus de la transformation de bâtiments existants (division d'habitation existante, changement d'usage, logements vacants réoccupés), du remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux et en tenant compte de la rétention foncière, des logements réalisés depuis 2021 et des opérations à venir. Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements essentiellement en accession à la propriété.

Il est proposé de :

- Relancer l'attractivité de la commune pour accueillir de nouveaux habitants à un rythme compatible avec les orientations du SCOT de la Thelloise en cours d'élaboration, en tenant compte des disponibilités dans la trame urbaine déjà constituée pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Envisager un taux annuel de croissance annuel moyen réaliste de 0,50% sur l'ensemble de la période allant de 2023 à 2035 sachant que sur la période en cours une quinzaine de logements viennent d'être réalisés, engendrant sur la totalité de la période un gain d'environ 100 nouveaux habitants, soit un peu moins de 1300 habitants estimés en 2035 pouvant se traduire par une moyenne d'environ 6 nouveaux ménages par an.

- La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation de 80 résidences principales supplémentaires sur la commune entre 2020 et 2035 pour rester compatible avec les dispositions du SCOT, sachant qu'au moins une quinzaine de logements sont déjà réalisés, et qu'une cinquantaine de logements sont possibles au sein de l'enveloppe urbaine constituée (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant) après pondération, ce scénario de croissance nécessite une enveloppe foncière d'environ 1 ha en mesure d'accueillir une quinzaine de logements entre 2030 et 2035 si besoin. Il est proposé d'identifier l'emprise à l'angle de la rue de Beauvais et de la rue des Orchidées en tant que zone pouvant être ouverte à l'urbanisation si le besoin est constaté lors des bilans d'application du PLU, dès lors que sur les possibilités au sein de la trame urbaine,

les logements envisagés n'auraient pas été réalisés.

- Porter un effort de construction vers la réalisation de quelques logements de taille petite et moyenne (2-4 pièces) permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié.

• Équipements - Loisirs :

La commune est dotée de plusieurs équipements publics (mairie, bibliothèque, salle des fêtes, école, terrain de sports,…). qui répondent à une partie des besoins des habitants. Ils se répartissent en deux entités distinctes. La première se situe au coeur du vieux village, entre la mairie, l'église, le cimetière et la salle des fêtes.

Le seconde se situe au nord-ouest du village, en regroupant l'équipement scolaire et les équipements sportifs. Le bourg compte, par ailleurs, 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.

A l'horizon 2035, au regard de l'évolution du nombre d'habitants pourraient émerger des besoins en équipements qui peuvent être à anticiper dès à présent,

Il est proposé de :

- Conforter chacune des deux centralités du village autour de la mairie et autour de l'équipement scolaire, tant dans leur fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans leur traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol). Maîtriser l'usage des emprises encore libres de construction aux abords immédiats de ces centralités. Favoriser l'accueil de logements à proximité de ces équipements qui seront facilement accessibles à pied pour les habitants.

- Veiller au bon fonctionnement et à la bonne accessibilité des emprises publiques actuelles recevant des équipements sportifs, de loisirs et de détente. Rendre possible l'accueil de nouvelles installations sur ces sites si de nouveaux besoins se font ressentir.

• Économie :

Blaincourt-lès-Précy n'est pas identifiée comme commune à vocation de développement économique par le SCOT de la Thelloise. Aussi, l'extension de la petite zone d'activités au nord du village n'est pas envisagée. L'économie du village repose essentiellement sur quelques petites structures artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie, et un commerce de proximité face à la mairie. 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.

Le potentiel touristique de la commune est à valoriser dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines. Blaincourt-lès-Précy est en effet un village où le patrimoine bâti présente une grande qualité en étant bien restauré et entretenu.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec de grandes superficies agricoles et deux sièges d'exploitation en activité dont un se situe au sud de la trame urbanisée. La situation de ce corps de ferme pose question car même si l'activité agricole est pérenne, certains bâtiments ne sont plus toujours adaptés aux pratiques actuelles et leur éventuelle évolution vers une autre destination est à maîtriser.

Il est proposé de :

- Laisser la possibilité aux activités artisanales ou de services de se développer ou de se créer. Établir une réglementation d'urbanisme adaptée au développement des activités existantes et l'installation de nouvelles activités, compatibles avec les secteurs habités.

- Veiller à un développement harmonieux du village lui permettant de conserver les caractéristiques fortes de sa configuration marquée par un patrimoine bâti bien préservé, une urbanisation contenue, la présence de jardins et d'herbages qui soulignent les franges du village avec un secteur de paysage emblématique au sud-est. Valoriser les cheminements et encourager la création et le développement d'une offre touristique (hébergement, restauration, etc.), s'inscrivant dans une économie locale durable et non délocalisable.

- Garantir à l'activité agricole présente sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en lui réservant des espaces et des accès adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• Déplacements et circulations :

Directement traversé par la RD44 (axe Précy-sur-Oise (RD200) - Noailles puis Beauvais par la RD1001), le village bénéficie d'une bonne desserte vers les pôles locaux situés à proximité (Saint-Leu-d'Esserent, Neuilly-en-Thelle, Chambly). La circulation dans la trame urbaine du village repose essentiellement sur la voie communale nord-sud (Grande rue / rue de Beauvais correspondant à la RD44) sur laquelle se connectent les différents axes transversaux qui desservent les quartiers. Les conditions de stationnement ne sont pas toujours satisfaisantes, en particulier le long des rues anciennes souvent étroites.

La commune est faiblement desservie par les transports en commun (présence de deux lignes régulières vers Creil et Chantilly, principalement ouverte aux lycéens) en dehors des lignes de transports scolaires du collège. Aucune ligne ne permet de rejoindre directement les communes structurantes de la Thelloise qui offrent des équipements (santé, loisirs) ou des services (commerces) de portée intercommunale.

Le territoire est traversé par plusieurs cheminements principalement en frange ouest, et par le chemin de grande randonnée (GR1A) arrivant de la vallée de l'Oise au sud et traversant le bois Saint-Michel pour rejoindre le GR11 et la vallée du Thérain. Le déploiement de cheminements internes au secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, ou encore s'inscrire dans une valorisation touristique du secteur.

Il est proposé de :

- 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.

- Préserver, voire développer les 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. Mettre en valeur les autres cheminements, entre le village, le secteur boisé, et le plateau agricole, connectés au chemin de grande randonné existant, contribuant ainsi à renforcer l'offre touristique du secteur.

• Réseaux :

Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et offrent une capacité suffisante pour répondre aux perspectives de développement de la commune qui pourraient être envisagées. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. La défense incendie est correctement assurée. La desserte numérique est en place sur la commune conformément au schéma territorial d'aménagement numérique de l'Oise.

Il est proposé de :

- Veiller à la cohérence entre le projet de développement et la capacité des réseaux en maintenant une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées, en définissant réglementairement les conditions de gestion sur place des eaux pluviales.

- S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie et du bon niveau d'accès à la desserte numérique.

- Ne pas écarter les possibilités de valorisation des énergies propres et renouvelables à l'échelle du territoire communal sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement habité et naturel.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants sur la commune a très fortement augmenté jusqu'au début des années 1990. Sur les 30 dernières années, la population stagne autour de 1150 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire qui est devenu négatif (il y a plus de personnes qui quittent la commune que de personnes qui s'y installent) tandis que le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) reste positif. Les nombreuses familles arrivées dans les années 1980, dans les opérations d'habitat individuel réalisées sur la commune, ont vu les enfants devenus adultes, quitter le foyer sans qu'il y ait suffisamment de nouveaux logements produits pour accueillir de manière significative de nouveaux ménages avec de jeunes enfants. Le renouvellement des occupants au sein des logements qui existent s'opère mais à un rythme limité jusqu'alors, près de 2 ménages sur 3 occupent leur logement depuis au moins 10 ans.

Alors que sur la première décennie des années 2000, le rythme de croissance démographique sur la commune était supérieur à celui observé en moyenne départementale, et proche de celui observé à l'échelle de la Communauté de Communes de la Thelloise, il est devenu bien inférieur aux deux sur la période 2015 - 2021.

Les habitants bénéficient d'un cadre de vie de qualité, tout en restant proches d'équipements et de services à la personne présents à Précy-sur-Oise ou à Saint-Leu-d'Esserent, en bénéficiant de la proximité des grands équipements du sud de l'Oise et de la région parisienne.

La population de Blaincourt-lès-Précy connaît un vieillissement depuis 1999 qui s'accélère sur la dernière décennie : la part des moins de 30 ans est passé de 36% des habitants en 2010, à 31% des habitants en 2021 (près d'1 habitant sur 3). Dans le même temps, la part des 45 ans et plus est passée de 41% de la population (plus de 2 habitants sur 5) en 2010, à 50% (1 habitant sur 2) en 2021. La part des 60 ans et plus a beaucoup augmenté, passant de 16% en 2010, à 25% en 2021 (1 habitant sur 4).

Il se produit un phénomène de glissement des tranches d'âge des ménages arrivés jusqu'au milieu des années 1990, dont il convient de tenir compte du fait qu'il pourrait impacter de manière significative la croissance démographique : la stratégie résidentielle de ces ménages «vieillissants» d'ici 2035 pourrait conduire à remettre sur le marché un certain nombre de grands logements (maisons individuelles essentiellement) pouvant bénéficier à des ménages avec enfants. Il tend cependant à être observé que les ménages qui s'installent ces derniers temps sur la commune, ont souvent plus de 40 ans et des enfants assez grands (fin du cycle primaire et collège) du fait que les prix de l'immobilier plutôt élevés n'aident pas à l'installation de jeunes ménages, plus particulièrement en première accession. En outre, l'offre en logements locatifs est faible sur la commune (environ 10%) ne permettant pas un renouvellement régulier des occupants.

Par ailleurs, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2035, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche des pôles d'emplois et d'équipements du sud de l'Oise et des pôles d'emplois franciliens, dans un village de caractère du fait d'un patrimoine bien conservé et valorisé, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et être adapté à la capacité des réseaux.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (près de 9 logements sur 10 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (part de ménages appelée à augmenter dans les années à venir), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, très largement privée, est limitée (10% des résidences principales en 2022) mais pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 2009-2020, le nombre de résidences principales a augmenté de 39 logements (soit un rythme moyen de 3,5 logements par an) et la population a diminué de 2 habitants. L'évolution des logements a donc été plus rapide que celle de la population. Sur cette période, il est donc observé un important desserrement des ménages, puisque de 2009 à 2020, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,80 à 2,52, en accord avec la tendance nationale, observée également à l'échelle de la Communauté de Communes de la Thelloise (dû aux décohabitations, hausse du nombre de ménages mono-parental, maintien des personnes âgées à domicile, etc.). Suivant la tendance nationale, on peut estimer que le phénomène de desserrement va continuer à toucher la commune d'ici 2035 (un nombre significatif des enfants des ménages actuels auront atteint l'âge d'adulte et quitteront le foyer familial). Il a été retenu, dans un premier temps, un nombre moyen d'occupants par

logement de 2,40 en 2035, en prenant en compte la tendance actuelle et suivant ce qui est prévu au PLH de la Thelloise pour 2030 et au SCOT (2,43). Il conviendrait alors de produire d'ici 2035, 25 logements pour répondre à ce besoin de desserrement et donc maintenir le même nombre d'habitants que celui observé en 2021. Il peut être rappelé que les orientations du SCOT de la Thelloise en cours d'élaboration (arrêt en juillet 2025), prévoir un taux de croissance annuel moyen de 0,4% sur les communes dites «villages ruraux» du territoire d'ici 2040, dont fait partie Blaincourt-lès-Précy.

Un premier scénario d'évolution démographique et du parc de logements a donc été établi sur la base de cette orientation avancée au SCOT en cours, à savoir un taux de croissance annuel moyen de 0,40% et un nombre moyen d'occupants par logement de 2,4 en 2035.

Les scénarios étudiés ont pris comme base la population communale communiquée par l'INSEE pour l'année 2020, soit 1 191 habitants pour 472 résidences principales. Entre 2020 et 2023, la commune a enregistré une quinzaine de résidences principales supplémentaires principalement occupées par des ménages avec enfants. En 2023, le nombre de résidences principales est donc estimé à 487 pour une population de 1 218 habitants.

• SCÉNARIO 1 : CROISSANCE CALÉE SUR LES OBJECTIFS CHIFFRÉS AVANCÉS AU SCOT EN COURS D'ÉTUDE

Scénario de logements suivant les disponibilités foncières restantes

2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/2023	2023	Taux d'évolution annuel moyen 2023/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035
472	1,05%	487	1,02%	497	0,75%	516	0,65%	533

Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
+ 61 logements	+ 5 logts/an

Scénario de population sur la base du scénario logement

2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/2023	2023	Taux d'évolution annuel moyen 2023/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035
1191	0,74%	1218	0,41%	1228	0,42%	1254	0,40%	1279

Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
88	+ 7 habts/an

Soit + 61 logements, ce qui équivaut 5 nouveaux logements en moyenne par an.

Entre 2020 et 2035, il serait réalisé 61 nouveaux logements, soit 3 logements tous les ans, correspondant donc à un rythme identique à celui observé entre 2020 et 2023 et légèrement inférieur à celui observé entre 2010 et 2021 (3,6 logements par an). La commune pourrait alors compter 88 habitants de plus, en misant sur un léger desserrement des ménages.

Il est tenu compte d'un potentiel d'environ 45 à 50 logements dans l'enveloppe urbaine déjà constituée de la commune (voir carte du repérage foncier page 12 du présent rapport), détaillés de la manière suivante :

- 7 logements rue du Carrouge (opération livrée en 2024).
- Dents creuses = une vingtaine de logements ; compte tenu des caractéristiques du territoire communal, il est proposé d'y appliquer un taux de rétention foncière de 30% ce qui amène à 14 logements
- Emprise entre la route de Crouy et la rue du Pavé, près de l'école = 6 logements
- Diminution des logements vacants au nombre de 23 en 2020 (4,6% du total logements) et en hausse = 5 logements
- Transformation/division de bâtiments existants vers du logement = au moins une quinzaine (des bâtiments communaux pourraient être concernés)

S'ajoute à ce potentiel, la quinzaine de logements réalisés entre 2020 et 2023, faisant que le ce scénario est atteint sans à proposer d'emprise nouvelle à urbaniser. Ce scénario induit une consommation d'espaces naturels et/ou agricoles de 0,24 ha (emprise entre la route de Crouy et la rue du Pavé) qui pourrait être considérée au regard de la règle des 2 500 m2 (suivant les modalités d'application de l'objectif ZAN à l'horizon 2050), comme n'étant pas de la consommation d'espaces.

Toutefois, il s'avère que la reconversion de la ferme située rue de Bonqueval est venue s'ajouter au potentiel foncier estimé, à hauteur de 13 logements en appliquant la densité minimale de 22 logements par hectare avancée au SCOT en cours. La valorisation de bâtiments communaux à requalifier (rue Leleu Robert et rue Madeleine Hobigand) en centre bourg, offre finalement un potentiel de logements plus élevé que la quinzaine initialement envisagée, à savoir plutôt entre une vingtaine et une trentaine.

En conséquence, le scénario 1 présenté ci-avant ne paraît pas tenable sur la commune et conduit à prévoir un scénario 2 plus en phase avec la réalité du potentiel foncier constaté d'autant que depuis 2020, il est constaté un regain d'attractivité pour la réalisation de nouveaux logements à Blaincourt-lès-Précy.

A donc été étudié un scénario reposant sur la réalisation d'environ 80 logements entre 2020 et 2035, soit un peu plus de 5 logements en moyenne par an qui correspond au potentiel réel de logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée du bourg, estimée fin 2024.

SCÉNARIO RETENU :

Scénario de logements suivant les disponibilités foncières restantes au sein de la trame urbaine constituée

2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/2023	2023	Taux d'évolution annuel moyen 2022/2025	**2025**	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	**2030**	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	**2035**
472	1,05%	487	1,02%	497	1,06%	524	1,05%	552

Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
+ 80 logements	+ 5 logts/an

Scénario de population sur la base du scénario logement

2020	Taux d'évolution annuel moyen 2020/2023	2023	Taux d'évolution annuel moyen 2022/2025	**2025**	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	**2030**	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	**2035**
1191	0,74%	1218	0,51%	1230	0,47%	1259	0,50%	1291

Évolution entre 2020 et 2035	Moyenne annuelle entre 2020 et 2035
100	**+ 7 habts/an**

Soit + 80 logements, ce qui équivaut 5 nouveaux logements en moyenne par an.

Entre 2020 et 2035, il serait réalisé 80 nouveaux logements, soit 5 logements tous les ans (pour 3,6 logements supplémentaires observés entre 2010 et 2021), pour accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 1291 habitants, en misant sur un desserrement des ménages un peu plus fort que celui escompté au départ, à savoir 2,33 occupants en moyenne par logement en 2035 (au lieu de 2,4). En effet, il est considéré que le taux de 2,4 est sur-évalué par rapport au desserrement des ménages observé dans la commune entre 2009 et 2020 (-0,28). Sur la période 2020-2035, il a été décidé de retenir une diminution de 0,19 du taux moyen d'occupants par logement, soit un peu moins qu'entre 2009 et 2020, espérant l'installation un peu plus significative de ménages avec enfants.

Cette production de logements se traduit par un taux de croissance annuel moyen de 0,5% entre 2023 et 2035, soit un peu plus que le taux de 0,4% avancé au SCOT pour les communes rattachées au groupe «villages ruraux». La différence constatée de 0,1 point reste dans le principe de compatibilité, et est justifiée au regard de la situation géographique de Blaincourt-lès-Précy en limite sud du territoire de la Thelloise, jouxtant les pôles économiques du sud de l'Oise et du nord de l'Île-de-France ce qui contribue fortement à son attractivité résidentielle.

Pour maintenir une part d'au moins 10% du parc de logements en locatif d'ici 2035, il conviendrait de compter 55 logements de ce type contre 48 en 2022, soit 7 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 48 logements locatifs recensés en 2022 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. Sur les bâtiments communaux à réhabiliter en centre bourg, la municipalité souhaite proposer du logement locatif afin d'attirer de jeunes ménages en début de parcours résidentiel, faisant qu'il sera sans doute réaliser bien plus de 7 nouveaux logements locatifs entre 2020 et 2035, permettant d'augmenter la part de l'offre locative sur la commune.

Le scénario retenu prend donc en compte la totalité du potentiel foncier estimé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, y compris la quinzaine de logements réalisés entre 2020 et 2023. Il permet d'optimiser la réhabilitation des bâtiments communaux en centre bourg sur la base d'une opération de logements visant à diversifier l'offre, notamment en proposant du locatif. Il permet également une reconversion encadrée de la ferme rue de Bonqueval dès lors qu'il n'y aurait pas de reprise d'une activité agricole, sur ce site, ainsi que sur une partie de l'autre ferme située Grande rue pour laquelle l'exploitant rencontré n'écarte pas cette hypothèse de création de quelques logements. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont donc mises en place sur ces deux emprises à enjeu de mutation urbaine sur la période d'application du PLU. Est confirmée par le PLU, la possibilité d'aménager environ 0,25 ha entre la route de Crouy et la rue du Pavé suivant le projet de 6 logements présenté à la commune en 2024, cette emprise ayant l'intérêt d'être proche de l'équipement

scolaire et du centre bourg, pouvant favoriser l'installation de ménages avec enfants ce qui correspond aux souhaits de la commune.

Compte tenu des incertitudes régnant sur les 14 logements issus de l'urbanisation des «dents creuses» identifiées, des 5 logements issus de la variation du nombre de logements vacants, ou encore de la reconversion vers du logement des fermes du village, ce qui au total représente une trentaine de logements sur les 80 escomptés, le projet communal opte pour identifier une emprise de 0,6 ha environ, libre de construction, située entre la rue de Beauvais et la rue des Orchidées, dans un environnement déjà largement urbanisé. Cette emprise est inscrite en zone à urbaniser (AU) au PLU, mais dont l'aménagement est conditionnée 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. Dès lors que ces bilans de PLU démontraient que la réalisation de logements sur la commune est inférieure aux objectifs chiffrés avancés, la commune pourrait alors valider la réalisation d'une opération de logements sur cette emprise. Dans cette attente, le maintien à vocation agricole de ce foncier est souhaité. Il ne peut donc pas être considéré comme de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers tant qu'aucune opération d'aménagement n'aura été validée par la commune et sera justifiée par la nécessité de répondre à une insuffisance de la production de logements sur les autres possibilités identifiées au PLU.

Compatibilité avec le SCOT de la Thelloise (en cours d'élaboration) :

Ces objectifs chiffrés avancés au PLU de Blaincourt-lès-Précy sont compatibles avec les orientations quantitatives du SCOT de la Thelloise en cours d'élaboration. En effet, celles-ci laissent la possibilité de réaliser de 80 logements sur la commune en se basant sur le nombre total de logements possibles, pour la quasi-totalité d'entre eux au sein des espaces déjà urbanisés (espaces non agricoles, naturels ou forestiers). Les emprises à considérer comme Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers (ENAF), notamment dès lors que la superficie aménagée dépasse 2 500 m2, correspondent à l'opération projetée entre la route de Crouy et la rue du Pavé sur 0,37 ha au total et, si elle devait être aménagée d'ici 2035, la zone AU de 0,7 ha. Au total, un peu plus de 1 ha pourrait être consommé d'ici 2035 sur la commune de Blaincourt-lès-Précy, sachant que le SCOT prévoit une enveloppe de 42 ha d'ici 2050, pour l'ensemble des 30 communes rurales identifiées. Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre les objectifs chiffrés du projet communal de Blaincourt-lès-Précy et les orientations du SCOT en cours de finalisation.

Le nombre d'habitants supplémentaires dans les communes rurales identifiées au SCOT, est estimée à 3 281 d'ici 2050. En espérant gagner une centaine d'habitants (3% du total prévu au SCOT) entre 2020 et 2035, les objectifs chiffrés du PLU de Blaincourt-lès-Précy sont compatibles avec le SCOT.

En ce qui concerne, la recherche d'une diversification de l'offre en logements, notamment en encourageant la réalisation de logements locatifs, il n'est pas possible pour la collectivité publique d'obliger un propriétaire privée à réaliser ce type de logements, autrement que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, les OAP mises en place sur les secteurs à enjeu de reconversion urbaine (les deux fermes) ou d'urbanisation éventuelle (zone AU) avancent bien le principe d'une diversification de l'offre. En outre, la commune porte un projet de réhabilitation de bâtiments communaux situés en centre bourg (rue Leleu Robert, rue Madeleine Hobigand) qui pourrait conduire à une vingtaine ou une trentaine de logements locatifs aidés sur la commune répondant en cela à l'objectif du SCOT de mixité architecturale, urbaine et sociale dans les documents de planification locaux, pour favoriser les parcours résidentiels

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie.

Les réseaux d'eau destinée à la consommation humaine, d'assainissement des eaux usées et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et sont en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement du village retenu.

Pour la desserte électrique, le réseau basse tension est distribué depuis 7 postes de transformation répartis sur l'ensemble du secteur urbanisé. Aucun d'eux n'atteint un taux de charge supérieur ou égal à 100%, laissant donc une marge suffisante pour de nouveaux raccordements. Une partie du réseau de distribution est enfouie, les câbles sont récents et assez puissants pour répondre aux besoins.

Pour l'eau destinée à la consommation humaine, la commune est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion relève de la compétence du Syndicat Intercommunal des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu, qui regroupe les communes de Précy-sur-Oise, Villers-Sous-Saint-Leu, Saint-Leu-d'Esserent et Blaincourt-lès-Précy. L'alimentation en eau potable de Blaincourt-lès-Précy provient de deux usines (puits de forage) situées sur les communes de Précy-sur-Oise et Boran-sur-Oise. L'eau qui y est captée répond aux normes de qualité en vigueur et ne présente pas de problème en quantité d'eau prélevée. Sur la commune, l'eau est distribuée à partir d'une canalisation principale de diamètre 150 mm qui suit la RD44 (axe principal du village) et des canalisations secondaires de diamètre 80 mm à 100 mm qui garantissent un bon débit et une pression adaptée aux besoins engendrés par les perspectives de développement de la commune à l'horizon 2035. Les emprises qui pourraient être nouvellement urbanisées sont directement desservies par une canalisation de diamètre 150 mm. La réalisation d'une opération de logements sur les terrains communaux à reconvertir, rue Leleu Robert et rue Madeleine Hobigand, pourrait s'accompagner d'un

renforcement du réseau d'eau. L'exploitation agricole située au nord du village n'est pas directement desservie par le réseau public d'eau potable.

Pour l'assainissement des eaux usées, la Communauté de Communes vient également de récupérer la compétence. Le village dispose d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est de type séparatif et principalement gravitaire, qui est raccordé à une station de traitement des eaux usées située sur la commune de Villers-sous-Saint-Leu et mise en service en 1995. Cette station d'épuration a une capacité de 16 500 équivalents habitants pour un taux de charge actuel de 6 914 habitants (RPQS 2023), soit un taux de charge inférieur à 50%. Le raccordement de 65 nouveaux logements (une quinzaine de logements étant déjà raccordés) ne posera pas de problème au niveau du réseau et de la station.

Les constructions isolées, chemin du Rocron, ou encore chemin de la Sablonnière, ainsi que l'exploitation agricole au nord du village, ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) mis en place par la Communauté de Communes de la Thelloise est chargé de vérifier la conformité des dispositifs d'assainissement autonome.

Au sujet des eaux de ruissellement (et eaux pluviales), il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement, comme le prévoient les dispositions réglementaires fixées au PLU. Il est, par ailleurs, prévu de conserver les bassins qui existent, en particulier ceux en amont du village, d'assurer l'entretien des autres aménagements réalisés dans la traversée du village, et de mettre en place de nouveaux aménagements répondant aux besoins en lien avec les nouveaux secteurs urbanisés.

La défense incendie est correctement assurée. Le dispositif existant permet de défendre convenablement contre le risque d'incendie les nouvelles constructions potentielles puisque toutes situées dans l'enveloppe urbaine déjà constituée donc déjà défendues contre l'incendie, satisfaisant en cela aux objectifs de développement urbain retenus.

Dès lors, l'essentiel des nouveaux logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficie d'une défense incendie suffisante.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements.

La commune dispose d'une gamme d'équipements de première nécessité à l'échelle d'une commune rurale répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur le site autour de la mairie/salle des fêtes/église/cimetière et correspond à la centralité historique du village, ainsi que sur le site école/équipements sportifs formant une autre centralité au nord-ouest du bourg près des quartiers d'habitat pavillonnaire qui se sont développées à partir des années 1970. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire en lien avec le développement de la commune.

Les disponibilités foncières et en termes de bâtiments permettent à la commune de satisfaire aux besoins actuels et futurs, notamment sur l'équipement scolaire où ces dernières années des classes ont fermées.

Sur la centralité historique du village, il apparaît ainsi intéressant de conforter cet espace public majeur de la commune dans son fonctionnement (sécurité des piétons en particulier pour les enfants des établissements scolaires empruntant les cars scolaires, ralentissement des véhicules sur cet espace au contact de l'axe le plus circulé du village, stationnement notamment pour mieux répondre aux besoins engendrés par l'église et le cimetière) ainsi que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol).

Sur la centralité autour des équipements scolaires, les orientations du projet communal à l'horizon 2035 rendent possible l'aménagement, voire l'extension des équipements et des installations qui existent, notamment à vocation sportive et de loisirs, au sein de l'unité foncière appartenant déjà à la commune. Est valorisée l'accès à l'école depuis le chemin au nord-ouest.

La poursuite d'un accueil régulier de nouveaux habitants sur la commune de Blaincourt-lès-Précy devrait permettre d'éviter à terme une poursuite de la baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes et une sous-occupation des équipements scolaires existants. L'accueil de nouveaux habitants permettra également d'optimiser la gestion de services liés au scolaire, venant habituellement répondre aux demandes des parents et aux besoins des nouveaux arrivants.

Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées d'une structure scolaire adaptée, implantée sur le village assurant une prise en charge satisfaisante des enfants sur la journée, mais également dans celles proposant un cadre de vie de qualité et valorisé.

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques.

Blaincourt-lès-Précy dispose d'une structure économique assez peu développée et plutôt disséminée au sein de la trame urbaine déjà constituée.

Le projet communal vise à rendre possible le fonctionnement des activités économiques situées dans la trame urbaine déjà constituée. Il s'agit principalement d'activités artisanales, libérales, commerciales ou de services pour lesquelles il convient

d'autoriser le développement dès lors qu'elles restent compatibles avec le voisinage habité et n'engendrent pas de gêne pour la circulation ou le stationnement.

La commune ne compte à ce jour, que quelques commerces de proximité, ceux-ci sont logiquement situés sur le bourg voisin de Précy-sur-Oise, où ils bénéficient d'axes passant et d'une population plus importante.

Les orientations du volet commercial du PLU de Blaincourt-lès-Précy se réduisent donc au simple fait de ne pas interdire l'installation d'activités commerciales de proximité sur la commune dans l'hypothèse où un nouveau projet se présenterait tout en tenant compte de ce qui est défini dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT. Il s'agit avant tout de préserver les commerces déjà présents, en particulier le café restaurant situé face à la mairie, qui assure également des services aux habitants.

Est, par ailleurs, pris en compte le site d'activités économiques localisés au nord du village, le long de la route de Beauvais. Il accueille actuellement une entreprise de transport routier. Le projet communal prévoit ici des dispositions réglementaires n'autorisant que des activités économiques en évitant de voir s'implanter une entreprise dont l'activité pourrait engendrer des risques ou des nuisances pour le voisinage habité.

Malgré son caractère périurbain, l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec deux exploitations professionnelles en activité, situées pour l'une au sud du village (Grande rue), pour l'autre à l'écart du village, au nord. La ferme située rue de Bonqueval vient d'arrêter son activité et pose la question de sa reconversion urbaine si aucune activité agricole ne se redéploie sur le site. Pour cette dernière, sont donc mises en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant les conditions de sa reconversion vers du logement, si ce devait être le cas. Pour l'autre exploitation agricole située dans le village, un classement en zone urbaine est proposé sachant que le propriétaire-exploitant n'écarte pas l'idée d'une reconversion de ce site imbriqué dans la trame bâtie. Là encore, des OAP sont proposées pour que la reconversion soit adaptée aux enjeux du site. En cas de maintien d'une activité agricole, l'extension du bâti existant ou encore la construction de nouveaux bâtiments ou installations agricoles est autorisée sur l'unité foncière qui reçoit l'exploitation. Les terrains qui jouxtent ces deux sites agricoles sont inscrits en zone agricole au plan, offrant donc une possibilité de déploiement sur place de nouveaux bâtiments ou de nouvelles installations nécessaires à l'activité agricole. L'exploitation située à l'extérieur du village, au nord le long de la route de Beauvais, fait l'objet d'un classement en zone agricole. L'unité foncière permet d'implanter de nouvelles installations et constructions qui seraient nécessaires aux besoins futurs de l'exploitation.

La délimitation du secteur constructible du village (zones UA, UD, UE et AUh) tient compte de l'activité agricole, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols. Est, à ce titre, évitée toute forme d'étirement de la trame urbaine au-delà des derniers terrains construits afin de ne pas «empiéter» sur les emprises agricoles et rendre plus difficile l'exercice de cette activité. En revanche, les quelques emprises déclarées à usage agricole situées dans le périmètre déjà urbanisé du village (rue du Pavé, en haut de la rue du Vignoux, Grande rue au sud de la ferme) sont inscrites en zone urbaine, au regard du caractère indéniablement et juridiquement constructible qu'elles présentent, sans pour autant obliger à ce qu'elles soient urbanisées.

2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : le tissu bâti existant, le secteur agricole et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

(voir pièce (le PADD) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Blaincourt-lès-Précy de 830 ha s'inscrit dans l'entité géographique du Plateau de Thelle, caractérisé par sa forte identité agricole et en partie forestière.

Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts qui est toutefois clairement limité au nord-est du village par le massif boisé Saint-Michel qui se prolonge sur la frange est du territoire communal par le bois des Sablons. En outre, la trame végétale composée de bosquets, de haies, d'arbres de parcs et jardins des propriétés bâties, située en frange ouest du village contribue à ce que le bâti de Blaincourt-lès-Précy apparaisse dans un écrin de verdure.

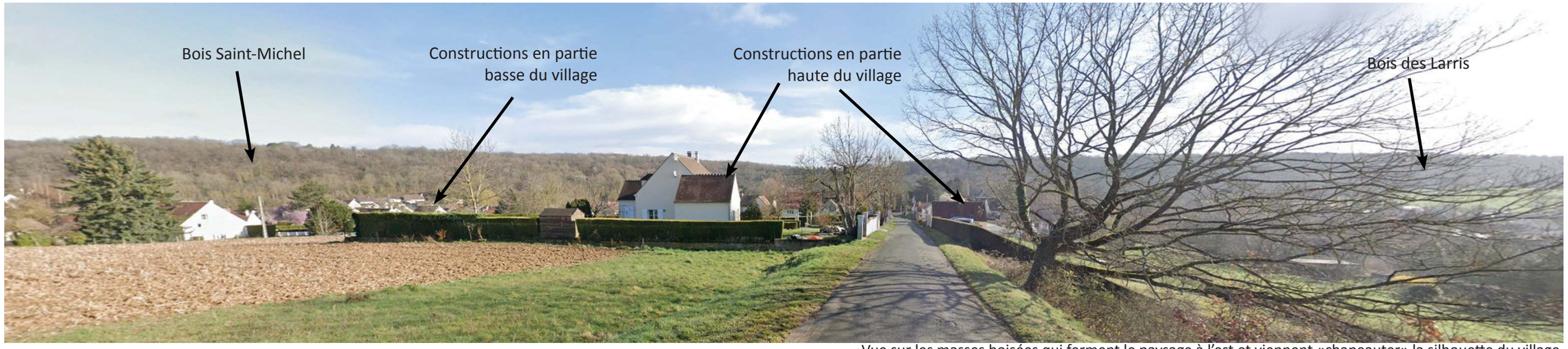
Ces boisements tiennent un rôle fort dans la lecture globale du site d'autant que la trame urbaine est implantée dans le fond de la vallée sèche, ce qui la rend bien perceptible depuis l'espace ouvert du plateau agricole et depuis les principales infrastructures routières (RD44 et route communal de Crouy) qui desservent la commune.

Blaincourt-lès-Précy s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le plateau de Thelle aux paysages largement ouverts, cadrés par les masses boisées correspondant à des boisements privés, et traversées du nord au sud par des petites vallées plus ou moins encaissées. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations du SCOT visant à concilier les continuités écologiques et le cadre et vie sachant que sur la commune, le bois Saint-Michel inscrit en ZNIEFF est considéré comme réservoir de biodiversité local tandis que les masses végétales en frange ouest du village sont support à un corridor écologique vers la vallée de l'Oise au sud et le bois des Bouteaux (commune de Crouy-en-Thelle) au sud-ouest.

Le territoire de Blaincourt-lès-Précy peut être divisé en deux parties bien distinctes :

• **La partie nord et la frange est du territoire communal offre un paysage semi-fermé par les boisements** privés du bois Saint-Michel se prolongeant au sud (bois de la Brosse, bois des Larris), au pied desquels passe la vallée sèche qui traverse le territoire du nord au sud dans sa partie centrale où s'est implanté le village. Ces boisements soulignent cette partie orientale du plateau agricole de Thelle avant la vallée du Thérain plus à l'est qui soulignant la rupture géomorphologique avec le plateau du Clermontois et le Creillois.

Cet ensemble boisé est identifié au document d'orientation et d'objectifs du SCOT en tant qu'espace boisé à maintenir au titre de sont intérêt paysager et pour la biodiversité. Depuis le nord du territoire communal, cet ensemble boisé fait que le village de Blaincourt-lès-Précy est comme «chapeauté» par cette trame végétale et ne se découvre qu'au



Vue sur les masses boisées qui ferment le paysage à l'est et viennent «chapeauter» la silhouette du village.

dernier moment en arrivant par la RD44. Il n'y a peu de perspectives lointaines sur les tissus urbanisés. Celles-ci sont en revanche, marquées depuis la frange ouest de la commune.

Cette emprise boisée est identifiée comme présentant un intérêt écologique signalé par une inscription en ZNIEFF de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt départemental. Elle recoupe une continuité écologique principale reprise au SCOT de la Thelloise qui relie l'extrémité est du plateau de Thelle à la vallée de l'Oise. Ces boisements ont donc, en plus de leur rôle paysager, un rôle de refuge dans le déplacement de faune locale. Occupant les coteaux de la vallée sèche dans laquelle se trouve le village, en amont du secteur urbanisé, ils participent également à limiter les phénomènes d'érosion des sols et/ou accumulation des eaux de ruissellements arrivant du nord et de l'est pour s'écouler vers le sud par le fossé qui traverse la trame bâtie depuis la rue des Orchidées jusqu'au quartier du Souage au sud.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de ces espaces au regard de leurs sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière du bois Saint-Michel est délicate. Elle correspond, par endroit, à des espaces enherbées, le plus souvent utilisés en pâtures. Ce secteur où alternent des emprises boisées et des espaces en herbes reste suffisamment éloigné du secteur constructible pour que la biodiversité observée puisse perdurer. L'ensemble de ces bois est inscrit en zone naturelle au PLU, doublée d'un espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme qui garantit le maintien de la vocation boisée de ces espaces. Les terrains cultivés à l'extrémité sud du village entre le bois des Larris et le chemin des Eyrolles sont également inscrits en zone naturelle, du fait qu'ils constituent une zone de transition entre l'espace naturel à l'est et le secteur urbanisé à l'ouest. Ils se situent sur le coteau assez pentu où circulent les eaux de ruissellement vers le village. Il convient donc de limiter les possibilités de nouvelles constructions (même agricoles) afin d'éviter les incidences éventuelles des eaux de ruissellement sur les biens et les personnes.

Plus globalement, les terrains en dehors du périmètre aggloméré de la commune situés à l'est de la RD44, qui englobe les boisements et la vallée sèche, sont inscrits en zone naturelle. Exception est faite pour les terres cultivées situées au lieu-dit «Le Château» à l'extrémité sud-est du territoire communal ; elles se trouvent à l'est de l'ensemble boisé.

Les constructions isolées, situées en haut du chemin de Rocron, sont englobées dans cette zone naturelle. Ce secteur présente une résurgence du paysage emblématique d'un fond de vallées du plateau de Thelle. Cet intérêt paysager justifie donc ce classement en zone naturelle. L'objectif est de préserver le couvert boisé sur les parties hautes et le coteau, et les emprises cultivées ou enherbées qui occupent les terrains pentus faisant la transition avec les constructions du village. La limite des zones urbaines recoupant le secteur aggloméré de la commune, suivent donc les unités foncières déjà urbanisées ou pouvant l'être sans sortir du périmètre aggloméré, en veillant à éviter un développement des constructions sur les jardins qui viennent au contact de cet espace naturel. Dans la zone urbaine, la profondeur constructible par rapport à la voie publique est donc limitée à 25 ou 30 mètres.

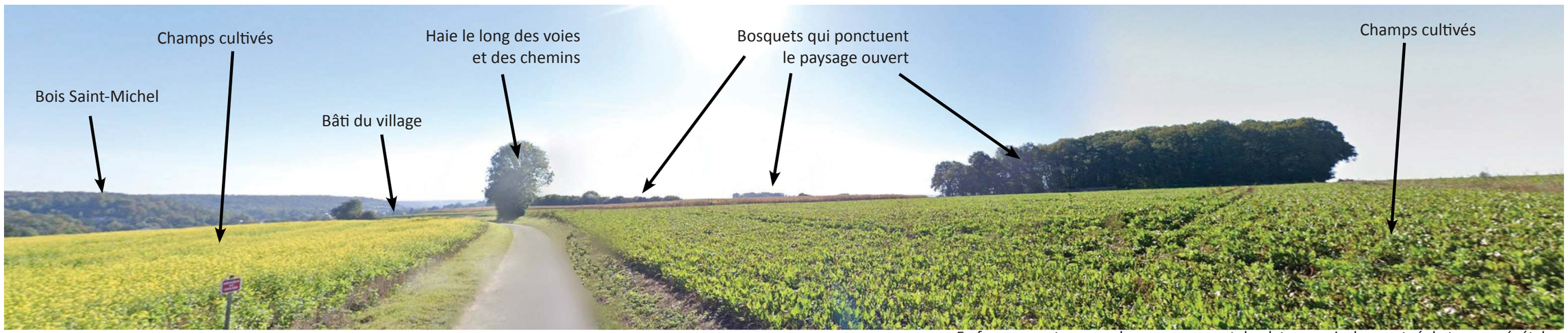
Au sud-ouest du village, l'ensemble de terrains constitué de bosquets et de surfaces en herbe aux lieux-dits «Les Vignoux», «La Vallée Garno» et «La Vallée Masson», est également inscrit en zone naturelle au plan. Ce secteur se compose de vallons secs dans lesquelles s'écoulent les eaux de ruissellement vers l'aval et le secteur bâti du village. Les bosquets sont à maintenir du fait qu'ils contribuent à retenir les sols et éviter les phénomènes d'érosion et donc de coulées de boues vers le village ; ils sont inscrits en espace boisé classé à cet effet. Les emprises en herbe sont également à préserver de toute forme d'urbanisation qui viendrait imperméabiliser les sols et accentuer les risques en aval. En outre, cet ensemble de terrains présentent un intérêt

Depuis le nord-ouest, vue sur les masses boisées qui ferment le paysage vers l'est et masquent l'essentiel du périmètre urbanisé.

paysager en venant végétaliser la frange ouest du périmètre urbanisé. La pente marquée n'est pas propice au développement de l'urbanisation.

Dans la zone naturelle, le PLU autorise uniquement l'installation et l'extension d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 30 m2 d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, sans dalle de béton qui viendrait artificialiser le sol à très long terme, en les limitant à un par unité foncière, le but étant de permettre à l'activité de pâturage de pouvoir s'exercer dans de bonnes conditions tout en respectant l'intérêt paysager des lieux (éviter la cabanisation de cet espace sensible). Il n'est pas souhaitable de voir les autres constructions qui existent (quelques habitations notamment) pouvoir s'agrandir au regard de la sensibilité du milieu naturel, en rappelant également la présence limitée des réseaux publics et une voie d'accès (chemin de Rocron) qui n'est pas adaptée à la circulation des véhicules ; seulement la réfection est admise afin qu'elles restent vivables. La construction isolée, au sud du chemin de la Sablonnière, est également inscrite en zone naturelle, considérant qu'elle est hors périmètre aggloméré de la commune et noyée dans la végétation du bosquet à préserver qui l'entoure, le chemin formant la limite à l'urbanisation. Ce chemin est peu carrossable et pas aménagé pour desservir de nouvelles constructions dans cette partie de la commune.

• **Le plateau** qui occupe principalement une large frange ouest du territoire communal au-delà des boisements et de la vallée sèche où se situe le village, est quasi exclusivement occupé par l'activité agricole de grandes cultures. Cet espace est peu planté, à l'exception de quelques bosquets, ainsi que de haies notamment aux abords du village. Les différents bosquets situés au sud-ouest entre la route de Crouy et le chemin rural dit de Longchamp



En frange ouest, vue sur le paysage ouvert du plateau agricole ponctué de trames végétales.

sont identifiés en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur préservation compte tenu de leur rôle dans la lutte contre l'érosion des sols et dans la régulation des ruissellements du plateau vers le village.

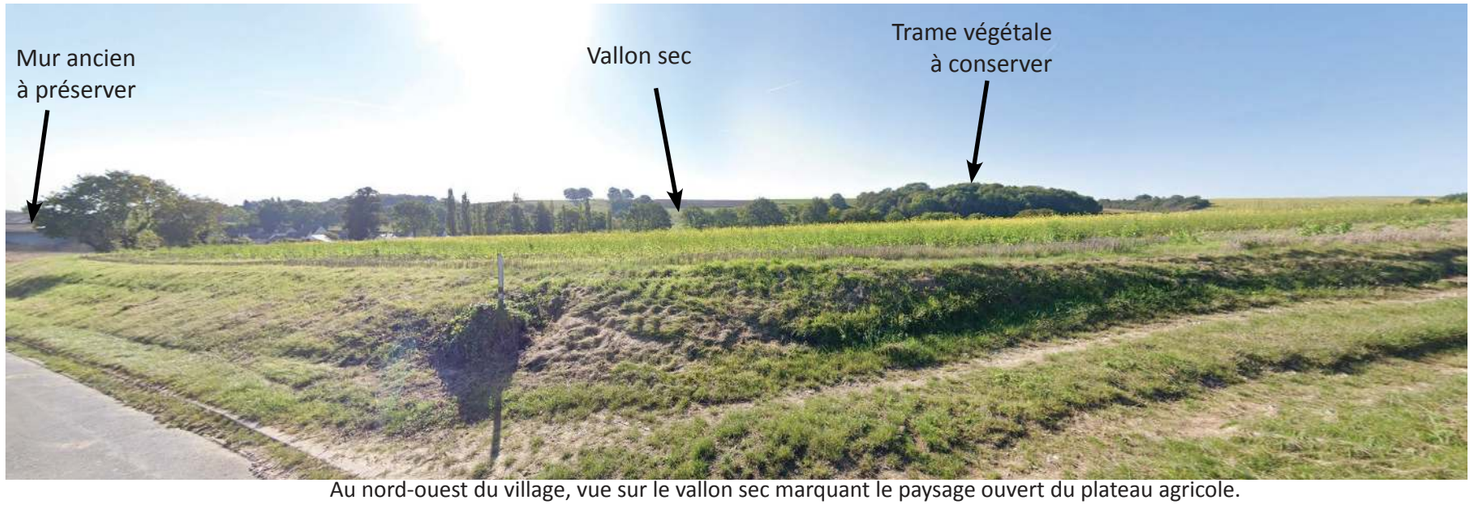
Les autres bosquets qui ponctuent le paysage ouvert du plateau sont également identifiés en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme d'autant qu'il ne sont pas nécessairement concernés par le code forestier du fait que leur superficie peut être inférieure à 4 ha, afin d'assurer leur préservation en raison de leur intérêt paysager mais aussi pour la biodiversité locale en constituant des espaces refuges pour la faune au sol et l'avifaune. Les haies qui bordent les chemins et les voies sont identifiées comme étant à préserver au titre des articles L.151-19 et L.159-23 du code de l'urbanisme, là encore en raison de leur intérêt paysager et pour la biodiversité, ainsi que pour leur rôle dans le maintien des talus qui concourent à freiner les ruissellements avant que celles-ci s'engouffrent dans les chemins et les voies en direction du périmètre urbanisé.

Le vallon sec qui se situe au nord-ouest du village, aux lieux-dits « La Vallée Cousin», «Les Champarts», et dont le chemin rural d'Ercuis à Bonqueval forme l'axe de ruissellement en point bas, est principalement sensible en termes de concentration des eaux de ruissellement se dirigeant vers le village. Les boisements et les haies qui se trouvent dans ce secteur, participent pleinement à freiner l'écoulement de l'eau et à lutter contre l'érosion des sols. Ils sont donc identifiés comme étant à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme (espace boisé classé pour les bosquets) et au titre des L.151-19 et L.159-23 du code de l'urbanisme pour les haies. Cet ensemble de terrain sur un relief accidenté et donc concerné par des risques importants de coulées de boue est inscrit en zone naturelle au PLU, afin d'éviter l'implantation de constructions et d'installations (notamment agricoles) qui seraient impactées.

Une attention particulière est à porter à l'usage des sols sur la partie nord du territoire communal. Le relief est peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, à l'exception des quelques arbres ou haies plantés aux abords du village, qui viennent cadrer ce paysage particulièrement ouvert. Toute construction en entrée de village nord par la RD44, sur le rebord du plateau, serait donc particulièrement visible depuis le plateau agricole. L'exploitation agricole et le site d'activités économiques se situent à l'est de la RD44 et sont cadrés par le boisement qui les entoure. À l'ouest de la route, la perspective paysagère sur le plateau et l'entrée du village mérite d'être conservée. C'est pourquoi les orientations du projet communal proposent un classement en zone naturelle des parcelles agricoles au contact de la RD44 depuis la dernière construction du village jusqu'au droit de l'exploitation agricole existante. Cela permet d'éviter l'implantation d'un bâti agricole à cet endroit qui pourrait avoir un impact significatif dans la lecture du paysage en approche du périmètre urbanisé. Est privilégiée une implantation, plus en amont du village, en face de l'exploitation agricole située au nord du village, où les terrains retrouvent un classement en zone agricole.

En outre, le mur en pierres qui marque la limite séparative de la propriété bâtie implantée en entrée de village nord, côté paysage ouvert du plateau, est identifié comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; il contribue nettement à l'insertion du bâti (constructions récentes) dans le paysage.

Les orientations du projet communal visent d'une part à préserver les éléments plantés qui soulignent l'arrivée sur le village (côté ouest, en arrivant par la route de Crouy), en veillant à préserver le linéaire haies dans l'espace agricole et le long des équipements sportifs.



Au nord-ouest du village, vue sur le vallon sec marquant le paysage ouvert du plateau agricole.

Vue sur l'entrée nord du village inscrite en zone naturelle.

D'autre part, les dispositions du projet communal visent à éviter l'étirement de la trame urbaine du village qui sortirait du fond de vallée dans lequel il s'inscrit en remontant sur le plateau à l'ouest où quelques constructions récentes sont déjà visibles. Pour cela, les limites de la zone urbaine sont contenues aux terrains déjà urbanisés, en interdisant les possibilités de construction en double rideau puisque la profondeur constructible est fixée à 30 mètres la voie publique ce qui permet de conserver le caractère paysager des jardins attachés à ces habitations.

L'espace de plateau se compose de fines parcelles en lamelle et de grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur la majeure partie du territoire communal en jouxtant les emprises boisées identifiées en zone naturelle au plan lorsque un enjeu environnemental (risque naturel, biodiversité) est mis en avant. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation qui serait nouvellement réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

Le secteur urbanisé du village de Blaincourt-lès-Précy marque l'articulation entre ces deux grandes entités paysagères, tout en ayant la particularité d'occuper un point bas le rendant donc discret dans la lecture du grand paysage. Il est dominé sur toute sa frange est par le massif boisé, de nombreuses propriétés bâties viennent au contact des boisements. Il est bordé en frange ouest par l'espace agricole au paysage ouvert au nord et semi-fermé au sud (présence de boisements) ou les effets de relief font que la trame bâtie reste assez peu visible. La ligne bâtie reste relativement discrète et peu épaisse du fait qu'elle s'étire du nord vers le sud selon l'axe formé par la rue de Beauvais et la Grande rue (RD44). Les enjeux d'aménagement portent ici sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent jardins et strates arborées. En arrivant par le nord et par l'ouest, le paysage est plus ouvert : les espaces cultivés dominent et un effet de relief tend à accentuer les vues rapprochées sur la trame urbanisée. Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause ces caractéristiques du territoire communal, plus particulièrement en évitant toute forme d'étirement du bâti en dehors de la trame urbaine déjà constituée au nord et à l'ouest. À l'est du village, le développement urbain est également écarté en préservant les espaces forestiers et les espaces agricoles (plus au sud). Côté sud, la trame urbaine vient jusqu'à la limite communale avec Précy-sur-Oise. Le quartier du Souage a la particularité de reposer sur de grandes unités foncières largement végétalisées qui caractérisent l'entrée dans Blaincourt-lès-Précy. Les orientations du projet communal proposent de conserver cette caractéristique en délimitant un secteur particulier dans la zone urbaine (secteur UDb) prévoyant des règles pour maintenir de larges emprises non imperméabilisées et largement végétalisées sur ces unités foncières, ce qui limite les possibilités de densification.

La partie arrière des terrains souvent arborés, pour l'essentiel restés non bâtis et constituant la plupart du temps la partie «jardins» des habitations, venant au contact du village et soulignant la transition entre l'espace agricole et l'espace naturel d'une part, resteront peu construits puisque les dispositions réglementaires du PLU limitent la profondeur constructible à 30 mètres par rapport à la voie publique. Les dispositions réglementaires du PLU limitent leur caractère aménageable (sont admis un abri de jardin dans la limite de 12 m2 d'emprise au sol ou des installations d'accompagnement de loisirs de type piscines) ou encore un bâtiment annexe dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, afin de préserver leur spécificité paysagère tout en permettant de conserver des emprises perméables utiles à la régulation des eaux (risques de remontée de nappes, ruissellement).

Une seule poche à urbaniser (zone AU) a été identifiée pour le développement du village, elle se situe en continuité nord de la trame urbaine entre la rue de Beauvais et la rue des Orchidées, non loin de l'équipement scolaire, sur 0,6 ha. Cette poche suit l'étirement global du village du nord au sud et est peu visible dans le paysage du fait de la présence de deux quartiers d'habitat pavillonnaire de part et d'autre et de la butte boisée au nord.

L'essentiel des possibilités de construction se fait par densification de la zone urbaine déjà constituée et par renouvellement urbain (remplissage des terrains restés libres au sein de la trame urbaine existante sur le village). En conséquence, les abords à dominante végétale du périmètre urbanisé sont appelés à perdurer d'autant qu'ils participent pleinement aux caractéristiques champêtres de la commune.

1) Une extension urbaine limitée :

L'entité urbaine du village suit une logique linéaire nord/sud calée sur l'axe routier de desserte (RD44). Le développement urbain s'est récemment organisé par épaississement de la trame urbaine de part et d'autre de la rue de Beauvais au nord, où le relief est moins marqué, et dans une moindre mesure à l'ouest en remontant sur le coteau (rue du Vignoux, route de Crouy). Il s'agit d'habitat pavillonnaire, maisons au milieu d'un jardin. Les tissus bâtis anciens occupent le coeur de la trame urbaine, le long de la Grande rue au sud, le long de l'axe formé par la rue de la Mairie et la rue des Sablons (d'ouest en est).

Le projet communal opte pour limiter le développement de l'urbanisation au-

delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction, sur les grands bâtiments pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur usage et sur la réhabilitation possible de grandes bâtisses au coeur de la trame bâtie. Cette politique de renouvellement urbain et de densification du bâti existant répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines et met à terme à l'étirement de la trame urbaine, en particulier à l'ouest (route de Crouy) et au nord du village.

Les dispositions du PLU viennent traduire ce qui est considéré comme périmètre actuellement urbanisé de la commune au titre du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Les objectifs quantitatifs du projet communal sur la période 2023-2035 privilégient donc l'urbanisation sur des emprises restées libres de construction alors qu'elles sont déjà correctement desservies par les réseaux : il s'agit principalement des terrains encore à urbaniser («dents creuses») restantes au sein du village, d'une partie des résidences secondaires ou des logements vacants qui pourraient être transformées en résidences principales et des grandes propriétés qui présentent un potentiel de réhabilitation.

Une emprise à la surface relativement importante (environ 0,3 ha au total) entre la route de Crouy et la rue du Pavé est intégrée à la zone urbaine du PLU parce qu'elle se situe entre deux habitations déjà construites et constitue donc une «dent creuse» à combler, à proximité de l'équipement scolaire et du centre bourg ; une opération proposant 6 logements a déjà été présentée à la commune.

Dans le village, sur chacun des deux corps de ferme, une reconversion est possible. Elle est rendue possible tout en l'encadrant par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) afin de répondre aux objectifs quantitatifs du projet communal.

Du foncier communal déjà bâti (rue Leleu Robert, rue Madeleine Hobigand) devrait également faire l'objet d'une réhabilitation et d'une légère densification pour accueillir des logements au statut d'occupation et à la taille diversifiés afin de mieux répondre aux besoins des habitants, en particulier des jeunes ménages.

Une seule zone à urbaniser (AUh) est délimitée au PLU. Elle vise principalement à permettre l'accueil de logements dans l'hypothèse où leur réalisation au sein de l'enveloppe urbaine constituée du village serait moins importante que ce qui est décrit précédemment, pour des raisons diverses (blocage foncier, équilibre financier d'une opération, etc.). Elle permet d'accueillir jusqu'à une quinzaine de nouveaux logements à l'horizon 2035, à proximité immédiate de l'école et en cherchant à répondre à l'objectif de diversification de l'offre en logements sur la commune. Les conditions de son urbanisation sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU).

Ce choix de développement urbain permet de préserver le caractère agricole des espaces qui entourent le village, en particulier en continuité du corps de ferme au nord du village, ainsi que sur la frange ouest et la frange sud où en raison du paysage ouvert, toute possibilité d'extension dans cette partie de la commune aurait un impact paysager majeur en rompant le principe singulier à Blaincourt-lès-Précy d'une trame urbaine fine étirée du nord au sud, calée dans un fond de vallée sèche.

2) La gestion des risques et autres contraintes :

La totalité du périmètre aggloméré du village, est concernée par des aléas forts à très forts de phénomènes de coulées de boues, mais qui sont globalement gérés par les aménagements réalisés en soulignant que le village s'étire du nord au sud sur une pente douce en bas de plateau, ce qui limite les vitesses d'écoulement importantes de masse d'eau ou de boues sur des secteurs habités. Dans le village, le fossé qui s'écoule depuis la rue des Orchidées jusqu'au sud de la Grande rue, forme l'exutoire naturel de ces ruissellements dont le parcours traverse des propriétés bâties. Une attention particulière est portée à son bon entretien afin de garantir la circulation de l'eau.

Les conséquences de ces ruissellement sur les constructions et leurs occupants sont gérées. Différents bassins ont été aménagés lors de la réalisation des quartiers pavillonnaires au nord du village. Ces deux dispositifs, ainsi que les aménagements (noues) aménagées en amont du village, le long de la RD44, permettent d'éviter des désordres notables dans le village. La commune connaît ce risque et met en oeuvre les mesures nécessaires à sa limitation : entretien des caniveaux et des buses, maintien d'emprises perméables (nombreux espaces publics enherbés dans le village). Il est prévu un emplacement réservé, dans la partie haute de la route de Crouy, pour recevoir une grande partie des eaux de ruissellement arrivant du plateau ouest et éviter leur surcharge dans cette rue et sur le chemin dit du Pavé.

Par ailleurs, la grande vallée située au nord-ouest du village engendre d'autres ruissellement arrivant notamment du plateau ouest (en aval hydraulique du village), c'est également le cas au sud du village. Il existe des boisements sur les coteaux de ces vallons secs qui jouent un rôle régulateur dans l'écoulement naturel des eaux. Les dispositions du projet communal prévoient leur préservation par une inscription en espace boisé classé garantissant la conservation du couvert arboré, au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions du SDAGE, une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de ruissellement, en demandant de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer sur place les eaux de ruissellement et en évitant

une trop forte imperméabilisation des sols sur les terrains urbanisés.

Par ailleurs, les orientations du projet communal tiennent compte des risques de remontée de nappes importants sur le village qui concernent la quasi-totalité des terrains déjà urbanisées ou encore constructibles au sein du périmètre urbanisé occupant un point bas. Les dispositions prévues, notamment l'interdiction de nouvelles constructions sur sous-sol ou encore l'obligation de maintenir une emprise non imperméabilisée d'au moins 35% de la superficie d'un terrain construit, pour réguler ce phénomène, permettent également de limiter les conséquences des remontées de nappes éventuelles. Les risques liés à la présence de cavités souterraines ou d'effondrement de terrain sont très limités.

3) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie et participer au développement touristique suivant les orientations du projet communal et du SCOT de la Thelloise. Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou d'exploitation, chemins privés accessibles) reste peu mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune (bois au nord-est, espace agricole à l'ouest, fond de vallée sèche au sud allant vers Précy-sur-Oise et la vallée de l'Oise).

La commune est directement traversée du sud-ouest au nord-est par le chemin de Grande Randonnée (GR 1A) qui parcourt le sud de la Thelloise.

Les orientations du PADD proposent de conforter les principaux chemins existants, et prévoient la réalisation d'une liaison sécurisée pour les piétons entre le village et Précy-sur-Oise. Un accès pour les piétons à l'équipement scolaire est à valoriser, à partir des voies existantes ainsi que la ferme de la rue de Bonqueval ou encore l'emprise inscrite en zone AUh.

Le projet communal vise également à mettre en valeur les cheminements entre le village, les ensembles boisés au nord et à l'est, et l'espace agricole à l'ouest, dans une logique de découverte des lieux constituant une offre touristique sur le secteur sachant que la commune présente un intérêt patrimonial qui participe à son attrait. La valorisation de ces chemins s'inscrit aussi dans une logique d'offre touristique soutenue à l'échelle intercommunale. La présence du GR1A est à ce titre importante ; sa traversée de la RD44 serait à sécuriser et son balisage au sud-est du village serait à réorienter vers le chemin dit de la Vallée puis le chemin de la Sablonnière, au lieu du tracé actuel passant sur un chemin privé qui est utilisé par les engins agricoles, prolongeant le chemin rural dit de Longchamp.

Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole, ainsi qu'à l'exploitation forestière en veillant au maintien des chemins dans un bon état.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré.

• Le scénario d'extension de l'urbanisation

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit. Des années 1970 aux années 1990, l'urbanisation a été très importante, principalement par la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble d'habitat individuel pour l'essentiel, et par remplissage des terrains restés libres de construction principalement rue de Beauvais, Grande rue, rue du Vignoux. Sur ces vingt dernières années, l'extension urbaine a été beaucoup plus limitée (nord de la rue de Beauvais et remplissage de dents creuses). Ces nouvelles constructions ont engendré une trame urbaine quelque peu différente de l'architecture vernaculaire de qualité qui se concentre rue de la Mairie, rue Robert Leleu, rue Madeleine Hobigand, au nord de la Grande rue, à l'ouest de la rue des Sablons.

Au regard de l'organisation linéaire de la commune et de sa situation en fond de vallée offrant des possibilités de développement principalement par étirement au nord ou en remontant sur le coteau ouest avec des incidences paysagères fortes, a été privilégiée la recherche de possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame déjà bâtie de la commune.

Plusieurs emprises ont été étudiées avec pour chacun d'elles des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement communal. Les réflexions ont notamment associées le développement de la trame urbaine face aux incidences paysagères, le renforcement de la centralité autour de l'espace formé par la mairie, l'église, de la centralité formée par l'école et les équipements sportifs, la gestion des déplacements au sein de la commune au regard des objectifs du développement durable visant à limiter les modes de transports les plus impactant pour l'environnement. Il a également été intégré le souhait de la municipalité d'accueillir de nouveaux logements, pour attirer de jeunes ménages avec enfants afin d'assurer le bon fonctionnement des équipements scolaires et participer à la vie communale.

Les possibilités d'urbanisation nouvelle tiennent compte des orientations quantitatives retenues optant pour un développement maîtrisé de la commune à l'horizon 2035 tout en misant sur une reprise de l'attractivité du village amorcée depuis 2020, selon un principe de renouvellement urbain et prenant en compte les possibilités de création de logements par réhabilitation de bâtiments anciens et présentant un intérêt architectural. Les objectifs chiffrés du PLU retenus à l'horizon 2035 rendent possible l'accueil d'environ 80 logements supplémentaires entre 2021 et 2035 qui potentiellement pourraient être réalisés au sein des zones urbaines délimitées, en intégrant des opérations de reconversion urbaine. Pour palier à tout risque de blocage foncier venant perturber la réalisation de cet objectif de logement, il a donc fallu réfléchir à une ou plusieurs emprises à rendre urbanisable pour une quinzaine de logements du fait de la quarantaine déjà estimée dans la trame urbaine constituée.

Les réflexions menées ont conduit à écarter l'étirement ou l'épaississement de la trame urbaine en frange ouest, en remontant sur le coteau ou en venant empiéter sur des terres de cultures, des surfaces enherbées ou encore des espaces boisés. L'objectif principal est donc de limiter les incidences sur le paysage d'un épaississement supplémentaire de la trame urbaine du village à l'ouest. C'est également le cas au nord du village, où la présence d'un site d'activités économiques puis d'une exploitation agricole a conduit à écarter tout étirement du bâti voué à du logement à proximité de ces activités.

Côté est, la présence des boisements présentant un espace intérêt paysager et de fortes sensibilités écologiques, conduit à éviter toute extension urbaine. Les emprises agricoles, le plus souvent cultivées et plus rarement enherbées, permettent de maintenir une lisière non aménagée, entre les boisements et la trame bâtie du village.

Au sud, la trame urbaine vient au contact de la limite communale. Toute extension vers l'ouest de la Grande rue a été écartée en raison de l'étroitesse des voies de circulation dans cette partie du village, ce qui permet de conserver les emprises agricoles (terres de cultures).

Le projet communal vise donc à rendre possible l'urbanisation des terrains situés entre la route de Crouy et la rue du Pavé, sur environ 0,37 ha. Une opération de construction pour quelques logements a déjà été présentée à la commune, en raison de la présence des réseaux publics et de l'environnement déjà bâti.

Route de Crouy, vue sur l'emprise (en orange) intégrée à la zone urbaine pour recevoir une opération de quelques logements.

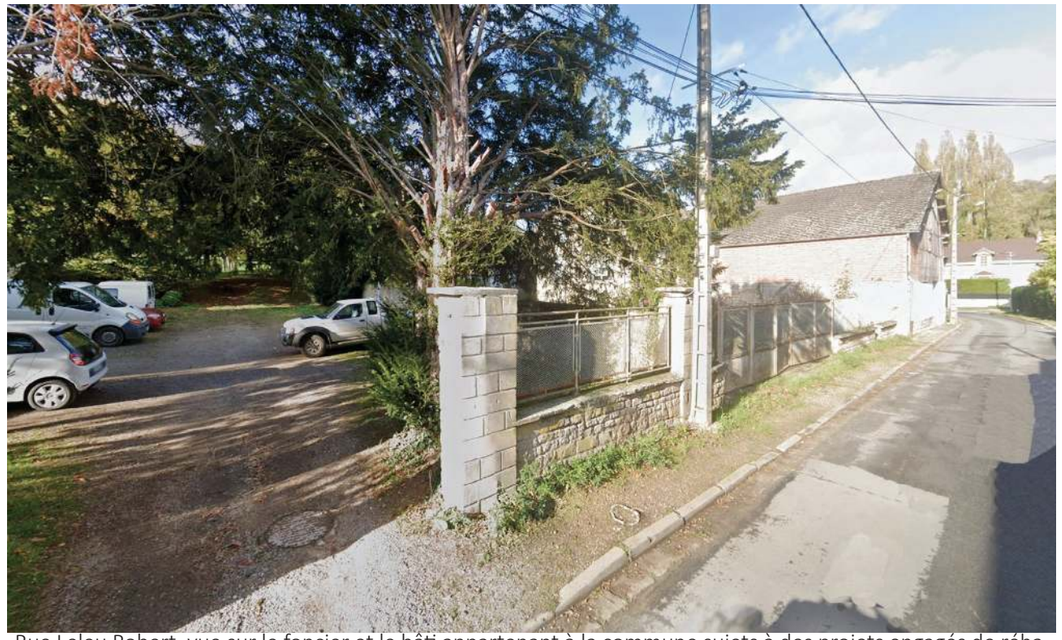
Cette emprise regroupe deux terrains qui constituent, pour chacun d'eux, une «dent creuse» au sein de l'enveloppe urbaine constituée de la commune. En effet, la parcelle cadastrée section ZA n°1126 d'environ 1300 m2 correspond à un espace en herbe non déclaré agricole (au titre du registre parcellaire graphique de la PAC) directement desservie par la route de Crouy qui compte l'ensemble des réseaux publics nécessaires pour rendre constructible un terrain. Plus au nord, la parcelle cadastrée section ZA n°1128 d'environ 2400 m2 est actuellement cultivée (même îlot agricole que les parcelles voisines à l'ouest sur un total d'environ 1 ha) ; elle est directement desservie par la rue du Pavé où les réseaux publics viennent alimenter le terrain déjà construit en face (parcelle cadastrée section ZB n°147).

L'environnement est déjà bâti, les réseaux publics sont présents, et cette emprise a l'intérêt de se trouver à 200 m de l'école et des équipements sportifs situés au nord, à 300 m de la mairie située à l'est. L'insertion paysagère est déjà, en grande partie, assurée par la végétation présente autour des habitations existantes. Il n'est pas nécessaire de prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la commune ayant déjà validé un principe d'aménagement qui prévoit notamment la réalisation d'une voie équipée, reliant la route de Crouy et la rue du Pavé, qui permet de desservir les terrains rendus aménageables. Environ 6 logements sont prévus ici.

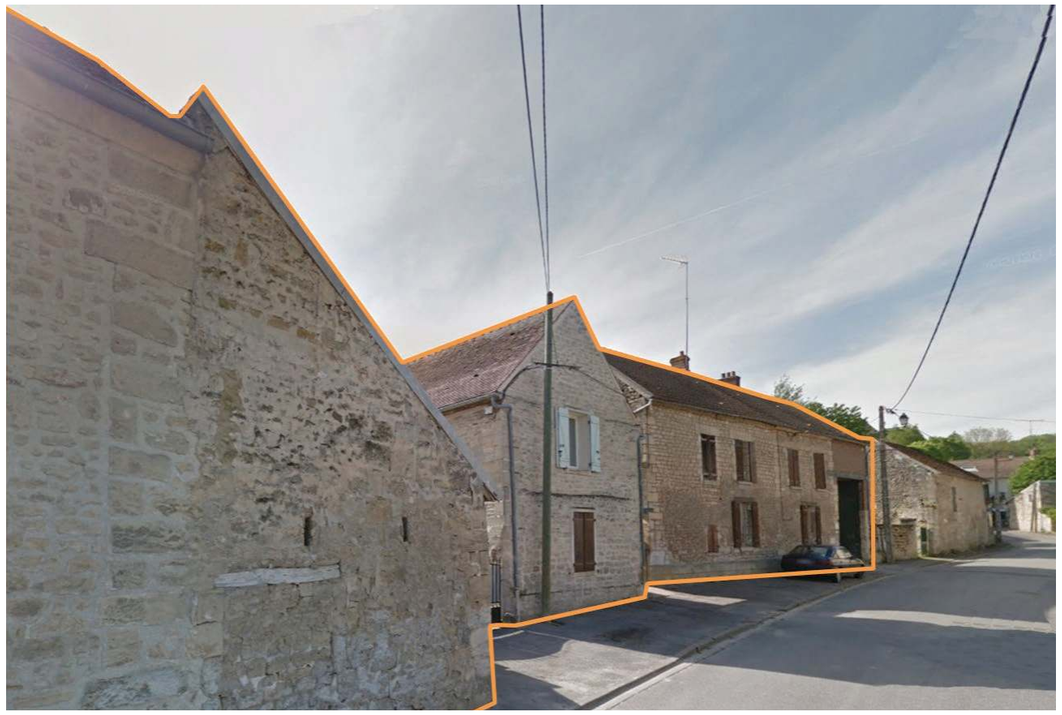
Par ailleurs, la commune est propriétaire d'un foncier sur environ 0,5 ha déjà largement bâti, en continuité sud de la salle polyvalente, le long de la rue Leleu Robert (côté nord) et la rue Madeleine Hobigand (côté ouest). Ce foncier communal abrite, entre autres, quelques logements à valoriser et les ateliers municipaux pour lesquels les conditions d'exploitation ne sont pas optimales à cet endroit (rues étroites, proximité d'habitations) et dans les locaux anciens.

Le projet communal prévoit ici une requalification urbaine de cet ensemble foncier dans le but de réaliser une opération pouvant conduire à la réalisation d'au moins une vingtaine de logements et le stationnement nécessaire. Une pré-étude a été réalisée permettant de définir le gabarit et les principes d'implantation du bâti réhabilité et/ou nouvellement construit, en respectant les caractéristiques architecturales du vieux village. Le volet réglementaire du PLU prévoit ici un secteur UAa qui intègre les règles de la zone, à l'opération envisagée qui reste totalement contrôlée par la commune étant propriétaire du foncier. Il n'est donc pas nécessaire de définir des OAP.

Les logements à venir ont l'intérêt de se situer au centre du village en venant participer à son fonctionnement, la présence du parc public autour de la salle polyvalente constitue un espace vert accessible aux futurs habitants. Il s'agit de réaliser une opération en mesure de diversifier l'offre en logements sur la commune (locatif, taille des logements) pour faciliter l'installation de jeunes ménages qui pourront s'inscrire dans un parcours résidentiel sur plusieurs années dans le bourg, et contribuer au rajeunissement de la population et au maintien des effectifs scolaires.



Rue Leleu Robert, vue sur le foncier et le bâti appartenant à la commune sujets à des projets engagés de réhabilitation et valorisation vers du logement.



Rue Madeleine Hobigand, vue sur les bâtiments communaux pouvant être requalifiés vers du logement visant à diversifier l'offre sur la commune.

Deux autres secteurs, déjà situés dans la trame urbaine constituée du village et donc inscrits en zone urbaine au PLU, sont soumis à des OAP. Il s'agit de terrains occupés jusqu'alors par une exploitation agricole. La première, située au nord du village, rue de Bonqueval, n'accueille actuellement plus d'activité agricole. La question de la reconversion de ce site déjà bâti a donc été posée. Les dispositions du projet communal prévoient donc des OAP afin d'encadrer cette reconversion possible, applicables dès lors que la perte de la destination agricole du site est avérée.

Vue sur le site de la ferme de Bonqueval pouvant être reconverti vers du logement.

Plusieurs bâtiments réalisés en pierres naturelles de pays présentent un grand intérêt patrimonial et méritent à ce titre d'être conservés en acceptant leur réhabilitation. Le mur et la façade en pierres naturelles du pays alignés sur la rue de Bonqueval sont donc à conserver. D'autres bâtiments légers (type hangar principalement en bardage) pourront être démolis et remplacés (ou pas) par de nouvelles constructions. C'est principalement le cas du bâtiment situé à l'ouest du site sur la parcelle cadastrée section ZC n°50.

Le site 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 m2, l'offre en petits logements n'est pas une priorité du projet communal d'autant qu'ils peuvent être réalisés sur l'opération de logements «centre bourg» portant sur le foncier communal.

Une attention particulière est portée à l'accompagnement paysager sur le pourtour du site, plus particulièrement sur sa frange ouest qui vient au contact du paysage ouvert de champs cultivés en limite nord du périmètre urbanisé de la commune. Il est donc attendu la réalisation d'une frange végétale, sur une largeur suffisante afin d'assurer une transition douce et naturelle entre les espaces agricoles ouverts et l'emprise aménageable, en mesure d'intégrer la bande de Zone de Non Traitement (ZNT) de l'espace cultivé étant au contact d'une zone nouvellement habitée. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie taillée ou haie libre (voir les OAP, pièce n°3 du dossier PLU).

La desserte du site n'est pas évidente en raison du talus marqué venant en surplomb de la rue de Bonqueval à l'ouest. C'est pourquoi est privilégiée l'utilisation de l'accès existant pour desservir l'ensemble du site, en conservant l'esprit de la grande cour intérieure qui caractérise cette ancienne exploitation agricole. Cette cour pourra recevoir le stationnement des véhicules des futurs occupants et faire l'objet d'un traitement paysager tout en restant peu imperméabilisée afin de concourir à une gestion sur place des eaux pluviales. Le principe d'une placette permettant d'accéder aux terrains nouvellement construits à l'ouest du secteur paraît adapté, cette placette permettant la manoeuvre des véhicules. Le porteur du projet et la commune étudieront ensemble la question de l'accès par les véhicules de services à l'intérieur du site.

L'emprise de la seconde exploitation agricole située dans le village, au sud de la Grande rue, fait également l'objet d'OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU). En effet, le propriétaire exploitant rencontré lors des études n'écarte pas l'option d'un arrêt de l'activité agricole sur ce site d'ici 2035. En conséquence, la commune souhaite pouvoir encadrer les conditions d'une éventuelle reconversion urbaine de la propriété donnant directement sur l'axe routier principal de la commune et traversé par le fossé qui reçoit une bonne partie des eaux de ruissellement qui s'évacuent vers le sud. Les parcelles cadastrées section AD n°138, n°306 et n°307 faisant partie de l'unité foncière initiale, sont considérées en terrain libre de construction pouvant être immédiatement urbanisés du fait qu'ils sont directement desservis par la Grande rue équipée par les réseaux publics.

L'aménagement de ce secteur repose sur la possibilité d'accueillir jusqu'à 4 logements sur l'emplacement du bâtiment léger d'activité qui existe, entre la Grande rue et le fossé à l'est. La construction de logements à l'est du fossé n'est pas souhaitable en raison d'une part des difficultés de desserte que cela engendrerait, notamment par la sécurisation nécessaire du franchissement du fossé, d'autre part des incidences paysagères en venant déployer du bâti sur le coteau agricole assurant une transition entre la trame urbaine du bourg et les boisements plus à l'est. En conséquence, les bâtiments légers qui existent pourront uniquement accueillir une activité (agricole ou autre dès lors que celle-ci ne nécessite pas une circulation importante, en utilisant l'accès

actuel depuis la Grande rue (l'accès par la ruelle du Souage n'est pas envisageable, cette voie publique étant trop étroite). Cette emprise pourrait également être reconvertie en jardin (dominante végétale), ou encore occupée par un usage agricole ou redevenir un espace naturel (les bâtiments pouvant facilement être démolis).

Depuis la Grande rue, vue sur le site agricole actuel pouvant être reconverti (au premier plan, le poste électrique).

Vue sur la ruelle du Souage qui longe le site agricole actuel (à droite) pouvant être reconverti.

Le maintien du fossé évacuant une grande partie des eaux de ruissellement qui traverse le bourg, et ses abords, est essentiel afin de ne pas perturber le fonctionnement hydraulique au sein de la trame urbaine située en fond de vallée. Son franchissement n'est possible qu'à partir du point existant (déjà aménagé).

Dans la partie aménageable, la réalisation d'une frange végétale autour des constructions qui pourraient s'implanter est demandée afin de contribuer à l'insertion paysagère du bâti. Le mur ancien en pierres naturelles de pays, le long de la ruelle du Souage est à conserver. Il n'est pas souhaitable d'envisager un accès pour véhicules depuis cette ruelle très étroite. Il est rappelé qu'à l'angle de cette ruelle et de la Grande rue, l'unité foncière concernée par les OAP abrite un poste électrique (réseau public) sur domaine privé. La reconversion possible de ce site agricole pourrait être l'occasion de «régulariser» cette situation entre la commune et les propriétaires.

Enfin, les orientations du projet communal retiennent la délimitation d'une zone à urbaniser (AUh) d'un superficie totale de 0,7 ha, située au nord du bourg, entre la rue de Beauvais et la rue des Orchidées.

Vue sur l'emprise inscrite en zone AU en regardant vers le nord.

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.

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. L'opération à réaliser aura à intégrer la construction de nouveaux logements venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal (au moins une douzaine de logements est possible), tout en visant, si nécessaire, à accueillir des activités et services de proximité ou encore des équipements, compatibles avec l'environnement habité. Le secteur est particulièrement bien accessible et visible depuis la rue de Beauvais (axe passant) offrant l'opportunité d'implanter un commerce de proximité par exemple.

Le choix de ce site est justifié au regard de son positionnement, non loin des équipements scolaires et sportifs situés à environ 200 mètres. Il correspond à un parcellaire morcelé, enclavé dans la trame urbaine du bourg, dont l'usage agricole est rendu délicat avec la réglementation sur la Zone de Non Traitement (ZNT) au contact des terrains urbanisés.

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.

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) et apporter ainsi une réponse aux enjeux de sécurité routière. L'aménagement de ce secteur pourra aussi améliorer la desserte en autocar (ligne scolaire et ligne régulière) de cette partie du bourg par l'aménagement d'un arrêt adapté et sécurisé.

Au moins une douzaine de logements pourra être réalisée sur cette zone AU en cherchant à diversifier l'offre pour mieux répondre à l'ensemble des besoins actuels et futurs sur la commune. La réalisation de quelques logements pour les primo-accédants ou encore pour les personnes seniors souhaitant revenir vers un logement plus adapté (petite maison de plain-pied sur un petit jardin nécessitant peu d'entretien) est à rechercher sur cette opération tandis que les autres terrains encore disponibles sur la commune sont principalement voués à recevoir des habitations individuelles.

Dans le reste du village, les constructions futures chercheront à s'intégrer du mieux possible au tissu bâti de Blaincourt-lès-Précy. Les disponibilités les plus significatives correspondent à des parcelles ou parties de parcelles détachables, utilisées comme jardins, imbriquées dans la trame urbaine déjà constituée, qui pourraient être urbanisées par détachement d'une unité foncière existante, dès lors que ces dernières disposent des réseaux nécessaires à la réalisation de nouveaux logements et respectent les règles d'implantation et de gabarit définies par le règlement du PLU. Il s'agit ici de ce qui est communément appelé «une dent creuse». Toutefois, l'urbanisation de ces terrains reste au bon vouloir de leurs propriétaires. De rares grands bâtiments qui correspondent le plus souvent à un ancien bâti agricole ou d'activités pourraient également être transformés en plusieurs logements.

Ainsi, le projet communal va dans le sens d'une modération de la consommation des espaces à des fins urbaines, en limitant fortement l'empiétement sur l'espace agricole et naturel des emprises constructibles.

• Le développement économique :

Concernant les activités à dominante économique, suivant les orientations du SCOT de la Thelloise en cours de finalisation, la commune de Blaincourt-lès-Précy n'est pas identifiée comme étant en mesure d'accueillir un projet économique majeur à venir. Les orientations du projet communal ne prévoit donc pas de site particulier à ce sujet, exception faite de la zone UE délimitée au nord du bourg, sur l'unité foncière qui reçoit déjà une activité de transports. Ce zonage permet de définir des règles d'urbanisme tenant compte des de la vocation économique de cette emprise, légèrement à l'écart du périmètre aggloméré de la commune et sur lequel le maintien d'une vocation économique adaptée à la configuration de la commune est acté.

Le développement économique est contenu à l'intérieur des emprises urbaines déjà constituées, en écartant la possibilité d'accueillir des constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt industriel du fait des nuisances que pourraient engendrer ce type d'activités, et tenant compte de la configuration des rues du village qui ne sont pas adaptées à recevoir la circulation de camions qui viendraient desservir ces activités. Pour des raisons similaires, les nouvelles constructions vouées à des activités artisanales autorisées dans le village sont limitées à une emprise au sol de 40 m2 maximale (cette règle est généralisée à toutes les activités économiques admises en zone UD principalement vouée à l'habitat). Les dispositions réglementaires du PLU rappellent que le développement économique (activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants)) est possible par transformation de toute ou partie de bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions

à usage d'activités dans la zone urbaine ou la zone à urbaniser délimitée au plan, dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Les conditions d'accès et de stationnement seront correctement gérées.

Sur les deux exploitations agricoles situées en zone UD, les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole (nouveaux bâtiments et nouvelles installations) sur le corps de ferme existant tandis que l'exploitation agricole située en dehors du village (au nord), les terrains sont inscrits en zone agricole . Il est également possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles dans la zone agricole très importante au PLU. Un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion d'un bâtiment ou d'une installation dans le paysage ouvert qui caractérise Blaincourt-lès-Précy.

Les orientations du projet communal veillent au maintien des locaux occupés par un commerce au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dans la zone UA où se trouve notamment le café restaurant assurant également quelques services aux habitants, en ayant recours à l'article L151-16 du code de l'urbanisme n'autorisant la mutation de ces locaux accueillant un commerce que pour un autre commerce, ou une destination artisanale, de services, de bureaux ou d'équipements.

• La circulation, le fonctionnement urbain, les équipements et les mobilités douces :

Les secteurs voués à accueillir de nouveaux logements ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Blaincourt-lès-Précy possède une centralité assez marquée aujourd'hui, au niveau du pôle formé par la mairie, le café restaurant, la salle polyvalente et le parc public. Comme développé précédemment, les orientations du projet communal prévoient de conforter cette centralité en veillant au maintien des activités qui existent et en rendant possible l'accueil de nouveaux équipements et activités de proximité. Sur l'autre centralité autour des équipements scolaires et sportifs, les orientations du projet communal rendent possible l'accueil de nouvelles installations légères, mais aussi permettent l'extension de l'équipement scolaire et périscolaire.

Il n'est pas prévu de créer d'autre polarité à l'échelle du village. La commune ne porte pas de projet d'équipements publics autres que l'évolution des équipements qui existent en fonction des besoins à venir.

Le projet communal intègre également l'optimisation des mobilités douces pour accéder notamment à chacune des deux centralités principales depuis les différents quartiers du bourg et en privilégiant l'accueil de nouveaux logements près de ces centralités afin d'encourager les déplacements de proximité en modes actifs. La mise en valeur d'une liaison piétonne reliant le bourg à la commune de Précy-sur-Oise est également prévue, le long de la RD44.

Des difficultés de stationnement et/ou de circulations pourraient s'accroître le long des rues du village du fait de l'augmentation du nombre moyen de véhicules par foyer. La commune anticipe cette question, en fixant des dispositions réglementaires qui imposent la réalisation par logement d'au minimum 2 places de stationnement non couvertes dans l'emprise de la propriété.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres naturelles de pays, en matériaux enduits, etc.) sont différenciés les uns des autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines adaptées au paysage urbain pour l'ensemble des secteurs agglomérés : la zone UA de structure urbaine et d'architecture ancienne et traditionnelle, la zone UD présentant des secteurs de constructions plus récentes, le plus souvent de typologie pavillonnaire. La zone UE correspond spécifiquement au site d'activités économiques au nord du bourg.

Les zones UA et UD ont pour autant une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, et quelques activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.) en veillant à la préservation des façades en matériaux nobles (le plus souvent en pierres naturelles de pays, plus rarement en briques rouges de pays ou à ossature en bois). Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, élaboré sur le territoire de la Thelloise.

La zone UA correspond au patrimoine bâti ancien du village, constructions anciennes souvent de qualité, témoin d'une époque et du savoir-faire local. Il s'agit notamment des maisons ou de corps de ferme implantés à l'alignement des rues, le plus souvent en briques rouges vieillies (et plus rarement en pierres) avec une couverture en ardoises ou en tuiles. La zone UA a une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi

bien les habitations, les équipements publics, ou encore des activités économiques éparses. Elle se compose principalement des constructions du début du XXème siècle et même avant, disposées le long de la Grande rue, de la rue de la Mairie, de la rue Leleu Robert, de la rue Madeleine Hobigand, de la rue des Sablons (partie basse). Cette zone est jalonnée de murs en pierres naturelles de pays alignés sur les voies et emprises publiques qui participent pleinement à l'identité de la commune. Le règlement de la zone UA s'attache ainsi à favoriser le maintien des gabarits, de l'implantation, des formes et de l'utilisation des matériaux spécifiques au secteur.

La zone UD regroupe les tissus bâtis les plus récents, quasi exclusivement composés d'habitat pavillonnaire récent aménagé hors ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, systématiquement implanté en recul par rapport à l'emprise publique. Ces tissus bâtis à l'architecture plus hétérogène correspondant aux extensions des tissus urbanisés de la commune depuis la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui. Le règlement de cette zone vise à encadrer le gabarit et l'architecture des constructions pour qu'elles respectent les caractéristiques de la région et contribuent ainsi à préserver l'identité locale.

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti, les dispositions réglementaires prévoient l'identification d'élément à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel et historique afin qu'ils soient conservés et restaurés si besoin. Il s'agit essentiellement des murs anciens alignés aux voies et emprises publiques (voir annexe au règlement écrit, pièce 4c du dossier PLU). Les dispositions fixées au paragraphe 3 de la section II des zones UA et UD vont dans ce sens.

Murs anciens alignés aux différentes rues du bourg.

Pour la zone UE, l'activité économique induit souvent des formes architecturales et des matériaux différents. Les dispositions réglementaires autorisent l'utilisation de ces matériaux (notamment le bardage) en veillant cependant à ce que leur teinte reste compatible avec les milieux environnants.

Pour les nouvelles constructions autorisées, notamment dans la zone UD, les dispositions réglementaires du PLU sont ouvertes aux nouveaux matériaux (isolation par l'extérieur, structure bois ou bardage bois ou en matériau composite, etc.), notamment dès lors qu'ils visent à répondre à des exigences de maîtrise énergétique, tandis que dans la zone UA comportant essentiellement du bâti ancien, il est demandé de maintenir apparents les parties d'une construction donnant sur la rue composées d'éléments en briques rouges vieillies et/ou en pierres naturelles de pays afin d'assurer la transition avec ce bâti vernaculaire du village.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Blaincourt-lès-Précy reste une commune caractérisée par son aspect rural et naturel où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue. Le fait que le village s'ouvre au nord et à l'ouest sur le plateau au paysage largement ouvert, implique des vues sur les arrières des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin. Ces espaces à dominante végétale assurent une bonne transition avec l'espace agricole de grande culture qui vient au contact des secteurs urbanisés de Blaincourt-lès-Précy.

Le déploiement linéaire des trames urbaines n'a pas créé de larges coeurs d'îlots présentant un potentiel de densification urbaine. La présence de nombreux jardins attenants aux propriétés bâties assurent la transition avec l'espace agricole ou les boisements. Les dispositions réglementaires (paragraphe 4 de la section II) demandent le maintien en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) d'une emprise minimale de terrain. En outre, un recul maximal depuis la voie publique qui dessert le terrain est fixé pour l'implantation du bâti principal sur la propriété. Ces règles visent à éviter le développement urbain en arrière des constructions, réduisant les possibilités de pouvoir construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de division des parcelles au contact des emprises naturels, pouvant aussi être utilisées à des fins agricoles, afin d'éviter les conflits de voisinage (entre habitants et exploitants agricoles notamment) et afin de limiter les incidences sur la biodiversité. Le maintien de secteurs en jardin au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui ne pourront être imperméabilisés permettant ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement, et autant d'espaces dont le sous-sol ne sera pas perturbé par des terrassements résultant de nouvelles constructions réalisées. Ces fonds de jardin conservés constituent, par ailleurs, autant de lieux où une certaine intimité des propriétés est conservée, ce qui répond à la demande des ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité lorsqu'ils cherchent à

s'installer dans une commune telle que Blaincourt-lès-Précy. Ces jardins créent également des lieux de biodiversité en raison de la diversité des essences végétales qui peuvent y être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.).

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose d'activités de services et autres activités indépendantes ou artisanales ainsi que d'équipements publics de première nécessité (mairie, école, terrains sportifs, etc.).

L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité.

Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation «habitat» de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants sur le foncier communal à réhabiliter rue Leleu Robert et rue Madeleine Hobigand, ou encore sur l'emprise soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AU.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION

I - La justification des dispositions réglementaires

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, trois sections précisent la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités ; les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage ; l'équipement et les réseaux.

1.1 La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

1.1.1 Concernant la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

• Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdite dans les zones urbaines (U), principalement vouée à l'habitat, dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans les zones urbaines, les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole en dehors de ceux qui seraient situés sur l'unité foncière d'un corps de ferme encore en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU (situé en zone UD) et voué à le rester encore plusieurs années, sont interdits afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales, artisanales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones. Il est prévu une large zone agricole (A) vouée à cet usage et pour accueillir de nouvelles exploitations agricoles dans la commune.

Dans les deux zones urbaines à destination principale d'habitat et dans la zone à urbaniser, sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, ainsi que les installations (discothèque, établissement qui utiliserait des machines bruyantes à longueur de journée, transporteur routier, ...) dont la présence est incompatible avec la vie de quartier au regard des nuisances (bruit, odeur, poussière, risques technologiques, ...) qu'elles pourraient engendrer sur le voisinage habité. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services sont admises dès lors qu'elles ne créent pas une gêne notable pour le voisinage habité, en particulier en termes de bruit ou encore de poussières, mais aussi en ce qui concerne les besoins en stationnement (véhicules des salariés ou véhicules de l'entreprise par exemple) ou en circulations (flux de camions éventuels). La commune n'est pas identifiée par le SCOT, comme étant en mesure d'accueillir de nouvelles activités importantes qui sont orientées sur les zones d'activités économiques prévues à cet effet, notamment à Chambly, Belle-Eglise ou encore Neuilly-en-Thelle.

Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole en zone agricole (A). Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et de ruissellement d'eaux pluviales.

• De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones urbanisées. Dans la zone A et la zone N (naturelle) qui comportent plusieurs emprises vouées à du pâturage, sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 30 m2 d'emprise au sol (en zone naturelle), sans dalle de béton pour éviter l'artificialisation du sol les rendant démontables, et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel d'intérêt environnemental ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale (dans la zone A, ils seraient alors à déclarer comme bâtiment agricole).

Les fonds de terrains à dominante végétale venant au contact des espaces agricoles ou des espaces naturels, sur les terrains urbanisés rattachés aux zones urbaines, peuvent recevoir uniquement, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (intégrant aussi les besoins d'une activité de maraîchage ou de culture fruitière) d'une emprise au sol de 12 m2 au maximum et présentant un caractère démontable, un bâtiment annexe isolé de la construction principale jusqu'à 40 m2 d'emprise au sol ou encore une piscine jusqu'à 80 m2 d'emprise au sol. Ces dispositions rendent possible un usage adapté et limité de ces arrières de propriété bâtie formant une zone de transition entre la trame urbaine constituée du bourg et les espaces naturels ou agricoles.

• Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions fixées aux sections 2 et 3 de chaque zone, sont allégées pour

ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise au sol ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (20 m2 d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

1.1.2 Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage

• Blaincourt-lès-Précy s'inscrit dans un cadre paysager largement ouvert du rebord oriental du plateau agricole du pays de Thelle, ponctué de trames végétales correspondant aux boisements en frange nord et est, sur les terrains plus accidentés. La partie urbanisée de la commune s'insère aujourd'hui relativement bien grâce à la présence de végétaux dans les fonds de jardins arborés qui assurent une transition paysagère et écologique entre la trame bâtie et les milieux naturels.

Au sein de la trame bâtie, il convient également de préserver la présence de jardins végétalisés afin de préserver la forme urbaine actuelle du village. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zone urbaine, il est fixé une surface minimale de terrain d'au moins 35% (sur les terrains de moins de 600 m2) et jusqu'à au moins 60% (sur les terrains de plus de 1000 m2) réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement et usées. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement qui seront réalisées seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 4 places créées en zone urbaine.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m2 implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, sur le territoire communal, la zone agricole correspond à un vaste rebord de plateau ouvert et peu arboré où toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé plusieurs plaquettes dont la plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Ces plaquettes, consultables en Mairie, sont également annexées au règlement du plan local d'urbanisme. Il est aussi indiqué qu'une attention particulière sera portée aux essences susceptibles d'engendrer des allergies (pollen, feuillage, etc.).

• Une grande partie des boisements est inscrite en espace boisé classé au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme en vigueur, en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont de fait soumis au code forestier. Cette prescription réglementaire concourt au maintien de l'usage boisé des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal et les dispositions du SCOT qui visent à leur préservation.

• Les fonds de jardin donnant sur l'espace agricole et sur l'espace naturel, jouent un rôle important dans la transition écologique entre le secteur bâti et les milieux naturels remarquables, ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur occupation est donc particulièrement sensible pour le maintien de la biodiversité sur le territoire et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs en limitant les emprises au sol des constructions sur la surface totale des terrains.

En zones urbaines, les constructions nouvelles de logement, de bureaux ou de services, ne pourront pas être implantées au delà d'une distance de 25 mètres (30 mètres en zone UD) par rapport à la voie publique de façon à conserver les emprises en jardin à l'arrière des terrains bâtis. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations légères sans usage d'habitation ainsi admises à l'arrière des terrains, pour lesquels est demandé, au paragraphe 3 de la section 2, qu'elles respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou encore pour les bâtiments et installations agricoles. La trame «éléments de paysage à préserver» au titre de l'article L.151-19 (intérêt patrimonial) ou L.151-23 (intérêt écologique), est également inscrite au plan, notamment sur les haies qui bordent les voies et les chemins.

• Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne

l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres ou en briques de Pays, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine, concernent particulièrement la commune. Le paragraphe 3 de la section 2 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales (Carnet de territoire) établie à l'échelle des communes de la Thelloise. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes de la commune, héritées d'un passé rural. Les dispositions réglementaires veillent à leur maintien, leur restauration et leur prolongement en respectant leur aspect ancien. Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, sur l'espace agricole ou sur l'espace naturel en limite des différentes emprises urbanisées, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de jardin doivent s'intégrer au paysage au même titre que la construction principale car ils constituent des éléments qui pourraient adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites que le bâtiment principal, venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur traitement devra respecter les éléments architecturaux du bâtiment d'origine (matériaux pour leur ossature par exemple) et teinte. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

• Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements (notamment pour les piétons sur les emprises qui leur sont réservées) sur la commune, en évitant un encombrement des voies et des trottoirs, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés.

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, en zone urbaine, il est demandé au moins 2 places non couvertes de stationnement par logement, dont au moins une restera en surface non imperméabilisée, dans un souci de limiter les emprises des terrains construits où les eaux pluviales sont renvoyées vers le domaine public. La notion de place «non couverte» renvoie au fait qu'il est souvent observé que la place de stationnement prévue dans le garage intégré à l'habitation ou en annexe isolée, sert très souvent à ranger du matériel, voire est transformé en pièce à vivre quand il se trouve intégré à la maison, faisant qu'il n'est pas utilisé pour garer un véhicule. La conséquence directe est que s'il n'est pas prévu d'emprise suffisante en extérieur, sur l'emprise du terrain qui reçoit la construction, pour garer deux voitures, un véhicule se retrouve dans la rue, pouvant créer une gêne à la circulation des autres véhicules, voire des piétons dès lors qu'il occuperait le trottoir.

1.1.3 Concernant l'équipement et les réseaux

• Il est rappelé que pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. L'objectif principal de cette règle est de garantir l'accès au terrain par les véhicules de secours et les véhicules de services.

• Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle ou sur l'emprise de l'opération à partir de dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, en raison de la présence d'un réseau public d'assainissement collectif, est rendu obligatoire, le raccordement à ce réseau pour toutes les constructions et les installations qui requièrent un assainissement des eaux usées. Dans la zone agricole et la zone naturelle, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, il est demandé un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes agréés, conforme à la législation en vigueur. Il est notamment attendu une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions et installations nouvelles.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (Agence Régionale de la Santé) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

• Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

Par ailleurs, afin de tenir compte de la mise en place de la desserte numérique à très haut débit sur la commune, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique au moins des constructions destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements.

1.2 La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre 2, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones (règlement graphique) et de règlement (écrit).

Le Plan Local d'Urbanisme de Blaincourt-lès-Précy divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA (dont un secteur UAa), UD (dont un secteur UDb), UE) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux publics d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, en eaux usées, d'électricité et réseau numérique. Elle est déjà urbanisée au moins en grande partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.

- La zone à urbaniser (AUh) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée. En complément, l'urbanisation de ce secteur n'est pas une priorité et est conditionnée à la réalisation des bilans d'application du PLU et au nombre de logements nouvellement créés sur la commune, en particulier sur les autres secteurs à enjeu.

- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.

- La zone naturelle (N) n'est pas ou peu équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites, sauf quelques exceptions liées à la prise en considération de constructions existantes isolées, au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux. Elle contient un secteur particulier correspondant à une occupation particulière des sols (NL pour une utilisation à vocation de loisirs présentant un intérêt collectif).

1.2.1 La zone urbaine

Elle englobe les emprises déjà urbanisées à vocation mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) comprenant les constructions anciennes du village implantées généralement en ordre continu à l'alignement des voies et quelques constructions récentes de type pavillonnaire (UA) ainsi que des emprises exclusivement

composées d'habitat récent très largement de type pavillonnaire implanté en retrait des voies publiques (UD). La zone urbaine compte aussi une zone dont la vocation est plus ciblée et qu'il convient de conforter par rapport aux orientations définies au projet communal. Il s'agit de la zone vouée aux activités économiques (zone UE).

1.2.1.1 La zone UA

La zone UA correspond au centre ancien du village comprenant des constructions anciennes ainsi que des constructions plus récentes de type pavillonnaire qui sont venues s'insérer sur des espaces libres de constructions (la zone est délimitée à l'ouest par les chemins des Mésanges, des Alouettes, de Derrière les Jardins et de Longchamp ; au nord par la rue du Pavé, la ruelle du Caillouet, le chemin et l'Église et englobe toute la rue des Sablons ; au sud-est par la ruelle du Souage et par le bosquet qui se trouve Grande rue). Elle comprend un secteur UAa qui englobe les terrains concernés par l'opération de mutation du bâti au centre du village (rue Leleu Robert, rue Madeleine Hobigand).

Le règlement confirme la mixité des occupations du sol en autorisant, entre autres, le développement des activités libérales, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. La dimension des constructions à usage artisanal est limitée à 40 m² d'emprise au sol, du fait qu'il convient qu'elles restent adaptées à la physionomie du village. Est, en effet, à éviter l'implantation d'établissements importants qui pourraient générer de la circulation routière (notamment des flux de camions), des besoins conséquents en stationnement, voire d'autres nuisances qui s'inscriraient à contre-courant de la vie recherché dans le village par ses habitants. En complément, les bureaux sont également autorisés au sein de la zone UA ainsi que, par unité foncière, les constructions et installations vouées à l'hébergement touristique dans la limite de 20 m² de surface de plancher afin de pouvoir répondre à une demande ponctuelle sans pour autant que cette destination ne devienne sur-représentée au risque de voir le nombre de logements diminuer.

En complément, afin de maintenir une certaine dynamique dans l'offre commerciale du centre bourg, le règlement mobilise l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme en interdisant la transformation à d'autres destinations que commerciales, artisanales, de bureaux, de services ou d'équipements d'un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble, accueillant un commerce de proximité au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

La dimension des annexes isolées de la construction principale (notamment à usage d'habitation) est limitée à 40 m² d'emprise au sol, dans le but de répondre correctement aux besoins de rangement et stockage de matériel ou aux garages des véhicules, tout en évitant que cette construction se transforme à terme en logement supplémentaire sur la même unité foncière (ou par détachement) sachant que, dans ce cas, pourraient se poser des problèmes de promiscuité, de desserte par les réseaux publics, d'accès ou encore de stationnement qu'auraient à gérer, par la suite, la collectivité publique.
Toujours suivant cet objectif de limiter la démultiplication des logements sur une même unité foncière, en dehors du secteur UAa appelé à recevoir une opération proposant une diversification de l'offre en logements, selon les dispositions de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, le programme de logements ne comportera aucun logement inférieur à 70 m² de surface de plancher et aucune pièce à vivre en sous-sol.

Afin de conserver les jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux naturels sensibles ou les espaces agricoles et garantissent le maintien de surfaces perméables à l'échelle de l'unité foncière pour répondre à la gestion des eaux, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol (tenant compte de l'existant), pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux et réduire l'emprise perméable à l'échelle de l'unité foncière.

Le tissu bâti est peu dense caractérisé néanmoins par la présence de jardins aux dimensions notables, attachés à l'unité foncière construite. L'emprise au sol des constructions est proportionnelle à la superficie des terrains : 50% pour les terrains inférieurs à 600 m², 40% pour les terrains de 600 m² à 1 000 m² et 30% pour les terrains supérieurs à 1 000 m², afin de préserver un juste équilibre entre ce qui est bâti et ce qui est amené à rester en jardin dans le respect de l'ambiance villageoise et au regard de la nécessité de maintenir une surface perméable significative pour gérer les eaux pluviales ou de ruissellement. Pour les constructions à usage d'activités autorisées, l'emprise au sol est portée à 70% de la surface du terrain afin de garantir leur bon fonctionnement. De plus, dans le secteur UAa, cette emprise au sol est également portée à 70% afin de favoriser l'optimisation du foncier sur ce secteur concerné par une opération de mutation du bâti en plein centre du village. Il est admis par ailleurs que cette emprise pouvait être dépassée pour permettre la réalisation d'une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol notamment pour tenir compte des petits terrains où le bâti est déjà dense, afin de ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes. De plus, les espace restés libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de maintenir des emprises perméables à l'échelle du terrain recevant une construction. Au moins, 35% de l'emprise totale des terrains inférieurs à 600 m² dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations. Cette emprise est portée à au moins 45% de l'emprise totale des terrains de 600 m² à 1 000 m² et à au

moins 65% de l'emprise total des terrains de plus de 1 000 m².

La zone UA se compose de bâtiments aussi bien implantés à l'alignement (constructions anciennes) que de bâtiments implantés en retrait de l'alignement (constructions plus récentes de type pavillonnaire) avec plusieurs fronts urbains continus, parfois assurés par des murs de clôture, au niveau du centre bourg. Les dispositions réglementaires visent à prendre en compte cette hétérogénéité en veillant toutefois à maintenir au maximum cette continuité dans les fronts urbains. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques avec une continuité assurée par un mur si la construction n'occupe pas la totalité du linéaire de terrain donnant sur la voie publique, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique avec un mur ou un muret marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale. En complément, afin de ne pas nuire aux possibilités d'évolution des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui seraient implantées à moins de 6 mètres de l'alignement, le règlement autorise leur extension dans la continuité du bâtiment existant sous condition que le recul initial par rapport à l'emprise publique ne soit pas réduit. La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale ou sur un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,20 mètre surmonté d'une grille en ferronnerie fine (y compris en aluminium qui nécessite moins d'entretien) ou d'une barrière en bois à dominante verticale ou horizontale.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte du terrain, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle est interdite (hors secteur UAa, hors extension de l'existant limitée à 40 m² dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire, hors annexes isolées et hors installations et équipements d'intérêt collectif). Cette règle vise à veiller au respect des objectifs chiffrés du projet communal en évitant de rendre possible, une densification trop importante de la trame bâtie en zone UA, alors que la capacité des réseaux et des équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public où il est déjà constaté des difficultés de circulations par endroit dans la traversée du village.

La bande constructible limitée à 25 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village, adapté à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un verger, donnant sur les espaces agricoles ou naturels.

Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres ce qui rend possible le passage d'un véhicule vers l'arrière de la construction par rapport à la voie. La construction principale alignée à la rue peut également être implantée de limite séparative à limite séparative, en prévoyant alors un accès (porche) véhicule vers l'arrière du terrain pour répondre aux règles en matière de stationnement des voitures sur la propriété.

En cas de recul des constructions par rapport à la rue, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autorisent l'implantation sur au plus une des limites séparatives avec un retrait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite, ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives afin de tenir compte de la présence des jardins dans les propriétés voisines et afin de permettre le passage de véhicule vers l'arrière de la propriété afin de satisfaire aux règles de stationnement.
L'annexe isolée peut venir en limites séparatives en choisissant la limite séparative où est déjà édifié un bâtiment sur la propriété voisine (lorsque c'est le cas) et devra avoir une hauteur limitée à 3 mètres afin de limiter la gêne (ombrage notamment) pour les voisins. En complément, au regard de la nature de la construction et afin de limiter la gêne pour le voisinage, la piscine sera nécessairement implantée à au moins 4 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser et à au moins 3 mètres des limites des zones agricoles et naturelles.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc limitées à 9 mètres au faîtage (avec un seul niveau dans les combles pour les constructions destinées à l'habitation), hauteur portée à 11 mètres au faîtage dans le secteur UAa afin de tenir compte de l'opération de mutation du bâti visant à optimiser le foncier concerné et à conforter la centralité du bourg. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

En revanche, la hauteur des annexes isolées de la construction principale est limitée à 3 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives (5 mètres dans les autres cas) afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est limitée à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

I - La justification des dispositions réglementaires

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres appareillées, moellons, briques rouges et pans de bois, caractérisant la trame bâtie du Pays de Thelle. Il est également demander de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres naturelles de pays ou en briques rouges vieillies, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Pays de Thelle. Outre la pierre, la brique, l'enduit suivant les teintes précisées dans le carnet de territoire autorisé. Toujours dans ce soucis de cohérence architecturale et de préservation de l'identité architecturale du Pays de Thelle, les façades ou pignons implantées à l'alignement des voies publiques seront composés d'éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, etc.) en pierre de pays, moellons ou briques rouges vieillies (les parements étant autorisés pour limiter les coûts). Est admise l'utilisation du bois et du bardage peint (d'au plus deux teintes suivant celles figurant au nuancier du carnet de territoire) mais uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public afin de préserver l'ambiance minérale qui caractérise les rues de Blaincourt-lès-Précy. Enfin, les façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée afin de conserver une proportion cohérente avec le reste du bâtiment.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique du Pays de Thelle. Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités, des devantures commerciales ou des équipements publics). Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies et espaces publiques. Pour les constructions existantes, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction est tolérée une pose en extérieur sans débord de l'embrasure de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade le dissimulant afin de répondre à cet élément de confort tout en tenant compte des contraintes techniques à une installation à l'intérieur du bâtiment. En cas de pose de volets roulants sur des ouvertures comprenant des volets traditionnels, ces derniers devront être conservés au moins sur les parties de la construction alignées à la voie publique afin de ne pas dénaturer l'aspect extérieur des constructions traditionnelles. Enfin, afin de respecter l'architecture locale, sur la façade côté rue, les frontons, pilastres ou colonnes sont interdits et les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles plates en terre cuite ou tuile mécanique sans côte verticale apparente dans la gamme de brun-rouge ou noire, en ardoise de teinte naturelle (ou aspect ardoise naturelle) ou en zinc correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. Pour les annexe, le bardeau bitumé ou le shingle sont autorisés.

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes ou encore pour des parties secondaires de la toiture. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade. Des pentes plus faibles (sans être inférieures à 12°) pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol, dans le cas où une construction viendrait dans la continuité d'un bâtiment ayant une pente de toiture différente, dans le cas des équipements publics et sur les bâtiments destinés à une activité autorisée ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives pour lesquelles une toiture à une pente est admise ce qui permet de venir adosser le bâtiment sur le mur de séparation avec la propriété voisine tout en limitant sa hauteur. Les toitures terrasses sont admises sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal jusqu'à 40 m² d'emprise au sol, à condition d'être limitées à 1 niveau de la construction et d'installer un acrotère de 15 à 20 cm de hauteur.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes. Les nouvelles lucarnes seront uniquement de type à capucine dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique et lorsqu'elles sont visibles depuis la rue. Dans le reste de la zone, où lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue, elles seront de type capucine ou à fronton. Les châssis de toiture seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite et le store extérieur de châssis de toiture est interdit s'il est visible de la voie. Enfin, l'ensemble des fenêtres de toit (lucarne et châssis de toiture) devra être aligné sur les ouvertures existantes sur la façade principale. Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 25% du pan de la toiture afin de conserver des proportions de vides et de pleins cohérentes avec l'architecture traditionnelle.

Dans un souci de maintien d'une cohérence globale de la lecture de la trame bâtie à l'échelle de la rue, les vérandas, verrières de plus de 3 m² et abris piscine ne sont autorisés que sur la façade côté jardin à moins qu'ils ne soient dissimulés par une clôture. Les façades et les couvertures des abris de jardin et abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel ou utilisé un couvert végétal afin que ces constructions aux emprises limitées à l'échelle de l'unité foncière s'intègre parfaitement à l'environnement à dominante végétale des jardins.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre naturelle de pays et/ou la brique rouge de pays, ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre naturelle de pays pour conserver une cohérence d'ensemble) qui composent

aujourd'hui les murs existants. Lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue ou en grillage vert sur supports métalliques fin de même teinte, doublé d'une haie champêtre composée d'essence de pays, locales et variées parce que ce type de clôture est plus économique que les murs pleins en matériaux durs. Le recours à des panneaux plein en aluminium ou en matériau composite est admis pour constituer une clôture pleine en limites séparatives, sauf lorsque la limite séparative donne sur un terrain agricole ou un espace naturel, afin de donner un espace d'intimité par rapport aux voisins, sans venir au contact des paysages ouverts sur les franges du village.

Enfin, les nouveaux accès particuliers qui seraient créés sur un terrain devront avoir une largeur d'au moins 5 mètres pour assurer une bonne circulation des véhicules qui pourraient les emprunter.

1.2.1.2 La zone UD

La zone UD correspond aux extensions périphériques du bourg où le bâti est principalement de type pavillonnaire (rues des Érables, des Sapins, des Bois, des Orchidées et de Bonqueval ; les impasses des Acacias, des Peupliers et des Edelweiss ; le chemin de la Sablonnière ; les rives ouest des chemins des Mésanges, des Alouettes, de Derrière les Jardins et des Vignoux ; la section nord de la rue de Beauvais et la section sud de la Grande Rue). Elle comprend un secteur UDb à l'extrémité sud du territoire où la densité du bâti est beaucoup plus faible qu'ailleurs (résidences les Pointes et le Souage) ; le projet communal souhaite maintenir cette faible densité dans ce quartier particulier qui marque l'entrée sud de la trame urbaine.

La mixité urbaine reste souhaitée tout en interdisant les occupations incompatibles avec la destination principale de la zone à vocation d'habitat.

Les activités autorisées sont donc similaires à celles admises au sein de la zone UA. Toutefois, puisqu'il ne s'agit pas de la zone centrale du bourg dont l'attractivité doit être renforcée, l'emprise maximale autorisée pour les activités est limitée à 40 m² de surface de plancher dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, le stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion. En complément, afin de tenir compte de la présence de deux sièges d'exploitation agricole, sont autorisées la construction, la modification et l'extension des constructions existantes à usage agricole, dès lors que ces bâtiments restent implantés sur les unités foncières qui accueillent une activité agricole au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU.

Au sein du secteur UDb, très peu dense, les constructions et installations autorisées en termes d'activités sont plus limitées puisque ne sont autorisés que les changements de destination de tout ou partie des constructions qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU vers des activités libérales, de services ou vers un équipement d'intérêt collectif dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriété voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendies ou d'explosion. Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation sont également interdites afin de préserver au maximum le caractère largement naturel des jardins de ces grandes propriétés qui font partie intégrante de la trame verte du territoire communal. Une extension d'une habitation existante est autorisée dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, afin de répondre aux besoins des occupants tout en conservant un caractère peu dense de ce quartier.

Dans la zone UD, le tissu est moins dense qu'en zone UA. Les fonds de jardin agrémentés, plantés ou en potagers ou vergers, sont en contact avec les espaces agricoles ou naturels entourant le village et participent pleinement à la transition entre ces différents espaces.

Afin de conserver ces jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux non bâtis et une transition paysagère forte, la dimension des annexes isolées de la construction principale (notamment à usage d'habitation) est limitée à 40 m² d'emprise au sol, dans le but de répondre correctement aux besoins de rangement et stockage de matériel ou aux garages des véhicules, tout en évitant que cette construction se transforme à terme en logement supplémentaire sur la même unité foncière (ou par détachement) sachant que, dans ce cas, pourraient se poser des problèmes de promiscuité, de desserte par les réseaux publics, d'accès ou encore de stationnement qu'auraient à gérer, par la suite, la collectivité publique.

Sauf dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, au-delà de 30 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, afin de conserver les jardins qui jouent un rôle paysager et écologique d'espace tampon avec les milieux agricoles et qui prolongent les milieux naturels en plus de garantir le maintien de surfaces perméables à l'échelle de l'unité foncière pour répondre à la gestion des eaux, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol, qu'une piscine (et son local technique) limitée à 80 m² d'emprise au sol, qu'une extension limitée à 40 m² de surface de plancher d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux ou de services en plus des installations et équipements collectifs. Cela permet d'éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux et réduire l'emprise perméable à l'échelle de l'unité foncière. Les abris de jardin ne dépasseront pas 12 m² d'emprise au sol, ce qui paraît suffisant pour stocker le matériel nécessaire et là aussi pour s'insérer du mieux possible sur le terrain en restant discret dans le paysage bâti ou plus ouvert (côté champs). Cette bande de profondeur permet également d'éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les parcelles profondes dans le but d'éviter le risque d'une multiplication du nombre de logements sur une même propriété (et donc du nombre d'occupants) alors que la capacité des réseaux et des

équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public. Les voies en impasse créées pour desservir un terrain voué à recevoir une habitation devront par ailleurs être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services. En complément, les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres (hors stationnement) et comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR. Ces règles visent à limiter la création de voies aux dimensions réduites ne permettant pas une circulation sécurisée des différents usagers et véhicules techniques. Les nouveaux accès particuliers qui seraient créés sur un terrain devront avoir une largeur d'au moins 5 mètres pour assurer une bonne circulation des véhicules qui pourraient les emprunter.

La bande constructible limitée à 30 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village, adapté à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un verger, donnant sur l'espace agricole vouée à la grande culture avec lequel il semble adapté de maintenir un espace tampon suffisant avec les habitations. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Les bâtiments sont implantés, pour la plupart, en retrait de la voie qui les dessert, et bien souvent en retrait par rapport aux limites séparatives. Le développement pavillonnaire est d'ailleurs largement dominant, même s'il y a également quelques constructions plus anciennes alignées à la voie publique.

Le tissu est donc largement aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail. Il est accepté un retrait à moins de 6 mètres pour l'extension d'une construction existante implantée initialement à moins de 6 mètres de l'emprise publique afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain ; l'extension du bâtiment est admis sans réduction du retrait observé.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Sauf dans le secteur UDb dont les jardins largement végétalisés doivent être préservés et pour les terrains inférieurs à 1 000 m^2 , il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui apporte une réponse aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà agglomérés, suivant l'optique de modérer la consommation des espaces agricoles ou naturels. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public), tout en garantissant l'accès au jardin arrière pour son entretien, sans devoir passer au travers de la construction (important par exemple, pour évacuer des déchets verts). Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâtiment, sans que cette extension ne vienne réduire le recul constaté. L'annexe isolée peut venir en limites séparatives en choisissant la limite séparative où est déjà édifié un bâtiment sur la propriété voisine (lorsque c'est le cas) et devra avoir une hauteur limitée à 3 mètres afin de limiter la gêne (ombrage notamment) pour les voisins. En complément, au regard de la nature de la construction et afin de limiter la gêne pour le voisinage, la piscine sera nécessairement implantée à au moins 5 mètres des limites séparatives. Enfin, afin de préserver la trame bleue du territoire et de limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes, toute nouvelle construction ou installation seront implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Le tissu bâti est peu dense caractérisé néanmoins par la présence de jardins aux dimensions notables, attachés à l'unité foncière construite. Tout comme pour la zone UA, l'emprise au sol des constructions est proportionnelle à la superficie des terrains : 35% pour les terrains jusqu'à 1 000 m^2 et 30% pour les terrains de plus de 1 000 m^2, afin de préserver un juste équilibre entre ce qui est bâti et ce qui est amené à rester en jardin dans le respect de l'ambiance villageoise et au regard de la nécessité de maintenir une surface perméable significative pour gérer les eaux pluviales ou de ruissellement. Pour les constructions à usage d'activités autorisées, l'emprise au sol est portée à 70% de la surface du terrain afin de garantir leur bon fonctionnement. De plus, dans le secteur UDb, l'emprise au sol totale sur l'ensemble de l'unité foncière n'est pas réglementée puisque le paragraphe 2 de la section I fixe déjà une emprise au sol maximale pour chacune des constructions et installations autorisées. Il est admis par ailleurs que cette emprise pouvait être dépassée pour permettre la réalisation d'une extension limitée à 20 m^2 d'emprise au sol notamment pour tenir compte des petits terrains où le bâti est déjà dense, afin de ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes. De plus, les espace restés libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager afin de maintenir des emprises perméables à l'échelle du terrain recevant une construction. Au moins, 50% de l'emprise totale des terrains jusqu'à 1 000 m^2 dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager

ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations. Cette emprise est portée à au moins 60% de l'emprise totale des terrains de plus de 1 000 m². Pour le secteur UDb, l'emprise doit atteindre au moins 70% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 300 m² de surface de terrain.

La hauteur des habitations est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau aménagé dans les combles se calant sur la hauteur moyenne observée dans cette zone, une très grande majorité des constructions existantes ont un rez-de-chaussée et un comble souvent aménagé. Cette règle permettant d'assurer une continuité des constructions avec la zone UA tout en réduisant le velum au contact des espaces non urbanisés. Cette hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'activité agricole.

La hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est également limitée à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné, même s'il est admis que dans cette zone l'architecture est plus hétérogène. Comme dans la zone UA, le traitement des façades (celles qui existent ou celles de constructions neuves) vise à conserver les caractéristiques de l'habitat ancien existant (matériaux locaux type pierre de pays en cohérence avec le carnet de territoire du Pays de Thelle) même si très peu représenté au sein de la zone UD ; tout comme pour la zone UA, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierres naturelles de pays définies dans le nuancier du carnet de territoire. L'usage du bois et du bardage peint (en dehors des rondins) est autorisé, et sera peint (au plus deux teintes) en cohérence avec les teintes figurant dans la le carnet de territoire (teintes des enduits) afin de faciliter l'insertion architecturale par rapport aux autres constructions qui, en grande majorité, sont aujourd'hui en matériaux enduits ton pierre. Le matériau bois constitue un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Pour les ouvertures, la réglementation s'emploie majoritairement à encadrer l'aspect des volets roulants qui sont acceptés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien. En cas d'impossibilité technique à installer le coffre à l'intérieur de la construction, celui-ci est toléré en extérieur sans débord de l'embrasure de la baie et dès lors qu'il est masqué pour le rendre le plus discret possible dans la lecture globale de la façade. En cas de pose de volets, ceux-ci seront à battant ou coulissants en autorisant également sur les constructions existantes les volets en persienne métallique pliable.

Les couvertures des habitations seront réalisées de la même manière qu'en zone UA afin de garder une cohérence dans le traitement de ces dernières. Elles seront en tuiles plates en terre cuite ou tuile mécanique sans côte verticale apparente dans la gamme de brun-rouge ou noire, en ardoise de teinte naturelle (ou aspect ardoise naturelle) ou en zinc correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. Pour les annexe, le bardeau bitumé ou le shingle sont autorisés.

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes ou encore pour des parties secondaires de la toiture. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade. Des pentes plus faibles (sans être inférieures à 12°) pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol, dans le cas où une construction viendrait dans la continuité d'un bâtiment ayant une pente de toiture différente, dans le cas des équipements publics et sur les bâtiments destinés à une activité agricole autorisée ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives pour lesquelles une toiture à une pente est admise ce qui permet de venir adosser le bâtiment sur le mur de séparation avec la propriété voisine tout en limitant sa hauteur. Les toitures terrasses sont admises sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal jusqu'à 40 m² d'emprise au sol, à condition d'être limitées à 1 niveau de la construction et d'installer un acrotère de 15 à 20 cm de hauteur. En complément, dans cette zone à l'architecture plus contemporaine, en dehors des secteurs soumis à OAP, le toit-terrasse est également admis sur une construction nouvelle dès lors que sa hauteur maximale ne dépasse pas 6 mètres et qu'un acrotère de 15 à 20 cm de hauteur soit installé. La végétalisation de la toiture est possible sur une toiture terrasse.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes. Les nouvelles lucarnes seront uniquement de type à capucine dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique et lorsqu'elles sont visibles depuis la rue. Dans le reste de la zone, où lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue, elles seront de type à capucine, à bâtière ou à fronton. Les châssis de toiture seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite et le store extérieur de châssis de toiture est interdit s'il est visible de la voie. Enfin, l'ensemble des fenêtres de toit (lucarne et châssis de toiture) devra être aligné sur les ouvertures existantes sur la façade principale. Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 25% du pan de la toiture afin de conserver des proportions de vides et de pleins cohérentes avec l'architecture traditionnelle.

Dans un souci de maintien d'une cohérence globale de la lecture de la trame bâtie à l'échelle de la rue, les vérandas, verrières de plus de 3 m² et abris piscine ne sont autorisés que sur la façade côté jardin à moins qu'ils ne soient dissimulés par une clôture. Les façades et les couvertures des abris de jardin et abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel ou utilisé un couvert végétal afin que ces constructions aux emprises limitées à l'échelle de l'unité foncière s'intègre parfaitement à l'environnement à dominante végétale des jardins. Suivant le même objectif, les poteaux et couvertures des carports doivent être réalisés avec des matériaux de couleurs foncées ou auront une teinte bois naturel et leur hauteur sera limitée à 3,50 mètres.

À l'inverse de la zone à dominante d'habitat ancien "UA" ou prédomine le minéral, le modèle pavillonnaire observé en zone UD s'accompagne bien souvent de clôtures ajourées doublées de haies. En conséquence, les clôtures donnant sur rue ne pourront être pleines et correspondront à un muret de soubassement de 0,80 mètre à 1 mètre de hauteur surmonté d'un barreaudage simple (y compris aluminium) ou d'une barrière (bois ou matériaux composite autorisé) à dominante verticale ou horizontale, d'un grillage rigide ou semi-rigide (lame ajourées autorisées), doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays, locales et variées. De plus, la clôture pourra également correspondre à un simple grillage rigide ou semi-rigide posé sur poteaux fins de même teinte, nécessairement doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays, locales et variées, uniquement dans le secteur UDb au sein duquel le caractère végétal domine largement sur le minéral. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre naturelle de pays ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre naturelle de pays pour conserver une cohérence d'ensemble et en veillant à choisir une teinte en harmonie avec celle de la façade) qui composent aujourd'hui les murs existants. Lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue ou en grillage vert sur supports métalliques fin de même teinte avec ou sans soubassement dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 mètre et 1 mètre, doublé d'une haie taillée composée d'essence de pays parce que ce type de clôture est plus économique que les murs pleins en matériaux durs. Le recours à des panneaux plein en aluminium ou en matériau composite est admis pour constituer une clôture pleine en limites séparatives, sauf lorsque la limite séparative donne sur un terrain agricole ou un espace naturel, afin de donner un espace d'intimité par rapport aux voisins, sans venir au contact des paysages ouverts sur les franges du village. Est également admis un mur plein réalisé en pierres naturelles de pays et/ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays. Enfin, en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la clôture sera nécessairement composée d'une haie champêtre composée d'essences de pays.

1.2.1.3 La zone UE

Cette zone localisée en sortie nord du bourg le long de la rue de Beauvais est vouée aux activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de services et même agricoles.

Il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec la destination principale de la zone, notamment l'habitat. De plus, compte tenu de la proximité de la zone avec l'enveloppe urbaine à dominante d'habitat, les constructions à usage d'activité sont autorisées dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.

Suivant la localisation de la zone en entrée de bourg aux pieds du massif boisé et à l'interface avec la plaine agricole, une attention particulière est portée au traitement paysager des pourtours des terrains occupés. Il est notamment demandé aux dépôts des activités autorisées de rester le moins visible possible depuis l'espace public.

Afin de permettre de bonnes conditions d'accès aux terrains et de manœuvres des véhicules (notamment les semi-remorques) dans l'emprise de la propriété et non sur les emprises publiques, les constructions ou installations seront implantées à au moins 6 mètres de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain. Étant précisé que des accès existent déjà et qu''il ne sera autorisé aucun nouvel accès sur la RD n°44 afin de ne pas démultiplier les points d'entrée et de sortie du site. Le long des autres voies qui borderaient le terrain, le retrait est réduit à au moins 5 mètres afin de garantir un traitement paysager cohérent tout en cherchant à optimiser l'utilisation du foncier aménagé. Le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 5 mètres permettant d'une part de pouvoir circuler en véhicules autour du bâtiment ou de l'installation dans le but d'optimiser son usage, tout en réalisant d'autre part, un traitement végétal suffisant sur le pourtour de la propriété pour engendrer une bonne insertion paysagère.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60% de la surface totale du terrain, en veillant à ce qu'un minimum de 20% de la superficie totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager, emprise restant non imperméabilisée afin de gérer les ruissellements. Ces règles visent à un juste compromis entre l'optimisation du foncier réservé à l'exercice de l'activité économique et l'emprise nécessaire à garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations, en paysage largement ouvert sur le plateau agricole à l'interface avec le massif boisé en entrée de ville. Les aires de stationnement aménagées sur l'emprise du terrain recevant une activité économique devront nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager dissimulé par des haies champêtres.

La hauteur des constructions et des installations est limitée à 10 mètres, dans un

souci de bonne insertion dans le paysage, en acceptant un dépassement ponctuel pour des raisons techniques ou fonctionnelles rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique,bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.).

L'aspect extérieur des bâtiments devra être soigné en utilisant des teintes discrètes de types bardages peints teintés dans la masse (métalliques) ou en bois (ou matériau composite), en matériaux enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, en briques rouges vieillies (ou parements), en pierres de pays (ou parements), végétalisée ou encore à dominante vitrée dans un souci de valorisation de la lumière et de la chaleur naturelle. Le nombre de couleurs par bâtiment est d'ailleurs limité à 2 teintes dénuées d'agressivité au moins sur les façades donnant sur la route départementale. Une troisième teinte pourra être utilisée sur 25% d'un seul tenant de la façade principale. Le choix des couleurs devra favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU ÉLABORÉ
UA dont UAa	**20,33 ha** 0,61 ha
UD dont UDb	**35,77 ha** 6,08 ha
UE	**0,71 ha**
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	**56,81 ha**

Les zones urbaines occupent 6,84 % du territoire communal, ce qui garantit le maintien d'un équilibre entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

1.2.2 La zone à urbaniser

Il s'agit de la zone destinée à accueillir une extension urbaine de la commune pouvant recevoir des logements, des activités de services, de commerces de proximité ou des équipements. L'emprise concernée n'est pas encore construite ou peu ou pas encore aménagée.

La zone AUh délimitée vise principalement à permettre l'accueil de logements (une douzaine) dans l'hypothèse où leur réalisation au sein de l'enveloppe urbaine constituée du village serait moins importante que ce qui a été estimé respectant les orientations quantitatives et qualitatives du projet communal à l'horizon 2035. Conformément aux dispositions actuelles du Code de l'urbanisme, ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) viennent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (nombre et typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment). Suivant les objectifs quantitatifs décrits, les OAP prévoient un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone qui 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 et 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. Lors de ces bilans d'application du PLU, 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 sur la commune.

Dans la zone AUh, les dispositions réglementaires fixées sont proches de celles définies pour la zone UD. La zone AUh étant principalement vouée à accueillir une partie des logements envisagés par les orientations du projet communal dans l'hypothèse où les autres secteurs à enjeux n'auraient pas été aménagés, les constructions à usage d'activités autorisées sont limitées puisque ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, commerciales ou de services dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances et que leur emprise au sol n'excède pas 100 m². En raison de sa bonne accessibilité depuis l'axe routier principal (RD44), voie passante, de la commune, il pourrait être opportun d'installer un commerce de proximité ou encore un local voué à des services (de santé par exemple) qui profiterait aux habitants de la commune et des communes voisines.

Les équipements publics et installations publiques restent possibles dans ce secteur mais ils ne doivent pas remettre en cause la poursuite de l'urbanisation de la

zone dont l'essentiel de l'emprise foncière doit permettre de répondre aux objectifs chiffrés en matière d'habitat du projet communal en compensant un éventuel retard dans la production de logements par rapports aux objectifs visés par le projet communal.

Dans un souci de cohérence avec les autres zones urbaines qui comportent de l'habitat, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol et une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux naturels environnants. L'emprise au sol des annexes isolées est limitée à 40 m² par unité foncière, afin d'éviter à terme à ce que ces constructions initialement admises pour accueillir le garage des véhicules, une remise pour le rangement de matériel, etc., ne se transforment en logement qui serait sujet plus tard à la création d'une nouvelle entité foncière (propriété distincte de la première) sans avoir eu à satisfaire aux règles en matière de desserte par la voirie et les réseaux, d'aspect extérieur, de stationnement, etc. Les abris de jardin ne dépasseront pas 12 m² d'emprise au sol, ce qui paraît suffisant pour stocker le matériel nécessaire et là aussi pour s'insérer du mieux possible sur le terrain en restant discret dans le paysage. En complément, sont autorisées les piscines et leurs locaux techniques et abri dans la limite de 80 m².

La construction nouvelle sera implantée en retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail, évitant ainsi le report sur les espaces publics ou communs des véhicules en stationnement, ce qui pourrait perturber les déplacements en modes actifs (vélos, piétons) ou encore la circulation des véhicules de services.

Les dispositions réglementaires demandent un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités de construction sur des terrains peu larges, ce qui répond aux objectifs de densification de l'habitat sur les emprises ouvertes à l'urbanisation, suivant l'optique de modérer la consommation des espaces agricoles ou naturels. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public), tout en garantissant l'accès au jardin arrière pour son entretien, sans devoir passer au travers de la construction (important par exemple, pour évacuer des déchets verts). Enfin, au regard de la nature de la construction et afin de limiter la gêne pour le voisinage, les piscines seront nécessairement implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol des constructions est limite à 40% de la superficie totale du terrain. Cette règle vise à proposer des emprises constructibles suffisantes même sur des terrains peu grands correspondant de plus en plus aux souhaits des occupants, tout en veillant à ce que, sur les grands terrains, il n'y ait pas une urbanisation trop dense entrant en contradiction avec la limitation de l'artificialisation des sols et le maintien de surfaces perméables à l'échelle de la parcelle nécessaire à la régulation des eaux pluviales. Il est d'ailleurs demandé qu'au moins 50% de la superficie totale d'un terrain fasse l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin d'agrément, potager, etc.) hors stationnement et circulations. Il est rappelé qu'au contact avec la zone naturelle, un traitement sous forme de haies des jardins des terrains bâti devra être réalisé sur au moins 5 à 10 mètres de large afin de permettre une transition douce et naturelle (les dispositions des OAP prévoient ce traitement végétal). De plus, 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.

La hauteur des habitations est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles (au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et un niveau sous les combles) en cohérence avec ce qui est prévu sur les autres zones urbaines à dominante d'habitat (UA et UD) ; cette hauteur maximale 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 suivant ce qui est précisé dans les OAP, dans l'optique de la recherche d'une optimisation du foncier aménagé et dès lors qu'il s'agit d'accueillir une activité profitable aux habitants. La hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est limitée à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. Enfin, pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné en se rapprochant autant que possible des grandes caractéristiques architecturales du secteur (pierres appareillées, moellons, briques et pans de bois, enduit ton pierre sur matériaux destinés à être recouverts caractérisant la trame bâtie du Pays de Thelle), même s'il est admis que dans cette zone vouée à recevoir des constructions devant intégrer les normes thermiques en vigueur, une architecture contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble de ces critères architecturaux, pourra être autorisée. C'est pourquoi le type de matériau autorisé n'est pas détaillé en précisant uniquement que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le règlement précise toutefois que l'utilisation du bois et du bardage peints d'au plus deux teintes est autorisée. Le matériau bois constituant un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

La forme des ouvertures et des toitures devra également s'inspirer des aspects traditionnels de la construction caractéristique du secteur. Les volets roulants sont acceptés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants et engendre moins de problèmes d'entretien. La pente des toitures des habitations sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles (sans être inférieure à 12°) pourront être autorisées en cas de construction venant s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente, en cas d'extension limitée à 40 m2 d'emprise au sol, dans le cas des équipements publics et dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparatives afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine. Les ouvertures en toiture resteront discrètes dans la perception globale de la construction en n'occupant pas plus de 25% du pan de la toiture sur lesquelles elles sont réalisées.

Dans un souci de maintien d'une cohérence globale de la lecture de la trame bâtie à l'échelle de la rue, les vérandas, verrières de plus de 3 m^2 et abris piscine ne sont autorisés que sur la façade côté jardin à moins qu'ils ne soient dissimulés par une clôture. Les façades et les couvertures des abris de jardin et abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel ou utilisé un couvert végétal afin que ces constructions aux emprises limitées à l'échelle de l'unité foncière s'intègre parfaitement à l'environnement à dominante végétale des jardins. Suivant le même objectif, les poteaux et couvertures des carports doivent être réalisés avec des matériaux de couleurs foncées ou auront une teinte bois naturel et leur hauteur sera limitée à 3,50 mètres.

Les clôtures donnant sur rue ne pourront être pleines et correspondront à un muret de soubassement de 0,80 mètre de hauteur surmonté d'un barreaudage simple (y compris aluminium) ou d'une barrière à dominante verticale ou horizontale doublé ou non d'une haie champêtre composée d'essences de pays, locales et variées. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre naturelle de pays ou le moellon (ou parements) ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre naturelle de pays pour conserver une cohérence d'ensemble).

Lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue ou en grillage vert sur supports métalliques fin de même teinte avec ou sans soubassement dont la hauteur devra être au maximum de 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essence de pays parce que ce type de clôture est plus économique que les murs pleins en matériaux durs.

Superficie de la zones à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU ÉLABORÉ
AUh	**0,71 ha**
TOTAL DE LA ZONE À URBANISER	**0,71 ha**

La zone à urbaniser totalise 0,71 hectare qui, rappelons-le, ne sera urbanisable qu'en cas de déficit constaté vis à vis des objectifs de production de logement fixés par le PADD.

La zone à urbaniser occupe 0,09% du territoire communal, ce qui garantit le maintien d'un équilibre entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

1.2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue et correspond à l'ensemble des terrains cultivés ou en herbage situés en dehors des secteurs agglomérés et en dehors des sites présentant un intérêt environnemental particulier (versants des vallons qui animent le paysage agricole et venant jusqu'en limite de la zone urbaine qui nécessitent une préservation tant d'un point de vue paysager que d'un point de vue gestion des ruissellements, ZNIEFF de type I et ENS "Bois Saint-Michel et de Mello").

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (y compris équestre) et à sa diversification (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme...), y compris les constructions et les installations liées à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériels agricoles (CUMA), ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.). En complément, les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'un logement par exploitation en tenant compte du logement qui existe déjà sur l'exploitation à la date d'approbation du présent PLU) et leurs annexes limitée à 80 m² d'emprise au sol cumulée qui en sont le complément normal (garages, bûchers, piscines...), à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant un corps de ferme. Les annexes à l'habitation autorisées devant être implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation. Ces règles visent à permettre aux exploitants qui le souhaite de rapprocher leur habitation de leur(s) bâtiment(s) agricole(s) afin notamment de pouvoir surveiller le matériel et ainsi éviter les éventuels vols et dégradations. Pour autant, le règlement de la zone A prévoit des règles spécifiques d'implantation de ces constructions à usage d'habitation afin d'éviter qu'en cas de cessation de l'activité agricole le logement ne puisse être aisément vendu à un particulier qui en ferait sa résidence principale ce qui serait inadapté à la vocation agricole de la zone.

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 10 mètres de l'emprise des voies d'accès publiques (au moins 15 mètres de l'emprise des routes départementales suivant le règlement de la voirie départementale) afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique). Ce retrait minimal est réduit à 5 mètres si l'accès au bâtiment ou à l'installation ne se fait pas depuis la voie en question puisque, dans ce cas, ne se pose pas des problèmes de sécurité routière par rapport à la manœuvre des engins agricoles.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté. Pour des raisons de sécurité (éviter la chute d'arbres ou de branches) et de préservation des milieux naturels sensibles, les nouvelles constructions seront situées avec un retrait d'au moins 15 mètres des espaces boisés classés identifiés au plan.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Les dispositions du règlement traduisent les recommandations architecturales du carnet de territoire et ses actualisations qui est annexé au règlement. Ce carnet de territoire proposant notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture devant respecter un minimum de 10° pour les constructions à usage agricole), en pouvant atteindre 15 mètres au faîtage dans la mesure où ils sont implantées à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, le tout formant corps de ferme (unité de bâtiments plus facilement intégrables dans le paysage ouvert qu'un bâtiment isolé). Cette hauteur permet de tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé et aux besoins de stockage. La hauteur des habitations autorisées est fixée à 9 mètres et la hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 5 mètres au faîtage.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m², devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies champêtres d'essences locales ou bouquet d'arbres sur leur pourtour.

1.2.4 La zone naturelle

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend en compte les secteurs à fortes sensibilités environnementales (corridor écologique, ZNIEFF de type I et ENS "Bois Saint-Michel et de Mello") ainsi que les secteurs présentant un intérêt paysager ou vis à vis des risques (versants des vallons animant le paysage agricole à l'ouest du territoire communal). Elle intègre également les quelques habitations isolées donnant sur le chemin rural dit du Rocron. A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou herbages) ou à des activités adaptées au milieu naturel. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes. La zone naturelle compte un secteur :

- Le **secteur NL** comprenant les espaces de sport et loisirs situés derrière l'école. Au sein de ce secteur ne sont autorisés que les installations attachées à des équipements sportifs et de loisirs présentant un intérêt collectif et la construction d'un équipement public d'intérêt collectif nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, pouvant intégrer un logement nécessaire à la surveillance et à l'entretien de l'équipement. Suivant l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme qui prévoie notamment que le règlement de la zone naturelle peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous condition, il est considéré que le secteur NL ne constitue pas un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Dans le reste de la zone naturelle (en dehors du secteur NL), la préservation est maximale. Ainsi, les quelques constructions existantes dans la zone ne pourront faire que l'objet de réfection mais aucune extension ni aucune nouvelle annexe ne seront autorisées pour éviter que ces nouvelles constructions soient à terme transformées ou divisées en logements alors même que la zone n'a pas vocation à accueillir de l'habitat autre que celui déjà existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU. Il est également admis par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et fermé au maximum sur trois côtés et d'être démontables, afin d'éviter un risque de cabanisation du milieu naturel, et sans dalle de béton afin de limiter l'artificialisation des sols. Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) sont également autorisés puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'elles soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage et limiter les incidences notables sur l'environnement, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage (jusqu'à 8 mètres au faîtage dans le secteur NL pour tenir compte des éventuels équipements d'intérêt collectif nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs déjà existants)

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 5 mètres des voies publiques pour les nouvelles constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol faisant que les abris pour animaux autorisés (dont l'emprise maximale est de 30 m²) ne sont pas concernés. Cette distance est portée à au moins 15 mètres de l'emprise des routes départementales, suivant le règlement de la voirie départementale. Le retrait des limites séparatives sera d'au moins 5 mètres et aucune nouvelle construction ne pourra être implantée à moins de 15 mètres des espaces boisés classés figurant au plan.

Les règles d'emprise au sol sont clairement définies en fonction de chaque type de construction ou d'installation admise.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local. Pour les abris pour animaux, est notamment autorisé le bardage bois (ou matériaux composites) ou le bois naturel ou peint dans la gamme de brun, de vert ou de gris.

Superficie des zones agricole et naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU ÉLABORÉ
A	**281,11 ha**
N dont NL	**491,60 ha** 1,89 ha
TOTAL DES DEUX ZONES	**772,71 ha**

Les zones agricoles et naturelles totalisent 772,71 hectares, soit un environ 93% de la superficie totale du territoire communal. La zone agricole compte 280,99 ha, soit environ 34% du territoire communal. La zone naturelle regroupe 491,72 ha, soit environ 59% du territoire communal. Sur l'ensemble du territoire communal, les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme représentent un peu plus de 346,59 ha soit environ 40% du territoire communal.

TABLEAU DE LA SUPERFICIE DE L'ENSEMBLE DES ZONES

Tableau de la superficie de l'ensemble des zones

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU ÉLABORÉ
UA dont UAa	**20,33 ha** 0,61 ha
UD dont UDb	**35,77 ha** 6,08 ha
UE	**0,71 ha**
Total des zones urbaines	**56,81 ha**
AUh	**0,71 ha**
Total de la zone à urbaniser	**0,71 ha**
A	**281,11 ha**
N dont NL	**491,60 ha** 1,89 ha
Total des zones agricole et naturelle	**772,71 ha**
TOTAL	**830,23 ha**

II - La mise en oeuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'État.

4.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

4.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

4.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

4.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 6 ans renouvelable. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

4.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

4.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer une taxe qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Cette taxe est prélevée sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

4.7 Le permis de démolir

La commune peut instaurer un permis de démolir qui s'applique à l'ensemble des constructions. En dehors d'un périmètre de protection des monuments historiques ou d'un site inscrit, et donc en l'absence d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, le permis de démolir est un moyen de veiller à la conservation du patrimoine bâti de qualité.

CHAPITRE 4

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La première partie (Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle du secteur aggloméré l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement de la commune étant limitées, il a été admis que celles-ci n'avaient pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 15 décembre 2020.

Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme.

1.1 Blaincourt-lès-Précy dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Blaincourt-lès-Précy est une commune rurale dans un espace soumis à la pression urbaine résultant de la proximité d'un grand pôle d'emplois constitué par la région parisienne au sud, ou encore l'agglomération de Creil à l'est. Le bâti, resté relativement compact, se compose de noyaux originels ou le bâti ancien domine et d'extensions pavillonnaires. Le territoire communal s'inscrit à l'interface des entités du "Plateau de Thelle et vallée de la Troësne" et du "Clermontois". Le territoire se caractérise par un plateau tendu entre deux Cuestas, incliné Nord-Sud et entaillé par des vallées à fond plat et des vallons humides ou secs. On retrouve ainsi un vaste plateau agricole sur toute la partie ouest du territoire communal avec un relief assez prononcé et caractérisé par un paysage d'openfield (évoluant à mesure que l'on approche de l'enveloppe urbaine). Ce plateau agricole fait face à un coteau boisé marquant très distinctement la coupure géographique entre le plateau boisé du Clermontois et la vallée sèche dans laquelle s'inscrit le village.

Le plateau agricole de Thelle est particulièrement ouvert faisant que le territoire communal offre de grandes perspectives visuelles vers l'espace agricole particulièrement à l'extrême ouest et au sud notamment, tandis que la partie est et la partie nord sont concernées par des boisements venant largement fermer le champ de vision. Ce coteau boisé est particulièrement visible depuis le plateau agricole et contribue à la diversité paysagère de la commune. Les boisements viennent «chapeauter» la trame urbaine du village implantée dans le fond de vallée, dans la partie sud du territoire communal.

Ce massif, qui vient occuper la ligne d'horizon sur une large frange est du territoire communal, souligne la vallée sèche dans laquelle s'implante le bourg de Blaincourt-lès-Précy. Il regroupe les quelques sensibilités écologiques majeures du territoire puisque concerné par une ZNIEFF de type I "Bois Saint-Michel et de Mello" doublée d'un ENS d'intérêt départemental. Au sein du massif, est recensé l'ensemble des continuités écologiques identifiées à l'échelle du département de l'Oise. En complément, le projet de SCOT de la Thelloise arrêté le 10 juillet 2025 localise deux corridors écologiques supplémentaire, l'un passant dans le vallon à l'ouest de l'enveloppe urbaine et l'autre dans une dépression du plateau agricole.

Il n'y a pas d'autres sensibilités écologiques constatées sur la commune de Blaincourt-lès-Précy.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser les stations faunistiques et floristiques par le maintien des grands équilibres de ce milieu naturel spécifique et la préservation des boisements et de leurs lisières. En effet, l'ensemble des terrains occupés par les emprises boisées concernées par la continuité écologique est inscrit en zone naturelle au PLU.

Dans la zone naturelle, l'ensemble des boisements de caractère privé figure en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce qui oblige à effectuer une déclaration avant toute intervention sur les boisements, concourant ainsi à une gestion durable des bois. En effet, l'usage des terrains concernés est voué à rester du boisement, soit par replantation, soit par régénération naturelle, en cas de coupes et abattages c'est notamment le cas des bois de la Brosse et de Saint Michel qui occupent toute la frange est du territoire communal.

Ces boisements sont ainsi voués à être conservés au regard de leur rôle paysager majeur, notamment en constituant un écrin de verdure en marge duquel le village s'insère dans le paysage, en occupant d'ailleurs le rebord du plateau avant la dépression formée par la vallée sèche, le rendant donc bien visible. En amont du village, les trames boisées jouent également un rôle notable dans la régulation des eaux de ruissellement.

En complément, sur le plateau agricole, les bosquet et petits boisements accompagnant les talwegs sont également identifiés en espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme compte tenu de leur intérêt paysager et écologique mais aussi compte tenu du rôle essentiel qu'ils occupent dans la gestion des ruissellements (voir paragraphe sur les risques). Les haies qui soulignent les chemins à travers l'espace agricole ouvert sont identifiées comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 (intérêt paysager et patrimonial) et de l'article L.151-23 (intérêt écologique).

Dans la zone naturelle, il n'est admis aucune construction ou installation autres

que celles liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et celles d'intérêt collectif (poste électrique, bassin de rétention des eaux de ruissellement, par exemple), ainsi que l'abri pour animaux lié à un pâturage dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, fermé au maximum sur trois côtés et sans dalle de béton. De plus des constructions à usage d'habitation sont recensées dans cette zone naturelle, seule leur réfection est autorisée.

Cette disposition réglementaire permet de limiter toute atteinte aux milieux naturels, au bon fonctionnement des continuités écologiques, au risque de «cabanisation» des espaces naturels sensibles et permettre d'éviter l'artificialisation des sols.

La zone naturelle (N) englobe également les vallons les plus marqués du plateau agricole ouest, ces terrains pour la plupart cultivés jouent un rôle écologique essentiel en plus d'être déterminants dans la gestion des ruissellements faisant qu'un classement en zone naturelle plutôt qu'agricole a été privilégié. Ce classement en zone naturelle ne remettant pas en cause l'usage agricole des sols.

Vue sur les terrains cultivés dans les vallons, inscrits en zone naturelle.

Le reste des terres de culture sont inscrites en zone agricole. Dans cette dernière, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification de l'activité).

De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment au paragraphe 3 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et au paragraphe 4 (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies champêtres d'essences locales ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Aucune extension urbaine n'est prévue et le développement sera limité au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Il s'agit des terrains restés libres de construction et inscrits en zone urbaine au PLU. Sur les terrains encore constructibles ou déjà construits, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'un minimum de surface en espace vert visant à maintenir un caractère très peu bâti des arrières de propriétés bâties venant au contact des espaces agricole et naturel. Ces principes contribuent à optimiser l'insertion de bâtiment au sein du village en lien avec l'existant, en préservant ou en favorisant des espaces de biodiversité dans le village.

Le remplissage admis des terrains encore disponibles au sein ou en limites des trames urbaines déjà constituées s'accompagne de mesures visant à réaliser ou à maintenir des plantations au moins sur l'arrière des futures constructions dans un souci de bonne insertion paysagère et de transition réussie entre le bâti et les espaces agricoles ou naturels.

Une seule zone à urbaniser d'une superficie de 0,71 ha est proposée par le projet communal. Elle se situe au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée et donne directement sur la rue de Beauvais. Les terrains concernés par cette zone sont actuellement cultivés. Pour autant, cette zone a été mise en place pour compenser une éventuelle sous-production de logement par rapport aux objectifs affichés dans le PADD et ne sera urbanisable qu'à l'issue des différents bilan d'application du PLU.

Sur la majorité de la frange ouest du village, est privilégié un classement en zone naturelle des terrains, y compris lorsqu'ils sont cultivés. Ce classement permet de maintenir des espaces au sein desquels les possibilités de construire sont fortement limitées permettant le maintien d'une frange paysagère de qualité entre l'enveloppe urbaine et les espaces cultivés sur des secteurs qui sont, comme cela a déjà été dit, sensibles aux ruissellements.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. En effet, elles restent largement confinées au noyau urbain existant, sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels. Le comblement des dents-creuses et l'optimisation du foncier disponible au niveau d'anciens sites agricoles est ainsi largement privilégié. La seule zone "à urbaniser" délimitée, localisée au sein de l'enveloppe urbaine, n'étant délimitée que pour palier à un éventuel déficit dans la production de logement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

définies pour cette zone rappelant que l'urbanisation de cette dernière n'est pas une priorité et qu'elle est conditionnée à la réalisation des bilans d'application du PLU (tous les 6 ans ou moins).

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Blaincourt-lès-Précy, situé sur le rebord méridional en limite est du plateau de Thelle, se caractérise par la présence une vallée suivant un axe nord/sud qui sépare les emprises agricoles à l'ouest des emprises boisées au nord et à l'est. La trame urbanisée de la commune s'est développée dans cette vallée, dans la partie sud du territoire. Le territoire est traversé par plusieurs talwegs recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers l'aval (au sud) suivant un axe d'écoulement principal allant du nord/nord-ouest au sud/sud-est. Ces talwegs peuvent engendrer des risques d'accumulation d'eaux de ruissellement qui impactent les secteurs urbanisés (au nord, le long de la route de Crouy à l'ouest notamment). Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris sur la commune à ce sujet, en 1985, où une accumulation d'eaux de ruissellement s'est concentrée dans la partie sud de la commune. L'autre arrêté de catastrophe naturelle correspond à la tempête de décembre 1999. L'atlas des risques majeurs de l'Oise, outil utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, signale un aléa fort de risque de coulées de boues en amont du village, côté ouest avec la présence de la vallée sèche «Le fond du Val Blanc» ou encore au sud-ouest «la Vallée Garno» et «la Vallée de la Sangle» qui conduisent à la présence d'un aléa fort au sud du village (voir aussi, état initial de l'environnement, dans la partie 1 de ce rapport).

L'étude hydraulique réalisée, en 2009 à l'échelle des communes du syndicat intercommunal d'assainissement et des eaux de Villers-sous-Saint-Leu, définit clairement les axes de ruissellement et les volumes d'eau pouvant s'évacuer vers l'aval et propose différents aménagements concourant à la maîtrise de ces phénomènes de ruissellement. Ces aménagements ont depuis été réalisés (noue le long de la RD44 en amont du secteur urbanisé, renforcement des différents bassins en amont des secteurs urbanisés, renforcement du réseau d'eaux pluviales et du fossé d'évacuation vers le sud).

Les parties basses du village sont concernées par un aléa moyen à fort de remontée de nappe, qui conduit à prévoir de mesures spécifiques au PLU.

La majeure partie du territoire communal est concernée par un risque à priori nul à faible à moyen de degré d'aléa retrait-gonflement des argiles, sauf sur une partie du village où l'aléa est moyen à fort. Il n'y a pas de cavités souterraines identifiées à proximité ou dans le secteur urbanisé.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs en amont des talwegs générant des risques de coulées de boues, ne sont pas voués à recevoir de nouveaux aménagements en mesure d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval. Les terrains, les plus exposés, sont inscrits en zone agricole (plateau) ou en zone naturelle. Par rapport au secteur urbanisé, les dispositions du PLU identifient des trames végétales à préserver sur le pourtour du bourg, notamment afin de contenir les ruissellements d'eau et de boues arrivant de l'espace agricole, avant d'entrer dans le périmètre urbanisé. La préservation des boisements au nord et sur le coteau est vise au maintien des terres en limitant les phénomènes d'érosion des sols qui pourraient impacter les secteurs urbanisés en contrebas. La commune et le syndicat assurent un entretien régulier des aménagements réalisés pour réguler les ruissellements. En amont de la route de Crouy, il est délimité un emplacement réservé (parcelle cadastrée section ZA n°7) voué à la réalisation d'un nouveau bassin en mesure de récupérer les eaux pluviales arrivant du plateau par cette voie.

Vue sur le terrain voué à recevoir les eaux pluviales en amont de la route de Crouy.

Les dispositions réglementaires du PLU (paragraphe 2 de la section III du rè-

glement) demandent une gestion à la parcelle des eaux pluviales afin de limiter les renvois systématiques vers l'espace public accentuant le risque d'accumulation dans les parties traversées et en aval du bourg. Cette disposition est couplée à une règle (paragraphe 4 de la section II) demandant de conserver des surfaces perméables sur chacun des terrains construits ou constructibles, pour aider à la régulation des niveaux d'eau.

Les zones d'expansion naturelle des secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement ont été maintenues en secteur non urbanisable au sud-ouest du village (dans la vallée sèche «Vallée Garno» et «Vallée de la Sangle»), évitant toute possibilité d'étirement de la trame urbaine.

Pour prendre en compte les risques de remontées de nappes dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser, toute nouvelle construction sur sous-sol (hors vide sanitaire) est interdite.

Afin de tenir compte des aléas liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, est indiqué au règlement écrit un rappel des dispositions entrées en vigueur début 2020, sur la réalisation d'étude de sols préalables à la réalisation d'une construction d'habitation sur un terrain présentant un aléa moyen à très fort de retrait - gonflement des argiles.

De manière plus générale, le projet communal de Blaincourt-lès-Précy prend correctement en compte les aléas de risques naturels identifiés, plus particulièrement les phénomènes de ruissellement par la vallée sèche qui traverse le territoire communal, en évitant une urbanisation inadaptée et une trop forte imperméabilisation des sols, et en veillant à une bonne gestion des aménagements en amont et dans la traversée du village (notamment la présence du fossé) qui permettent de maîtriser ce risque naturel.

1.3 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Blaincourt-lès-Précy présente une variété paysagère notable enter le paysage ouvert sur le rebord du plateau agricole de type openfield à l'ouest, et le paysage fermé par les boisements à l'est et au nord forme une autre entité paysagère forte et peu diversifiée.

Il est urbanisé sur un peu moins de 7% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois représentent environ 40% de la superficie totale du territoire communal.

Des vues de qualité sur la trame bâtie du village sont identifiées depuis la route de Crouy qui surplombe le fond de vallée.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les limites du périmètre déjà aggloméré du bourg. La seule zone à urbaniser délimitée au plan vient prolonger l'épaississement de la trame urbaine déjà engagée sur la frange nord du secteur urbanisé, par le lotissement de la rue des Orchidées et celui de la rue des Sapins. Les dispositions du PLU permettent de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages fermés des bois Saint-Michel, de la Brosse et des Laris, figurent en totalité en zone N confirmant ainsi l'intérêt paysager. En effet, les possibilités de construire en zone N sont inexistante si ce n'est pour les besoins particuliers liés au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels, ainsi que les abris pour animaux liés à un pâturage. Seront donc bien prises en compte les incidences sur l'environnement de la réalisation éventuelle de ces constructions et installations limitées.

Les boisements occupent au total environ 40% du territoire communal. Ils se répartissent en un ensemble formant une relative continuité du nord au sud sur la frange est, en venant «chapeauter» la vallée qui traverse le territoire communal et dans laquelle se situe l'essentiel du périmètre urbanisé. Ces boisements figurent en espace boisé classé assurant leur caractère pérenne.

Outre les espaces boisés, le plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, excepté dans les secteurs de vallée sèche support à un axe de ruissellement majeur, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols, qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris-bleu du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A occupe 280 hectares, soit 34% du territoire.

Le territoire communal est concerné par un patrimoine paysager de qualité qui nécessite d'être préservé et valorisé. A ce titre le PLU vise à préserver les parcs et jardins et les haies résiduelles qui participent pleinement au pourtour végétalisé du village, ou encore des haies soulignant les chemins dans l'espace agricole ouvert, en inscrivant ces derniers comme élément de paysage à préserver au titre des L.151-19 ou L.151-23 du

code de l'urbanisme, au regard de leur intérêt patrimonial ou écologique. De même, le PLU protège les murs en pierres naturelles de pays et/ou en briques rouges vieillies, qui participent à la qualité architecturale du village, au regard de leur intérêt historique et patrimonial, au travers de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces petits éléments participent d'autant plus à positionner le territoire communal dans une valorisation touristique, qui se distingue par sa richesse architecturale.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, le paragraphe 4 de la section II des zones urbaines et de la zone à urbaniser délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA, la zone UD et la zone AUh, au moins 35% de la surface totale des terrains dont la destination principale est l'habitat, seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardin d'agrément ou potager, pelouse, vergers, etc.), permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols par la recherche d'une densité du bâti adaptée et le maintien de surfaces perméables.

Les traitements paysagers prévus par le PLU visent à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. En outre, les choix du projet communal veillent à ce que le développement des constructions n'engendrent pas un dépassement de la ligne de crête de la trame urbaine du village, niché dans le fond de vallée, en limitant les hauteurs des constructions admises.

1.4 La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et la desserte en eau potable

La commune de Blaincourt-lès-Précy ne dispose pas de point de captage de l'eau potable, sur son territoire, et n'est pas concernée par des périmètres de protection associés à un point de captage qui serait situé sur un territoire communal limitrophe.

L'eau distribuée par le réseau communal provient des captage exploité dans la vallée de l'Oise sur les communes de Boran-sur-Oise et de Précy-sur-Oise, exploités par le syndicat intercommunal de Villers-sous-Saint-Leu. L'eau est suffisante en quantité et respecte les normes de qualité.

L'assainissement repose sur un réseau public récemment installé qui collecte les eaux usées pour les acheminer à l'unité de traitement, aux normes en vigueur et de capacité suffisante pour accueillir les nouveaux besoins générés par les perspectives de développement de la commune retenues à l'horizon 2035, située sur la commune de Villers-sous-Saint-Leu. Les constructions du village (à l'exception de celles situées à l'écart) qui le requiert, sont raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le territoire communal ne compte par ailleurs aucune masse d'eau, ni cours d'eau, qui pourrait impliquer des mesures pour éviter la dégradation de la qualité de leur eau, excepté le fossé d'évacuation des eaux pluviales qui traverse la partie est du périmètre urbanisé.

• Mesures prévues au P.L.U. :

La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du PLU prévoient un certain nombre de mesures contribuant à maintenir la qualité des masses d'eau et participant à l'amélioration de la qualité chimique et écologique des cours d'eau et de leurs abords pour atteindre les objectifs fixés par l'agence de l'eau en relation avec la Directive Cadre Loi sur l'Eau. Ces mesures traduisent les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands.

Les dispositifs du PLU veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau destinée à la consommation humaine et à maintenir une gestion adaptée des eaux usées. Les constructions ou installations doivent selon le paragraphe 2 (desserte par les réseaux) de la section III du règlement des différentes zones être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution appartement au réseau public. Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau destinée à la consommation humaine limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau destinée à la consommation humaine. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

Dans les parties du territoire communal non desservies par le réseau public d'assainissement des eaux usées et contenant quelques constructions occupées (chemin du Rocron, exploitation agricole au nord du bourg), est retenue une inscription en zone naturelle ou en zone agricole dans laquelle il n'est pas possible de réaliser de nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités, ni d'équipement recevant du public. En conséquence, il ne peut y avoir une augmentation des besoins en termes de traitement des eaux usées à ces endroits. Les dispositifs d'assainissement autonome existants font l'objet d'une mise aux normes pour ceux qui le nécessitent à l'issue du diagnostic réalisé. Il convient de rappeler que la réglementation fixée au PLU oblige toutes nouvelles constructions admises en zones urbaines ou à urbaniser délimitées au plan à se raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées afin de garantir une gestion appropriée du traitement de ces eaux et d'éviter tout rejet non contrôlé dans le milieu naturel.

Le PLU indique dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le maintien des secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et prévoit les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval. Ici, les eaux de ruissellements ne se jettent pas directement dans une masse d'eau, mais s'évacuent par le fond de vallée suivant le fossé existant ou suivant l'axe formé par la RD44. Un réseau public d'eaux pluviales existe par endroit. Les dispositions réglementaires fixées au paragraphe 2 (desserte par les réseaux) de la section III du règlement demandent que les eaux pluviales soient dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers le milieu naturel, sauf impossibilité technique avérée qui résulterait notamment de la nature des sols ou de la configuration du terrain (trop étroit par exemple). Il est également demandé, au paragraphe 4 (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis) de la section II du règlement, de maintenir non imperméabilisées au moins 35% des emprises des terrains destinés à l'habitat dans les zones urbaines et la zone à urbaniser.

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs du SDAGE, en particulier sur l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, sur la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal est traversé par une infrastructure de transport (RD44) qui n'induit pas des nuisances acoustiques sur les terrains riverains. Aucune activité d'élevage n'est recensée sur le territoire communal, même si des animaux sont mis en pâturage.

Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone agricole.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Pour les activités autorisées en zone urbaine et en zone à urbaniser, la réglementation d'urbanisme définie demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place.

Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village.

1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Blaincourt-lès-Précy conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration étirée.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Blaincourt-lès-Précy vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (coeur du village qui la mairie, le commerce de proximité, la salle polyvalente, ... ; centralité scolaire et sportif en frange nord-ouest) et aux espaces de promenade. Une attention particulière est portée à la constitution d'un chemin reliant le bourg à la commune voisine de Précy-sur-Oise qui compte des commerces et services aux habitants.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durables, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ou encore au recours à des modes de transports partagés ou collectifs pour se rendre vers les pôles voisins (Saint-Leu-d'Esserent, Chambly), ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile thermique. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par Oise Mobilités et la Région, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la proximité d'une emprise présentant une sensibilité écologique, mais à l'écart du secteur urbanisé, la présence de sensibilités patrimoniales et de quelques secteurs à risques liés aux eaux de ruissellement, mais déjà bien gérés sur la commune, le projet communal définit des orientations qui permettent une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées, sont évitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues au PLU.

CHAPITRE 5

LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

I - Modalités de l'analyse des résultats du plan

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier au maximum tous les 6 ans à compter de son approbation (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat).

Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	*- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL* *- Autorisations de construire délivrées*	*En 2022,* *Total logements = 507* *Résidences principales = 474* *Résidences secondaires = 9* *Logements vacants = 23*				En 2035, Total des résidences principales = 552
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	*- Base INSEE*	*En 2022,* *Maisons = 480 / 94,7%* *Appartements = 24 / 4,7%* *Logements locatifs = 48 / 10,1%* *dont 9 / 2% locatifs aidés*				En 2035, Au moins 10% de résidences principales en locatifs
- Évolution du nombre d'habitants	*- Base INSEE*	*En 2022, population totale = 1 187 habitants*				En 2035, Population totale = 1 291 habitants

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U et AU aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	*- Autorisations de construire délivrées ; données du portail de l'artificialisation*	*En 2025,* • *Zone U = 56,81 ha* • *Zone AU = 0,71 ha*				En 2035, • Zone U = 56,81 ha et Zone AU = 0,71 ha pour 12 logements (résidences principales) attendus au total (la zone AU n'étant à urbaniser qu'en cas de déficit constaté dans la production de logements par rapport aux objectifs du PADD).
- Évolution de la surface agricole utilisée	*- Recensement agricole, géoportail (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)*	*En 2023,* • *Surface agricole = 403,62 ha en zone agricole ou naturelle*				En 2035, • Surface agricole = potentiellement 403,62 hectares

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire (6 ans)	+ 12 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	*- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole*	*En 2022,* • *75 emplois* • *nombre d'exploitants en activité = 2 exploitations agricoles ayant son siège sur la commune*			En 2035, • Augmentation du nombre des emplois. • Au moins 1 exploitation agricole ayant son siège sur la commune.
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	*- Recensement INSEE*	*En 2022,* • *576 actifs* • *523 actifs ayant un emploi (taux d'activité 78,2%)* • *53 chômeurs (9,2%)*			En 2035, • Au moins 78% de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64 ans. • Moins de 8% de chômeurs parmi la population de 15 à 24 ans.
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	*- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage*	*En 2022,* • *indicateur de concentration d'emplois = 14,1*			En 2035, • Augmentation de l'indicateur de concentration d'emploi.

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire (6 ans)	+ 12 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	*- Données du SMTCO, de la Région*	*En 2025 :* • *2 lignes régulières (Chantilly-Neuilly-en-Thelle // Creil-Boran-sur-Oise / Neuilly-en-Thelle* • *Plusieurs lignes scolaires / 4 arrêts de bus*			En 2035 : • Maintien de l'offre en transport en commun. • Amélioration des liaisons douces, notamment vers Précy-sur-Oise. • Valorisation des cheminements entre le village et les boisements.
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	*- Données de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)*	*En 2023, la fibre optique est déployée sur la commune*			En 2035, approcher un taux de raccordement des logements, équipements et activités à 100%.

I - Modalités de l'analyse des résultats du plan

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire (6 ans)	+ 12 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	*- Photographie aérienne, cartes anciennes* *- Statistiques agricoles et sylvicoles*	*En 2025 :* *• 334,12 ha d'espaces boisés ou d'emprises arborées*			En 2035 : Au moins 334,12 ha maintenus arborés ou boisés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques (au titre de la biodiversité)	*- Périmètres disponibles auprès de la DREAL, application Carmen de la DREAL Picardie, SCOT*	*• Secteurs présentant une sensibilité écologique (ZNIEFF au niveau du Bois Saint-Michel support de plusieurs continuités écologiques en frange est du territoire communal) inscrits en zone naturelle au PLU*			En 2035 : • Maintien non bâties des emprises concernées
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	*- Atlas des Risques Naturels Majeurs, données du BRGM*	*• Inscription en zone naturelle des terrains concernés par des risques de ruissellement* *• Gestion du pluvial à la parcelle pour les nouvelles constructions et/ou nouvelles opérations* *• Existence de dispositifs (bassin, fascines, noues...) de régulation des eaux pluviales*			En 2035 : • Maintien non bâtis des axes de ruissellements • Pas de report des eaux pluviales sur les emprises publiques ou le réseau • Maintien des dispositifs existants de régulation des eaux pluviales
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau, de l'eau distribuée et du traitement des eaux usées	*- Données de la structure en charge du suivi du SAGE (si mis en place), données de l'ARS, données de l'exploitant du réseau, données du ministère chargé de la santé*	*• Eau destinée à la consommation humaine conforme sur critère bactériologique et physico-chimique, suffisante en quantité* *• Réseau public d'assainissement collectif et station de traitement des eaux usées conforme à législation et de capacité suffisante*			En 2035 : • Maintien en quantité et en qualité de l'eau destinée à la consommation humaine • 100% des dispositifs d'assainissement autonome mis aux normes ; bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées et de la station de traitement en veillant à sa conformité avec la réglementation en vigueur
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	*- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente*	*Non renseigné en 2023*			En 2035 : • 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m²/an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G, si il y en a.