



Mosaïque Urbaine



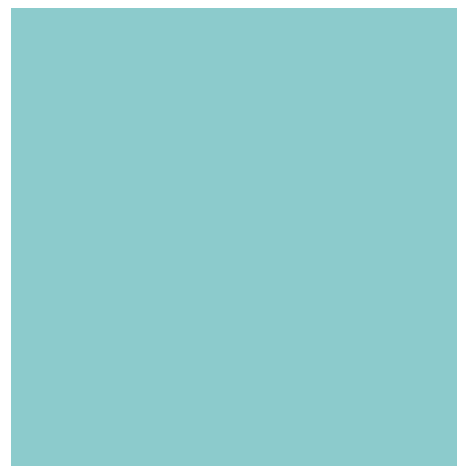
Commune de  
**PRÉCY-SUR-OISE**  
DÉPARTEMENT DE L'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil municipal  
du 18 février 2026 approuvant  
la modification n°2 du PLU

Le Maire,  
Philippe ELOY



[ **M2** ] 2

Synthèse des  
évolutions du  
projet suite aux avis  
PPA et à l'enquête  
publique





# SOMMAIRE

<b>Avis des Personnes Publiques Associées</b>	<b>7</b>
Avis de la chambre d'agriculture	8
Avis du PNR Oise - Pays de France	9
Avis de la CC Thelloise	12
<b>Bilan de l'enquête publique</b>	<b>15</b>
Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°2	36



# INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Chambre d'agriculture de l'Oise | Observations
- Conseil Départemental de l'Oise | Aucune remarque particulière
- Parc Naturel Régional Oise - Pays de France | Avis favorable avec recommandation et réserve
- Communauté de communes Thelloise | Avis favorable avec remarques

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.



# + 1. Avis des Personnes Publiques Associées

## AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><b>Concernant l'article 3 de la zone A :</b></p> <p><i>La rédaction proposée stipule qu'un terrain ne peut être constructible que s'il dispose d'un accès direct à une voie publique, en état de viabilité et ouverte à la circulation automobile.</i></p> <p><i>Nous estimons qu'il serait opportun d'élargir cette disposition en autorisant également l'accès direct par une voie privée, sous réserve qu'elle soit viable et ouverte à la circulation automobile, afin de ne pas restreindre les possibilités de constructions agricoles.</i></p>	<p>Les voies privées du secteur présentent des situations trop hétérogènes pour garantir une desserte pérenne et adaptée aux constructions agricoles. De plus, la viabilité d'une voie privée n'est pas garantie dans le temps, car son entretien dépend de propriétaires privés et non de la collectivité. Exiger un accès par voie publique reste la seule manière d'assurer une desserte pérenne, contrôlable et sécurisée</p>	Néant
2	<p><b>Concernant l'article 11 de la zone A, et plus précisément le point 11.2.2 :</b></p> <p><i>« 11.2.2 - Les projets participeront, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, recours aux systèmes énergétiques renouvelables lorsqu'ils sont autorisés, . . . »</i></p> <p><i>Les exigences architecturales visant à promouvoir une haute qualité environnementale nous paraissent tout à fait pertinentes pour les constructions à usage d'habitation.</i></p> <p><i>Cependant, leur application systématique aux bâtiments agricoles soulève certaines interrogations. En effet, selon leur vocation et leurs contraintes techniques, ces constructions peuvent difficilement répondre à certaines prescriptions, voire s'en trouver en contradiction.</i></p> <p><i>Nous suggérons donc d'introduire une dérogation explicite pour les bâtiments agricoles ou, à défaut, d'ajouter la mention « dans la mesure du possible » afin d'apporter la souplesse nécessaire à leur conception.</i></p>	<p>Les prescriptions HQE peuvent effectivement entrer en contradiction avec les impératifs techniques des bâtiments agricoles. La commune ajoutera une mention d'assouplissement (« dans la mesure du possible ») afin de préserver les objectifs environnementaux tout en tenant compte des spécificités des constructions agricoles.</p>	Règlement (Art. A11.2.2) Notice p.99

## AVIS DU PNR OISE - PAYS DE FRANCE

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><b>RECOMMANDATION :</b></p> <p><i>Il est recommandé de compléter la liste des sous-destinations énoncées dans le lexique et plus généralement dans l'ensemble du règlement afin qu'elles correspondent au Code de l'Urbanisme.</i></p>	<p>Le règlement de Précy a été élaboré sous l'ancienne nomenclature (Art. R.123-9 du code de l'urbanisme et ses 9 destinations).</p> <p>Sa réécriture complète n'est pas possible dans le cadre de la modification sans en bouleverser la cohérence d'ensemble. En revanche, la commune propose d'ajouter dans le lexique un tableau de correspondance (voir ci-dessous) entre l'ancienne et la nouvelle nomenclature pour faciliter la lecture du document. Le corps du règlement restera inchangé jusqu'à la prochaine révision. Cette modification fait l'objet d'un nouveau point dans la notice de présentation (chapitre 3).</p>	<p>Règlement (Définitions // Catégories de construction)</p> <p>Notice p.122-123</p>

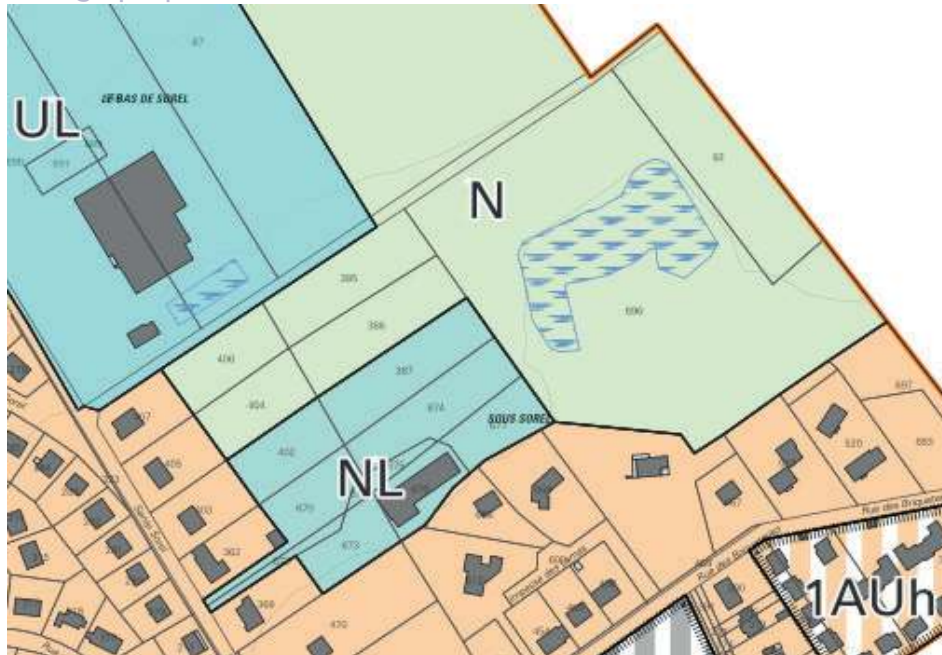
Liste des anciennes destinations	Liste des nouvelles destinations et sous-destinations	
Destinations (art. R. 123-9)	Destinations (art. R. 151-27)	Sous-destinations (art. R. 151-28)
Habitation	Habitation	Logement Hébergement
Hébergement hôtelier	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques
Artisanat		
Commerce		
Industrie	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne.
Bureaux		
Entrepôt		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière



N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
2	<p><b>RESERVE :</b></p> <p><i>Dans le PLU en vigueur figure une zone NL « N loisirs » sur deux secteurs : un secteur, le long de l'Oise et un secteur accessible depuis la sente Sorel.</i></p> <p><i>En NL sont autorisés les équipements de loisirs et l'hébergement de loisirs avec une emprise au sol maximale de 25%.</i></p> <p><i>Il est prévu au projet de PLU de diminuer la zone NL accessible depuis la sente Sorel qui passe de 4.6 ha à 1 ha environ.</i></p> <p><i>Concernant les sous-destinations de la zone NL, le projet de modification du PLU prévoit d'autoriser :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les serres,</li> <li>• les habitats légers de loisirs,</li> <li>• les installations et constructions nécessaires aux loisirs (ponton, restaurant),</li> <li>• les équipements,</li> <li>• l'hébergement,</li> <li>• les habitations relevant de la destination définie par le Code de l'urbanisme, à condition qu'elles restent dans le volume des constructions principales existantes et qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel et paysager du site.</li> </ul> <p><i>L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière. Au sein de cette emprise globale maximale, les habitations légères de loisirs ne devront pas, individuellement, dépasser 30 m2 d'emprise au sol et leur nombre est limité à 5 unités par unité foncière.</i></p> <p><i>Or, au plan de référence de la Charte du PNR, le secteur est en espace agricole et n'est donc pas urbanisable. Les seules constructions envisageables dans les espaces agricoles par les PLU sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>• les équipements d'utilité publique,</li> <li>• les équipements publics,</li> <li>• les extensions limitées, la réparation et l'aménagement, la reconstruction à égalité de surface de plancher des constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans, régulièrement édifiées.</li> </ul>	<p>La commune prend en compte les dispositions de la Charte du PNR et la nécessité d'assurer la compatibilité du PLU sur ce secteur. Elle ne souhaite toutefois pas reclasser l'intégralité du périmètre en zone N, car il apparaît nécessaire de maintenir des dispositions permettant de prendre en compte le bâtiment existant.</p> <p>En l'absence de projet de loisirs, la commune supprime donc entièrement la zone NL sur ce secteur et suit la proposition du PNR en classant les bâtiments existants en Nh, le reste étant reclassé en N.</p> <p>Une proposition de nouveau zonage est jointe page suivante ; certains bâtiments ayant été identifiés par photo-interprétation, leur emprise est reportée à titre indicatif faute de localisation cadastrale disponible.</p> <p>Le zonage proposé prend en compte cette incertitude et laisse la possibilité de réaliser les extensions et annexes autorisées, à proximité immédiate des bâtiments actuels.</p> <p>Le traitement global de la mise en compatibilité avec la Charte sera réexaminé lors de la prochaine révision du PLU.</p> <p>En conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le zonage est modifié tel que proposé ci-contre ;</li> <li>- les modifications des dispositions de l'article N9 pour le secteur NL, qui visaient à adapter la règle au regard de l'évolution de cette zone, n'apparaissent plus nécessaires et sont donc supprimées. La règle actuellement en vigueur est maintenue. Ces deux premières modifications figuraient au point 3.5 de la notice de présentation de la modification ;</li> <li>- les modifications de l'article N2 pour le secteur NL, inscrites au point 3.8 de la notice de présentation, sont également supprimées. En effet, les dispositions applicables au site relèvent désormais de la zone Nh, et le seul secteur restant classé en NL ne comporte pas de constructions, rendant inutile toute disposition relative à un changement d'affectation des bâtiments existants.</li> </ul>	<p>Zonage</p> <p>Notice de présentation (p.115-116 + suppression du point 3.8 p.121)</p> <p>Règlement (Art. N9, art. N2, Dispositions générales, chapeau de la zone N )</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
2 (s)	<p>Afin de rester compatible avec la Charte, il est demandé que les secteurs de bâtiments existants qui occupent une superficie au sol d'environ 1000 m<sup>2</sup> soient seuls identifiés sous la forme d'un pastillage en Nh, le reste de l'unité foncière étant à classer en N.</p> <p>Un classement en Nh où sont autorisés dans le PLU, les réhabilitations, l'entretien, la construction d'annexe isolée ou non, les extensions limitées à 1 pièce et la reconstruction à l'identique pour les constructions présentes à l'approbation du PLU permet de ne pas autoriser explicitement le logement qui n'est pas autorisable en zone agricole dans la Charte (sauf s'il s'agit d'une construction nécessaire à l'exploitation agricole).</p>		

Zonage proposé dans la modification n°1




Zonage modifié suite à l'avis du PNR



PROPOSITION D'ÉVOLUTION DU ZONAGE SUITE À L'AVIS DU PNR OISE - PAYS DE FRANCE

## AVIS DE LA CC THELLOISE

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Page 73 de la notice : UA</p> <div data-bbox="405 387 840 719" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center; background-color: #003366; color: white; padding: 2px;"><b>UA</b></p> <p>Les toitures seront réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la en tuile sans relief de petit module (65 au m<sup>2</sup> minimum), ou en de l'ardoise naturelle 20x30 posée droite. (+ zinc)</p> </div> <p>Cela veut donc dire qu'en zone UA un pétitionnaire doit simplement prévoir des tuiles ayant l'aspect et la teinte des tuiles plates anciennes à 65/m<sup>2</sup>. En conséquence, un dossier présenté avec de la tuile beauvoise à 22/m<sup>2</sup> avec un aspect plat ne saurait être refusé.</p>	<p>L'interprétation proposée n'est pas conforme au règlement.</p> <p>La règle exige que les toitures aient à la fois la teinte et l'aspect des tuiles plates anciennes de petit module (environ 65/m<sup>2</sup>).</p> <p>La tuile Beauvoise, bien que d'aspect relativement plat, ne reproduit ni le module, ni l'effet visuel d'une tuile plate ancienne. Le ratio d'environ 22/m<sup>2</sup> génère un aspect totalement différent de celui visé par le règlement.</p> <p>En conséquence, un dossier proposant des tuiles Beauvoise ne satisfait pas à la règle applicable en zone UA et peut légitimement être refusé.</p> <p>Il est également rappelé que, juridiquement, le PLU ne peut pas imposer un matériau précis : il agit sur des caractéristiques visibles (teinte, aspect, effet de module). C'est précisément pour cette raison que la rédaction actuelle vise l'aspect d'une tuile plate ancienne et non une référence commerciale.</p> <p>Enfin, dans les secteurs concernés, l'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation propre, pouvant prescrire ou refuser un matériau si celui-ci ne garantit pas l'intégration architecturale souhaitée. Le PLU ne se substitue pas à cette compétence.</p> <p>Toutefois, dans un souci de clarté, il est proposé de compléter la règle en précisant " [...] respectant la densité de 65 au m<sup>2</sup> minimum, [...] "</p>	<p>Règlement (Art. UA11)</p> <p>Notice de présentation (p.73)</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU														
2	<p>Page 87 de la notice :</p> <table border="1" data-bbox="349 260 969 762"> <thead> <tr> <th data-bbox="349 260 651 312">UA</th> <th data-bbox="651 260 969 312">UB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="349 312 969 371">Sont interdits à l'alignement sur rue et en limite des emprises publiques, comme en limites séparatives :</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="349 371 969 430">- les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en béton ciment.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="349 430 969 515">- l'utilisation pour l'habillage la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés de parements imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...).</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="349 515 969 574">- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="349 574 969 683">- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...). Ils doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les teintes doivent être choisies dans le nuancier du cahier de recommandation présent en annexe.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="349 683 969 762">- A l'exception des plaques métalliques, les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient : végétation artificielle, bâches, filets brise-vue, canisses... (liste non exhaustive)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sont interdits les dispositifs d'occultation sauf les plaques métalliques. Je ne sais pas si vous entendiez par « plaque métallique » les festonnages de grilles, mais nous avons déjà eu des demandes pour des panneaux en alu ou metal ajouré de ce type :</p>  <p>De ce fait, cela pourrait être demandé en zone UA et UB, et ne saurait donc être refusé au regard du PLU en tous cas.</p>	UA	UB	Sont interdits à l'alignement sur rue et en limite des emprises publiques, comme en limites séparatives :		- les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en béton ciment.		- l'utilisation pour l'habillage la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés de parements imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...).		- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.		- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...). Ils doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les teintes doivent être choisies dans le nuancier du cahier de recommandation présent en annexe.		- A l'exception des plaques métalliques, les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient : végétation artificielle, bâches, filets brise-vue, canisses... (liste non exhaustive)		<p>Les éléments illustrés dans l'avis ne relèvent pas de l'article relatif à l'interdiction « des dispositifs d'occultation des systèmes ajourés ».</p> <p>Cet article vise exclusivement les occultations rapportées (canisses, bâches, filets brise-vue, haies artificielles, etc.) ajoutées sur une grille ou un dispositif à claire-voie existant.</p> <p>Les panneaux métalliques représentés constituent des clôtures autonomes. À ce titre, ils ne relèvent pas des dispositifs d'occultation mais des règles applicables aux clôtures.</p> <p>Le règlement autorise, sur rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur plein ;</li> <li>- un mur bahut surmonté d'un dispositif, de préférence à claire-voie (formulation non impérative) ;</li> <li>- ou une haie doublée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p>En conséquence, des clôtures métalliques pleines ou semi-ajourées – y compris de type panneaux décoratifs – sur un pur-bahut, comme sur les images transmises, peuvent être autorisées, dès lors qu'elles respectent les autres prescriptions.</p> <p>Pour éviter toute confusion, il est précisé que l'expression « plaques métalliques » visait à l'origine les festonnages métalliques traditionnels apposés sur les grilles, et non un type spécifique de panneaux de clôture.</p> <p>Aussi, la règle sera précisée comme suit : "A l'exception <b>des festonnages traditionnels</b>, les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés [...]"</p>	<p>Règlement (Art. UA11, UB11, UP11, 1AU11)</p> <p>Notice de présentation (p.87)</p>
UA	UB																
Sont interdits à l'alignement sur rue et en limite des emprises publiques, comme en limites séparatives :																	
- les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en béton ciment.																	
- l'utilisation pour l'habillage la construction des piles maçonnées, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés de parements imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...).																	
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.																	
- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...). Ils doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les teintes doivent être choisies dans le nuancier du cahier de recommandation présent en annexe.																	
- A l'exception des plaques métalliques, les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient : végétation artificielle, bâches, filets brise-vue, canisses... (liste non exhaustive)																	

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
3	<p>Article UA 10 (page 24) : La hauteur des abris de piscine est fixée à 2m. Toutefois, au vu des schémas présentés ensuite dans le règlement, notamment pour les abris incurvés « hauts », certains pourraient dépasser 2m de hauteur dans la partie centrale et même en totalité pour les abris dans lesquels on tient debout partout. Cela entraînerait un refus de demande d'autorisation au regard du PLU.</p>	<p>La remarque semble reposer sur une lecture des schémas figurant en annexe. Il est rappelé que ces schémas sont illustratifs et n'ont pas de valeur normative : seule la règle écrite fait foi.</p> <p>L'article UA 10 fixe clairement la hauteur maximale des abris de piscine à 2 m.</p> <p>Cette hauteur constitue une prescription opposable. Les projets dont la hauteur excède cette limite ne peuvent donc pas être autorisés au titre du PLU, indépendamment des illustrations fournies en annexe.</p>	<p>Néant</p>
4	<p>Article UA 11 page 26 : les « plaques ondulées » sont interdites. Toutefois, quelques ligne plus loin, les « tôles ondulées et plastiques » sont autorisées pour les annexes de moins de 6m<sup>2</sup>.</p>	<p>Les deux formulations ne relèvent pas des mêmes matériaux. L'interdiction des « plaques ondulées » vise les plaques de type fibro-ciment ou bitumées, dont l'aspect est incompatible avec le caractère urbain de la zone UA.</p> <p>À l'inverse, la possibilité d'utiliser des « tôles ondulées » pour les annexes de moins de 6 m<sup>2</sup> concerne des ouvrages de très petite taille, dont l'impact visuel est limité. Cette tolérance est strictement encadrée par la surface maximale de l'annexe. Il ne s'agit donc pas d'une contradiction, mais de deux régimes distincts selon la nature du matériau et l'ampleur de la construction.</p> <p>Nous proposons de clarifier la règle en précisant " les tôles ondulées <b>métalliques</b> et plastiques " pour éviter toute confusion de matériau.</p>	<p>Règlement (Art. UA11, UB11, UP11, 1AU11)</p> <p>Notice de présentation (p.75)</p>
5	<p>Page 34 : « Dans la mesure du possible » est indiqué concernant l'exigence de regroupement des accès, notamment en cas de division. La modification de la phrase ne lui confère pas plus de valeur qu'avant, car bien souvent, en cas de division, l'argument sera avancé que chaque lot préfère disposer de son propre accès pour ne pas avoir à gérer les servitudes de passage etc</p>	<p>La règle n'a en effet pas changé de portée. La formulation précédente (« les accès doivent être regroupés dès que cela est possible ») relevait déjà d'une obligation conditionnelle, applicable chaque fois que le regroupement est réalisable. La nouvelle rédaction a uniquement vocation à améliorer la lisibilité, sans modifier la valeur de la prescription.</p> <p>Dans tous les cas, les considérations liées aux préférences des propriétaires ou à l'évitement d'une servitude de passage ne constituent pas, en elles-mêmes, un motif pour écarter la règle. Le regroupement des accès demeure l'option à privilégier dès lors que les conditions foncières ou techniques le permettent, afin de limiter la multiplication des accès sur l'espace public.</p>	<p>Néant</p>

# + 2. Bilan de l'enquête publique



# INTRODUCTION

Dans les tableaux des pages suivantes, seules une partie du rapport d'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations.

Le tableau ci-après reprend le classement effectué par le commissaire-enquêteur.

Les différentes observations ne sont que partiellement retranscrites, pour plus de détails, le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont tenus à la disposition du public.

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1	<p><u>Observation n°1 //</u></p> <p>Demandent la suppression de la voie reliant la rue des Tournelles à la rue Michaulanne. Ne sont pas vendeurs des terrains 226 / 430 / 429 / 222 / 425.</p> <p>Demandent si la zone va changer ? Si elle sera toujours constructible ?</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>La voie reliant la rue des Tournelles à la rue Michaulanne n'existe plus dans le PLU depuis son approbation en 2017. Elle ne faisait déjà plus partie des emplacements réservés ni des principes d'aménagement du document en vigueur.</p> <p>Le projet de modification entraîne une évolution du zonage. Le cœur d'îlot est maintenu en espace de « <i>poumon vert</i> » : il n'est plus destiné à accueillir une opération de logements, comme cela avait été envisagé en 2017. Cet espace devient non constructible pour de l'habitat, tout en autorisant des aménagements légers en cohérence avec sa fonction de jardins et d'agrément (annexe d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>, piscine). Une partie de la parcelle n° 226, en bordure immédiate de la rue des Tournelles et dans la continuité des constructions existantes, est intégrée à la zone UAb. Ce secteur sera constructible et pourra accueillir une ou deux constructions supplémentaires, dans le prolongement du tissu bâti actuel</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte concernant le chemin évoqué.</p> <p>L'évolution de zonage est correctement expliqué dans le rapport de présentation, tant sur la non-constructibilité, que sur les possibilités d'aménagement légers.</p> <p>Au sujet de la parcelle N° 226, son intégration et ses possibilités, sont clairement définies.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>
2	<p><u>Observation n°2 //</u></p> <p>Demande de confirmer que la totalité de la parcelle 525 repasse bien en zone UB et qu'elle n'est plus coupée en deux comme c'était le cas dans l'ancien zonage.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>En effet, la parcelle n° 525 est entièrement classée en zone UB.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
3	<p><b>Observation n°3 //</b></p> <p>Parcelles 220-341-342-272-524</p> <p>Demandent l'autorisation d'ouverture dans un mur, rue Michaulanne, pour réaliser une voie de 5m et accéder à la parcelle enclavée dans le cœur d'îlot.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Les parcelles visées se situent dans le cœur d'îlot, un secteur créé par la modification du PLU comme espace à préserver (à l'exception de la parcelle 524, qui n'est concernée qu'en partie). À ce titre, ces terrains ne sont pas constructibles, hormis pour des ouvrages de très faible impact liés à leur statut de jardin (piscine, petite annexe conforme au règlement). Dans ce contexte, la création d'une voie d'accès de 5 m de large ne paraît pas justifiée au regard des usages autorisés dans ce secteur.</p> <p>Par ailleurs, le mur sur la rue Michaulanne est classé comme élément de patrimoine à conserver. Le règlement autorise uniquement des ouvertures limitées à 3,50 m, afin d'assurer son maintien et la continuité du front bâti. L'ouverture sollicitée, d'une largeur de 5 m, dépasserait cette limite et modifierait substantiellement le mur, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions du PLU.</p> <p>L'accès à la parcelle reste possible dans le respect de la largeur maximale autorisée, soit 3,5m, pour les usages compatibles avec le statut du cœur d'îlot.</p> <p>Cette remarque et la réponse associée sont à lier avec celles de la page 18-19 notamment.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>La demande formulée par la création d'une voie ne se justifie pas vu les usages admis dans ce secteur, suite à la modification du PLU.</p> <p>Au sujet de l'ouverture du mur : respect des prescriptions du PLU</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
4	<p><b><u>Observation n°4 //</u></b></p> <p>Propriétaire des parcelles (220-341-342–272) ainsi que la parcelle 524, seul accès possible, actuellement fermé par un mur.</p> <p>Demande la possibilité d'ouvrir le mur et si possible construction de 2 maisons sur ces dernières parcelles.</p> <p>Possibilité de rétrocéder la parcelle 524 à la commune pour réalisation du projet.</p> <p>Un courrier vous sera transmis.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Les parcelles visées se situent dans le cœur d'îlot, un secteur créé par la modification du PLU comme espace à préserver (à l'exception de la parcelle 524, qui n'est concernée qu'en partie). À ce titre, ces terrains ne sont pas constructibles, hormis pour des ouvrages de très faible impact liés à leur statut de jardin (piscine, petite annexe conforme au règlement). Dans ce contexte, la création d'une voie d'accès de 5 m de large ne paraît pas justifiée au regard des usages autorisés dans ce secteur.</p> <p>Par ailleurs, le mur sur la rue Michaulanne est classé comme élément de patrimoine à conserver. Le règlement autorise uniquement des ouvertures limitées à 3,50 m, afin d'assurer son maintien et la continuité du front bâti. L'ouverture sollicitée, d'une largeur de 5 m, dépasserait cette limite et modifierait substantiellement le mur, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions du PLU. L'accès à la parcelle reste possible dans le respect de la largeur maximale autorisée, soit 3,5m, pour les usages compatibles avec le statut du cœur d'îlot.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Le porteur du projet aborde clairement les observations évoquées et s'en justifie.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>
5	<p><b><u>Observation n°5 //</u></b></p> <p>Propriétaire d'une parcelle au Clos Fayel.</p> <p>Demande ce qu'il en est de l'avenir de la zone et s'il y aura des constructions.</p> <p>Souhaite confirmation que cette zone restera zone verte.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Le secteur du Clos Fayel concerné se situe dans le cœur d'îlot, identifié par la modification du PLU comme espace à préserver. Ce classement vise à maintenir la trame végétale et la qualité paysagère du quartier. Cet espace n'est pas constructible, à l'exception d'ouvrages de très faible impact liés à l'usage de jardin (petite annexe, piscine conforme au règlement). Seule la frange directement en bordure de rue des Tournelles, dans la continuité du bâti existant des parcelles 226 et 227, est rendue constructible. Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cœur d'îlot</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>



N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
6	<p><b>Observation n°6 //</b></p> <p>1) Soulignent que le "Clos Fayel" est toujours en jaune, soit zone UB sur le plan et que cela ne correspond pas à la destination "cœur d'îlot" affichée.</p> <p>2) Concernant les annexes autorisées dans le cœur d'îlot, préciser qu'un même propriétaire ne peut pas construire plusieurs annexes sur une même parcelle.</p> <p>3) Demandent aussi à ce que le stationnement à ciel ouvert de véhicules, caravanes, mobile-home... soit interdit pour éviter que le Clos Fayel devienne un camping ou une aire d'accueil des gens du voyage.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>1) Le secteur du Clos Fayel est effectivement classé en zone UB sur le plan de zonage. La protection de « cœur d'îlot » ne correspond pas à un zonage spécifique, mais à une prescription particulière (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) apposée sur le zonage, matérialisée par une trame spécifique (hachures vertes). Cette prescription est traduite dans le règlement de la zone UB, notamment aux articles UB1 et UB2, qui précisent les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites au sein des secteurs concernés par cette trame.</p> <p>2) S'agissant des annexes autorisées, le règlement limite leur implantation à une annexe et une piscine par unité foncière, conformément aux dispositions applicables aux secteurs de cœur d'îlot (At. UB2) : « Dans les « cœur d'îlot à préserver », identifiés au plan par une trame spécifique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées, par unité foncière et dans les seules emprises couvertes par la trame, la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 15 m2 ainsi que d'une piscine. »</p> <p>3) Enfin, au sein de la trame « cœur d'îlot », toute occupation ou utilisation du sol est interdite en dehors de celles expressément autorisées par le règlement, à savoir la réalisation d'une annexe d'une surface maximale de 15 m2 et d'une piscine. À ce titre, l'installation de caravanes, de mobile-homes ou de dispositifs assimilés n'est pas autorisée. Il est par ailleurs rappelé que, au-delà d'une installation temporaire inférieure à trois mois, l'implantation de ce type de dispositifs est soumise à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>1) Dont acte</p> <p>2) et 3) Le porteur de projet rappelle la notion « par unité foncière » évoqué dans le dossier de présentation tout comme l'utilisation des sols au sein de la trame « cœur d'îlot »</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
7	<p><b>Observation n°7 //</b></p> <p>1) Sur les évolutions de l'article UB6 : Demande pourquoi réduire la bande constructible de 35 m à 25 m, alors que nous sommes en zone rurale, avec de nombreux espaces verts à proximité. Le dépassement de la bande de 25m doit toujours être possible pour l'agrandissement d'une habitation existante.</p> <p>2) Sur l'évolution de l'article UB7 : Demande à ce que l'agrandissement d'une maison sur une au moins une limite séparative soit possible, car une famille qui doit accueillir enfant supplémentaire peut avoir besoin d'une chambre en plus... et ne pas oublier les personnes malades ou handicapées ainsi que les personnes âgées dépendantes nécessitant une pièce supplémentaire avec sanitaire au RDC.</p> <p>3) Sur l'évolution de l'article UB12 : vu l'occupation des parkings existants... et souvent des trottoirs, vu que la majorité des familles possèdent à minima deux véhicule, il est nécessaire que deux places de stationnement découvertes (en plus d'un garage couvert) au minimum soient imposées.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>1) La réduction de la bande constructible concerne exclusivement les constructions nouvelles. Cette évolution est accompagnée de la disposition suivante : « <i>Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU</i> », qui permet bien l'évolution des constructions déjà existantes au-delà de la bande constructible. Par ailleurs, le nouveau règlement prévoit également que les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> puissent s'implanter au-delà de cette bande. La nouvelle règle vise justement à préserver les espaces verts et l'ambiance de zone rurale, en concentrant le bâti dans une bande restreinte afin de maintenir des espaces de respiration paysagère et limiter l'étalement de l'urbanisation.</p> <p>2) Au regard des nombreuses contributions reçues sur ce point, et la commune souhaitant tenir compte des besoins d'évolution du bâti existant – notamment pour permettre l'adaptation des logements aux évolutions familiales, au vieillissement ou à la perte d'autonomie – il a été décidé de ne pas modifier la règle en vigueur. La règle actuelle du PLU, autorisant l'implantation des constructions sur l'une des limites séparatives, est donc maintenue. Le projet de modification du PLU sera ajusté en conséquence.</p> <p>3) C'est bien dans ce sens qu'évolue la règle. D'ailleurs, suite à plusieurs remarques similaires au cours de l'enquête, la commune fait évoluer la règle relative au stationnement en introduisant une modulation du nombre de places en fonction de la surface de plancher des logements (voir remarque p. 10)</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Les observations présentées font l'objet de réponses positives</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p>L'article 7 de la zone UB revient à sa rédaction initiale. Seule la modification concernant la qualification des annexes, c'est-à-dire non plus par rapport à leur caractère isolé ou contigu mais par rapport à leur surface de plancher est maintenue. Cela permet de rester cohérent avec les dispositions des autres articles et en particulier la nouvelle rédaction de l'article 6.</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Règlement (Art. UB7)</p> <p>Notice de présentation (p.61)</p>



N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
8	<p><b>Observation n°8 //</b></p> <p>Sur le projet d'OAP en secteur 1AUa</p> <p>1) Demande si les parcelles 295, 291 voire 544 pourront être construites selon l'OAP si elles sont vendues à part étant considéré que le garage peut être vendu en l'état actuel pour une activité économique sans demande d'autorisation.</p> <p>2) Sur le risque de pollution, informe qu'un diagnostic complet a été réalisé et que celui-ci sera fourni au commissaire-enquêteur pour actualiser les informations sur le site.</p> <p>3) Sur le risque d'inondation, demande pourquoi la zone est concernée alors que les terrains sont au même niveau que la RD92 et la rue du Havre. Demande des explications sur le classement des parcelles 291 et 295 par le PPRi alors que la 544 n'est pas concernée.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>1) S'agissant de la constructibilité des parcelles n°295, 291 et 544, celles-ci pourront, le cas échéant, être construites indépendamment, y compris en cas de cession séparée, sous réserve du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la condition que cette constructibilité n'entrave pas la mise en œuvre ultérieure du projet d'ensemble sur les parcelles restantes. L'OAP conserve ainsi sa valeur de cadre global d'aménagement. Le garage existant pourra être cédé en l'état pour une activité économique, étant précisé que, compte tenu de sa localisation en zone 1AUa destinée à l'accueil de logements, cette cession n'ouvre aucun droit à changement de destination ni à extension ou modification du bâtiment ayant pour effet d'en renforcer ou d'en pérenniser la vocation économique.</p> <p>2) Concernant le risque de pollution des sols, la commune prend acte de la réalisation d'un diagnostic et se tient preneuse de la transmission de ce document, lequel pourra utilement compléter l'information du dossier.</p> <p>3) S'agissant du risque d'inondation, le classement des parcelles n°291 et 295 au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) résulte des documents règlementaires en vigueur, élaborés par les services de l'État. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, indépendamment des altimétries apparentes ou des niveaux de voirie constatés sur site.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte concernant les deux premiers points abordés</p> <p>Concernant les risques, des précisions sont apportées, sur la justification d'un document et la précision de la servitude d'utilité publique.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
9	<p><b><u>Observation n°9 //</u></b></p> <p>En ce qui concerne les évolutions de la zone UB, demande à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1) Autoriser l'agrandissement d'une maison existante au-delà de la bande de 25m,</li> <li>- (2) Imposer un retrait de 5m par rapport à la voie publique,</li> <li>- (3) Autoriser l'implantation sur les deux limites séparatives en cas d'agrandissement de l'existant pour permettre de prendre en compte l'évolution des familles,</li> <li>- (4) Imposer une place de stationnement couverte et deux en surface,</li> <li>- (5) Imposer une façade sur rue obligatoire de 15m pour rendre constructible un terrain.</li> </ul>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1) Le règlement prévoit déjà que la limitation de la bande constructible ne s'applique pas aux constructions des habitations existantes : « <i>Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU</i> ».</li> <li>- (2) Le règlement de la zone UB impose déjà un retrait minimal de 5m depuis la voie publique.</li> <li>- (3) Au regard des nombreuses contributions reçues sur ce point, et la commune souhaitant tenir compte des besoins d'évolution du bâti existant – notamment pour permettre l'adaptation des logements aux évolutions familiales, au vieillissement ou à la perte d'autonomie – il a été décidé de ne pas modifier la règle en vigueur. La règle actuelle du PLU, autorisant l'implantation des constructions sur l'une des limites séparatives, est donc maintenue. Le projet de modification du PLU sera ajusté en conséquence.</li> <li>- (4) Suite à cette remarque récurrente concernant les besoins en stationnement, la commune fait évoluer la règle en introduisant une modulation du nombre de places en fonction de la surface de plancher des logements. Cette approche permet de répondre aux besoins de stationnement des logements les plus grands, sans imposer de manière uniforme trois places par logement, ce qui aurait pu s'avérer excessivement contraignant au regard des capacités foncières et des objectifs du PLU. Soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places, non couvertes</li> <li>&gt;&gt; de 80 m<sup>2</sup> et jusqu'à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places, dont au moins 2 non couvertes ;</li> <li>&gt;&gt; au-delà de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places, augmentées d'une (1) place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Les deux premières places devront être non couvertes. Les places supplémentaires pourront être couvertes ou non.</li> </ul> </li> </ul> <p>Le projet de modification du PLU est ajusté en ce sens.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Pour UB7 (voir le point n°7 du présent tableau)</p> <p>—</p> <p>Règlement : Art. UB12</p> <p>Notice de présentation (p.60-62)</p>



N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
		<p>- (5) Conformément aux dispositions issues de la loi ALUR du 24 mars 2014, le règlement du PLU ne fixe ni coefficient d'occupation des sols (COS), ni superficie minimale des terrains constructibles, ni exigences relatives à la largeur minimale des terrains ou des façades sur voie. En supprimant cette habilitation, le législateur a entendu favoriser une utilisation plus efficiente du foncier au sein des secteurs déjà urbanisés, encourager la production de logements, et éviter les mécanismes réglementaires susceptibles de restreindre l'accès au foncier constructible, contribuant ainsi aux objectifs de mixité sociale et de limitation de l'étalement urbain. Dès lors, l'instauration d'une largeur minimale de façade sur rue, qui aurait pour effet de restreindre la constructibilité de certains terrains, ne peut être retenue dans le règlement du PLU, celui-ci ne disposant pas de la compétence pour fixer des prescriptions de cette nature. Les règles portant sur les dimensions des constructions, leur agencement ou leurs caractéristiques de confort relèvent du code de la construction et de l'habitation, et sont étrangères au champ du droit de l'urbanisme. Le PLU peut en revanche encadrer la forme urbaine des constructions à travers des règles d'implantation, de gabarit, de hauteur, de retrait ou de traitement architectural, afin d'assurer une insertion harmonieuse des projets dans le tissu existant.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Les deux premiers points amènent des questions déjà traitées par le règlement.</p> <p>Dont acte pour le troisième point.</p> <p>L'évolution des places de stationnement au regard des capacités foncière et des objectifs du PLU, est cohérente.</p> <p>Dont acte sur l'avis du porteur du projet sur la légitimité de la largeur d'une façade.</p>	

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
10	<p><b>Observation n°10 //</b></p> <p>Surprise par la multiplication effectuée de nouvelles constructions dans Précy ces dernières années, maisons individuelles sur parcelles de partage ou non, et d'habitats collectifs (prévus ou non ? par le PLU), la personne espère que cela va cesser ;</p> <p>Elle cite certaines des conclusions du rapport avec lesquelles elle est en plein accord :</p> <p><i>« la cohérence doit rester entre la capacité d'accueil et celle des équipements, notamment scolaires, ou la commune ne peut pas faire face à un afflux de population ».</i></p> <p>Au vu du bilan établi (quasi réalisation de l'objectif des logements et l'atteinte, voir le très large dépassement de l'objectif démographique, la pertinence du maintien de certains secteurs en zone à urbaniser est à réinterroger (ex : zone 1AUa ?).</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>La contribution souligne un constat partagé par la commune, issu du bilan de l'application du PLU : les objectifs de production de logements et de population ont été pratiquement atteints, ce qui appelle une plus grande maîtrise du développement urbain au regard des capacités d'accueil de la commune, notamment en équipements.</p> <p>La modification du PLU s'inscrit précisément dans cette logique. Elle conduit à revoir certains secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment par le changement de classement de la zone du Clos Fayel, finalement maintenue en cœur d'îlot vert à préserver et non plus comme zone d'urbanisation future, et par une révision à la baisse des objectifs et des orientations de la zone 1AUa, afin de rester compatible avec les capacités d'accueil de la commune.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>



N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
11	<p><b>Observation n°11 //</b></p> <p>1) Propriétaire d'un terrain constructible situé en zone UB, la personne souhaite y faire construire une maison d'habitation. La largeur du terrain étant d'environ 9,50 m, l'implantation de la construction étant prévue sur une limite séparative et en laissant un accès sur l'arrière de la parcelle d'une largeur de 3 mètres de côté de l'autre limite séparative, dans le respect de l'article UB7 du PLU actuellement en vigueur. A la lecture de la modification N°2 du PLU, il apparaît qu'il faut un retrait minimum de chacune des limites séparatives, ce qui rendrait son projet irréalisable.</p> <p>Il demande une dérogation pour implanter sa construction sur une limite séparative à condition de garder un accès de 3 mètres sur l'autre limite séparative. Souligne qu'en zone UAa, les constructions sont autorisées sur les deux limites séparatives, et que sa parcelle, bien que située en zone UB, se trouve à environ 10 mètres de la zone UAa.</p> <p>2) Concernant l'article UB6, la bande constructible, passe de 35 mètres à 25 mètres, à partir de la voie publique, alors qu'en zone UA, cette bande est maintenue à 35 mètres. Sur ce point, étant très proche du centre-ville et de la zone UA, il demande également une dérogation pour permettre l'implantation de la construction dans les 35 mètres, cela afin de placer la construction au droit du pignon voisin dont l'arrière se trouve à environ 32 mètres par rapport à la rue. Le pignon voisin étant d'une hauteur importante, cette implantation serait plus harmonieuse et garantirait un meilleur ensoleillement.</p> <p>3) Demande ce que deviendra sa parcelle aujourd'hui constructible et qui ne le serait plus avec les modifications envisagées, soulignant la perte financière engendrée.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>1) Plusieurs observations allant dans ce sens ayant été formulées au cours de l'enquête, la commune a fait le choix de ne pas modifier cette règle et de maintenir la possibilité d'implanter une construction sur une seule limite séparative, dans les conditions prévues par le règlement actuellement en vigueur.</p> <p>2) L'évolution de la bande de constructibilité vise à maîtriser la profondeur d'implantation des constructions, afin de préserver des fonds de parcelles à vocation de jardins et à maintenir un front urbain cohérent, distinct de celui de la zone UA, dont les caractéristiques urbaines et la densité justifient le maintien d'une bande constructible plus importante. Bien que le secteur concerné soit situé à proximité immédiate de la zone UA et que certaines situations existantes présentent des implantations au-delà de 25 mètres, ces configurations constituent des exceptions héritées du tissu bâti existant et ne sauraient fonder une règle générale ou des dérogations ponctuelles. La commune confirme l'évolution du règlement afin de garantir, à l'échelle de la zone UB, une organisation urbaine plus équilibrée entre bâti et espaces non bâtis.</p> <p>3) La modification du PLU ne remet pas en cause le classement de la parcelle en zone constructible. En revanche, elle peut faire évoluer les règles applicables à son utilisation. Il est rappelé que le classement d'un terrain en zone constructible n'empêche pas de droit acquis au maintien des règles d'urbanisme en vigueur, lesquelles peuvent être amenées à évoluer dans le cadre des procédures prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Le porteur du projet semble prendre en compte la première observation, mais confirme l'évolution du règlement sur la bande constructible, pour une structuration cohérente plus harmonieuse.</p> <p>Au regard de la troisième observation, le classement de la parcelle reste inchangé, le projet de construction nécessite probablement une révision.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Pour UB7 (voir le point n°7 du présent tableau)</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
12	<p><u>Observation n°12 //</u></p> <p>Implantation des constructions article UB7 page 38.</p> <p>Le paragraphe 7.1 modifié ne concerne que les constructions de plus de 20 M². Il faudrait conserver les paragraphes 7.11 et 7.12 pour les annexes de moins de 20M² (identique au UA7 / 7.11 ET 7.12 page 23.</p> <p>Dans les paragraphes suivants, il est précisé que « l'usage du bois est à réaliser en bois naturel, non peint et non lasuré » :</p> <p>UA11/ façades 11.4.5 page 27</p> <p>UB11/Façades 11.1.1 page 42</p> <p>UE11/Façades 11.6.6 page 55</p> <p>Il serait souhaitable d'autoriser la lasure et la peinture en respectant les couleurs du nuancier. Le bois nécessite un entretien, non protégé il se dégrade et devient inesthétique.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>1) L'article UB7 revenant à sa rédaction initiale, la remarque n'appelle plus d'observation.</p> <p>2) Afin de concilier pérennité des matériaux et qualité des façades, il est proposé de faire évoluer le règlement afin d'autoriser l'application d'une lasure incolore, permettant la protection du bois tout en préservant son aspect naturel. En revanche, l'autorisation de peintures couvrantes n'est pas retenue, celles-ci modifiant l'expression matérielle du bois et s'écartant de l'objectif de maintien d'une lecture qualitative et homogène des façades.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>1) Dont acte concernant la première observation</p> <p>2) Le porteur du projet propose une évolution du règlement sur la protection du bois</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p>La règle concernant le bardage bois est réécrite comme suit :  <i>« Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit réalisé en bois naturel et non peint. Seuls les produits incolores de protection (lasure, saturateur) sont autorisés. »</i></p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Règlement : Art. UB11, 1AU11, UA11, UP11, UE11</p> <p>Notice de présentation (p.78, p.95)</p>
13	<p><u>Observation n°13 //</u></p> <p>Article UB7 : Article très restrictif concernant le retrait de 3 mètres au minimum. Il interdit toute véranda ou extension de moins de 20 m quelque soit la distance de l'habitation jouxtant la propriété concernée.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Cette remarque a déjà été prise en compte dans les réponses apportées précédemment. L'article UB7 étant maintenu dans sa rédaction initiale, elle n'appelle pas d'observation complémentaire.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>



N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
14	<p><b>Observation n°14 //</b></p> <p>Article UB 10 : Idem pour les hauteurs, les habitations qui n'ont pas possibilité de s'étendent en largeur ou longueur sont pénalisés par la restriction 7 m qui devient 4,5 m et 11 m devient 9 m à l'acrotère.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>L'évolution des hauteurs autorisées en zone UB vise à préserver le caractère paysager et bâti du secteur, majoritairement composé de constructions de type rez-de-chaussée + combles, dans un tissu à dominante pavillonnaire.</p> <p>Cette adaptation du règlement s'inscrit dans une logique de cohérence d'ensemble et de maîtrise des gabarits, indépendamment des situations particulières des parcelles.</p> <p>Il est par ailleurs constaté que certaines constructions réalisées au cours des dernières années, présentant des hauteurs plus importantes, ne s'harmonisent pas avec le caractère majoritaire de la zone. L'évolution du règlement vise précisément à éviter la reproduction de ces formes bâties, afin de conforter une silhouette urbaine plus homogène et respectueuse de l'identité du secteur.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>
15	<p><b>Observation n°15 //</b></p> <p>Ancien projet de constructions immobilières du clos FAYEL Sommes opposés à toutes constructions sur cette parcelle (1AUH/AUB) avec une entrée rue Michaulane)</p> <p>Sur le prochain PLU aimerions voir inscrit que cette parcelle est inconstructible.</p> <p>Pour les futures ventes de terrains ou parcelles 1AUH et 1AUB, souhaitons que cette notification : non constructible perdue dans le temps.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Cette demande a déjà été prise en compte dans les réponses apportées précédemment. Le secteur du Clos Fayel a été retiré des zones à urbaniser et est désormais classé en cœur d'îlot vert à préserver, inconstructible, à l'exception des seuls ouvrages compatibles avec sa fonction de jardin, tels qu'une piscine ou une annexe de maximum 15 m<sup>2</sup> par unité foncière, dans les conditions prévues par le règlement. Quant à la zone 1AUB, spécifiquement créée pour accueillir le déménagement de la maison de retraite, finalement restée sur site, elle a bien été supprimée et reclassée en zone naturelle.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Le secteur du Clos Fayel est traité dans les observations précédentes, quant à la zone 1AUB, elle est correctement présentée dans le rapport.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
16	<p><u>Observation n°16 //</u></p> <p>Un collectif demande une réunion publique d'informations avant les délibérations, et l'approbation du conseil municipal.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Si la demande est entendue, l'organisation d'une réunion publique ne constitue pas une obligation dans le cadre de la présente procédure. L'enquête publique a, en outre, permis une information et une participation significatives du public.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>
17	<p><u>Observation n°17 //</u></p> <p>1) Article UB 7 - Implantation des constructions aux limites séparatives : Le retrait obligatoire de 3 mètres des limites séparatives pour les constructions ou annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> est une restriction excessive pour les parcelles de taille modeste. Elle pourrait compromettre de nombreux projets d'extension nécessaires à l'évolution normale de l'habitat : agrandissement familial, accessibilité suite à un accident de la vie, espace de vie à créer pour un parent vieillissant et dépendant.</p> <p>2) Article UB 11 - Aspect Extérieur (R.11.1.5) : L'interdiction totale de vérandas et d'extensions vitrées de moins de 3m<sup>2</sup> est une mesure excessive. Ce sont en effet des sas thermiques très efficaces surtout lorsque l'entrée de la maison donne directement dans une pièce de vie. L'interdiction d'une véranda sur la façade principale est également une mesure beaucoup trop stricte. La façade principale n'est pas toujours visible depuis l'espace public et une véranda bien conçue n'est pas un élément enlaidissant dans les secteurs pavillonnaires.</p> <p>3) R.11.3 Installations techniques et ouvrages divers : L'obligation de dissimuler les cuves de récupération d'eaux pluviales engendre des difficultés techniques et financières importantes. Toutes les parcelles ne permettent pas une implantation non visible depuis l'espace public. Cette règle peut également être décourageante pour l'installation de dispositifs écologiques. L'interdiction des climatiseurs et des pompes à chaleur sur les façades qui seraient visibles</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>1) Cette remarque a déjà été prise en compte dans les réponses apportées précédemment. L'article UB7 étant maintenu dans sa rédaction initiale, elle n'appelle pas d'observation complémentaire.</p> <p>2) Les dispositions mentionnées dans la contribution figuraient dans la rédaction antérieure du règlement. Elles ont été supprimées dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune partageant le constat exprimé quant au caractère excessif de ces interdictions.</p> <p>3) Concernant les cuves de récupération des eaux pluviales, consciente des contraintes techniques que peut représenter cette exigence, et soucieuse d'encourager la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages de jardin, la commune propose d'assouplir la règle. Le règlement précisera que les dispositions relatives aux cuves de récupération des eaux pluviales (non visibilité depuis l'espace public ou dissimulation par un rideau de verdure) s'appliquent dans la mesure du possible, permettant une appréciation plus souple des situations, tout en maintenant l'objectif de qualité paysagère.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Pour UB7 (voir le point n°7 du présent tableau)</p> <p>—</p> <p>Règlement : Art. UA11, UB11, UE11, UP11, 1AU11</p> <p>Notice de présentation (p.88, p.96)</p>



N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
17 (s)	<p>depuis l'espace public sont en contradiction totale avec les objectifs de transition écologique. Sur certaines habitations il n'existe aucune autre façade techniquement adaptée.</p> <p>4) L'ensemble des modifications listées doivent être retirées car elles représentent une accumulation de contraintes qui pénalisent essentiellement les parcelles et les habitations de petite taille.</p>	<p>S'agissant des climatiseurs et des pompes à chaleur, le règlement n'en interdit pas l'installation mais encadre leur implantation lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public. Il prévoit, là encore, qu'à défaut d'implantation non visible, des dispositifs de masquage puissent être mis en œuvre afin de concilier transition énergétique et qualité du cadre bâti.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Les réponses apportées aux observations ne suscitent pas de remarque complémentaire</p>	
18	<p><b>Observation n°18 //</b></p> <p>Demande concernant les parcelles AE 341,342,220,524 et 272 au lieu dit clos Fayel, actuellement enclavées.</p> <p>Demandent la possibilité de créer une ouverture au niveau du bateau du 10 bis rue Michaulane, celui-ci ayant été prévu depuis les années 1990, lequel donnera accès à ces parcelles afin de pouvoir édifier deux pavillons de standing sur ces parcelles avec accès par la parcelle numéro 524. La totalité de ces 4 parcelles étant de 2188 m<sup>2</sup> sans compter la 272, cela permettra de créer deux lots respectueux de l'urbanisme.</p> <p>Un certificat d'urbanisme opérationnel pour ce projet a été déposé en mairie en date du 5 décembre 2025.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Les parcelles concernées sont situées en cœur d'îlot, secteur identifié par la modification du PLU comme un espace à préserver, à l'exception de la parcelle n° 524, qui n'est concernée qu'en partie.</p> <p>À ce titre, ces terrains ne sont pas constructibles, hors ouvrages de très faible impact compatibles avec leur fonction de jardin (piscine, petite annexe conforme au règlement).</p> <p>Le choix de la commune s'est porté sur le maintien de ce cœur d'îlot vert comme espace de respiration au sein du tissu urbain, dans un contexte de raréfaction de ce type d'espaces.</p> <p>Ces secteurs contribuent notamment à la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales, à la qualité de l'air et au cadre de vie.</p> <p>Par ailleurs, le mur situé rue Michaulanne est identifié comme élément de patrimoine à conserver. Le règlement autorise uniquement des ouvertures limitées à 3,50 mètres, afin d'assurer son maintien et la continuité du front bâti.</p> <p>L'accès à la parcelle reste donc possible dans le respect de la largeur maximale autorisée de 3,50 mètres, pour des usages compatibles avec le statut de cœur d'îlot.</p> <p>Enfin, il est précisé que les parcelles sur lesquelles les pétitionnaires souhaitent construire sont situées en fond de la parcelle n° 524, dont la profondeur excède 50 mètres.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
18 (s)		<p>Dès lors, au regard de la bande de constructibilité applicable, toute construction serait de toute façon impossible au-delà de 25 mètres à compter de l'alignement, ce qui confirme l'inconstructibilité des terrains concernés.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Les explications des choix sont clairement exprimés par le porteur du projet avec le respect du cadre réglementaire en vigueur concernant l'accès.</p>	
19	<p><b>Observation n°19 //</b></p> <p>Constat de la suppression de la zone AUH.</p> <p>Souhaite que soit envisagé le reclassement en zone UB de la parcelle n°226. Ce reclassement permettrait de créer trois lots constructibles, en continuité avec l'urbanisation existante et adaptés aux besoins en logements. La parcelle s'y prête pleinement au regard des règles d'urbanisme.</p> <p>Demande la suppression du passage reliant la rue des Tournelles à la rue Michaulane.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Une réponse a déjà été donnée à cette demande (voir contribution n°1).</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
20	<p><b>Observation n°20 //</b></p> <p>Copropriétaires de plusieurs parcelles situées au lieu-dit « Clos Fayel », pour une superficie totale d'environ 2 600 m<sup>2</sup>. Les parcelles concernées sont les suivantes : 220, 341, 342, 272, ainsi que la 524 (d'une dimension de 5 m x 57 m), qui constitue le seul accès possible à l'ensemble. Cet accès est actuellement fermé par un mur. À ce titre, sollicitent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'autorisation d'ouvrir le mur afin de rendre l'accès possible dans un premier temps.</li> <li>- À terme, la possibilité de déposer deux permis de construire pour la réalisation de deux maisons individuelles (pavillons traditionnels R+1) sur des lots d'environ 900 m<sup>2</sup> chacun, ainsi qu'une aire de retournement de 400 m<sup>2</sup> desservant ces deux lots.</li> </ul> <p>Conscients des contraintes imposées par le PLU en vigueur, demandent une évolution positive de ce dernier afin de débloquent une situation qui, à défaut, risque d'engendrer des nuisances pour les riverains (végétation non entretenue, etc.).</p> <p>Proposent de rétrocéder la parcelle d'accès (n°524) à la commune, afin de faciliter la réalisation du projet et l'intégration dans le tissu urbain.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Cette contribution reprend des demandes déjà formulées dans le cadre de l'enquête publique et auxquelles il a été répondu précédemment (voir observations n°4 et n°18).</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>
21	<p><b>Observation n°21 //</b></p> <p>1) Pour les annexes, le retrait imposé de 3 mètres en limite séparative pose un handicap sérieux pour les terrains de petite taille car empêchant certainement un agrandissement d'une pièce ou d'un accès dédié à une personne dépendante (par exemple)</p> <p>2) 11.3 installations techniques 9<sup>ème</sup> alinéa : Les climatiseurs et pompes à chaleur sont déjà soumises à des contraintes de pose (stabilité du sol, bruit de fonctionnement, et branchements hydrauliques ou électriques) dans certains cas, ces contraintes obligent à une installation en façade pourquoi l'interdire de façon unilatérale.</p>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>Ces remarques reprennent des demandes ayant déjà fait l'objet de réponses apportées précédemment.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
22	<p><b>Observation n°22 //</b></p> <p>1) Sollicitent la correction de l'erreur matérielle suivante : sur le règlement graphique, pièce 4a, le figuré « Espace Boisé Classé » de la parcelle ZD 95 empiète sur la parcelle agricole non boisée ZE 25. Cette erreur doit être corrigée afin de garantir que le document reflète fidèlement la réalité du terrain.</p> <p>2) Sollicitent la modification du règlement graphique sur une surface d'environ 14 hectares sur la parcelle ZE 25. Cette modification vise à permettre l'exploitation du gisement de craie en créant une sous-section du zonage A, au motif de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme (« secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées»). À défaut, nous proposons que cette parcelle soit classée en secteur Nc, correspondant au zonage actuellement appliqué à la carrière autorisée. Cette demande est étayée par les arguments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérennité de l'activité et ressource stratégique : La parcelle ZE 25 est essentielle pour la pérennité de notre activité industrielle. Adjacente à notre carrière en exploitation et propriété d'Imerys, elle représente une extension stratégique potentielle. Des reconnaissances géologiques ont confirmé l'exceptionnelle qualité du gisement (calcaires du Lutétien) qu'elle renferme. Ce gisement est d'ailleurs reconnu comme GIN (Gisement d'intérêt National) dans le projet de Schéma Régional des Carrières (SRC), soulignant son importance.</li> <li>• Activité non artificialisante : L'exploitation de carrière ne constitue pas une activité artificialisante. Conformément à l'annexe de l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme, les carrières entrent dans la catégorie des surfaces non artificialisées. Elles n'imperméabilisent pas les sols et leur modification est temporaire. La remise en état est</li> </ul>	<p><b>Avis de la commune</b></p> <p>1) La contribution met en évidence une erreur matérielle issue du report graphique du PLU lors de sa renumérisation, réalisée à l'occasion de la présente modification en vue de son téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme. Cette erreur sera corrigée afin que le règlement graphique reflète fidèlement la réalité du terrain.</p> <p>2) La demande porte sur une évolution substantielle du zonage et des usages autorisés, visant à permettre l'exploitation d'un gisement de ressources du sous-sol sur une surface d'environ 14 hectares.</p> <p>Une telle évolution ne peut être examinée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Elle nécessiterait un travail approfondi de justification, une évaluation de ses incidences notamment sur l'environnement, ainsi qu'une concertation et une consultation spécifiques des personnes publiques associées, de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale et le cas échéant de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), qui doivent intervenir en amont de la procédure.</p> <p>Par ailleurs, l'extension d'une activité de carrière relève d'un cadre réglementaire particulier et est subordonnée à l'obtention d'autorisations administratives spécifiques, indépendamment du zonage du PLU.</p> <p>Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher de la commune afin d'examiner, le cas échéant, cette demande dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte pour la correction du règlement graphique.</p> <p>Pour la seconde observation les justifications sont clairement argumentées.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Zonage</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
22 (s)	<p>est coordonnée à l'extraction et permet le retour à l'agriculture ou à des zones naturelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compatibilité avec le projet de SCOT de la Thelloise : Cette modification permettrait d'anticiper l'obligation de mise en compatibilité du PLU avec le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Thelloise, actuellement en enquête publique. Le projet de Document d'Orientation et d'Objectifs (page 38 version arrêtée par délibération du conseil communautaire du 10 juillet 2025) prescrit notamment de :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>Permettre une exploitation durable des ressources minérales du territoire ( ... ) sur la base des Gisements d'intérêt National identifiés par les travaux sur l'élaboration du Schéma régional des carrières</i> ».</li> <li>- « <i>Prévoir les extensions des carrières existantes</i> ».</li> </ul> </li> </ul> <p>Soulignent que cette modification de zonage n'est qu'un préalable nécessaire et ne présage en rien de l'emprise d'une future extension de la carrière ni de l'octroi d'une autorisation environnementale, laquelle fera l'objet d'un dossier spécifique et d'études approfondies, conformément à la réglementation.</p>		

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
<b>QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</b>			
<b>q1</b>	<p>Dans la présentation du projet « Orientation d'Aménagement et de programmation - Dossier n°5</p> <p>II.3 Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat - 1AUp</p> <p>II-4 Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat - 1AUh</p> <p>S'agissant d'espaces de renouvellement urbain à vocation d'habitat, Pour quel(s) motif(s) sont-ils présentés d'opérations futures alors même que les sites concernés ont fait l'objet d'un changement de vocation depuis plusieurs années et que plusieurs constructions y ont d'ores et déjà été réalisées et livrées. Ces sites ont déjà fait l'objet d'une mutation profonde</p> <p>Pourquoi les secteurs 1 AUp et 1 AUh sont ils qualifiés de projet alors qu'ils constituent déjà un tissu urbain. Cette présentation comme des opérations futures de renouvellement ne semble pas totalement sincère à la réalité et vu le rapport de présentation N° 5.</p>	<p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>Il est exact que les secteurs 1AUp et 1AUh ont déjà fait l'objet de projets et sont aujourd'hui en grande partie urbanisés ou en cours d'urbanisation. Toutefois, la présente procédure de modification du PLU n'a pas pour objet de remettre à plat l'ensemble des zonages ou des orientations existantes, mais d'apporter des ajustements ciblés au projet global.</p> <p>Le maintien de ces secteurs dans les orientations d'aménagement permet de conserver une lecture cohérente du projet communal, en articulation avec le PADD toujours en vigueur depuis 2017.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Pour le secteur 1AUh, il apparaît que le projet est totalement achevé et qu'il n'y a plus d'aménagement à prévoir, le mentionner comme développement paraît obsolète.</p> <p>Pour le secteur 1AUp, le projet est partiellement achevé vu la livraison d'habitations, elle est en cours d'achèvement et non un développement futur de ce secteur.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>
<b>q2</b>	<p>Sur la notice de présentation (M2-1), en page 10, il est précisé que la commune de PRECY SUR OISE n'est pas couverte par un SCOT.</p> <p>La commune de PRECY SUR OISE fait partie du territoire de la Communauté de communes THELLOISE, qui dispose de son propre Scot.</p> <p>Le premier Scot a été approuvé le 17 décembre 2018. Actuellement il est en révision.</p> <p>Y a-t-il une cohérence ?</p>	<p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>La commune de Précy-sur-Oise relève bien du territoire de la Communauté de communes Thelloise, couverte par un SCoT approuvé en 2006 et actuellement en révision.</p> <p>La DDT a été interrogée sur la prise en compte de ce document et a indiqué qu'en l'absence de bilan d'application réalisé dans les délais prévus par l'article L.143-28 du code de l'urbanisme, ce SCoT est caduc et n'est plus opposable aux documents d'urbanisme locaux. En conséquence, la commune doit être regardée comme située hors SCoT pour la présente procédure, ce qui est pris en compte dans la notice de présentation.</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Dont acte - La DDT a bien fait l'objet d'une interrogation comme il est indiqué dans la liste des PPA interrogées, mais aucune réponse ne figure dans le dossier.</p>	<p><b>Avis définitif</b></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p>A noter que les échanges de la DDT évoqués ci-contre ont été réalisés en amont des consultations, au moment de la rédaction du dossier. C'est pourquoi il n'y a pas de courrier évoquant ce sujet dans les avis PPA.</p> <p><b>Évolution des pièces</b></p> <p>Néant</p>



## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2

*Il s'agit ci-dessous d'un résumé des conclusions et avis du commissaire-enquêteur. Pour plus de détails se reporter au rapport complet.*

" Considérant que :

- Au niveau du bilan des évolutions de la modification N°2 du PLU de Précy-sur Oise, la suppression ou la modification de certaines zones, n'affectent pas les objectifs du plan et du PADD. Seules la suppression de la zone 1 AUh du Clos Fayel et les changements de la zone 1 AUa de la rue du havre influencent les objectifs de logement, sans remettre en cause l'atteinte globale des objectifs. La modification vise à adapter le PLU aux nouvelles réglementations et à mieux encadrer l'évolution du territoire.
  - La modification de L'OAP (rue du havre), répond à l'évolution des besoins urbains tout en tenant compte des contraintes technique et réglementaire. Cette modification vise à assurer une meilleure cohérence entre les ambitions initiales du projet et les dynamiques actuelles.
  - L'évolution de l'OAP (clos Fayel), les études menées ont mis en évidence des limites techniques, environnementales et fonctionnelles, rendant les objectifs initiaux difficile à mettre en œuvre. Cette évolution a conduit à une réévaluation du projet, remettant en cause la pertinence de l'OAP dans sa forme initiale.
  - La suppression de la zone 1AUB à vocation d'équipement permet de répondre à des objectifs fixés, réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux, donc réduction de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain, sans effet sur les objectifs de logement.
  - L'ensemble des demandes a été examiné individuellement avec attention. La commune de Précy-sur-Oise s'est efforcée de répondre favorablement aux requêtes pertinentes de ses administrés, tout en veillant à ne pas mettre en cause la cohérence du projet de PLU, ni les prescriptions associées.
- Le dossier de présentation est complet et détaillé avec les cartographies nécessaires à la compréhension Il est conséquent et nécessite une lecture approfondie pour une information complète
- Le bureau d'étude ayant instruit le dossier, confirme la compatibilité avec les documents d'urbanisme.( documents supra communaux). Ce bureau d'étude affirme avoir interrogé la DDT sur la prise en compte d'un SCOT approuvé en 2006 et actuellement en révision. Il a été indiqué qu'en l'absence de bilan d'application réalisé dans les délais prévus par l'article L. 143- 28 du code de l'urbanisme, ce SCOT est caduc et n'est plus opposable aux documents d'urbanisme locaux. En conséquence, la commune doit être regardée comme située hors SCOT pour la présente procédure.
- Les évolutions portées par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000
- La consultation du public a été menée conformément aux dispositions régissant les enquête publique relatives à la modification d'un PLU
- Au total la commune a répondu favorablement à la grande majorité des observations formulées par les PPA en amendant son projet qui s'aligne sur les remarques formulées.
- Sachant que la modification de ce PLU :
  - Garantit une meilleure lisibilité et application des règles d'urbanisme et renforce la compréhension des règles écrites et graphiques
  - S'inscrit dans une démarche d'amélioration de la biodiversité et préservation écologique
  - Intègre en amont des projets la prise en compte des risques et des nuisances
  - Améliore la qualité de vie et des paysages, tout en limitant la consommation d'espaces et étalement urbain.

Le commissaire enquêteur émet

un **AVIS FAVORABLE** avec les recommandations suivantes :

- 1) Le commissaire enquêteur attire l'attention de la collectivité sur le fait que la modification du PLU a été élaborée hors SCoT, alors qu'un SCOT est actuellement en cours de révision du 15/12/2025 au 17/01/2026. Le plan local d'Urbanisme de Précy sur Oise devra être compatible, ou mis en compatibilité avec le Scot, dès que celui sera approuvé.
- 2) Bien que la notice de présentation précise que les zones 1 AUp et 1 AUh, ne sont pas concernées par la modification du PLU, cependant dans la présentation des OAP, ces mêmes zones sont décrites comme des espaces de renouvellement urbain à vocation d'habitat, avec une dépollution du site (1AUp) et démolition des bâtiments présents (1AUh). Des principes de construction pour le développement futur de ces secteurs sont précisés. Des vérifications faites sur le terrain, il s'avère que des logements ont été construits et livrés, ce qui rend obsolète les orientations figurant dans ces OAP. Cette situation peut créer une confusion pour les citoyens et les lecteurs, donnant l'impression que les transformations sont encore envisagées alors que le projet est achevé pour un secteur et en phase finale pour l'autre. Il est donc suggéré de mettre à jour la présentation des OAP afin que les documents reflètent la situation actuelle et garantissent une information claire et cohérente pour tous. »

### Réponse de la commune

1) La commune est pleinement consciente des obligations de compatibilité qui s'imposeront au PLU à l'issue de l'approbation du SCoT actuellement en cours de révision. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme communal sera, le cas échéant, mis en compatibilité dans les délais réglementaires afin d'assurer sa cohérence avec le SCoT approuvé.

2) Comme indiqué dans la réponse apportée au procès-verbal de synthèse, la présente procédure de modification du PLU n'a pas pour objet de mettre à jour le projet global de la commune, et notamment les orientations d'aménagement et de programmation existantes.

Il est en effet important de préserver la traçabilité du projet communal et la lecture d'ensemble portée par le PADD en vigueur.

Une future procédure de révision du PLU, qui interviendra notamment à l'issue de l'approbation du SCoT afin d'en assurer la compatibilité, constituera le cadre approprié pour procéder à une actualisation des OAP au regard des projets réalisés, et pour mettre le document en conformité avec l'occupation actuelle du sol et l'urbanisation effectivement mise en œuvre sous l'égide du document d'urbanisme antérieur.

