



PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Mars 2026

9

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

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

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Mars 2026

9a

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



Région Les Hauts-de-France
Département de l'Oise
Arrondissement de Senlis
Canton de Montataire
Communauté de communes Thelloise

**Commune
de BLAINCOURT- LES-PRECY**

ENQUÊTE PUBLIQUE
réalisée du mardi 6 janvier 2026 au jeudi 5 février 2026 relative au
projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-
Lès-Précy (Oise).

Selon la décision du Tribunal administratif d'Amiens du 25/11/2025 désignant le commissaire enquêteur (dossier n°E25000184/80) et l'arrêté municipal de la commune de Blaincourt du 08/12/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Première partie: Rapport du commissaire enquêteur relative à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-Lès-Précy (Oise).

Deuxième partie: Conclusions et avis du commissaire enquêteur relative à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-Lès-Précy (Oise).

Première partie: Rapport du commissaire enquêteur relative à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-Lès-Précy (Oise).

Sommaire du Rapport

Chapitre 1 . Présentation de l'enquête

- 1.1 Objet de l'enquête page 3
- 1.2 Cadre juridique de l'enquête page 3
- 1.3 Le dossier de l'enquête publique page 5
- 1.4 Caractéristique du projet page 6

Chapitre 2. Organisation et déroulement de l'enquête

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur page 11
- 2.2 Publicité de l'enquête page 11
- 2.3 Déroulement de l'enquête page 12
- 2.4 Clôture de l'enquête page 13
- 2.5 Synthèse des observations reçues pendant l'enquête page 13
- 2.6 Avis et observations des personnes publiques associées (PPA) page 22
- 2.7 Echanges avec la mairie et communication du rapport de synthèse page 23
- 2.8 Remise du rapport d'enquête page 23
- 2.9 Observation du commissaire enquêteur page 23

Chapitre 1 . Présentation de l'enquête

1.1 Objet de l'enquête

Enquête publique relative à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-Lès-Précy (Oise).

1.2 Cadre juridique de l'enquête

Contexte et procédure préalable.

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur est un Plan d'Occupation des Sols (POS).

25 novembre 2014

Le conseil municipal de Blaincourt-Lès-Précy souhaite, compte-tenu des évolutions législatives en matière d'urbanisme ainsi que les enjeux économiques et environnementaux qui en découlent, mettre en œuvre l'élaboration d'un PLU sur le territoire de la commune. Pour se faire il propose de créer une commission PLU de 7 membres et de 3 suppléants pouvant être désignés à bulletin secret.

Il est décidé de prescrire l'élaboration du PLU, de fixer de nouveaux objectifs :

- Maintenir le caractère boisé de la butte,
- Assurer la protection des originalités paysagères du territoire
- Reconnaître la vocation agricole du plateau
- Prendre en compte les sensibilités hydrauliques du territoire (dynamique plateau-vallée)
- Poursuivre les actions de sécurisation de la traversée du village
- Améliorer les déplacements doux à l'échelle du territoire communal
- Penser à une mise en réseau des cheminements à l'échelle locale (avec les territoires voisins)
- Encourager à la centralité spatiale des équipements
- Planifier l'avenir de la commune en privilégiant un développement de l'urbanisation sur des îlots intra-urbains et les réhabilitations (changement de destination du bâti existant)
- Entamer une réflexion sur une diversification de l'offre en logement pour répondre aux besoins générationnels de la population

de fixer les modalités de concertation de la population, de confier à un bureau d'études privé les études nécessaires.

24 juin 2019

Une refonte globale du règlement du PLU est entrée en vigueur le 01/01/2016 suite au décret du 28/12/2015. Les communes en cours d'élaboration ou de révision du PLU sont libres d'adopter les nouvelles dispositions (par délibération expresse du conseil municipal), ou de maintenir celles en vigueur au 31/12/2015.

Le conseil municipal de Blaincourt-Lès-Précy décide que l'ensemble des articles R.151.1 à R.151.55 du code de l'urbanisme en vigueur au 01/01/2026 sont applicables à l'élaboration du PLU de Blaincourt-Lès-Précy.

15/12/2020

Avis conforme délibéré n° 2020-4941 du 15/12/2020 de la MRAe concernant le projet du PLU.

Vu la demande au cas par cas (y compris les annexes) déposée par la commune de Blaincourt-Lès-Précy relative au PLU déposée le 16/10/2020,

Vu la consultation de l'ARS du 29/10/2020

Considérant que la commune qui comptait 1192 habitants en 2016, projette d'atteindre 1234 habitants en 2035 soit une évolution de +0.2 % par an et que le PLU prévoit la création de 45 logements répartis dans le tissu urbain existant, par complément de dents creuses ou d'extension à l'urbanisation,

Considérant que la commune prévoit une urbanisation de 1.3 ha pour l'habitat et 0.2 ha pour des aménagements publics soit un total de 1.5 ha,

Considérant que la ZNIEFF de type I « Bois Saint Michel de Mello » est à proximité immédiate de la future zone 1AUh « La Tuilerie » et que le PLU prévoit de réaliser une zone tampon d'essences locales entre les nouvelles habitations et la zone boisée dans le cadre d'une OAP,

Considérant que la réalisation d'un zonage d'assainissement des EP est nécessaire et que l'infiltration des EP est recommandée dans les nouveaux projets,

Le projet PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27/01/2001. Il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Le 11/10/2024

Présentation du PADD au Conseil municipal par le Cabinet ARVAL représenté par Monsieur Thimonier urbaniste qualifié.

Le conseil municipal approuve et adopte le projet de PADD.

Le 06/06/2025

Considérant qu'une information a été diffusée sur les études du PLU dans tous les foyers de la commune par le bulletin d'informations municipales au moment du lancement du projet, qu'une lettre d'informations a été diffusée au printemps 2024 dans tous les foyers invitant les administrés à faire part de leurs remarques et idées, que le PADD a été mis à la disposition du public à la mairie, avec un registre ouvert pour recueillir les remarques des habitants, qu'une réunion publique sur le PLU s'est tenue le 4/12/2024, qu'une seule observation a été formulée dans le registre de concertation.

Le Conseil municipal décide à l'unanimité que les modalités de concertation ont été bien mises en œuvre et que le bilan de la consultation est positif.

Le 06/06/2025

Le Conseil municipal décide à l'unanimité que le projet du PLU de la commune est arrêté..

Juin 2025

Consultation des PPA

25/11/2025

Décision du Tribunal administratif d'Amiens du 24/11/2025 désignant le commissaire enquêteur (dossier n°E25000184/80).

8 décembre 2025

Arrêté de Monsieur le Maire de Blaincourt-Lès-Précy du 8 décembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête

Principaux textes juridiques de référence

Les principaux textes généraux de référence sont:

- le code de l'urbanisme et principalement les articles L.151.1 et suivants et R.151.1 et suivants du code de l'urbanisme
- le code de l'environnement et principalement les articles L.123-1 à 19 et R.123 -1 à 33 relatifs à l'organisation de l'enquête publique

Les principaux textes particuliers sont:

- la délibération du Conseil Municipal de Blaincourt-Lès-Précy 06/06/2025
- la décision du Tribunal administratif d'Amiens du 24 novembre 2025 désignant le commissaire enquêteur,
- l'arrêté de Monsieur le Maire de Blaincourt-Lès-Précy du 8 décembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête.

1.3 Le dossier de l'enquête publique

Le projet du PLU et le dossier d'enquête a été élaboré par l'Agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise).

Il comprend:

BORDEREAU des PIÈCES

- 0 – Actes administratifs**
- 1 – Rapport de présentation**
- 2 – Projet d’Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**
- 3 – Orientations d’aménagement et de programmation**
- 4 – Documents réglementaires**
 - 4a – Règlement graphique - Plan de zonage au 1/5000è (Ensemble du territoire)**
 - 4b – Règlement graphique - Plan de zonage au 1/2000è (Secteurs agglomérés)**
 - 4c – Règlement écrit**
 - 4d – Emplacements réservés**
- 5 – Annexes sanitaires**
 - 5a – Notice sanitaire**
 - 5b – Plan des réseaux**
 - 5c – Étude hydraulique**
- 6 – Annexe des servitudes d’utilité publique**
 - 6a – Cahier des servitudes d’utilité publique**
 - 6b – Plan des servitudes d’utilité publique**
 - 6c – Alignement de voirie**
- 7 – Annexe informations jugées utiles**
 - 7a – Cahier des informations jugées utiles**

1.4 Caractéristique du projet

1.4.1 Présentation de la commune

Situation

La commune de Blaincourt-Lès-Précy est située au sud de la région Les Hauts-de-France, au sud du département de l'Oise, dans l'arrondissement de Senlis et la Communauté de communes Thelloise.

La commune est située à 10 km au sud-ouest de Creil, 41 km au nord de Paris, et à 28 km au km au sud-est de la préfecture de Beauvais. La commune est proche des principaux pôles économiques du sud de l'Oise et est proche de ceux du nord de la région parisienne.

Caractéristiques principales :

- 1193 habitants en 2023, densité 146 habitants / km²
- Superficie 8.13 km²
- Niveaux de 46 m à 144 m au-dessus du niveau de la mer.

Les communes limitrophes sont Précý-sur-Oise, Cires-Lès-Mello, Crouy-en-Thelle, Ercuis, Maysel, Saint-Leu-D'esserent et Villers-sois-Saint-Leu.

Schéma de cohérence territoriale SRADDET

La commune est intégrée dans le périmètre des documents supra-communaux notamment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) dont la version modifiée est entrée en vigueur fin novembre 2024.

Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes Thelloise

Un nouveau SCOT est en cours d'élaboration. Elle est donc soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

1.4.2 Le projet du PLU.

Le Rapport de Présentation

Le 15/12/2020, la MRAe a décidé de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale stratégique, l'élaboration du PLU de Blaincourt-Lès-Précý. La forme du rapport de présentation est donc celle définie à l'article R.123.2 (devenu les articles R151.1, R.151.2 et R.151.4 du code en vigueur au 01/01/2016) du code de l'urbanisme.

Le rapport comprend quatre parties essentielles :

- Le diagnostic de la commune dont l'état de l'environnement
 - Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues
 - Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones
 - Les incidences sur l'environnement des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues.
-
- Le bilan du SCOT de la CC Thelloise en cours d'élaboration :

L'hypothèse de croissance qui sera retenue dans le PLU devra se situer autour de 0.5 % / an de 2020 à 2035, (croissance indicative pour les villages ruraux 0.5 à 0.8 % / an).

Un recensement précis du potentiel de construction est attendu dans le futur PLU,

Les études porteront essentiellement sur des ilots fonciers.

Mettre en place des densités urbaines selon l'armature urbaine : 30 logements / ha dans le pôle Chambly, 20 à 25 lgts/ha dans le pôle d'équilibre, 15 à 20 logts/ha dans les bourgs d'appui et 10 à 15 logts /ha dans les villages ruraux (densité allant probablement augmenter)

La commune de Blaincourt-Lès-Précý est classée village rurale. Donc le projet prévoit une densité moyenne autour de 10 à 15 logts/ ha

Maintenir un équilibre entre accession et location.

La commune se caractérise par la diversité de ses paysages, notamment le « BOIS SAINT MICHEL » qu'il faudra maintenir. Le patrimoine bâti constitue un intérêt touristique.

Le « BOIS SAINT MICHEL » est une ZNIEFF de type I intégrée dans un ENS reconnu pour sa sensibilité environnementale.

La commune est concernée par des risques naturels liés aux ruissellements et aux phénomènes de nappes impactant une grande partie du secteur urbanisé. Le degré d'alea

retrait-gonflement des argiles est moyen à fort au niveau des espaces urbains mais les phénomènes à ce jour restent limités.

Pas de source de nuisance notable sur le territoire communal.

- **Potentiel foncier**

L'analyse de juillet 2024 au sein du périmètre déjà urbanisé révèle :

- environ 20 dents creuses offrant des équipements permettant de recevoir de nouvelle construction soit avec un taux de rétention de 30 % environ 14 logements..
- - 3 unités foncières déjà bâties présentant un potentiel de reconversion vers du logement (corps de ferme rue de Bonqueval, l'exploitation agricole située Grande Rue, une unité foncière accueillant une activité de BTP, Au moins 15 logements possible.
- Du bâti communal avec un potentiel rue Leleu et rue Hobigand vers des logements pour un potentiel de 20 à 30 logements
- Une diminution des logements vacants d'environ 5 logements
- Une opération qui vient de se terminer rue Carrouge de 7 logements.

Au total au moins 60 à 70 logements pourraient être réalisés dans le périmètre urbanisé sur des surfaces globalement hors de l'espace naturel, agricole ou forestier..

Deux emprises libres de construction dans la zone urbanisée rue du pavé et au nord de la rue des orchidées offrent un potentiel de logements supplémentaires sur une surface d'environ 1 ha.

- **Hydrologie et relief**

Point haut 144 m ; Point bas 50 m

La commune est soumise au risque découlant de fortes pluies notamment de coulées de boues principalement sur des espaces cultivés.

Pas de cours d'eau sur la commune. Un fossé traverse le village du nord au sud sur la frange est.

La zone urbaine est située dans la vallée traversée par la D44. Elle recueille une grande partie des eaux de ruissellement.

Plusieurs aménagements ont été réalisés (un bassin d'orage, un fossé en partie busé qui draine une partie des eaux du territoire, modification du sens de culture, le maintien des principaux boisements, haies...

- **Bilan du SDAGE Seine Normandie**

Zonage pour préserver les zones humides

Les projets d'aménagement doivent répondre à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles. Le PLU veillera à favoriser la non imperméabilisation du sol.

- **Risques naturels**

Remontées de nappe : alea faible à nul. Sauf dans certains secteurs en sous-sol.

Retrait- gonflement argile , alea nul à faible

- **Sensibilités et continuités écologiques**

Le « BOIS SAINT MICHEL » est une ZNIEFF de type I intégrée dans un ENS reconnu pour sa sensibilité environnementale. Elle ne couvre qu'une partie du territoire, le plateau situé à l'est.

La commune est traversée par cinq corridors écologiques potentiels inter-forestiers en dehors de la zone urbanisée.

- **Le bâti**

Deux noyaux anciens, le centre bourg et l'ancien hameau de Bonqueval avec des jardins principalement sans vie vers la rue soit en alignement soit en retrait. Des secteurs pavillonnaires avec des constructions en retrait par rapport à la rue avec une ambiance plus végétale. Des zones mixtes comblent les vides dans l'enveloppe urbanisée.

Le bâti patrimonial correspond principalement à l'Eglise Notre Dame de la Nativité inscrite monument historique.

- **Le réseau routier**

Principalement la D44. 86 places de stationnement (situation jugée suffisante).

- **Réseau eaux usées, réseau eaux pluviales. Etude hydraulique annexe 5c**

Eau potable regroupée avec d'autres communes et de la compétence du SI d'une autre commune.

La gestion du réseau d'assainissement relève de la compétence de la CC La Thelloise. Le réseau est collectif pour pratiquement l'ensemble du village à l'exception de quatre constructions.

La commune est équipée d'un réseau pluvial. Toutefois il ne couvre pas l'intégralité du village. Les eaux pluviales sont donc gérées de manière différente selon les secteurs. Certains secteurs disposent d'un réseau de collecte qui rejette les eaux pluviales vers le milieu naturel en plusieurs points et notamment en direction d'un fossé, en partie busé, qui draine des eaux de surface de la partie est du village. Les autres secteurs sont traités à la parcelle ou s'écoulent le long de la chaussée.

Suite à une étude hydraulique réalisée en 2009 par le SIAE de Villers Sous Saint Leu sur l'ensemble du syndicat les zones de la Vallée de Blaincourt (communes de Blaincourt et de Précý et les bassins versants associés) et la Vallée du Bois Saint Michel (communes de Villers Saint Leu et Saint Leu d'Esserent et les bassins versants associés), des aménagements ont été réalisés afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales (4 bassins d'orage ou de rétention des EP...). Etude avec modélisation des talwegs, hypothèse pluie décennale 22 mm en 1 heure.

Dans le porté à connaissance on note des inondations, coulées de boue et mouvements de terrains en octobre 1985 et en décembre 1999. Depuis les travaux réalisés suite à l'étude de 2009, il semble que les problèmes de ruissellements et d'EP soient devenus beaucoup moins importants tout en restant pris en compte dans le règlement du PLU (eaux pluviales gérées à la parcelle, ...)

- **Equipements et espaces publics**

Commune principalement résidentielle. deux pôles d'attraction, le centre bourg et le pôle scolaire (école primaire) et sportif. Un parc public au centre bourg.

- **Activités économiques**

Environ 60 établissements sur la commune principalement des TPE et des entreprises individuelles.

Les espaces agricoles exploités : 50 % du territoire, 2 sièges d'exploitations.

- **Habitat et population**

1193 habitants en 2021. Pas d'évolution depuis 2010.

Evolution des tranches d'âge depuis 2010 : vieillessement avec une augmentation des plus de 60 ans. Cela implique de s'interroger sur l'offre de logements à créer.

La maison individuelle représente 95 % des logements.

L'offre locative est peu importante : 10 %.

La maison individuelle de 4 pièces et plus est surreprésentée

- **Enjeux**

Notamment :

Hypothèse de croissance de la population 0.5 % / an de 2020 à 2035.

Au sein du bourg il reste un potentiel limité d'environ 20 logements.

Potentiel d'environ 30 logements par des reconversion de bâtiments de corps de ferme....

Il convient de s'interroger sur la nécessité d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation sur la période d'application du PLU afin de garantir une offre de logements adaptées au marché.

Le territoire est concerné par des remontées de nappes au niveau du fond du vallon. A prendre en compte dans le PLU.

Le bâti ancien porte des caractéristiques typiques de l'architecture traditionnelle qui constitue un atout pour le développement du tourisme et de la commune.

Assurer une gestion des eaux pluviales.

Scénario de logements 2020 472, 2023 487 , 2025 497, 2030 524 2035, 552 soit + 80 logements de 2020 à 2035 , + 5 logements par an.

Et de la population + 100 habitants , + 7 hab./ an de population 1191 en 2020 à 1291 en 2035.

.

LE PADD

Issu du débat du 15/01/2019 et du débat complémentaire du 11/10/2024.

Blaincourt est une commune rurale principalement à vocation résidentielle avec un faible nombre de commerces et d'emplois.

La commune prévoit un développement modéré cohérent avec le SCOT en cours d'élaboration de la CC la Thelloise qui prévoit de classer Blaincourt parmi les communes rurales.

Les orientations du PLU :

Contexte territorial

- Tenir compte du contexte territorial en programmant un développement modéré Géographie, paysage et patrimoine naturel
- Préserver la vocation agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- Limiter l'urbanisation du coteau boisé et des versants de vallons
- Préserver les principaux boisements et les alignements végétaux

- Prendre en compte les espaces reconnus pour leur qualité environnementale
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions notamment en privilégiant des lisières végétales autour du bourg

Dynamique communale

- Permettre le maintien et le développement des activités existantes
- Privilégier le centre-bourg pour l'accueil des nouvelles activités
- Assurer le maintien voire le développement des équipements communaux
- Confirmer la vocation de loisirs et d'équipements de l'espace situé en face de l'école
- Maintenir et valoriser les espaces publics
- Veiller à la cohérence entre le projet de développement et la capacité des réseaux
- Tenir compte du déploiement de la fibre optique sur le territoire

Espaces bâtis

- Adapter les règles du PLU en fonction des différentes ambiances urbaines ressenties
- Sauvegarder les caractéristiques architecturales des noyaux anciens
- Protéger certains éléments patrimoniaux

Mobilités et déplacements

- Maintenir voire développer le réseau de voies douces
- Développer l'offre de stationnement

Planification urbaine

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants quel que soit leur âge
- Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré
- Ne permettre qu'une gestion raisonnée des écarts bâtis
- Envisager un développement résidentiels sur trois secteurs
- Sensibilités des environnementales et contraintes
 - Tenir compte de la sensibilité du territoire face à la problématique des eaux pluviales
 - Prendre en compte le risque de remontée de nappe
 - Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles

LES OAP

Pièce n°3 du dossier.

3 orientations d'aménagement et de programmation :

- « Grande rue » jusqu'à 4 nouveaux logements possibles sur une superficie de 0.6 ha environ dont 0.2 ha constructible
- « Ferme de Bonqueval » environ 10 à 15 logements possibles sur l'ensemble du secteur sur une superficie de 0.7 ha
- Zone AU « La Tuilerie » au moins 12 logements possibles sur l'ensemble du secteur sur une superficie totale de 0.65 ha

Soit un total minimum de 26 à plus de 31 logements possibles.

Chapitre 2. Organisation et déroulement de l'enquête conjointe

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal Administratif d'Amiens a désigné Monsieur Yves Morel, ingénieur en retraite, demeurant à Beauvais, comme commissaire enquêteur par décision du 24/11/2025 pour l'enquête relative au projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-Lès-Précy.

2.2 Publicité de l'enquête

L'enquête publique conduite mardi 6 janvier 2026 au jeudi 5 février 2026 à 12 h 00 soit pendant 31 jours consécutifs dans la commune de Blaincourt-Lès-Précy a permis au public de prendre connaissance du dossier de l'enquête selon l'Arrêté du 8 décembre 2025 de la Mairie.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête publique conforme au format réglementaire ont été affichés du 20/12/2025 à la fin de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la commune dont celui situé à l'entrée de la mairie et sur 3 panneaux placés à proximité immédiate des 3 projets d'OAP du PLU. J'ai pu vérifier ces affichages notamment lors de mes permanences.

La mairie a indiqué sur son site internet [HTTP://www.blaincourtlesprecy.fr](http://www.blaincourtlesprecy.fr) les informations concernant l'enquête dont la totalité des pièces du dossier du PLU objet de l'enquête. Le dossier de l'enquête était consultable sur le site et les pièces du dossier pouvaient être téléchargées pendant toute la durée de l'enquête. J'ai pu le vérifier plusieurs fois pendant l'enquête.

La mairie a informé régulièrement les habitants du déroulement du projet du PLU au cours de son élaboration.

Conformément à la réglementation en vigueur, l'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans les journaux locaux:

- l'Oise hebdo le 17/12/2025 et le 07/01/2026
- l'Oise agricole le 19/12/2025 et le 23/01/2026.

L'Oise agricole a envoyé un courriel le 09/01/2026 précisant que suite à une erreur de leur part la parution du 07/01/2026 n'a pas été effectuée et qu'elle serait réalisée le 23/01/2026. J'ai constaté lors des permanences que les habitants de la commune étaient très bien informés des dates de l'enquête publique et des permanences compte-tenu des efforts d'informations faits par la mairie tout au long de l'élaboration du PLU, avant et pendant l'enquête.

2.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'Arrêté municipal du mardi 6 janvier 2026 au jeudi 5 février 2026 à 12 h 00 pendant 31 jours consécutifs.

Pendant cette période, aux heures d'ouverture de la mairie, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre préalablement paraphé par mes soins.

J'ai tenu 4 permanences pour donner des informations et recevoir les observations du public écrites ou verbales:

- le mardi 6 janvier 2026 de 9 h à 12 h
- le mercredi 21 janvier de 2026 de 10 h à 13 h
- le mercredi 21 janvier 2026 de 14 h à 17 h
- le jeudi 5 février 2026 de 9 h à 12 h 15

Le local mis à ma disposition par la mairie répondait parfaitement aux besoins de l'enquête. Monsieur le Maire m'a fait visiter la commune et particulièrement les zones concernées par l'enquête. Il a répondu à toutes mes questions concernant l'enquête. Le secrétariat de la

mairie m'a aidé en me communiquant régulièrement les observations déposées par lettre à la mairie et par courriel à la mairie.

2.4 Clôture de l'enquête

J'ai clos l'enquête publique le jeudi 5 février 2026 à 12 h 15 en signant le registre papier mis à disposition du public à la mairie à la fin de la permanence à 12 h 15.

Aucune observation n'est parvenue à mon attention à la mairie après la clôture de l'enquête le 05/12/2026.

2.5 Synthèse des observations reçues pendant l'enquête conjointe

Déroulement des permanences et observations déposées par le public.

Elles se sont déroulées dans un climat serein. Tous les visiteurs plus nombreux le dernier jour ont toujours été très patients (attente). Les visiteurs pratiquement tous habitants de la commune ont semblé particulièrement attaché à leur village.

Peu de visiteurs lors de la première permanence tenue malgré les conditions météorologiques (neige) rendant la circulation routière et les déplacements très difficiles.

La deuxième permanence a été tenue par téléphone (en accord avec Monsieur Le Maire) pour des raisons personnelles d'urgence de dernière minute. Le suppléant n'était pas disponible immédiatement. Aucun appel, un seul visiteur reçu à la mairie qui a déposé ensuite une observation par courrier à mon attention.

13 visiteurs au total lors des 4 permanences.

Aucun visiteur en dehors des permanences aux heures d'ouverture de la mairie n'a consulté le dossier d'enquête.

14 observations déposées sur le registre dont 8 observations (courriers et courriels) adressées à mon attention à la mairie.

Le site internet de la mairie sur lequel le dossier complet de l'enquête était consultable et téléchargeable a été l'objet de consultations.

J'ai vérifié le jour de l'ouverture de l'enquête, plusieurs fois pendant l'enquête et le dernier jour de l'enquête le dossier sur le site internet de la mairie. Il était complet, consultable et téléchargeable.

Le personnel de la mairie m'a aidé à gérer l'accueil du public. J'ai pu visiter à 3 reprises la commune de Blaincourt dont une fois avec Monsieur le Maire et notamment les points concernés par les OAP. Il a répondu au cours de l'enquête à toutes mes questions.

Les observations ont porté principalement sur les modifications du zonage et du contenu du règlement de certaines parcelles, les OAP et les problèmes de remontée de nappe et de ruissellement.

Ci-dessous les 14 observations du public, les réponses (en couleur rouge) de Monsieur le Maire de Blaincourt dans son mémoire en réponse adressé par courriel le 17/02/2026 au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 11/02/2026.

Observations du public.

Observation n°1

Monsieur et Madame Toutain habitants à Blaincourt propriétaires de la parcelle 234 située sur le chemin des alouettes et la rue de Crouy en Thelle ont déposé une observation sur le registre.

Cette parcelle située en zone UA est-elle constructible? Sa superficie de 1600 m2 environ permet-elle une division en plusieurs parcelles constructibles ?

Pas de pièce jointe.

Réponse de la commune : cette parcelle (AD n°234) est inscrite en zone urbaine (UA) au PLU ; elle présente donc un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°2

Monsieur et Madame Riva François habitants à Blaincourt, 4 rue du pavé, propriétaires de la parcelle 147 située en zone UD ont déposé une observation sur le registre.

Cette parcelle située en zone UD est-elle constructible ? Sa superficie de 4900 m2 environ permet-elle lors d'une vente une division en plusieurs parcelles constructibles ?

Pas de pièce jointe.

Réponse de la commune : cette parcelle (ZB n°147) est inscrite pour partie en zone urbaine (UD) et pour partie en zone naturelle (N) au PLU au regard de la desserte par les réseaux publics et des limites du périmètre aggloméré de la commune ; la partie inscrite en zone UD présente donc un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°3

Monsieur Devins Gilles habitant à Blaincourt porte une observation sur le risque hydrogéologique lié à la vente des parcelles AC 478 et AC 479 envisagée par la commune pour des constructions, parcelles situées au bord des parcelles AC 762 et ZA1047 lui appartenant et à son voisin.

Il a constaté que ces parcelles actuellement en friche jouent un rôle « tampon » sur la nappe phréatique de leurs parcelles 762 et 1047. En effet il a constaté comme son voisin que lorsque le propriétaire (la commune) coupe la végétation des parcelles AC 478 et AC 479 la nappe phréatique remonte sur leurs parcelles et affleure sur la partie basse de leurs parcelles.

Pièces jointes notées observations n°3. 3 pages notées observations n°3

Réponse de la commune : étant situées en zone urbaine (UD) au PLU du fait qu'elles sont directement desservies par le chemin de l'Église équipé par les réseaux publics, les parcelles AC n°478 et n°479 présentent effectivement un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone qui imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.).

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°4

Monsieur Bracque Pierre habitant Le Prieuré 10 rue de Bonqueval à Blaincourt, sur la parcelle voisine de l'OAP Ferme de Bonqueval, porte les observations suivantes :

- 1) Absence sur le plan du PLU de l'impasse du saut du loup.
- 2) Sur le projet de l'OAP Ferme de Bonqueval Voir les repères 1 à 5 inscrits par le commissaire enquêteur sur le croquis de l'OAP, pièce jointe page 1 de l'observation n°4 et les questions correspondantes.

Le bâtiment repère 6 sur la parcelle du Prieuré n'existe plus.

- 3) Sur le PLU

Voir les questions sur les pages 1 et 2 de l'observation n°4

Pièce jointe . 2 pages et un croquis marqués observation n°4

Réponse de la commune : l'impasse du Saut du Loup est une voie privée, même si elle est actuellement ouverte à la circulation publique. Elle n'est donc pas identifiée en tant qu'espace public au cadastre.

Le calvaire rue de Bonqueval et celui Grande rue sont bien identifiés comme étant à préserver (voir annexe au règlement écrit).

Les OAP ne font pas le projet. Elles visent simplement à avancer des principes d'aménagement du site que devront respecter tout porteur de projet. Les bâtiments à préserver du fait de leur intérêt patrimonial sont clairement identifiés sur le schéma des OAP. Pour les autres, ils pourront être conservés ou non en fonction du projet d'aménagement proposé.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°5

Un visiteur habitant la commune porte l'observation suivante :

La zone agricole « Le Vignoux » est en partie ceinturée par des constructions sur le chemin des alouettes et sur le chemin dit des Vignoux. Les autres accès en dehors de ces chemins ne sont pas possibles (pentes, talus, bois...).

Cette zone N comprend environ 5 ha exploités sur le plan agricole.

Il semble indispensable de conserver un accès pour l'exploitation agricole d'une largeur réglementaire sur le chemin des alouettes ou sur le chemin dit du Vignoux.

Ce point doit être étudié dans le cadre du PLU pour qu'une zone de passage prévue pour l'exploitation agricole soit définie et donc inconstructible.

Pièce jointe . 1 extrait du plan du PLU de cette zone marqué observation n°5. 1 page.

Réponse de la commune : à ce jour, il y a deux emprises agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (PAC) en 2024. Pour l'une d'elle, l'accès utilisé aujourd'hui semble se faire depuis le haut de la rue du Vignoux (parcelle ZA n°1145). Pour l'autre, il existe actuellement un accès après la propriété bâtie au n°6 Chemin des Alouettes (parcelles ZA n°71 et n°72). Il est proposé d'inscrire ces deux parcelles en zone naturelle afin de garantir leur caractère non constructible.

Il convient de rappeler que, dans la mesure où les propriétaires d'un terrain qui a un usage agricole confirment cet usage, ils ont l'obligation de lui garantir un accès depuis une voie publique ou ouverte à la circulation publique.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°6

Monsieur Jules David habitant à Blaincourt a déposé une observation sur le registre concernant les parcelles 201 et 107 : voir lettre datée 05/07/2026 (1 page notée observation n° 6) :

Propriétaires de ces 2 parcelles nous projetons d'ouvrir 4 gîtes à la ferme insolite.

Nous voulons savoir si les parcelles peuvent recevoir ce projet?

Tout en sachant qu'actuellement la zone n'a pas de classement.

Nous sommes en train de demander l'aide de la Chambre d'agriculture pour nous épauler.

Pièce jointe. 1 page notée observation n° 6.

Réponse de la commune : les dispositions réglementaires de la zone A autorisent les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification (gîte rural, chambre d'hôtes, vente à la ferme, ...). Il est entendu que la diversification d'une activité agricole doit constituer en des activités connexes qui restent secondaires par rapport à l'activité principale qui doit être agricole. Dans le cas présent, il convient donc que l'activité principale agricole demeure afin d'envisager des gîtes à la ferme en tant qu'activité connexe entrant dans le cadre de la diversification de l'activité principale. Sauf erreur de notre part Monsieur Jules David n'est pas reconnu exploitant agricole.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°7

Madame Colonna habitant à Blaincourt rue de Bonqueval souhaite que le nom de la rue de Bonqueval soit conservé dans le souvenir du hameau de Bonqueval.

Pas de pièce jointe.

Réponse de la commune : la municipalité actuelle n'a pas l'intention de changer le nom de la rue de Bonqueval.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°8

3 Observations déposées successivement par l'Opac de l'Oise par des lettres adressées à la mairie pour le commissaire enquêteur :

- 1) Première observation : 2 courriers identiques datés 23/01/2026 et 26/01/2026 de 4 pages notés observation n°8-1 :

L'observation concerne toute la zone UD. Plusieurs demandes de modifications du règlement de la zone UD pour réduire les contraintes et les coûts de construction afin d'améliorer la faisabilité des projets (notamment sur le foncier contraint).

- 2) Deuxième observation : 2 courriers identiques datés 03/02/2026 et 05/02/2026 de 5 pages notés observation n°8-2 :

La demande semble annuler la précédente en recentrant les demandes de modifications de la zone UD pour réduire les contraintes et modifier le règlement afin d'améliorer la faisabilité des projets en les limitant à une sous-zone UDA à créer dans le projet de PLU dans la zone UD.

Les parcelles concernées par cette sous-zone UDa ne sont pas précisées dans le courrier. Elles sembleraient correspondre au projet évoqué à la page 8 du PADD : emprise disponible entre la route de Crouy et la rue du Pavé (5 parcelles a priori appartenant à la commune et des particuliers) pouvant permettre la construction de plusieurs logements.

Remarque du commissaire enquêteur :

Quel serait en ordre de grandeur l'impact financier de l'ensemble des modifications sur le projet de construction et en ordre de grandeur la part liée à chaque modification ?

Cet aménagement aurait-il un impact sur l'aspect architectural du projet par rapport à celui de la zone UD existante?

Cet aménagement correspond-il aux orientations du PADD ?

L'ensemble des modifications aurait-il un impact sur le nombre de logements? Si oui de quel ordre?

3) Troisième observation de l'Opac : un courriel daté 05/02/2026 11h36

Demande d'intégration à la zone UAa de l'actuel bâti léger situé dans le secteur des services techniques de la commune sur la parcelle AD565 située centre Bourg

Pièce jointe notée observation n°8-3 . 2 pages dont un extrait de plan.

Réponse de la commune : la commune ne souhaite pas apporter de modification aux règles proposées pour la zone UD, en ce qui concerne le retrait d'une construction par rapport à la voie publique, le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives, le retrait entre deux habitations sur une même propriété, le pourcentage des ouvertures autorisées en toiture, le traitement des clôtures. En revanche, il est proposé d'ajuster la règle sur la largeur d'une nouvelle voie ouverte à la circulation publique, en indiquant que la largeur minimale sera de 7 mètres (sans faire référence à la chaussée) et comportera au minimum un trottoir répondant aux normes PMR (sauf réglementation spécifique).

La commune valide l'intégration à la zone UAa du bâti léger situé sur la parcelle AD n°565 (rue Madeleine Hobigand).

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°9

Monsieur Corbel Patrick habitant à Blaincourt a déposé une observation sous la forme d'un courrier déposé sur le registre daté 05/02/2026.

1) Que devient rue Pierre Leleu la parcelle occupée par des hangars vétustes ?

2) Route de Crouy et du Pavé

Problème de la récupération des eaux pluviales à prendre en compte si ouverture à la construction des parcelles cultivées. Antécédent de coulées de boues jusqu'aux feux tricolores.

3) Rue de l'Eglise

Assurer les riverains situés rue des Orchidées de la récupération des eaux pluviales lors de constructions pouvant être édifiées rue de l'Eglise.

4) Rue de Bonqueval

Les constructions de l'OAP doivent respecter le cadre de la maison existante et des maisons bordant cette voie.

Quelle est la hauteur des constructions prévues ?

5) Zone UD

La volonté de conserver le poumon vert existant situé face à l'école sera-t-elle maintenue ?

Pièces jointes n°9 . 2 pages. Datées 05/02/2026

Réponse de la commune : dans le cadre de l'opération d'aménagement envisagée à ce jour sur les parcelles inscrites en zone UAa, les hangars vétustes seront démolis.

Les dispositions du PLU prévoient un emplacement réservé n°1 à l'angle de la route de Crouy et du chemin du Pavé afin de gérer les eaux de ruissellement en amont du village.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD dans laquelle se situent les terrains libres de construction de la rue de l'Église imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) afin de gérer les eaux pluviales.

Le schéma des OAP proposées sur l'emprise située rue de Bonqueval identifie clairement les bâtiments d'intérêt architectural à conserver ainsi que le mur en pierres donnant sur la rue. La hauteur des constructions en zone UD (page 22 du règlement, pièce 4c du dossier) est limitée à 9 mètres au faitage (porté à 12 mètres pour un bâtiment à usage d'activité agricole).

L'espace public à proximité de l'école n'a pas vocation à être urbanisé.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°10

Monsieur Budin Philippe habitant et exploitant agricole à Blaincourt a déposé une observation sous la forme d'un courrier daté 21/01/2026 déposé sur le registre avec 3 pièces jointes :

Il a participé aux réunions de préparation du PLU en tant que représentant de la Chambre d'agriculture de l'Oise.

Différentes remarques sur les documents du PLU

- Page 51
- Page 6 emplacement réservé n°3 . La surface est erronée.
- Pages 14 et 15 ; des incohérences sur des réf de parcelles ...

Pièces jointes observation n°10 6 pages. Lettre datée 21/01/2026 avec 3 PJ numérotées observation n°10

Réponse de la commune : il est proposé d'apporter les rectifications au sujet de la SAU des exploitations agricoles.

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé n°3 à l'emprise venant assurer la continuité du trottoir et du fil de l'eau entre l'emprise publique élargie au sud de la parcelle AD n°138 et le trottoir le long de la parcelle AD n°132.

Concernant les incohérences constatées sur le document produit par les Services de l'Etat (CDPENAF) au sujet des terrains bénéficiant de la dérogation préfectorale dans le cadre du principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, il peut être constaté que les parcelles AD n°234, n°439, n°138, n°142 ont déjà été

considérées par les Services de l'Etat comme étant urbanisées ou appartenant au périmètre aggloméré de la commune, faisant donc qu'elles ne sont pas soumises à dérogation préfectorale. Pour les parcelles AD n°260, n°306 et n°307, effectivement les superficies renseignées par les Services de l'Etat sont erronées. Dans tous les cas, cela n'a pas d'incidences sur l'usage ultérieur de ces parcelles rendu possible par les dispositions du PLU.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°11

Madame et Monsieur Puigrenier habitants à Blaincourt ont déposé une observation sous la forme d'un courrier daté 21/01/2026 déposé sur le registre sans pièce jointe.

Elle concerne les parcelles AC 478, AC 479, ZA 1048 et AC 763.

Ils signalent le phénomène d'inondation partiel de leurs parcelles et de celle de leur voisin (voir observation n°3) lié à une remontée de la nappe phréatique en période hivernale notamment (par ex 2016) accentué lors des défrichements des 2 parcelles boisées voisines citées ci-dessus.

La commune a acté la vente de ces 2 parcelles voisines lors du conseil municipal du 8/07/2025.

Le PLU n'apporte pas de réponse sur ce point qu'ils ont évoqué lors du conseil municipal du 8/07/2025. En cas de construction sur ces parcelles dont la végétation joue un rôle tampon sur les montées de niveau de la nappe phréatique le phénomène va s'accroître.

Remarque du commissaire enquêteur

La gestion des eaux pluviales dans ce secteur est-elle en cause ?

Le niveau de la nappe phréatique est-il suivi en différents endroits de la commune ?

Y a-t-il un relevé ce type d'incidents au cours des dernières années?

Pièces jointes observation n°11 1 page. Lettre datée 05/02/2026 numérotée observation n°11.

Réponse de la commune : étant situées en zone urbaine (UD) au PLU du fait qu'elles sont directement desservies par le chemin de l'Église équipé par les réseaux publics, les parcelles AC n°478 et n°479 présentent effectivement un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone qui imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.).

Plus globalement, une grande partie du village, en particulier les extensions récentes réalisées au nord du vieux village sur ces 40 dernières années, se situent dans un fond de vallée présentant des risques de remontée de nappes. Les dispositions du PLU interdisent toute construction nouvelle sur sous-sols et imposent, entre autres, sur les terrains déjà bâtis et ceux qui pourraient l'être à l'avenir, le maintien d'une emprise non imperméabilisée (traitée en pleine terre) d'au moins 50% à 60% en zone UD, afin d'absorber les eaux pluviales et les phénomènes de remontée de nappes. En 2009 et 2010, une étude hydraulique a été réalisée sur la commune par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu (étude figurant en annexe 5a du dossier PLU) apportant une bonne connaissance des phénomènes d'écoulement des eaux pluviales, ce qui a permis des interventions sur le réseau d'eaux pluviales et la programmation d'un certain nombre d'ouvrages pour réguler les ruissellements.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°12

Monsieur Budin Philippe exploitant agricole à Blaincourt a déposé une observation sous la forme d'un courrier daté 05/02/2026 déposé sur le registre avec 3 pièces jointes :

Différentes remarques sur les documents du PLU

1) Fossé des Gorres

Il serait judicieux de mettre une annexe au PLU, matérialisant sur un plan le fossé des Gorres (axe principal des écoulements des eaux pluviales de la commune). Ce fossé démarre au bassin de Dessous le Bois de Curlus jusqu'à la limite de la commune de Précy sur Oise.

Il y a lieu de faire figurer les parties aériennes avec les berges et aussi les parties busées, notamment celles traversant les lotissements du Bosquet et du Caillouet.

Il faudrait également inscrire que chaque propriétaire riverain du fossé, doit laisser la servitude de passage libre aux entreprises chargées de l'entretien de ce fossé.

Remarque du commissaire :

Le problème des écoulements des eaux pluviales a été évoqué par plusieurs visiteurs sans que d'autres observations précises soient déposées sur le registre.

Sur le Plan du PLU on devine le tracé approximatif du fossé d'écoulement des eaux pluviales qui traverse le bourg d'ouest en est lorsqu'il n'est pas busé. A priori pas ou pas toujours le tracé busé. Ses caractéristiques sont-elles précisées dans une annexe (servitudes).

Quel organisme réalise l'entretien du fossé ?

Certains terrains constructibles sont situés a priori sur le tracé non busé. Sur quelle base le busage nouveau éventuel si autorisé sera-t-il dimensionné ? Existe-t-il des documents de calcul de dimensionnement des portions busées ?

Le réseau des eaux pluviales a-t-il fait l'objet d'une étude au cours des dernières années?

2) Parcelles agricoles enclavées du Vignoux

Point déjà cité dans l'observation n°5.

Une situation identique existe déjà en zone UD entre le chemin de Derrière les Jardins et celui de la Sablonnière.

Remarque du commissaire enquêteur :

A prendre absolument en compte dans le PLU.

3) Corps de ferme du 47 Bis Grande Rue à Blaincourt

La délimitation de mon corps de ferme est erronée. Cette unité foncière existe et est clôturée depuis plus de 25 ans.

Cette délimitation ne permet pas le développement éventuel de mon activité.

Monsieur Budin demande que les 9 parcelles citées dans sa lettre soient réintégrées à son corps de ferme comme existant sur le terrain (et comprise dans la même zone du POS antérieur). En zone UD et non en N et A pour partie.

Il se demande pourquoi ce découpage a été ainsi défini dans le projet du PLU alors qu'il ne correspond pas à la réalité. Pourquoi seulement ces quelques parcelles de ce côté du chemin ?

Pièces jointes observation n°12 4 pages. Lettre datée 05/02/2026 1 page avec 3 PJ numérotées . au total 4 pages numérotées observation n°12.

Réponse de la commune : le fossé des Gorres est cartographié sur le schéma du PADD à l'échelle de l'ensemble du territoire (pièce n°2 du dossier PLU). Les études réalisées en 2009 et 2010 (figurant en annexe 5a du dossier du PLU) par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu font bien mention de ce fossé et de son importance dans la gestion des eaux pluviales sur la commune. Des travaux ont été entrepris à l'issue de ces études, pour dimensionner le réseau d'eaux pluviales sur la commune. Les dispositions du PLU prévoient, en outre, un emplacement réservé n°1 à l'angle de la route de Crouy et du chemin du Pavé afin de gérer les eaux de ruissellement en amont du village. La commune propose d'agrandir cet emplacement réservé sur la partie arborée de la parcelle limitrophe ZA n°6, soit environ 600 m² supplémentaires.

Les dispositions réglementaires du PLU (pages 10 et 23 du règlement écrit, pièce 4c du dossier PLU) imposent un recul d'au moins 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés, pour toute nouvelle construction et installation. L'entretien du fossé est assuré par la commune, en lien avec le syndicat des eaux et d'assainissement, qui le confie à une société spécialisée.

Les parties aériennes du fossé des Gorres sont bien identifiées au règlement graphique (pièce 5b du dossier PLU) qui s'appuie sur le plan cadastral. Ce fossé recoupe par endroit des chemins ruraux. Il est également clairement repérable sur le site Geoportail.gouv.fr

Pour les parcelles agricoles enclavées rue du Vignoux, il est prévu le maintien des accès actuellement utilisées (parcelle ZA n°1145 en haut de la rue Vignoux, parcelles ZA n°71 et n°72 Chemin des Alouettes).

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Sur l'emprise du corps de ferme, situé 47 bis Grande rue, la délimitation du périmètre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera ajustée pour être calée avec celle du schéma des OAP figurant en pièce n°3 du dossier PLU. Les parcelles situées le long du chemin des Eyrolles sont inscrites en zone A au PLU, parce qu'elles ne sont pas urbanisées, la commune ne souhaitant pas qu'elles puissent l'être. Le zonage d'un PLU peut délimiter plusieurs zones sur une même unité foncière.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°13

Monsieur Bertrand Chenu habitant à Blaincourt a déposé une observation sur le registre sous la forme d'un courrier daté 26/01/2026 envoyé par courriel le 26/01/2026 à la mairie (une lettre de 1 page signée Madame Anne Chenu Budin et Madame Raymonde Budin filles de Jacques Budin décédé le 25/06/2020, avec 3 pièces jointes , au total 11 pages notées observations n°13 (1 à 11).

La parcelle ZA 261 nommée La Sablonnière en jachère actuellement est classée en zone N dans le projet du PLU. Elles sollicitent un classement en zone de construction future.

Pièces jointes notées observation n°13 : une lettre de 1 page signée Anne Chenu Budin et Raymonde Budin filles de Jacques Budin décédé le 25/06/2020, avec 3 pièces jointes , au total 11 pages notées observations n°13 (1 à 11)

Réponse de la commune : dans le cadre du projet communal retenu au PLU venant traduire l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, est écartée toute nouvelle urbanisation chemin de la Sablonnière n'étant pas totalement équipé par les réseaux publics et ne constituant pas une voie suffisamment carrossable. Il est à noter que le certificat d'urbanisme du 18 janvier 2021, joint à la requête, est caduc et n'a pas donc plus de valeur juridique. En outre, il n'indique pas que le terrain est constructible.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°14

Monsieur Pelatan Sylvain et Madame Pelatan Audrey habitants 5 rue des Sabons à Blaincourt ont déposé une observation sur le registre sous la forme d'un courrier daté 25/01/2026 déposé à la mairie le 26/01/2026. Lettre de 2 pages avec une pièce jointe composée de 2 pages.

Ils sont concernés par la parcelle section AD n° 32. Un emplacement réservé ER n°2 a été mis en place sur une surface de 208 m2 sur une partie de leur jardin. Les conditions de mise en place de cette ER n°2 et de l'expropriation correspondante ont fait l'objet d'échange avec Monsieur Le Maire et d'un contrôle sur place de l'existant.

Remarque du commissaire enquêteur :

Ils semblent souhaiter que les conditions financières et matérielles soient finalisées avec la commune en prenant en compte les problèmes liés à cet ER n°2.

Ils souhaitent d'autre part que les conditions de mise en place sur leur parcelle de futurs projets cités dans leur courrier restent possibles dans le PLU.

Pièces jointes notées observation n°14 : une lettre de 2 pages et une PJ de 2 pages notées observations n°14 (1 à 4).

Réponse de la commune : l'acquisition d'une portion d'un terrain dans le cadre d'un emplacement réservé s'effectue en premier lieu dans le cadre d'une procédure à l'amiable. Si celle-ci ne pouvait aboutir, la commune peut en second lieu recourir à une éventuelle expropriation. Les frais inhérents à l'acquisition du terrain sont à la charge du bénéficiaire de l'emplacement réservé.

La parcelle AD n°32 est inscrite en zone urbaine (UA) sur une douzaine de mètres à l'arrière de l'habitation située sur cette unité foncière, ce qui rend possible la réalisation d'une véranda ou encore d'un garage.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

2.6 Avis et observations des personnes publiques associées (PPA)

Pièce n° 8 du dossier.

L'ensemble des Personnes Publiques associées ont été consultées en juin 2025 avant l'enquête.

- La DDT Service se l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie a répondu le 18/11/2025 Avis favorable sous réserve que les remarques ses remarques soient prises en compte au moment de l'approbation du document.

- La CDPENAF Avis favorable le 19/09/2025 notamment concernant la faible utilisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La DDT le 22/12/2026 Autorisation de de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT sur la commune de Blaincourt
- La Direction Générale Adjointe de l'Aménagement Durable, Environnementale et Mobilité le 08/12/2025
- LA CC la Thelloise le 19/12/2025 Avis favorable
- La Chambre d'Agriculture de l'Oise le 26/09/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte de remarques.
- Les autres PPA n'ont pas répondu. Leur avis est donc considéré favorable

2.7 Echanges avec la mairie et communication du rapport de synthèse

J'ai rencontré Monsieur le Maire en charge de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête et j'ai pu visiter avec lui la commune et le secteur concerné par l'enquête.
Je lui ai transmis le 11/01/2026 le procès-verbal de synthèse par mail.
Sa réponse est parvenue par mail le 17/01/2026.

Pendant toute la durée de l'enquête, Monsieur le Maire et la secrétaire de mairie ont toujours répondu à mes demandes d'informations et les relations ont été très bonnes.

2.8 Remise du rapport d'enquête du PLU de la commune de Blaincourt-Lès-Précy

Le présent rapport d'enquête et mes conclusions a été remis le 20/02/2026 à Monsieur le Maire de Blaincourt-Lès-Précy par courriel avec son accord.
Un exemplaire de ces documents a été adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens à la même date.

2.8 Observations du commissaire enquêteur sur le projet du PLU de la commune de Blaincourt-Lès-Précy

Pas de remarque

Pièces jointes :

- Le procès-verbal de synthèse de l'enquête conjointe du PLU de Blaincourt du 11/02/2026.
- Le fichier des Pièces jointes aux 14 observations du public enregistrées dans le registre de l'enquête du PLU
- La réponse de Monsieur le Maire de Blaincourt par courriel datée 17/02/2026 est intégrée directement dans le paragraphe 2.5 en couleur rouge et en PJ.

Fait à Beauvais le 20 février 2026.
Le commissaire enquêteur Yves MOREL



ENQUÊTE PUBLIQUE
réalisée du mardi 6 janvier 2026 au jeudi 5 février 2026 relative au
projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-
Lès-Précy (Oise).

Selon la décision du Tribunal administratif d'Amiens du 25/11/2025 désignant le commissaire enquêteur (dossier n°E25000184/80) et l'arrêté municipal de la commune de Blaincourt du 08/12/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Deuxième partie: Conclusions et avis du commissaire enquêteur relative à l'enquête
publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-Lès-Précy (Oise).

Sommaire des Conclusions et avis du commissaire enquêteur

- 1.1 Présentation de la commune page 25
- 1.2 Le dossier page 25
- 1.3 Le contenu du projet page 26
- 1.4 Déroulement de l'enquête. Synthèse et détail des observations reçues pendant l'enquête page 26
- 1.5 Avis et observations des personnes publiques associées (PPA) page 36
- 1.6 Echanges avec la mairie et communication du rapport de synthèse page 37
- 1.7 Remise du rapport de l'enquête à la mairie page 37
- 1.8 Observation du commissaire enquêteur page 37
- 1.9 Clôture de l'enquête page 37
- 2.0 Conclusions et avis du commissaire enquêteur page 37

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1.1 Présentation de la commune

Situation

La commune de Blaincourt-Lès-Précy est située au sud de la région Les Hauts-de-France, au sud du département de l'Oise, dans l'arrondissement de Senlis et la Communauté de communes Thelloise.

La commune est située à 10 km au sud-ouest de Creil, 41 km au nord de Paris, et à 28 km au km au sud-est de la préfecture de Beauvais. La commune est proche des principaux pôles économiques du sud de l'Oise et est proche de ceux du nord de la région parisienne.

Caractéristiques principales :

- 1193 habitants en 2023, densité 146 habitants / km²
- Superficie 8.13 km²
- Niveaux de 46 m à 144 m au-dessus du niveau de la mer.

Les communes limitrophes sont Précy-sur-Oise, Cires-Lès-Mello, Crouy-en-Thelle, Ercuis, Maysel, Saint-Leu-D'esserent et Villers-sois-Saint-Leu.

Schéma de cohérence territoriale SRADDET

La commune est intégrée dans le périmètre des documents supra-communaux notamment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) dont la version modifiée est entrée en vigueur fin novembre 2024.

Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes Thelloise

Un nouveau SCOT est en cours d'élaboration. Elle est donc soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

1.2 Le dossier

Le dossier d'enquête était complet. Il contenait toutes les pièces réglementaires et permettait de bien appréhender les objectifs retenus et leur mise en application.

Un effort d'information très important avait été fait au préalable pendant toute la durée de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme par la mairie et les modalités de concertation du public ont été respectées. Le bilan de la concertation a été présenté et validé lors de la délibération du conseil municipal du 06/06/2025.

Les Personnes publics ont été consultées sur le projet du PLU arrêté le 06/06/2025.

1.3 Le contenu du projet

Avis conforme délibéré n° 2020-4941 du 15/12/2020 de la MRAe concernant le projet du PLU.

Vu la demande au cas par cas (y compris les annexes) déposée par la commune de Blaincourt-Lès-Précy relative au PLU déposée le 16/10/2020,

Vu la consultation de l'ARS du 29/10/2020

Considérant que la commune qui comptait 1192 habitants en 2016, projette d'atteindre 1234 habitants en 2035 soit une évolution de +0.2 % par an et que le PLU prévoit la création de 45 logements répartis dans le tissu urbain existant, par complément de dents creuses ou d'extension à l'urbanisation,

Considérant que la commune prévoit une urbanisation de 1.3 ha pour l'habitat et 0.2 ha pour des aménagements publics soit un total de 1.5 ha,

Considérant que la ZNIEFF de type I « Bois Saint Michel de Mello » est à proximité immédiate de la future zone 1AUh « La Tuilerie » et que le PLU prévoit de réaliser une zone tampon d'essences locales entre les nouvelles habitations et la zone boisée dans le cadre d'une OAP,

Considérant que la réalisation d'un zonage d'assainissement des EP est nécessaire et que l'infiltration des EP est recommandée dans les nouveaux projets,

Le projet PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27/01/2001. Il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Les contraintes et problèmes de la Commune et les solutions apportées ont bien été identifiées et décrites. Le rapport de présentation du projet du PLU et l'ensemble des documents présentent et justifient assez clairement l'ensemble des dispositions d'aménagement retenues.

D'une manière générale l'ensemble des documents du PLU s'appuient sur un projet communal dont les objectifs sont bien présentés dans le PADD et le rapport de présentation.

Le projet du PLU a été arrêté lors du conseil municipal du 06/06/2025 après validation lors de ce conseil municipal du bilan de concertation du public.

Le projet du PLU reprend les orientations Rapport de présentation et du PADD notamment le respect des paysages, du patrimoine et une augmentation de 0.5 % de la population par an de 2020 à 2035 et la possibilité de construire environ 80 logements (notamment 3 OAP sont prévues dans le PLU) sur cette période conformément aux orientations pour un village rural du SCOT de la CC La Thelloise en cours d'élaboration

1.4 Déroulement de l'enquête. Synthèse et détail des observations reçues pendant l'enquête.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'Arrêté municipal du mardi 6 janvier 2026 au jeudi 5 février 2026 à 12 h 00 pendant 31 jours consécutifs.

Pendant cette période, aux heures d'ouverture de la mairie, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public ainsi qu'un registre préalablement paraphé par mes soins.

J'ai tenu 4 permanences pour donner des informations et recevoir les observations du public écrites ou verbales:

- le mardi 6 janvier 2026 de 9 h à 12 h
- le mercredi 21 janvier de 2026 de 10 h à 13 h
- le mercredi 21 janvier 2026 de 14 h à 17 h
- le jeudi 5 février 2026 de 9 h à 12 h 15

Le local mis à ma disposition par la mairie répondait parfaitement aux besoins de l'enquête. Monsieur le Maire m'a fait visiter la commune et particulièrement les zones concernées par l'enquête. Il a répondu à toutes mes questions concernant l'enquête. Le secrétariat de la mairie m'a aidé en me communiquant régulièrement les observations déposées par lettre à la mairie et par courriel à la mairie.

Déroulement des permanences et observations déposées par le public.

Dans un climat serein. Tous les visiteurs plus nombreux le dernier jour ont toujours été très patients (attente). Les visiteurs pratiquement tous habitants de la commune ont semblé particulièrement attaché à leur village.

Peu de visiteurs lors de la première permanence compte-tenu des conditions météorologiques (neige) rendant la circulation routière et les déplacements très difficiles.

13 visiteurs au total lors des 4 permanences.

Aucun visiteur en dehors des permanences aux heures d'ouverture de la mairie n'a consulté le dossier d'enquête.

14 observations déposées sur le registre dont 8 observations par courriers et courriels adressés à mon attention à la mairie.

Le site internet de la mairie sur lequel le dossier complet de l'enquête était consultable et téléchargeable a été l'objet de consultations.

J'ai vérifié le jour de l'ouverture de l'enquête, plusieurs fois pendant l'enquête et le dernier jour de l'enquête le dossier sur le site internet de la mairie. Il était complet, consultable et téléchargeable.

Le personnel de la mairie m'a aidé à gérer l'accueil du public. J'ai pu visiter la commune de Blaincourt avec notamment une fois Monsieur le Maire et notamment les points concernés par les OAP. Il a répondu au cours de l'enquête à toutes mes questions.

Les observations ont porté principalement sur les modifications du zonage et du contenu du règlement de certaines parcelles, les OAP et les problèmes de remontée de nappe et de ruissellement.

Observations du public et réponses de la commune dans son Mémoire en réponse .

Ci-dessous les 14 observations du public et les réponses (en rouge) de Monsieur le Maire de Blaincourt dans son mémoire en réponse adressé par courriel le 17/02/2026 au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 11/02/2026.,

Observation n°1

Monsieur et Madame Toutain habitants à Blaincourt propriétaires de la parcelle 234 située sur le chemin des alouettes et la rue de Crouy en Thelle ont déposé une observation sur le registre.

Cette parcelle située en zone UA est-elle constructible? Sa superficie de 1600 m² environ permet-elle une division en plusieurs parcelles constructibles ?

Pas de pièce jointe.

Réponse de la commune : cette parcelle (AD n°234) est inscrite en zone urbaine (UA) au PLU ; elle présente donc un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°2

Monsieur et Madame Riva François habitants à Blaincourt, 4 rue du pavé, propriétaires de la parcelle 147 située en zone UD ont déposé une observation sur le registre.

Cette parcelle située en zone UD est-elle constructible ? Sa superficie de 4900 m2 environ permet-elle lors d'une vente une division en plusieurs parcelles constructibles ?

Pas de pièce jointe.

Réponse de la commune : cette parcelle (ZB n°147) est inscrite pour partie en zone urbaine (UD) et pour partie en zone naturelle (N) au PLU au regard de la desserte par les réseaux publics et des limites du périmètre aggloméré de la commune ; la partie inscrite en zone UD présente donc un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°3

Monsieur Devins Gilles habitant à Blaincourt porte une observation sur le risque hydrogéologique lié à la vente des parcelles AC 478 et AC 479 envisagée par la commune pour des constructions, parcelles situées au bord des parcelles AC 762 et ZA1047 lui appartenant et à son voisin.

Il a constaté que ces parcelles actuellement en friche jouent un rôle « tampon » sur la nappe phréatique de leurs parcelles 762 et 1047. En effet il a constaté comme son voisin que lorsque le propriétaire (la commune) coupe la végétation des parcelles AC 478 et AC 479 la nappe phréatique remonte sur leurs parcelles et affleure sur la partie basse de leurs parcelles.

Pièces jointes notées observations n°3. 3 pages notées observations n°3

Réponse de la commune : étant situées en zone urbaine (UD) au PLU du fait qu'elles sont directement desservies par le chemin de l'Église équipé par les réseaux publics, les parcelles AC n°478 et n°479 présentent effectivement un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone qui imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.).

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°4

Monsieur Bracque Pierre habitant Le Prieuré 10 rue de Bonqueval à Blaincourt, sur la parcelle voisine de l'OAP Ferme de Bonqueval, porte les observations suivantes :

- 4) Absence sur le plan du PLU de l'impasse du saut du loup.

- 5) Sur le projet de l'OAP Ferme de Bonqueval Voir les repères 1 à 5 inscrits par le commissaire enquêteur sur le croquis de l'OAP, pièce jointe page 1 de l'observation n°4 et les questions correspondantes.

Le bâtiment repère 6 sur la parcelle du Prieuré n'existe plus.

- 6) Sur le PLU

Voir les questions sur les pages 1 et 2 de l'observation n°4

Pièce jointe . 2 pages et un croquis marqués observation n°4

Réponse de la commune : l'impasse du Saut du Loup est une voie privée, même si elle est actuellement ouverte à la circulation publique. Elle n'est donc pas identifiée en tant qu'espace public au cadastre.

Le calvaire rue de Bonqueval et celui Grande rue sont bien identifiés comme étant à préserver (voir annexe au règlement écrit).

Les OAP ne font pas le projet. Elles visent simplement à avancer des principes d'aménagement du site que devront respecter tout porteur de projet. Les bâtiments à préserver du fait de leur intérêt patrimonial sont clairement identifiés sur le schéma des OAP. Pour les autres, ils pourront être conservés ou non en fonction du projet d'aménagement proposé.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°5

Un visiteur habitant la commune porte l'observation suivante :

La zone agricole « Le Vignoux » est en partie ceinturée par des constructions sur le chemin des alouettes et sur le chemin dit des Vignoux. Les autres accès en dehors de ces chemins ne sont pas possibles (pentes, talus, bois...).

Cette zone N comprend environ 5 ha exploités sur le plan agricole.

Il semble indispensable de conserver un accès pour l'exploitation agricole d'une largeur réglementaire sur le chemin des alouettes ou sur le chemin dit du Vignoux.

Ce point doit être étudié dans le cadre du PLU pour qu'une zone de passage prévue pour l'exploitation agricole soit définie et donc inconstructible.

Pièce jointe . 1 extrait du plan du PLU de cette zone marqué observation n°5. 1 page.

Réponse de la commune : à ce jour, il y a deux emprises agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (PAC) en 2024. Pour l'une d'elle, l'accès utilisé aujourd'hui semble se faire depuis le haut de la rue du Vignoux (parcelle ZA n°1145). Pour l'autre, il existe actuellement un accès après la propriété bâtie au n°6 Chemin des Alouettes (parcelles ZA n°71 et n°72). Il est proposé d'inscrire ces deux parcelles en zone naturelle afin de garantir leur caractère non constructible.

Il convient de rappeler que, dans la mesure où les propriétaires d'un terrain qui a un usage agricole confirment cet usage, ils ont l'obligation de lui garantir un accès depuis une voie publique ou ouverte à la circulation publique.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°6

Monsieur Jules David habitant à Blaincourt a déposé une observation sur le registre concernant les parcelles 201 et 107 : voir lettre datée 05/07/2026 (1 page notée observation n° 6) :

Propriétaires de ces 2 parcelles nous projetons d'ouvrir 4 gîtes à la ferme insolite.

Nous voulons savoir si les parcelles peuvent recevoir ce projet?

Tout en sachant qu'actuellement la zone n'a pas de classement.

Nous sommes en train de demander l'aide de la Chambre d'agriculture pour nous épauler.

Pièce jointe. 1 page notée observation n° 6.

Réponse de la commune : les dispositions réglementaires de la zone A autorisent les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification (gîte rural, chambre d'hôtes, vente à la ferme, ...). Il est entendu que la diversification d'une activité agricole doit constituer en des activités connexes qui restent secondaires par rapport à l'activité principale qui doit être agricole. Dans le cas présent, il convient donc que l'activité principale agricole demeure afin d'envisager des gîtes à la ferme en tant qu'activité connexe entrant dans le cadre de la diversification de l'activité principale. Sauf erreur de notre part Monsieur Jules David n'est pas reconnu exploitant agricole.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°7

Madame Colonna habitant à Blaincourt rue de Bonqueval souhaite que le nom de la rue de Bonqueval soit conservé dans le souvenir du hameau de Bonqueval.

Pas de pièce jointe.

Réponse de la commune : la municipalité actuelle n'a pas l'intention de changer le nom de la rue de Bonqueval.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°8

3 Observations déposées successivement par l'Opac de l'Oise par des lettres adressées à la mairie pour le commissaire enquêteur :

- 4) Première observation : 2 courriers identiques datés 23/01/2026 et 26/01/2026 de 4 pages notés observation n°8-1 :

L'observation concerne toute la zone UD. Plusieurs demandes de modifications du règlement de la zone UD pour réduire les contraintes et les coûts de construction afin d'améliorer la faisabilité des projets (notamment sur le foncier contraint).

- 5) Deuxième observation : 2 courriers identiques datés 03/02/2026 et 05/02/2026 de 5 pages notés observation n°8-2 :

La demande semble annuler la précédente en recentrant les demandes de modifications de la zone UD pour réduire les contraintes et modifier le règlement afin d'améliorer la faisabilité des projets en les limitant à une sous-zone UDa à créer dans le projet de PLU dans la zone UD.

Les parcelles concernées par cette sous-zone UDa ne sont pas précisées dans le courrier. Elles sembleraient correspondre au projet évoqué à la page 8 du PADD : emprise disponible entre

la route de Crouy et la rue du Pavé (5 parcelles a priori appartenant à la commune et des particuliers) pouvant permettre la construction de plusieurs logements.

Remarque du commissaire enquêteur :

Quel serait en ordre de grandeur l'impact financier de l'ensemble des modifications sur le projet de construction et en ordre de grandeur la part liée à chaque modification ?

Cet aménagement aurait-il un impact sur l'aspect architectural du projet par rapport à celui de la zone UD existante?

Cet aménagement correspond-il aux orientations du PADD ?

L'ensemble des modifications aurait-il un impact sur le nombre de logements? Si oui de quel ordre?

6) Troisième observation de l'Opac : un courriel daté 05/02/2026 11h36

Demande d'intégration à la zone UAa de l'actuel bâti léger situé dans le secteur des services techniques de la commune sur la parcelle AD565 située centre Bourg

Pièce jointe notée observation n°8-3 . 2 pages dont un extrait de plan.

Réponse de la commune : la commune ne souhaite pas apporter de modification aux règles proposées pour la zone UD, en ce qui concerne le retrait d'une construction par rapport à la voie publique, le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives, le retrait entre deux habitations sur une même propriété, le pourcentage des ouvertures autorisées en toiture, le traitement des clôtures. En revanche, il est proposé d'ajuster la règle sur la largeur d'une nouvelle voie ouverte à la circulation publique, en indiquant que la largeur minimale sera de 7 mètres (sans faire référence à la chaussée) et comportera au minimum un trottoir répondant aux normes PMR (sauf réglementation spécifique).

La commune valide l'intégration à la zone UAa du bâti léger situé sur la parcelle AD n°565 (rue Madeleine Hobigand).

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°9

Monsieur Corbel Patrick habitant à Blaincourt a déposé une observation sous la forme d'un courrier déposé sur le registre daté 05/02/2026.

6) Que devient rue Pierre Leleu la parcelle occupée par des hangars vétustes ?

7) Route de Crouy et du Pavé

Problème de la récupération des eaux pluviales à prendre en compte si ouverture à la construction des parcelles cultivées. Antécédent de coulées de boues jusqu'aux feux tricolores.

8) Rue de l'Eglise

Assurer les riverains situés rue des Orchidées de la récupération des eaux pluviales lors de constructions pouvant être édifiées rue de l'Eglise.

9) Rue de Bonqueval

Les constructions de l'OAP doivent respecter le cadre de la maison existante et des maisons bordant cette voie.

Quelle est la hauteur des constructions prévues ?

10) Zone UD

La volonté de conserver le poumon vert existant situé face à l'école sera-t-elle maintenue ?

Pièces jointes n°9 . 2 pages. Datées 05/02/2026

Réponse de la commune : dans le cadre de l'opération d'aménagement envisagée à ce jour sur les parcelles inscrites en zone UAa, les hangars vétustes seront démolis.

Les dispositions du PLU prévoient un emplacement réservé n°1 à l'angle de la route de Crouy et du chemin du Pavé afin de gérer les eaux de ruissellement en amont du village.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD dans laquelle se situent les terrains libres de construction de la rue de l'Église imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) afin de gérer les eaux pluviales.

Le schéma des OAP proposées sur l'emprise située rue de Bonqueval identifie clairement les bâtiments d'intérêt architectural à conserver ainsi que le mur en pierres donnant sur la rue. La hauteur des constructions en zone UD (page 22 du règlement, pièce 4c du dossier) est limitée à 9 mètres au faitage (porté à 12 mètres pour un bâtiment à usage d'activité agricole).

L'espace public à proximité de l'école n'a pas vocation à être urbanisé.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°10

Monsieur Budin Philippe habitant et exploitant agricole à Blaincourt a déposé une observation sous la forme d'un courrier daté 21/01/2026 déposé sur le registre avec 3 pièces jointes :

Il a participé aux réunions de préparation du PLU en tant que représentant de la Chambre d'agriculture de l'Oise.

Différentes remarques sur les documents du PLU

- Page 51
- Page 6 emplacement réservé n°3 . La surface est erronée.
- Pages 14 et 15 ; des incohérences sur des réf de parcelles ...

Pièces jointes observation n°10 6 pages. Lette datée 21/01/2026 avec 3 PJ numérotées observation n°10

Réponse de la commune : il est proposé d'apporter les rectifications au sujet de la SAU des exploitations agricoles.

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé n°3 à l'emprise venant assurer la continuité du trottoir et du fil de l'eau entre l'emprise publique élargie au sud de la parcelle AD n°138 et le trottoir le long de la parcelle AD n°132.

Concernant les incohérences constatées sur le document produit par les Services de l'Etat (CDPENAF) au sujet des terrains bénéficiant de la dérogation préfectorale dans le cadre du principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, il peut être constaté que les parcelles AD n°234, n°439, n°138, n°142 ont déjà été considérées par les Services de l'Etat comme étant urbanisées ou appartenant au périmètre aggloméré de la commune, faisant donc qu'elles ne sont pas soumises à dérogation

préfecturale. Pour les parcelles AD n°260, n°306 et n°307, effectivement les superficies renseignées par les Services de l'Etat sont erronées. Dans tous les cas, cela n'a pas d'incidences sur l'usage ultérieur de ces parcelles rendu possible par les dispositions du PLU.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°11

Madame et Monsieur Puigrenier habitants à Blaincourt ont déposé une observation sous la forme d'un courrier daté 21/01/2026 déposé sur le registre sans pièce jointe.

Elle concerne les parcelles AC 478, AC 479, ZA 1048 et AC 763.

Ils signalent le phénomène d'inondation partiel de leurs parcelles et de celle de leur voisin (voir observation n°3) lié à une remontée de la nappe phréatique en période hivernale notamment (par ex 2016) accentué lors des défrichements des 2 parcelles boisées voisines citées ci-dessus.

La commune a acté la vente de ces 2 parcelles voisines lors du conseil municipal du 8/07/2025.

Le PLU n'apporte pas de réponse sur ce point qu'ils ont évoqué lors du conseil municipal du 8/07/2025. En cas de construction sur ces parcelles dont la végétation joue un rôle tampon sur les montées de niveau de la nappe phréatique le phénomène va s'accroître.

Remarque du commissaire enquêteur

La gestion des eaux pluviales dans ce secteur est-elle en cause ?

Le niveau du niveau de la nappe phréatique est-il suivi en différents endroits de la commune ?

Y a-t-il un relevé ce type d'incidents au cours des dernières années?

Pièces jointes observation n°11 1 page. Lettre datée 05/02/2026 numérotée observation n°11.

Réponse de la commune : étant situées en zone urbaine (UD) au PLU du fait qu'elles sont directement desservies par le chemin de l'Église équipé par les réseaux publics, les parcelles AC n°478 et n°479 présentent effectivement un caractère constructible suivant les dispositions réglementaires applicables à la zone qui imposent notamment le maintien d'une emprise d'au moins 50% du terrain qui reste non imperméabilisée et traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.).

Plus globalement, une grande partie du village, en particulier les extensions récentes réalisées au nord du vieux village sur ces 40 dernières années, se situent dans un fond de vallée présentant des risques de remontée de nappes. Les dispositions du PLU interdisent toute construction nouvelle sur sous-sols et imposent, entre autres, sur les terrains déjà bâtis et ceux qui pourraient l'être à l'avenir, le maintien d'une emprise non imperméabilisée (traitée en pleine terre) d'au moins 50% à 60% en zone UD, afin d'absorber les eaux pluviales et les phénomènes de remontée de nappes. En 2009 et 2010, une étude hydraulique a été réalisée sur la commune par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu (étude figurant en annexe 5a du dossier PLU) apportant une bonne connaissance des phénomènes d'écoulement des eaux pluviales, ce qui a permis des interventions sur le réseau d'eaux pluviales et la programmation d'un certain nombre d'ouvrages pour réguler les ruissellements.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°12

Monsieur Budin Philippe exploitant agricole à Blaincourt a déposé une observation sous la forme d'un courrier daté 05/02/2026 déposé sur le registre avec 3 pièces jointes :

Différentes remarques sur les documents du PLU

4) Fossé des Gorres

Il serait judicieux de mettre une annexe au PLU, matérialisant sur un plan le fossé des Gorres (axe principal des écoulements des eaux pluviales de la commune). Ce fossé démarre au bassin de Dessous le Bois de Curlus jusqu'à la limite de la commune de Précy sur Oise.

Il y a lieu de faire figurer les parties aériennes avec les berges et aussi les parties busées, notamment celles traversant les lotissements du Bosquet et du Caillouet.

Il faudrait également inscrire que chaque propriétaire riverain du fossé, doit laisser la servitude de passage libre aux entreprises chargées de l'entretien de ce fossé.

Remarque du commissaire :

Le problème des écoulements des eaux pluviales a été évoqué par plusieurs visiteurs sans que d'autres observations précises soient déposées sur le registre.

Sur le Plan du PLU on devine le tracé approximatif du fossé d'écoulement des eaux pluviales qui traverse le bourg d'ouest en est lorsqu'il n'est pas busé. A priori pas ou pas toujours le tracé busé. Ses caractéristiques sont-elles précisées dans une annexe (servitudes).

Quel organisme réalise l'entretien du fossé ?

Certains terrains constructibles sont situés a priori sur le tracé non busé. Sur quelle base le busage nouveau éventuel si autorisé sera-t-il dimensionné ? Existe-t-il des documents de calcul de dimensionnement des portions busées ?

Le réseau des eaux pluviales a-t-il fait l'objet d'une étude au cours des dernières années?

5) Parcelles agricoles enclavées du Vignoux

Point déjà cité dans l'observation n°5.

Une situation identique existe déjà en zone UD entre le chemin de Derrière les Jardins et celui de la Sablonnière.

Remarque du commissaire enquêteur :

A prendre absolument en compte dans le PLU.

6) Corps de ferme du 47 Bis Grande Rue à Blaincourt

La délimitation de mon corps de ferme est erronée. Cette unité foncière existe et est clôturée depuis plus de 25 ans.

Cette délimitation ne permet pas le développement éventuel de mon activité.

Monsieur Budin demande que les 9 parcelles citées dans sa lettre soient réintégrées à son corps de ferme comme existant sur le terrain (et comprise dans la même zone du POS antérieur). En zone UD et non en N et A pour partie.

Il se demande pourquoi ce découpage a été ainsi défini dans le projet du PLU alors qu'il ne correspond pas à la réalité. Pourquoi seulement ces quelques parcelles de ce côté du chemin ?

Pièces jointes observation n°12 4 pages. Lettre datée 05/02/2026 1 page avec 3 PJ numérotées . au total 4 pages numérotées observation n°12.

Réponse de la commune : le fossé des Gorres est cartographié sur le schéma du PADD à l'échelle de l'ensemble du territoire (pièce n°2 du dossier PLU). Les études réalisées en 2009 et 2010 (figurant en annexe 5a du dossier du PLU) par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Eaux de Villers-sous-Saint-Leu font bien mention de ce fossé et de son importance dans la gestion des eaux pluviales sur la commune. Des travaux ont été entrepris à l'issue de ces études, pour dimensionner le réseau d'eaux pluviales sur la commune. Les dispositions du PLU prévoient, en outre, un emplacement réservé n°1 à l'angle de la route de Crouy et du chemin du Pavé afin de gérer les eaux de ruissellement en amont du village. La commune propose d'agrandir cet emplacement réservé sur la partie arborée de la parcelle limitrophe ZA n°6, soit environ 600 m² supplémentaires.

Les dispositions réglementaires du PLU (pages 10 et 23 du règlement écrit, pièce 4c du dossier PLU) imposent un recul d'au moins 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés, pour toute nouvelle construction et installation. L'entretien du fossé est assuré par la commune, en lien avec le syndicat des eaux et d'assainissement, qui le confie à une société spécialisée.

Les parties aériennes du fossé des Gorres sont bien identifiées au règlement graphique (pièce 5b du dossier PLU) qui s'appuie sur le plan cadastral. Ce fossé recoupe par endroit des chemins ruraux. Il est également clairement repérable sur le site Geoportail.gouv.fr

Pour les parcelles agricoles enclavées rue du Vignoux, il est prévu le maintien des accès actuellement utilisées (parcelle ZA n°1145 en haut de la rue Vignoux, parcelles ZA n°71 et n°72 Chemin des Alouettes).

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Sur l'emprise du corps de ferme, situé 47 bis Grande rue, la délimitation du périmètre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera ajustée pour être calée avec celle du schéma des OAP figurant en pièce n°3 du dossier PLU. Les parcelles situées le long du chemin des Eyrolles sont inscrites en zone A au PLU, parce qu'elles ne sont pas urbanisées, la commune ne souhaitant pas qu'elles puissent l'être. Le zonage d'un PLU peut délimiter plusieurs zones sur une même unité foncière.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°13

Monsieur Bertrand Chenu habitant à Blaincourt a déposé une observation sur le registre sous la forme d'un courrier daté 26/01/2026 envoyé par courriel le 26/01/2026 à la mairie (une lettre de 1 page signée Madame Anne Chenu Budin et Madame Raymonde Budin filles de Jacques Budin décédé le 25/06/2020, avec 3 pièces jointes , au total 11 pages notées observations n°13 (1 à 11).

La parcelle ZA 261 nommée La Sablonnière en jachère actuellement est classée en zone N dans le projet du PLU. Elles sollicitent un classement en zone de construction future.

Pièces jointes notées observation n°13 : une lettre de 1 page signée Anne Chenu Budin et Raymonde Budin filles de Jacques Budin décédé le 25/06/2020, avec 3 pièces jointes , au total 11 pages notées observations n°13 (1 à 11)

Réponse de la commune : dans le cadre du projet communal retenu au PLU venant traduire l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, est écartée toute nouvelle urbanisation chemin de la Sablonnière n'étant pas totalement équipé par les réseaux publics et ne constituant pas une voie suffisamment carrossable. Il est à noter que le certificat d'urbanisme du 18 janvier 2021, joint à la requête, est caduc et n'a pas donc plus de valeur juridique. En outre, il n'indique pas que le terrain est constructible.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

Observation n°14

Monsieur Pelatan Sylvain et Madame Pelatan Audrey habitants 5 rue des Sablons à Blaincourt ont déposé une observation sur le registre sous la forme d'un courrier daté 25/01/2026 déposé à la mairie le 26/01/2026. Lettre de 2 pages avec une pièce jointe composée de 2 pages.

Ils sont concernés par la parcelle section AD n° 32. Un emplacement réservé ER n°2 a été mis en place sur une surface de 208 m² sur une partie de leur jardin. Les conditions de mise en place de cette ER n°2 et de l'expropriation correspondante ont fait l'objet d'échange avec Monsieur Le Maire et d'un contrôle sur place de l'existant.

Remarque du commissaire enquêteur :

Ils semblent souhaiter que les conditions financières et matérielles soient finalisées avec la commune en prenant en compte les problèmes liés à cet ER n°2.

Ils souhaitent d'autre part que les conditions de mise en place sur leur parcelle de futurs projets cités dans leur courrier restent possibles dans le PLU.

Pièces jointes notées observation n°14 : une lettre de 2 pages et une PJ de 2 pages notées observations n°14 (1 à 4).

Réponse de la commune : l'acquisition d'une portion d'un terrain dans le cadre d'un emplacement réservé s'effectue en premier lieu dans le cadre d'une procédure à l'amiable. Si celle-ci ne pouvait aboutir, la commune peut en second lieu recourir à une éventuelle expropriation. Les frais inhérents à l'acquisition du terrain sont à la charge du bénéficiaire de l'emplacement réservé.

La parcelle AD n°32 est inscrite en zone urbaine (UA) sur une douzaine de mètres à l'arrière de l'habitation située sur cette unité foncière, ce qui rend possible la réalisation d'une véranda ou encore d'un garage.

Pas de remarque du commissaire enquêteur

1.5 Avis et observations des personnes publiques associées (PPA)

Pièce n° 8 du dossier.

L'ensemble des Personnes Publiques associées ont été consultées en juin 2025 avant l'enquête.

- La DDT Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie a répondu le 18/11/2025 Avis favorable sous réserve que les remarques ses remarques soient prises en compte au moment de l'approbation du document.
- La CDPENAF Avis favorable le 19/09/2025 notamment concernant la faible utilisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La DDT le 22/12/2026 Autorisation de de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT sur la commune de Blaincourt
- La Direction Générale Adjointe de l'Aménagement Durable, Environnementale et Mobilité le 08/12/2025
- LA CC la Thelloise le 19/12/2025 Avis favorable
- La Chambre d'Agriculture de l'Oise le 26/09/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte de remarques.
- Les autres PPA n'ont pas répondu. Leur avis est donc considéré favorable

1.6 Echanges avec la mairie et communication du rapport de synthèse

J'ai rencontré Monsieur le Maire en charge de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête et j'ai pu visiter avec lui la commune et plus particulièrement les lieux des 3 OAP.

Je lui ai transmis le 11/01/2026 le procès-verbal de synthèse par mail.

Dans sa réponse parvenue par mail le 17/01/2026 Monsieur le Maire a répondu à toutes les points décrits dans les observations du public.

Pendant toute la durée de l'enquête, Monsieur le Maire et la secrétaire de mairie ont toujours répondu à mes demandes d'informations et les relations ont été très bonnes.

1.7 Remise du rapport d'enquête du PLU de la commune de Blaincourt-Lès-Précy

Le présent rapport d'enquête et mes conclusions a été remis le 20/02/2026 à Monsieur le Maire de Blaincourt-Lès-Précy par courriel avec son accord.

Un exemplaire de ces documents a été adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens à la même date.

1.8 Observations du commissaire enquêteur sur le projet du PLU de la commune de Blaincourt-Lès-Précy

Pas de remarque

1.9 Clôture de l'enquête

J'ai clos l'enquête publique le jeudi 5 février 2026 à 12 h 15 en signant le registre papier mis à disposition du public à la mairie à la fin de la permanence à 12 h 15.

Aucune observation n'est parvenue à mon attention à la mairie après la clôture de l'enquête le 05/12/2026.

2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête qui s'est déroulée du mardi 6 janvier 2026 au jeudi 5 février 2026 à 12 h 00 soit pendant 31 jours consécutifs relative à l'élaboration du PLU de la commune de Blaincourt-Lès-Précy, après avoir:

- étudié le projet préparé par le cabinet Arval, arrêté par le Conseil Municipal de Blaincourt-Lès-Précy le 06/06/2025,
- entendu Monsieur le Maire de la Commune de Blaincourt-Lès-Précy préalablement à l'enquête,
- pris connaissance des observations des personnes publiques associées,
- préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête publique avec la municipalité,
- tenu les permanences au cours desquelles 13 visiteurs ont demandé des renseignements ou déposé des observations sur le projet ,
- constaté qu'aucun visiteur n'avait consulté le projet en dehors des permanences pendant les heures d'ouvertures de la mairie,
- reçu des courriers et courriels adressés à mon attention à la mairie,
- effectué les visites des lieux concernés, et particulièrement les lieux des 3 OAP,
- analysé le dossier soumis à enquête au vu des observations du public, des PPA et du point de vue de la municipalité,
- pris connaissance du mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Blaincourt-Lès-Précy au procès-verbal de synthèse des remarques, observations et propositions émises au cours de l'enquête,

je considère que les éléments et arguments suivants peuvent être pris en compte pour l'appréciation du présent projet du PLU:

- une publicité complète avant l'ouverture de l'enquête, avec notamment des informations régulières sur le site de la mairie,
- les modalités de concertation du public ont été respectées.
- le bilan de la concertation a été présenté et validé lors de la délibération du conseil municipal du 06/06/2025.
- les Personnes publics associées ont été consultées sur la projet arrêté conformément aux prescriptions de la délibération du conseil municipal du 06/06/2025 sur le projet arrêté du PLU .
- la MRAe a décidé de ne pas soumettre le projet à une évaluation environnementale.
- le dossier complet du projet était consultable et téléchargeable sur le site internet de la mairie pendant l'enquête,
- un dossier complet conforme au code de l'urbanisme et de l'environnement, aux orientations du SRADDET, du SCOT de la CC Thelloise en cours d'élaboration et du SDAGE,
- des objectifs clairs définis dans le rapport de présentation, le PADD du projet du PLU et dans l'ensemble des documents du dossier justifient assez clairement l'ensemble des dispositions d'aménagements retenues, notamment l'augmentation de 0.5 % / an de 2020 à 2035 de la population de la commune accompagnée de la construction d'environ 80 logements de 2020 à 2035 dans la partie urbanisée et la conservation des paysages et du patrimoine.
- un déroulement de l'enquête dans une ambiance sereine,
- aucune incidence sur le plan environnemental et sur la santé du public,

En conséquence j'émet un avis favorable au projet relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaincourt-Lès-Précy (Oise).

Fait à Beauvais, le 20 février 2026.
Le commissaire enquêteur Yves MOREL





PLAN LOCAL D'URBANISME

07U24

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :

Mars 2026

9b

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

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

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

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

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

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

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

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

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

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