

Commissaire-enquêteur
Jean-Philippe OLIVIER

Enquête publique

**Plan Local d'Urbanisme
De la commune de PRECY SUR OISE
MODIFICATION N°2**

Période d'enquête du 24 novembre 2025 au 24 décembre 2025, soit une période
de 31 jours, consécutifs



RAPPORT

Etabli par le commissaire enquêteur désigné
Par décision N° E25000137/80 en date du 19 septembre 2025
De Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens

GLOSSAIRE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
CASIAS	Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service
CU	Code de l'urbanisme
CE	Code de l'Environnement
EBC	Espace Boisé Classé
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
NAF	Naturel agricole et Forestière
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personne Publique Associée
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PNR	Parc Régional Régionaux
MRAE	Mission Régional Autorité Environnementale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régionaux d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRU	(Loi) Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL	Secteur de Taille et de capacité d'accueil limitée
	Légende de zonage / PLU après modification n°2
UAa	Cœur historique de densité forte
UAb	Cœur historique de densité moyenne
UB	Habitat résidentiel
UBi	Habitat résidentiel présence de source
UE	Zone d'activités économiques
UL	Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
UP	Zone urbaine à vocation patrimoniale
1AUa	Zone de renouvellement urbain
1AUe	Zone de développement économique
1AUh	Zone de développement à court terme à vocation d'habitat
1AUp	Zone de développement à vocation d'habitat (risque de pollution)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle

1	PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	9
1.1	Préambule.....	9
1.2	Historique du PLU de Précy sur Oise.....	9
1.3	Aspects généraux du PLU.....	9
1.4	Intercommunalité.....	10
1.5	Localisation géographique de la commune de Précy-sur-Oise.....	10
2	OBJETS DE LA MODIFICATION.....	12
3	CADRE REGLEMENTAIRE.....	12
3.1	Documents supra-communaux.....	13
4	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	14
5	COMPOSITION DU DOSSIER.....	14
6	MODIFICATIONS.....	15
6.1	Mise à jour et adaptation des secteurs d'urbanisation future ou de projets prévus :.....	15
6.1.1	Rappel des objectifs fixés par le PADD.....	15
6.1.2	Perspectives.....	15
6.2	Modification OAP zone 1AUa – rue du havre.....	17
6.2.1	Objet :.....	17
6.2.2	Justifications.....	17
6.2.2.1	Raisons d'une réévaluation.....	17
6.2.2.2	Risques et Nuisances.....	17
6.2.3	Typologie :.....	18
6.2.4	Orientations :.....	18
6.2.5	Evolution du règlement.....	21
6.2.6	Evolution de zonage.....	21
6.2.7	Compatibilité avec documents d'urbanisme.....	21
6.3	Suppression de la zone 1AUh du clos Fayel.....	22
6.3.1	Objet.....	22
6.3.2	Justifications.....	22
6.3.3	Orientations.....	22
6.3.4	Evolution du règlement.....	23

6.3.5	Evolution de zonage	24
6.3.6	Compatibilité avec documents d'urbanisme.	24
6.4	Suppression de la zone 1AUb à vocation d'équipement	24
6.4.1	Objet.....	24
6.4.2	Difficultés liées à la localisation	24
6.4.3	Justifications	24
6.4.4	Evolution du règlement.....	24
6.4.5	Evolution du zonage.....	24
6.5	Ajustement de l'OAP de la zone AUe.....	26
6.5.1	Objet.....	26
6.5.2	Justifications	26
6.5.3	Modifications.....	26
6.5.4	Accès	26
6.5.5	Ajustement.....	27
6.5.6	Mise en cohérence.....	27
6.5.7	Evolution du zonage.....	27
7	Bilan des évolutions portées par la modification N°2 sur les secteurs d'urbanisation 28	
8	Ajustement des dispositions réglementaires	31
8.1	Réaffirmation de la zone UB en zone urbaine	31
8.1.1	Objet :	31
8.1.2	Evolution du règlement.....	31
8.2	Redonner une cohérence aux hauteurs :	32
8.2.1	Objet.....	32
8.2.2	Justifications	32
8.2.3	Evolution du règlement.....	33
8.3	Réorganisation et clarification de l'art 11	33
8.4	Préservation des arbres :	35
8.4.1	Objet.....	35
8.4.2	Justifications	35
9	Toilettage du règlement : Cohérence et compréhension	35
9.1	Harmonisation des dispositions relatives aux annexes	35

9.2	Encadrement des abris de piscine	36
9.2.1	Objet:	36
9.3	Cohérence de l'article 3 (voirie et accès)	36
9.4	Réglementation de la gestion des déchets.....	37
9.4.1	Objet.....	37
9.4.2	Justifications	37
9.5	Redélimiter un STECAL	38
9.5.1	Objet:	38
9.5.2	Justifications	38
9.6	Diversité commerciale	39
9.7	Amélioration du règlement graphique	39
9.8	Evolution des usages en secteur de loisirs	41
10	CORRECTION DES ERREURS	41
10.1	Erreur de délimitation de zones UL	41
10.1.1	Zone route de Beauvais	41
10.1.2	Rue des Clignettes	41
10.2	Redite inutile concernant les voies en zone UB	43
10.3	Ajustement des dérogations entre les zones UA et UB	43
10.4	Suppression d'une disposition à l'article 13 zone UB	43
10.5	Correction du positionnement d'un mur.....	43
11	NUISSANCES SONORES	44
12	EVOLUTIONS PORTEES AU PLU	45
13	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	45
14	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	46
14.1	Activité agricole	46
14.2	Sur la santé humaine et la population :	46
14.3	Sur la faune, la Flore, les milieux et les continuités écologiques	46
14.4	Sur la ressource en eau	47
14.5	Sur l'air, le climat et le bruit	47
14.6	Patrimoine culturel architectural, archéologique et les paysages	47
15	REGLEMENT.....	48
16	AVIS DES ORGANISMES (PPA)	52

16.1	Avis de la MRAE	52
16.2	Chambre d'Agriculture de l'Oise	52
16.3	Conseil départemental de L'Oise	52
	Direction de l'Aménagement durable, environnement et Mobilité du département de l'Oise.....	52
16.4	Communauté de communes La THELLOISE	52
16.5	Le Parc Naturel Régional (PNR).....	52
16.6	Mémoire de réponses aux avis des PPA	53
16.6.1	Avis de la chambre d'agriculture.....	53
16.6.2	Avis du PNR Oise – Pays de France.....	54
16.6.3	Avis de la communauté de communes THELLOISE.....	57
17	ORGANISATION DE L'ENQUETE	60
17.1	Désignation du Commissaire enquêteur	60
17.2	Arrêté d'enquête publique	60
17.3	Réunion préparatoire	60
17.4	Visite du site	61
17.5	Publicité de l'enquête	61
17.5.1	Affichage.....	61
17.5.2	Site internet de la commune :	61
17.6	Déroulement de l'enquête	61
17.6.1	Participation du public.....	61
17.6.2	Recueil des observations	61
17.6.3	Compte rendu du déroulement des permanences	62
17.6.4	Contrôle de l'affichage	62
17.6.5	Articles de presse	62
18	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	63
18.1	Durée de l'enquête	63
18.2	Permanence du commissaire enquêteur	63
18.3	Climat de l'enquête.	63
18.4	Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête	63
19	Contributions	64
19.1	Analyse quantitative des observations	64

19.1.1	Lors des permanences	64
19.1.2	En dehors des permanences	64
19.1.3	Contributeurs	64
19.1.4	Observations émises.....	64
19.2	Indexation des observations	65
19.3	Relevé des observations.....	65
20	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	66
21	ANALYSE DES OBSERVATIONNS.....	66
21.1	Classement par thème.....	66
22	Conclusions.....	90

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Préambule

Par arrêté N° 2025/050 PM en date du 16 avril 2025 le Maire de la commune de Précy sur Oise a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme de ladite commune.

1.2 Historique du PLU de Précy sur Oise

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le conseil municipal, par délibération en date du 08 décembre 2017 (Annexe n°1)

Il a déjà fait l'objet d'une première modification, approuvée en juillet 2019.

Conformément à la législation en cours, le maire a décidé d'engager une deuxième modification du PLU. (Arrêté joint en annexe 2).

1.3 Aspects généraux du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est imposé, il y a plus de vingt ans, comme document essentiel de l'urbanisme communal. Il a succédé au Plan d'Occupation des Sols (POS) voir au Règlement National d'Urbanisme (RNU), deux outils jugés trop rigides et déconnectés des évolutions sociales, écologiques et économiques. Cette évolution se concrétise avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, qui renouvelle en profondeur la planification urbaine en l'inscrivant dans une logique de projet global, cohérent et durable.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France.

Le PLU ne se réduit pas à un plan ou à un règlement : il se compose de plusieurs volets complémentaires, chacun jouant un rôle précis dans la transformation urbaine. (article L 151-2 du code de l'urbanisme)

Les principales composantes :

- Rapport de présentation : expose le diagnostic du territoire, justifie les choix retenus.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : définit la stratégie politique et les grandes orientations.
- Règlement : fixe les règles précises applicables à chaque parcelle.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : précise la vision pour certains secteurs stratégiques.
- Annexes : complètent l'ensemble.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le conseil municipal prend les décisions importantes. Le maire a la charge d'organiser le travail et de conduire les études, ou les confier à un bureau d'études.

1.4 Intercommunalité

Le préfet de l'Oise a publié en octobre 2015 un projet du nouveau schéma départemental de coopération intercommunale, qui prévoit la fusion de plusieurs intercommunalités, et en particulier de la communauté de communes du Pays de Thelle et de la communauté de communes la Ruraloise, formant ainsi une intercommunalité de 41 communes pour 62826 habitants, et d'une surface de 313 km²

La nouvelle intercommunalité, dont est membre la commune de Précy-sur-Oise, est dénommée Communauté de communes Thelloise, elle est créée par un arrêté préfectoral du 30 novembre 2016 qui a pris effet le 1^{er} janvier 2017

1.5 Localisation géographique de la commune de Précy-sur-Oise

Précy-sur-Oise se situe dans le sud du département de l'Oise, sur la rive droite de la rivière l'Oise, en pays de Thelle, à une distance de 39 kilomètres du nord du département.

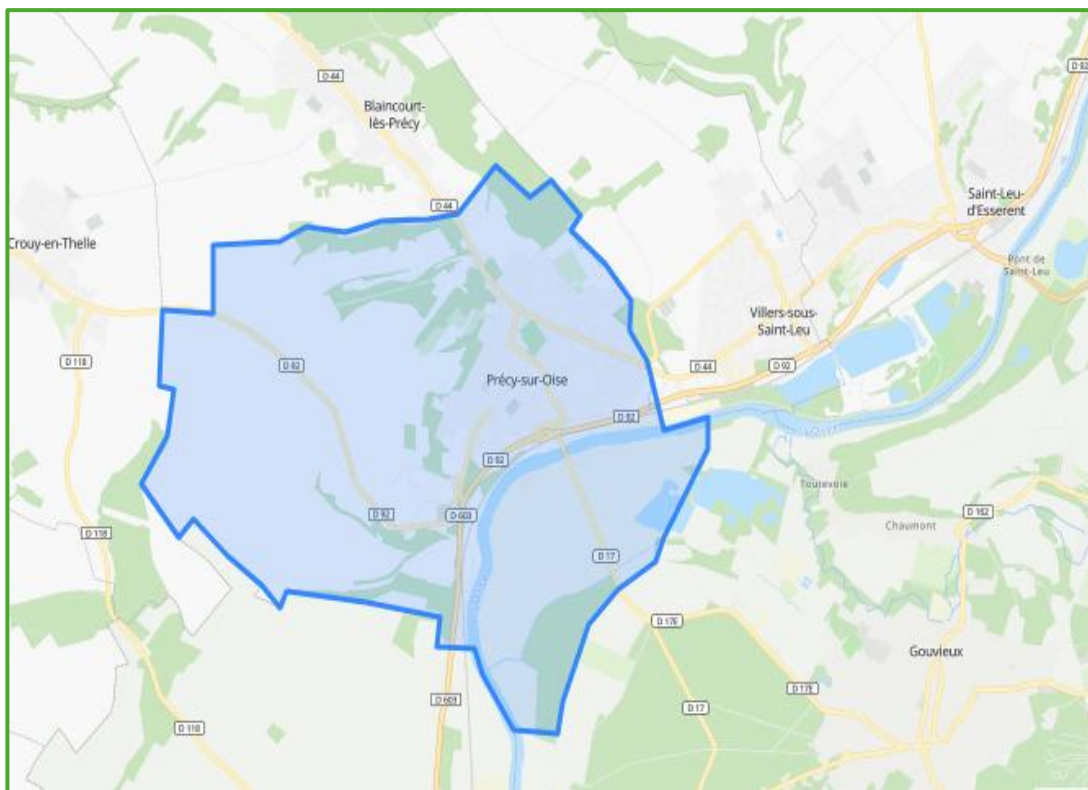
Une petite partie du territoire de Précy-sur-Oise, se trouve sur la rive gauche.

Le principal axe routier desservant Précy-sur-Oise est la RD92, longeant la rive droite de l'Oise, à proximité de la rivière et en dehors du centre-ville.

Sa population est de 3332 habitants (2023), pour une superficie de 9,65 km².



Précy-sur-Oise et les communes environnantes



2 OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification a notamment pour objet de :

- Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projets prévus initialement par le plan au regard des constructions réalisées ces dernières années, des objectifs de logements fixés par le PADD et des évolutions intervenues depuis la mise en place du PLU
- Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers du territoire
- Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire
- Ajouter des dispositions visant à mieux protéger le patrimoine végétal et bâti,
- Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale
- Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit

3 CADRE REGLEMENTAIRE

Les procédures de modification et de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme.

Article	Code de l'urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : <ul style="list-style-type: none"> ➤ -changement des orientations du PADD ➤ -Réduction d'un EBC une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ➤ Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ➤ Ouvrir à l'urbanisation, une zone à urbaniser ➤ Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 08/12/2017 ➤ La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. ➤ Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ➤ Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC <p>La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU, la procédure appliquée est donc celle de la modification</p>
L 153-36	Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31 , le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de	Comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

	programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sachant que les ajustements engagés sont compatible avec le PADD approuvé le 08/12/2017 ➤ La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites ➤ Elle ne réduit pas une espace boisé classé, zone agricole naturelle forestière ➤ Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation, ni créer une OAP valant ZAC <p>La procédure est celle de la modification</p>
L 153-41	<p>Le projet de modification est soumis à enquête publique, lorsqu'il a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ De majorer les droits à construire de plus de 20% ➤ De diminuer les possibilités de construire ➤ De réduire la surface d'une zone U ou AU ➤ Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. 	<p>Plusieurs modifications réglementaires portées par la présente modification sont de nature à diminuer les possibilités de construire, comme par exemple l'évolution des secteurs d'urbanisation future, la refonte des hauteurs des constructions, la modification des règles de prospect en zone UB.</p> <p>La présente procédure entre donc dans le champ de la modification dite « de droit commun » avec enquête publique.</p>

Conformément à l'article L153-40 CU, le projet est donc notifié aux Personnes Publiques Associées. Les avis reçus, et un mémoire de réponse le cas échéant, seront joints au présent dossier. (voir annexes)

La procédure de modification du PLU de la commune de Précy-sur-Oise est menée conformément aux principales dispositions :

Code de l'environnement

l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Précy-sur-Oise n'étant pas couverte par un SCOT, la modification sera rendue exécutoire un mois après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et transmission à l'autorité administrative compétente de l'État

3.1 Documents supra-communaux

Les documents supra-communaux qui s'appliquent sur le territoire de Précy-sur-Oise sont :

- Le SRADDET des Hauts de France, approuvé le 4 août 2020
- Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027
- La Charte du PNR Oise-Pays de France, approuvée en 2021
- Le PCAET de la Thelloise

Note du commissaire enquêteur

La désignation du Commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 19 septembre 2025, dossier n° E25000137/80 fait l'objet de l'annexe n° 03

4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Dans son avis n°2025-8875 du 22 juillet 2025, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale. (Voir Annexes)

Décision de la MRAE en date du 22 juillet 2025

La modification n°2 du PLU de la commune de Précy-sur-Oise 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 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale

5 COMPOSITION DU DOSSIER

N°	Désignation du dossier	Format	Page(s)
1	Note relative à l'enquête publique	A4	13
2	Notice de présentation	A4	153
3	Réglementation et emplacements réservés	A4	126
4	Orientations d'Aménagement et de Programmation	A4	22
5	Nuisances sonores	A4	08
6	Carte 1/5000 règlement graphique 4 a		
7	Carte 1/2500 règlement graphique 4 b		
	TOTAL		322

6 MODIFICATIONS

6.1 Mise à jour et adaptation des secteurs d'urbanisation future ou de projets prévus :

6.1.1 Rappel des objectifs fixés par le PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) affichait à l'horizon de 2030, les objectifs suivants :

➤ **Logements à créer : 218 logements.**

Les 218 logements à créer se répartissaient entre les 2,40 hectares repérés en dent creuse et l'ouverture à l'urbanisation d'environ 6,9ha (5,25Xha à vocation de logement et d'équipement + 1,65 ha à vocation économique).

➤ **Objectif démographique :** Atteindre environ **3 400 habitants** (basé sur un taux de croissance moyen de 0,6% par an) pour pérenniser les équipements publics et assurer le renouvellement de la population.

Le PADD indiquait par ailleurs que l'offre de logements devait tendre vers une diversité sociale et intergénérationnelle

La plupart des dents creuses qui ont été repérées en 2017 n'ont pas été urbanisées, de sorte que sur les 2,4 ha initiaux, il demeure encore un potentiel de 1,9 ha, fin 2024.

6.1.2 Perspectives

Comparaison de l'objectif de logement fixé par le PADD, du nombre de logements restant à réaliser pour la période 2025-2030 et des potentiels estimés au regard des capacités offertes par le plan AVANT la modification n°2

Objectif de logements PADD	218
Réalisations 2018-2024	
Dans les zones AU	71
Dans les zones U	44
Total	115
Réalisations autorisées ou prévues en 2025	
Dans les zones AU	21
Dans les zones U	24
Total	45
Nbr de logements restant à réaliser sur la période 2025-2030	58

Estimations des potentiels pour 2025 - 2030	
AVANT modification	
Potentiel estimé en zone U	70
Potentiel estimé en zone AU	55
Total	125

Le tissu urbain n'a toutefois pas cessé de se renouveler : divisions parcellaires, réhabilitations, regroupement de terrains, ce sont 64 logements qui ont été réalisés sans qu'ils aient été réellement prévus.

Ainsi, en l'état actuel des connaissances, des perspectives et des possibilités offertes par le plan, les zones U et AU confondues, pourraient permettre la réalisation d'au minimum 125 logements, ce qui va bien au-delà de l'objectif du PADD pour 2030. Cette estimation, démontre néanmoins les ressources encore importantes du territoire en matière de densification et d'accueil de nouveaux logements et de nouveaux habitants. Et cette capacité doit rester cohérente avec celle des équipements, et notamment des équipements scolaires.

6.2 Modification OAP zone 1AUa – rue du havre

6.2.1 Objet :

La zone 1AUa, située au sud du bourg, entre la rue du Havre et la RD92, couvre un secteur de 4 800m² antérieurement utilisé par un garage automobile.

L'OAP actuellement en vigueur sur ce site prévoyait l'accueil de logements collectifs avec des commerces ou activités de service en rez-de-chaussée. Ni le rapport de présentation, ni les OAP ne précisent le nombre de logements attendus sur cette zone.

6.2.2 Justifications

6.2.2.1 Raisons d'une réévaluation

Plusieurs raisons ont poussé la collectivité à réévaluer les dispositions prévues sur cette zone :

- Accès présentant une certaine dangerosité et probablement incertain concernant l'autorisation des services du département au regard de la configuration du site.
- Une volonté de privilégier le centre Bourg, par le regroupement des commerces et services.
- Absence d'intérêt, aucun commerce ne semble intéressé par ce site qui commercialement privilégierait les consommateurs de passage.

6.2.2.2 Risques et Nuisances

Sur la prise en compte des risques et des nuisances, l'OAP est insuffisamment prescriptive ou à défaut, au moins informative. Trois principaux points de vigilance n'étaient pas suffisamment ou très peu couverts par l'OAP : à savoir

- Risque de pollution du sol relevé par l'inventaire CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services).
- Risque d'inondation : une partie du site est concerné. (PPRi – Remontée de nappe)
- Nuisances sonores par :
 - La RD92 classée en 3^{ème} catégorie par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.
 - La voie ferrée



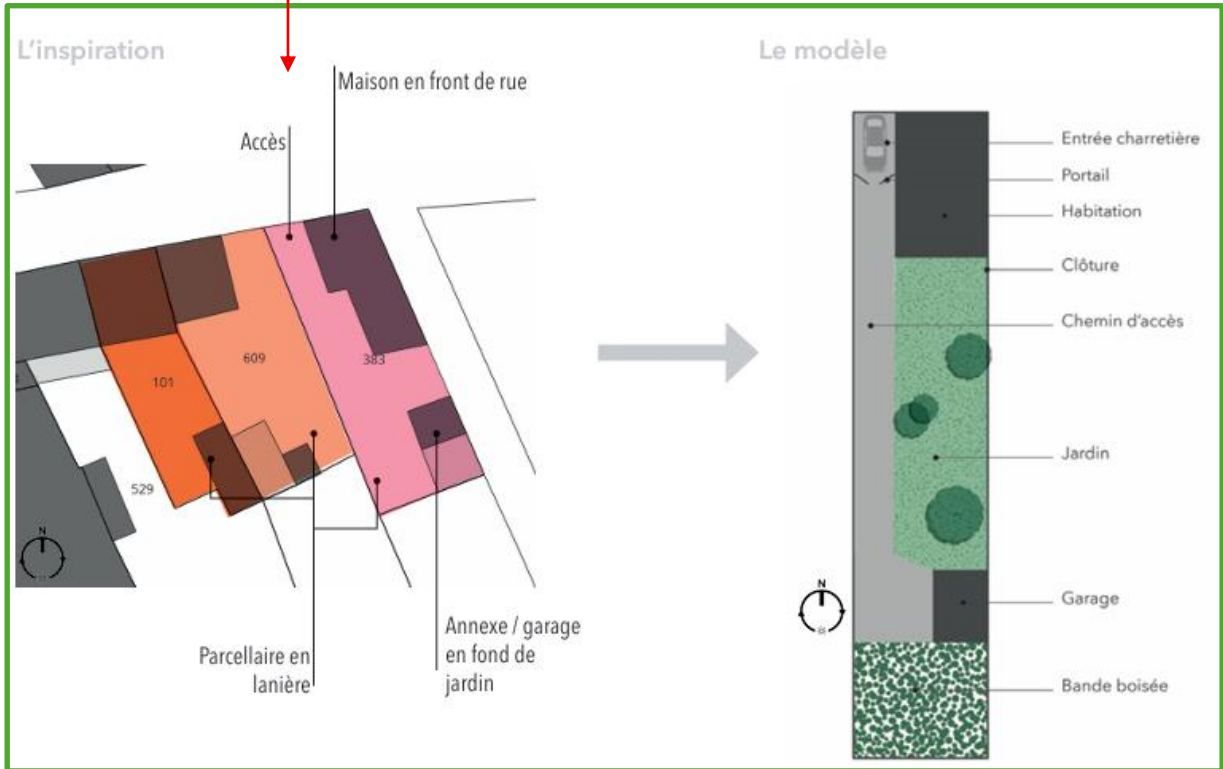
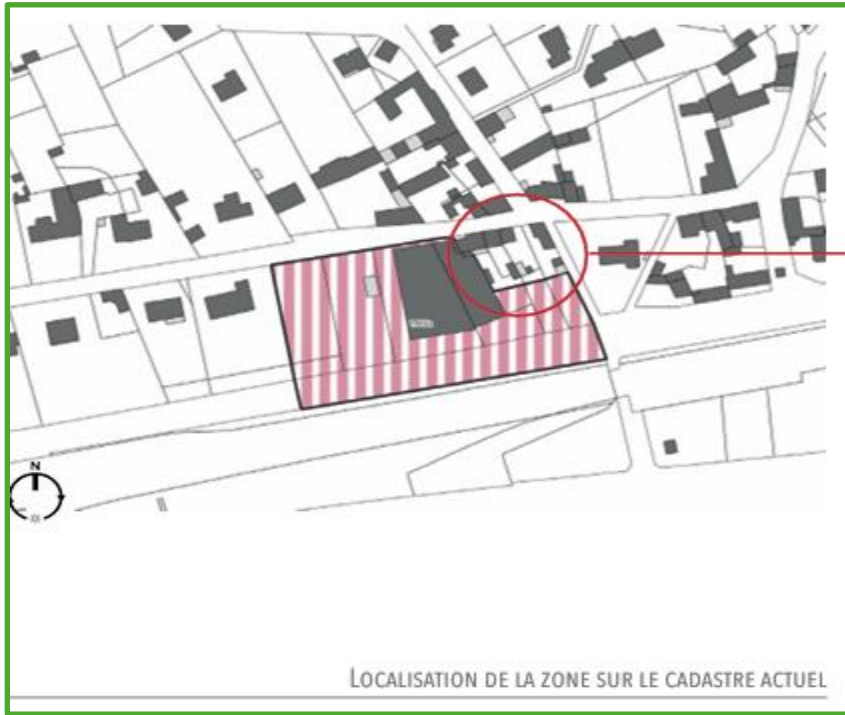
6.2.3 Typologie :

La typologie des futurs logements prescrites initialement, à savoir des logements collectifs, n'apparaît pas cohérente avec l'environnement existant.

6.2.4 Orientations :

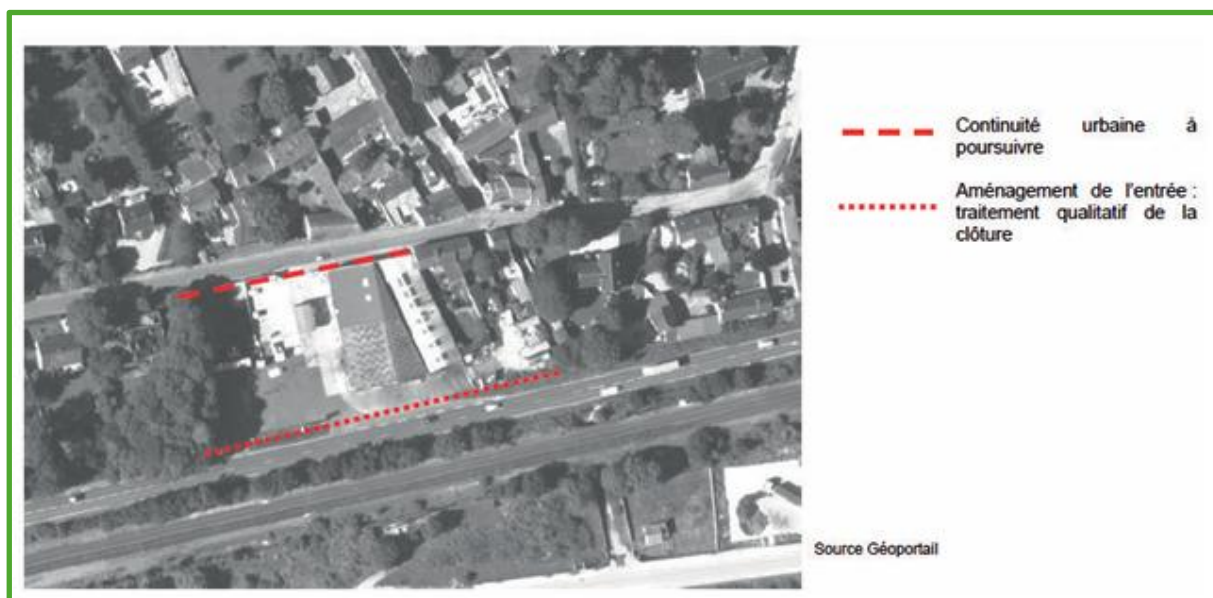
- Porter à connaissance : la présence de risques et la nécessité de mettre en place des mesures adaptées dans le cadre de futurs projets.
- Prévoir un aménagement qui limite, autant que possible, l'exposition aux nuisances sonores, notamment au travers de l'implantation des futures constructions,
- Limiter le nombre de personnes exposées à ces risques et nuisances
- S'intégrer dans le tissu existant afin que le site crée une continuité et non une rupture

Pour répondre à l'intégration dans le tissu existant, la nouvelle proposition s'inspire du tissu bâti situé à proximité immédiate et plus précisément des maisons accolées en front de rue qui forment une continuité urbaine dense, caractéristique de cet îlot autour de la rue du Havre et de la rue Saint Germer.



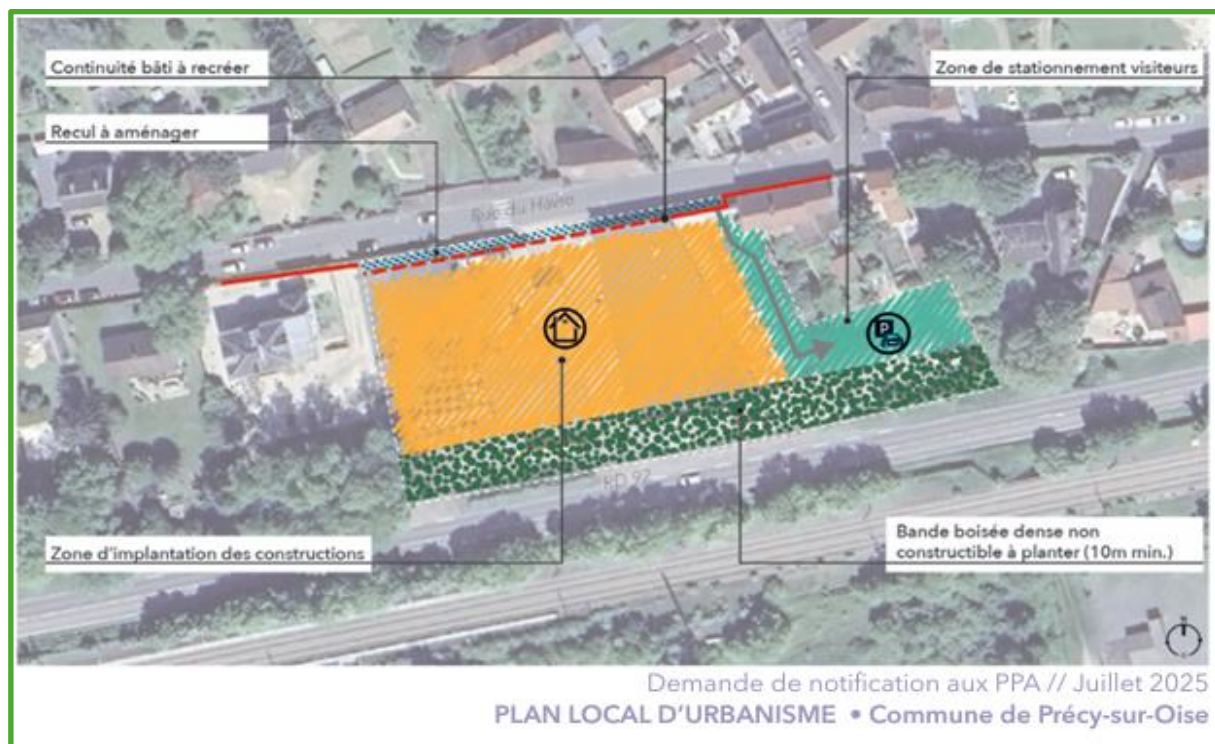
La raison de ce choix, est que cette forme permet d'éloigner autant que possible la partie habitée de la zone de bruit puisque la RD et la voie ferrée se situeront ainsi, au Sud, en fond de parcelle.

Cette forme urbaine, conjuguée à l'objectif de réduire l'exposition des populations aux risques et nuisances, a de fait exclu le maintien d'un projet de logements collectifs, dont le modèle compact ne correspondait pas au tissu urbain existant et aurait permis l'accueil d'un trop grand nombre de nouveaux habitants.



Dispositions graphiques avant modifications n°2

Dispositions graphiques après modification n°2



6.2.5 Evolution du règlement

Cette évolution porte sur :

- La suppression de l'obligation de réaliser des commerces
- L'ajout des prescriptions et recommandations quant à la prise en compte des risques
- La mise à jour des règles d'implantation des constructions au regard de la nouvelle OAP
L'abaissement de la hauteur de construction autorisée (R+2+CA >> R+1+CA)
- Le rappel concernant les EBC (Espace Boisé Classé)
- L'exigence d'au moins 2 places de parking par logement. + obligation de réaliser des places pour les visiteurs

6.2.6 Evolution de zonage

- Création d'un EBC (1170m² - Espace Boisé Classé) dans la zone 1 AUa en bordure de la RD 92
- Un ajustement non significatif (32m²) de la zone

La délimitation de la zone est très légèrement modifiée pour intégrer la totalité du garage, qui se situe pour partie sur la parcelle 529. En effet, le découpage cadastral est trompeur comme on peut le constater sur les images ci-dessous. Le bâtiment « garage » commence au droit de la maison, sur la même parcelle (529) et non au droit de la parcelle 530. Afin d'assurer que le projet porte bien sur l'ensemble de l'ancien bâti d'activité, la délimitation est modifiée. Cela représente un changement de seulement 32m²



6.2.7 Compatibilité avec documents d'urbanisme

Le SRADDET promeut un développement urbain, sobriété foncière en luttant contre l'étalement urbain et en encourageant une densification qualitative et adaptée aux capacités du site

6.3 Suppression de la zone 1AUh du clos Fayel

6.3.1 Objet

Le site du Clos Fayel est un cœur d'îlot en centre-bourg identifié dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Précy-sur-Oise comme une zone à densifier (classée à la fois en zone 1AUh et zone UB). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoyait d'y accueillir un projet d'habitat mixte sans fixer de nombre précis de logements, ni la densité attendue.

Les raisons de la suppression de la zone 1AUh du clos Fayel (cœur de bourg) :

- Non essentielle au regard des évolutions
- Volonté de maintenir des cœurs d'îlot verts et des espaces de respiration au sein du tissu urbain

6.3.2 Justifications

Ce projet rencontre des difficultés

- L'accessibilité :
 - Facile côté Nord-Est par la rue de Tournelles
 - Difficile côté Sud-Ouest (rue Michaulanne). Cet accès nécessite le passage par une bande privée d'à peine 5 mètres de large.
 - L'OAP évoquait un sens de circulation peu explicite avec la mention d'une aire de retournement.
- Cohérence foncière
 - La zone est morcelée entre un grand nombre de propriétaires, et plusieurs refusent de vendre leurs parcelles, ce qui compromet la cohérence de l'aménagement.
 - la forte pression foncière due à l'attractivité de la commune pousse à la densification et à l'optimisation des terrains (divisions parcellaires), ce qui se fait souvent au détriment des espaces verts extérieurs et entraîne des problèmes d'imperméabilisation des sols.
- Attachement aux jardins
 - Une grande partie du périmètre est constituée des jardins des propriétés riveraines, auxquels les propriétaires sont très attachés, représentant une qualité de vie et de bien être

6.3.3 Orientations

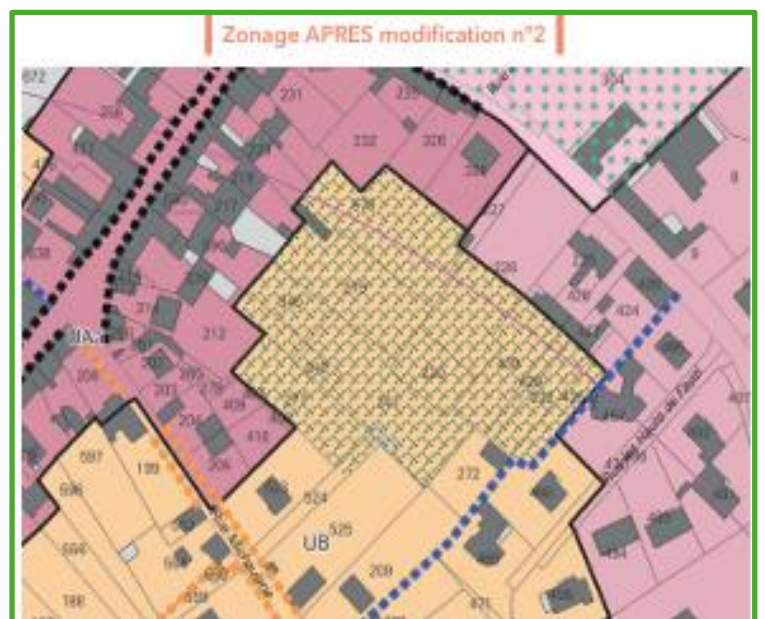
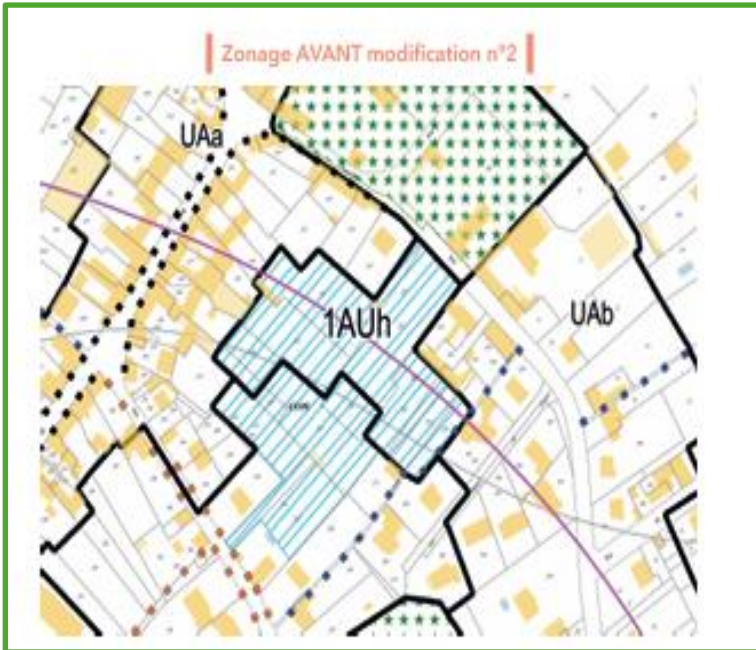
La réduction des jardins dans le cœur d'îlot du Clos Fayel risque d'entraîner des risques accrus de ruissellement, auxquels la commune est très sensible en raison de sa topographie.

La commune choisit de préserver le cœur d'îlot du Clos Fayel en zone verte, ce secteur n'étant pas indispensable pour atteindre les objectifs de logements du PLU, déjà presque remplis.

L'abandon de son urbanisation permet de maintenir une zone de respiration dans le centre bourg.

Les parcelles bordant la rue des Tournelles sont classées en **zone UAb**, permettant une ou deux nouvelles constructions. Les autres parcelles anciennement en 1AUh sont reclassées en zone UB.

L'OAP du secteur est donc **supprimée**.



6.3.4 Evolution du règlement

Cette évolution porte sur la création d'un cœur d'îlot

Une trame « cœur d'îlot à préserver » (article L151-23 du Code de l'Urbanisme) est ajoutée sur l'ancien périmètre de l'OAP (sur 8 288 m²). Le règlement au sein de cette trame permettra de préserver ces espaces tout en y autorisant quelques aménagements en cohérence avec leur

fonction de jardins et d'espaces d'agrément, comme la possibilité de créer une annexe de 15 m² maximum d'emprise au sol et une piscine.

6.3.5 Evolution de zonage

Création d'une trame « cœur d'îlot à préserver »

6.3.6 Compatibilité avec documents d'urbanisme.

Le SDAGE encourage la limitation de l'imperméabilisation.

6.4 Suppression de la zone 1AUb à vocation d'équipement

6.4.1 Objet

L'objet principal de la démarche est la suppression de la zone 1AUb et son retour à une zone naturelle.

La zone 1AUb avait été initialement définie lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le but d'accueillir les nouveaux locaux de l'EHPAD Résidence des Lys. Cet établissement ne pouvait plus rester sur son site historique rue Michaulane.

6.4.2 Difficultés liées à la localisation

- Eloignement du centre bourg : éloignement des résidents et du personnel du centre-ville
- Sensibilité paysagère : Position en entrée de ville, sur un terrain en pente rendant l'implantation délicate
- Etalement urbain : Zone étirant l'urbanisation vers le Sud, au-delà des dernières constructions du centre bourg.

6.4.3 Justifications

- Changement de projet de l'EHPAD
- Fin de l'utilité de la zone AUb qui avait été définie pour le transfert de l'EHPAD
- Maintien de la qualité de vie de l'entrée de ville
- Lutte contre l'étalement urbain

6.4.4 Evolution du règlement

Toutes les mentions de la zone 1AUb sont supprimés

6.4.5 Evolution du zonage









Suppression 1AUb

Reclassement en zone N

Document impacté : l'OAP Modifiée reclassant le site en zone verte






Dispositions graphiques de l'OAP avant modifications n°2



	Construction de logements (1AUh)
	Construction de l'équipement de services, d'intérêt collectif : maison de retraite (1AUb)
	1 - Habitat de type traditionnel (ZONE 1AUh)
	2 - Maison de retraite (ZONE 1AUb)
	3 - Espace boisé à créer
	Coulée verte à créer pour la gestion du ruissellement et paysagement de la zone. Cet espace aura une largeur minimale de 10 m et sera rétrocédé dans le domaine public ; il pourra être traversé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (voirie, canalisations, etc.).
	Un talus arboré sera à créer le long de la RD 92
	Chaque sous-secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation disposera d'un accès : <ul style="list-style-type: none"> - secteur 1 : depuis la rue du Parc, - secteur 2 : depuis la route de Neuilly.

Dispositions graphiques de l'OAP après modifications n°2



	1- Construction de logements - habitat de type traditionnel (1AUh)
	2- Zone paysagère ouverte (espace agricole cultivé, prairie, zone naturelle à la végétation basse...)
	3- Espace boisé à créer
	Coulée verte à créer pour la gestion du ruissellement et paysagement de la zone. Cet espace aura une largeur minimale de 10 m et sera rétrocédé dans le domaine public ; il pourra être traversé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (voirie, canalisations, etc.).
	Accès depuis la rue du Parc

6.5 Ajustement de l'OAP de la zone AUe

6.5.1 Objet

La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. Elle vise à répondre à l'objectif que s'est fixé le PADD de « Pérennisation des activités économiques », notamment par l'accueil de nouvelles activités. (Orientation 2, objectif A)

6.5.2 Justifications

Depuis la mise en place du PLU, aucun projet n'a été esquissé pour cette zone.

Les ajustements envisagés visent à rendre cette zone future à vocation économique plus opérationnelle et cohérente, avec les réalités du terrain et les contraintes techniques, notamment en matière d'accès.

Située au Sud-Est du territoire communale, cette zone se trouve dans le prolongement de la zone d'activités de la commune voisine, Villers-sous-Saint-Leu, ce qui paraît cohérent.

6.5.3 Modifications

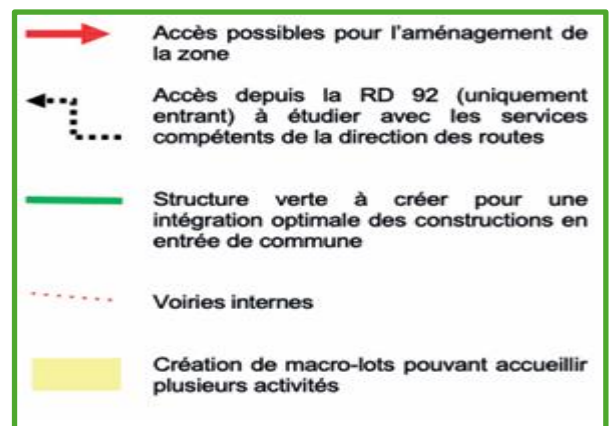
Les modifications nécessaires pour la pérennisation d'éventuelles activités économiques sont

- Correction des accès
- Ajustement du périmètre
- Mise en cohérence des prescriptions sur les toitures

6.5.4 Accès

- Suppression de l'accès par la RD92 (n°1)-Malgré une visibilité sur la RD 92 à fort trafic. Cet accès est impossible
- Suppression de l'accès par l'Ouest (n°2)- Via la caserne des sapeurs-pompiers Cet accès est impossible
- Clarification de l'accès Nord-Est (n°3) - S'agit d'un chemin privé avec une incertitude sur son utilisation
- **Confirmation de l'accès Nord (n°4)- Seul accès possible.**

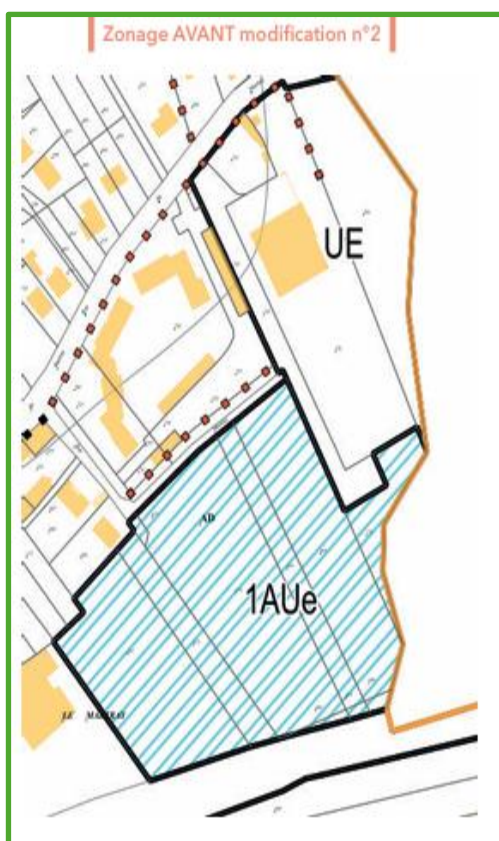
Des corrections doivent être apportées au niveau de l'OAP



6.5.5 Ajustement

Le reclassement d'une parcelle, au Nord-Est :

le chemin privé relaté ci-dessus, qui était matérialisé sur l'OAP comme un accès à la zone, dessert une parcelle classée en zone 1AUe, tandis que le chemin est lui classé en zone UE. Cette situation empêche le propriétaire de réaliser un bâtiment pour son activité. Alors que la commune peine à attirer des investisseurs pour cette zone, elle ne souhaite pas contraindre un projet économique sur ce site et propose donc de reclasser la parcelle concernée en zone UE et de la sortir de l'OAP.



6.5.6 Mise en cohérence

Concernant les toitures, le texte de l'OAP doit être ajusté car les prescriptions sont actuellement en contradiction avec celles du règlement.

6.5.7 Evolution du zonage

Une parcelle à cheval sur deux zones (UE/1AUe) concernée par un projet de bâtiment reclassée en zone UE

Document impacté : OAP modifié pour ajuster le périmètre et les possibilités d'accès.



7 Bilan des évolutions portées par la modification N°2 sur les secteurs d'urbanisation

Le bilan des évolutions portées par la modification n° 2, sont compatibles avec le PADD et les objectifs initiaux portés par le plan.

Il s'agit par les modifications engagées de temporiser et de mieux encadrer les évolutions du territoire dans l'attente de la révision globale du PLU.

Le site Mon Diagnostic Artificialisation relève que la commune aurait consommé 7,3ha d'espaces NAF (Naturel, Agricole et Forestier) entre 2011 et 2021. Aussi, pour répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience, la consommation foncière de ces espaces pour la période 2021-2031 ne devraient pas dépasser 3,6ha (-50% min. par rapport à la période de référence).

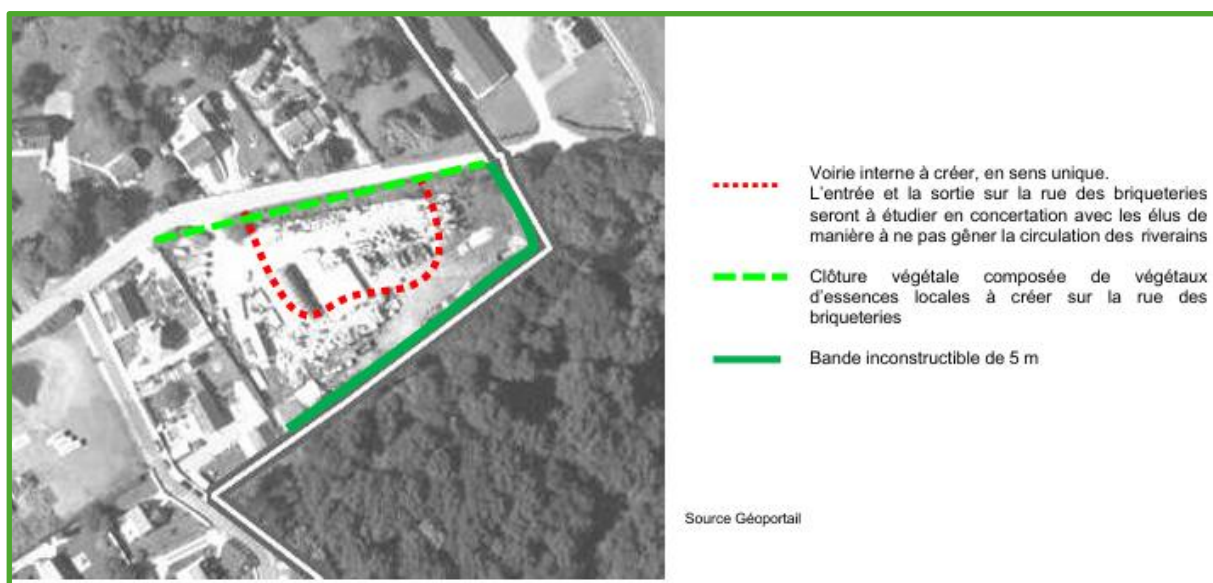
➤ Zone 1AUh rue des briqueterie

Ce site était occupé par la société AVIPAL, un lotissement est existant, les premières constructions de 2020/2021 ont été livrées en février 2022

L'objectif de cette OAP vise à organiser la densification de la trame urbaine, par la démolition des bâtiments existants et la construction de nouveaux logements

Des principes ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur.

Cette zone urbanisée n'est pas concernée par la modification N°2, son classement reste inchangé



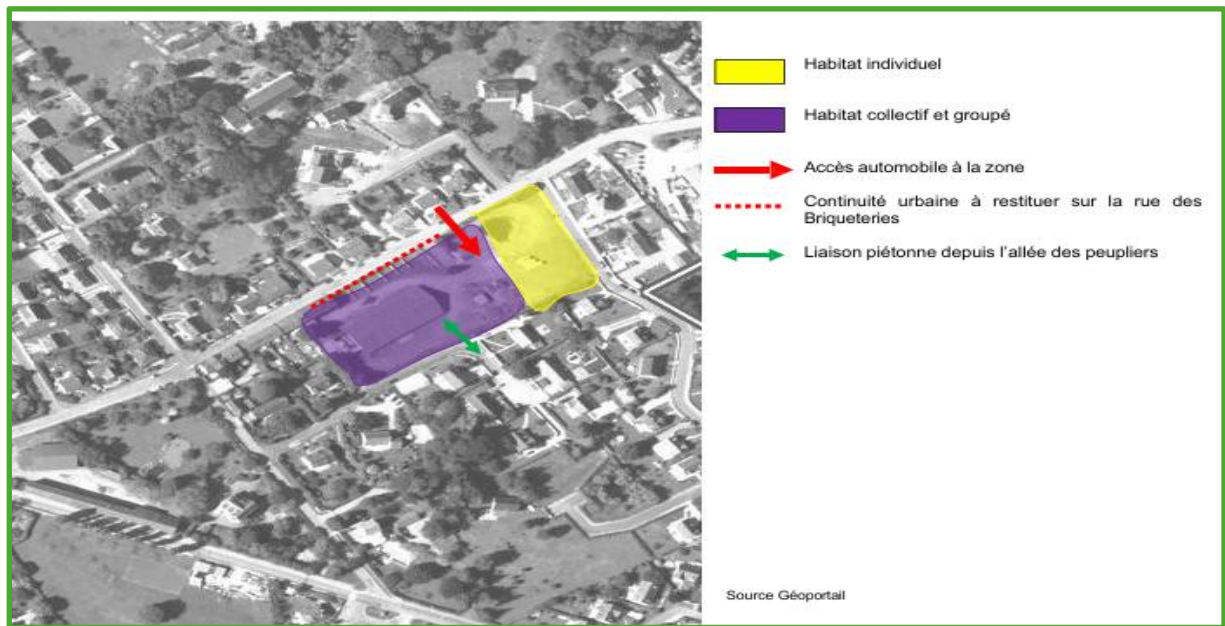
Zone 1 AU^p rue des briqueterie

Situation :Cœur de Bourg, Rue des briqueterie, ancien site occupé par la société DMS, dépôt de fioul.

Cette OAP vise la densification de la trame urbaine. Après dépollution du site, le projet consistera à démolir les bâtiments présents pour construire de nouveaux logements.

Cette zone en cours de livraison n'est pas concernée par la modification n°2, son classement reste inchangée

le premier permis de construire a été délivré en mars 2021. Concernant les habitations , les premières livraisons ont eu lieu en septembre 2025



NOTA : Bien que la notice de présentation indique que les zones **1 AU_p** et **1 AU_h** ne sont pas concernées par la modification du PLU, ces mêmes secteurs sont néanmoins présentés, dans les OAP, comme des espaces de renouvellement urbain à vocation d'habitat, prévoyant notamment la dépollution du site pour la zone **1 AU_p** et la démolition des bâtiments existants pour la zone **1 AU_h**. Des principes de construction y sont également définis en vue du **développement futur de ces secteurs**.

Or, les vérifications réalisées sur le terrain montrent que des logements ont déjà été construits et livrés, rendant ainsi obsolètes les orientations figurant dans ces OAP.

Cette incohérence est susceptible de créer une confusion pour les citoyens et les lecteurs du document, en laissant supposer que des transformations sont encore projetées alors que l'opération est achevée pour l'un des secteurs et en phase finale pour l'autre.

Zone 1AUh du clos Fayel

Supprimé par la modification N°2

Zone 1AUh rue du Parc + 1 AUb route de Neuilly

1AUh en cours d'aménagement

1AUb supprimée par la modification N°2

Zone 1AUa rue du Havre

La modification N°2 modifie les orientations et objectifs de cette zone

Zone 1AUe de l'impasse Martay

Zone à vocation économique. La modification n°2 modifie les dispositions de cette zone

8 Ajustement des dispositions réglementaires

8.1 Réaffirmation de la zone UB en zone urbaine

8.1.1 Objet :

La municipalité n'est pas opposée à la densification, elle veille à ce qu'elle ne se fasse pas au détriment de l'identité communale. Elle souhaite donc que la zone UB conserve son caractère et son attractivité, des éléments essentiels pour ceux qui choisissent d'y vivre.

Cette démarche vise à contrer la dégradation progressive du caractère de la zone, caractérisée par :

- La disparition du caractère végétalisé.
- L'imperméabilisation des sols
- L'effacement du charme et de la qualité des quartiers.

8.1.2 Evolution du règlement

L'ensemble des modifications semble s'orienter vers un **développement qualitatif** de la zone UB.

Les évolutions ne visent pas à empêcher la densification mais à s'assurer qu'elle se fasse :

- **Dans le respect des caractéristiques urbaines**
- **Dans la préservation du cadre de vie**

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
---------	------------	------------------------	---------------------

UB	UB 6, UB 7, UB 12, UB 13	<p>Diminution bande constructible (35m >> 25m de profondeur) et application à l'ensemble des constructions sauf annexes < 20m² et piscine</p> <p>Retrait obligatoire des limites séparatives</p> <p>Places de stationnement obligatoirement non couvertes.</p> <p>Augmentation de la surface de pleine terre exigée de 40% à 50% min.</p>	
----	--------------------------	---	--

8.2 Redonner une cohérence aux hauteurs :

8.2.1 Objet

Le règlement actuel présente des disparités importantes en matière de hauteurs maximales, notamment pour les constructions

- Variabilité et incohérence des règles de hauteur
- Inadaptation des règles à certaines zones
-

8.2.2 Justifications

La municipalité vise à créer, un règlement plus clair, cohérent et adapté aux spécificités de chaque secteur.

- Harmonisation et simplification
- Préserver les identités urbaines
- Ajuster et compléter le règlement pour certaines zones (1AUe-N)

8.2.3 Evolution du règlement

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
Toutes les zones	Art. 10	UA et 1AUa : R+1+ca - 7,5m max. à l'égout du toit et 12m max. au faîtage UB, A (habitation), Nh et Nl : R+ca avec poss. encuvement, 4,5m max. à l'égout du toit et 9m max à l'acrotère UP et Np : extensions ne doivent pas dépasser le bâti existant 1Aue : suppression du gabarit N, Nm : 3,5m max. faîtage ou acrotère Nc, Nr : non réglementé	

8.3 Réorganisation et clarification de l'art 11

Comme pour les hauteurs, l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, présente un manque de cohérence entre les différentes zones, et souffre surtout d'une insuffisance d'explications concernant ces disparités.

Dans sa version actuelle, les pétitionnaires peinent à comprendre pourquoi certaines prescriptions s'appliquent dans leur zone mais pas dans la zone voisine. Si ces différences sont parfois fondées, la municipalité elle-même peine à en justifier l'origine dans certains cas.

La réglementation ainsi que les attentes des ABF ont évolué, rendant ce cadre initial trop rigide pour répondre aux nouvelles demandes

Ces évolutions concernent notamment :

- Les enjeux de performance énergétique,
- La nécessité d'adaptation au dérèglement climatique,
- Les exigences modernes des modes d'habiter

La modification en cours a donc été l'occasion de procéder à une refonte approfondie de l'article 11, en particulier pour les zones UA, UB, UP et 1AU.

Cette modification porte sur de nombreux thèmes, avec des spécificités pour chaque zone :

- Les généralités
- Les volumes et terrassements
- Les toitures
 - Typologie
 - Matériaux de couverture
 - Ouvertures en toiture des habitations
- Les façades
 - Matériaux de façade – généralités
 - Matériaux de façade pour les habitations

- Matériaux de façade pour les bâtiments à usage de services, commerces, bureaux
- Matériaux de façade pour les annexes isolées
- Ouverture en façade
- Les clôtures
 - Généralités
 - Hauteurs
 - Composition
 - Portails
- Installations techniques et ouvrages divers
- Eléments de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
Réorganiser et clarifier l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Toutes les zones	Art. 11	<p>Chapeau introductif harmonisé sur l'ensemble des zones</p> <p>Réorganisation de la numérotation</p> <p>Harmonisation de la rédaction des articles similaires dans les différentes zones</p> <p>Harmonisation entre les zones similaires : UA, UP, Np aux caractères patrimoniaux - UB, 1AU, A (habitation), NI, Nh zones d'extensions pavillonnaires principalement - UA, 1AUa qui en constitue la continuité...</p> <p>Clarification de certaines règles</p> <p>Assouplissement de certaines règles trop restrictives et parfois difficilement applicables au regard des demandes actuelles</p> <p>Ajustements et précisions de règle pour améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement</p> <p>Ajout de prescriptions pour les éléments protégés du patrimoine (L151-19)</p> <p>Pour certaines zones ou secteurs (habitation en zone A, Nh, NI...), le règlement renvoi directement à une autre zone afin d'éviter la répétition systématique des règles et d'assurer une égalité de traitement.</p>	

8.4 Préservation des arbres :

8.4.1 Objet

La municipalité a souhaité, par le biais de la présente modification, ajouter des dispositions pour préserver la végétation existante, en reconnaissant leur rôle et leur valeur pour la commune.

8.4.2 Justifications

- Cadre de vie
 - Participe à l'identité communale et qualité du paysage
 - Valorise le patrimoine existant
 - Embellissement des lieux de vie
- Environnement et climat
 - Offre des espaces de fraîcheur
 - Joue un rôle fondamental dans la biodiversité
 - Favorise les continuités écologiques

Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
Ajouter des dispositions pour assurer la préservation des arbres	Toutes	Art. 13	Préciser que l'abattage doit être la dernière solution à envisager et que tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente.	

9 Toilettage du règlement : Cohérence et compréhension

9.1 Harmonisation des dispositions relatives aux annexes

L'évolution de la réglementation vise à harmoniser les règles applicables aux annexes dans les zones principalement résidentielles. Initialement, les règles variaient, notamment entre les zones UA et UB, en ce qui concerne par exemple la hauteur et l'emprise au sol des annexes et des abris de jardin.

Afin de clarifier et d'uniformiser les dispositions, la nouvelle réglementation fixe une hauteur unique pour toutes les annexes isolées, quelle que soit la zone.

Ces modifications simplifient les règles et garantissent une meilleure lisibilité du document d'urbanisme.

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
---------	------------	------------------------	---------------------

UA, UB, UP, 1AU, A Lexique	Art.10	Hauteur unique annexe isolée : 3m max. à l'égout du toit Annexe accolée ne doit pas dépasser la construction à laquelle elle s'accole Mise à jour de la définition du lexique	
--------------------------------------	--------	---	--

9.2 Encadrement des abris de piscine

9.2.1 Objet :

Assurer une **bonne intégration** des piscines et leurs abris dans l'environnement et faire face à l'augmentation des demandes et au manque de dispositions spécifiques dans l'ancien règlement.

Dispositions prises :

- Hauteur maximale : la hauteur maximale de ces structures est fixée à 2 mètres, afin d'être cohérent
- Zone d'application : UA-UB-UP-AU-A

En zone N, Le règlement renvoie aux dispositions des zones U pour garantir une égalité de traitement.

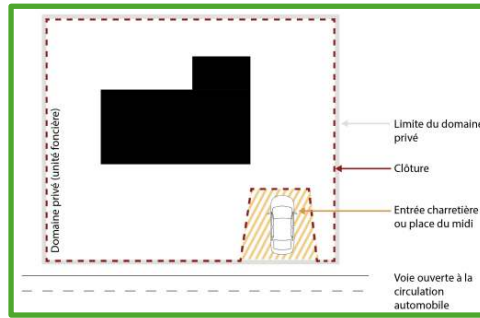
Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
---------	------------	------------------------	---------------------

UA, UB, UP, AU, A	Art. 10 Art. 11	La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 2m. Ajout d'une annexe avec des recommandations	
----------------------	--------------------	---	--

9.3 Cohérence de l'article 3 (voirie et accès)

Les évolutions réalisées visent à rétablir une cohérence et une égalité de traitement entre les zones, tout en préservant certaines spécificités propres à chacune

ENTRÉE CHARRETIÈRE : désigne un accès ou une ouverture, souvent en forme de passage, permettant à un véhicule, comme un véhicule automobile, d'entrer ou de sortir d'une propriété privée sans empiéter sur la voie publique.



Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
UA, UB, UP, 1AU. Lexique	Art. 3	Ajustement et harmonisation des rédactions dans les différentes zones Mise à jour des règles pour garantir un urbanisme fonctionnel et sécurisé Ajout de la définition de l'entrée charretière	

9.4 Réglementation de la gestion des déchets

9.4.1 Objet

L'intégration des règles relatives à la gestion des déchets dans le règlement du PLU vise à organiser de manière efficace, le stockage et la collecte des déchets, tant dans les constructions nouvelles que dans les opérations de réhabilitation.

9.4.2 Justifications

Ces dispositions permettent :

- D'éviter l'encombrement des trottoirs,
- D'améliorer les conditions d'hygiène,
- De limiter les nuisances visuelles et olfactives.
- De préserver le cadre de vie

Elles prennent en compte, les contraintes spécifiques des voies en impasse et du bâti existant, afin de concilier les exigences fonctionnelles et qualité architecturale.

Ces mesures s'appliquent à l'ensemble du territoire avec des adaptations selon les zones, les dispositions relatives au logement ne s'appliquent pas en zone UE.

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
Toutes les zones	Art. 4	Précision des obligations en matière de gestion des déchets en attente de collecte. Cas particulier de certaines voies en impasse et des réhabilitations.	

9.5 Redélimiter un STECAL

9.5.1 Objet :

Un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) NL dédié aux équipements et hébergements de loisirs avait été délimité en lisière Nord-Est du bourg, incluant des bâtiments et une zone naturelle boisée autour d'un étang.

9.5.2 Justifications

Le projet initial d'hébergement de loisirs autour de l'étang a été abandonné à la suite d'un changement de propriétaire, qui ne souhaite plus ouvrir le site au public.

Cette décision est accueillie favorablement par la municipalité, en raison de :

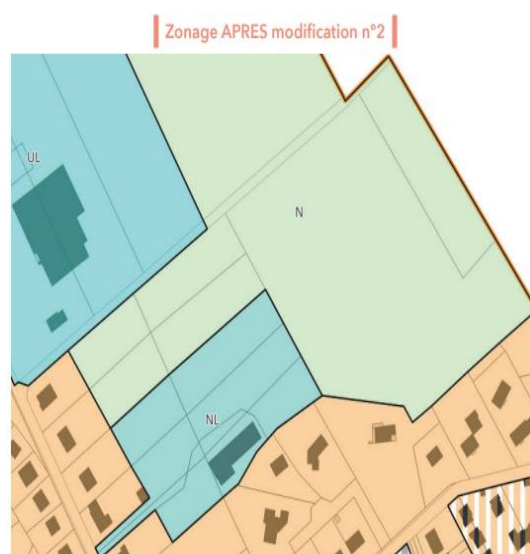
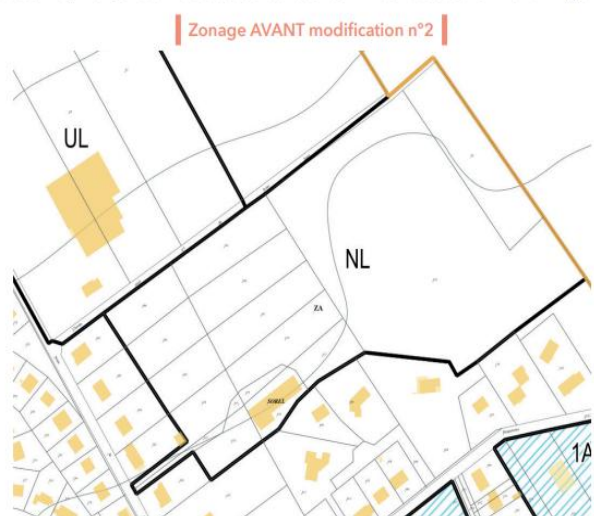
- Accessibilité complexe du site
- Préservation naturelle du site, riche en biodiversité

La modification du PLU entérine cet abandon en reclassant le zone en espace naturel. Le secteur d'hébergement existant est maintenu.

La réduction du périmètre induit à une adaptation des règles d'emprise au sol. Cette évolution reste cohérente avec le PADD, conciliant développement touristique maîtrisé et préservation des caractéristiques des espaces naturels.

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
N, NI	N 9	Ajustement des emprises au sol autorisées au regard du nouveau périmètre : abaissement à 10% (au lieu de 25%) + limitation du nombre d'unités d'habitations légères de loisirs permises sur une unité foncière (5 max.)	3,4ha déclassés de la zone NI vers la zone N

Ce sont 3,4ha qui sont déclassés du secteur NL et reclassé en zone N gén:



9.6 Diversité commerciale

Afin de préserver la diversité commerciale et de soutenir l'attractivité du centre-bourg, la commune avait initialement interdit, dans l'ensemble de la zone UA, la transformation des commerces en rez-de-chaussée, en logements. Toutefois, appliquée sans distinction entre les sous-secteurs UAa et UAb, cette mesure n'est plus adaptée à la réalité commerciale actuelle

Les commerces encore en activité se concentrent rue Charles de Gaulle (secteur UAa), rencontrant des difficultés à maintenir un dynamisme. Pour éviter une dispersion de l'offre commerciale et renforcer l'attractivité de cette rue, la commune a choisi de maintenir l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logements.

Cette restriction est levée pour le secteur UAb.

Cette évolution est pleinement cohérente avec le PADD, visant à concentrer les actions de soutien au commerce sur les secteurs les plus pertinents, dans un contexte communal majoritairement résidentiel.

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
UA	UA 1.9	Restriction de l'application de la règle au seul secteur UAa.	

9.7 Amélioration du règlement graphique

La modification N° 2 du PLU vise principalement à améliorer la lisibilité et la cohérence du plan de zonage. Le document a été entièrement renumérisé afin de respecter la norme CNIG, et permettre son téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme.

Cette modification n°2 propose un équilibre entre le document initial de 2017 et la modification n°1, avec pour objectifs :

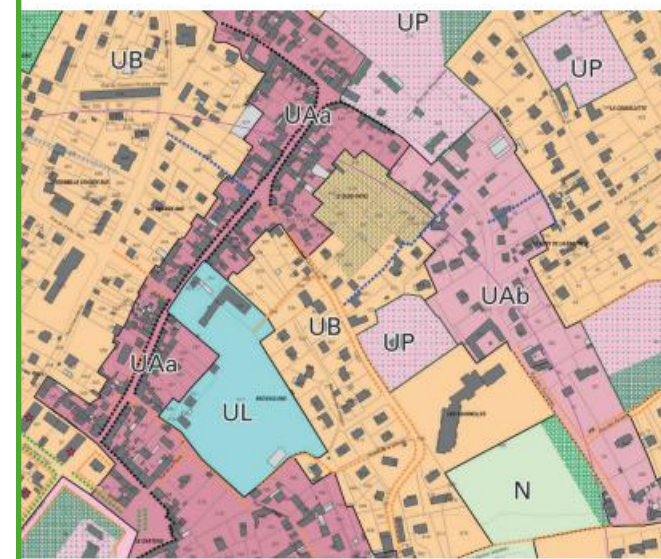
- Meilleure hiérarchisation de l'information
- Lisibilité renforcée
- Compréhension facilitée

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
			Remise en couleur du plan Ajustement de la représentation de certaines prescriptions Réinsertion d'éléments d'information disparus lors de la modification n°1 comme les axes de ruissellements par exemple

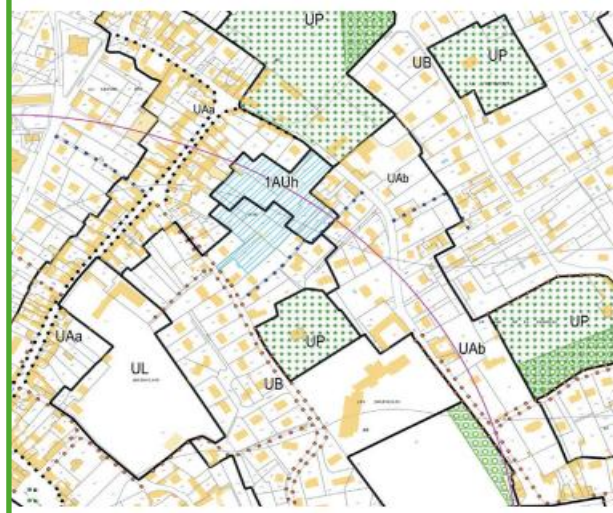
Extrait du zonage // PLU Approuvé 2017



Extrait du zonage // PLU Après modification n°2



Extrait du zonage // PLU Après modification n°1



9.8 Evolution des usages en secteur de loisirs

Cette évolution, mesurée et encadrée, poursuit un double objectif :

- Reconnaître les usages déjà partiellement présents sur le site, souvent situés à la frontière entre logement, hébergement et activités de loisirs ;
- Offrir une souplesse pour des projets de requalification ou de reconversion, tout en préservant le caractère paysager et naturel du secteur.

L'intégration de cette nouvelle possibilité est strictement conditionnée :

- Elle ne crée pas de nouveaux droits à construire,
- Elle ne concerne que les bâtiments existants,
- Elle reste subordonnée à la compatibilité avec l'environnement local.

Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage
N (NL)	N2	Autoriser, sous conditions strictes, des usages à vocation d'habitation, dans le volume des constructions principales existantes, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le respect du caractère naturel et paysager du site.	

10 CORRECTION DES ERREURS

10.1 Erreur de délimitation de zones UL

10.1.1 Zone route de Beauvais

Au niveau de la zone sportive et de la zone pavillonnaire attenante (UB), deux propriétés du clos de la chapelle, ont vu leurs jardins classés en UL, entraînant des difficultés pour les demandes d'autorisation, pour la construction d'annexes.

Pour corriger cette incohérence, la limite de zonage est ajustée afin de rétablir l'appartenance complète de ces propriétés en zone UB

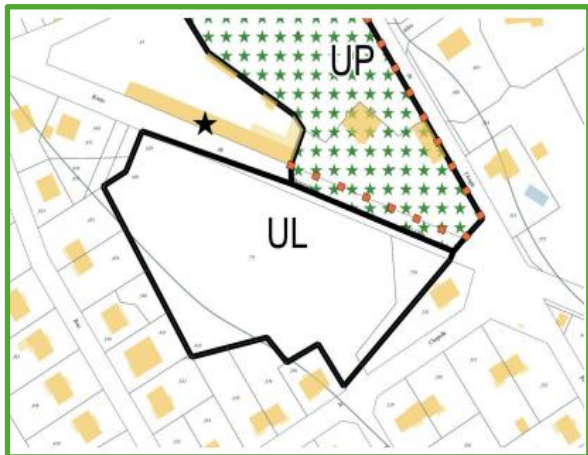
10.1.2 Rue des Clignettes

À proximité de l'espace sportif situé derrière la mairie, un pavillon d'habitation et un jardin privé ont également été classés à tort en UL, alors qu'ils relèvent clairement du tissu résidentiel existant.

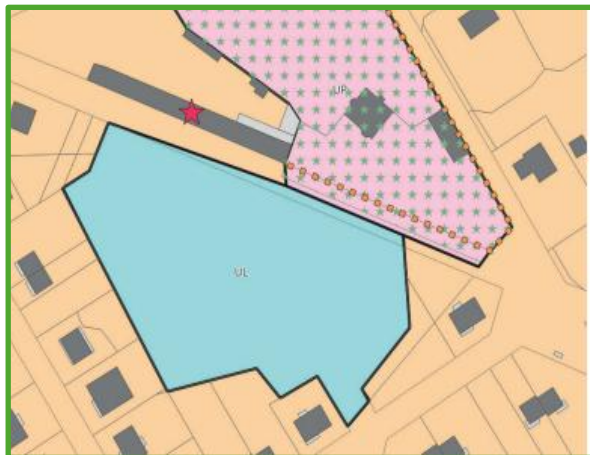
Pour corriger cette erreur et assurer une cohérence entre le zonage et la réalité bâtie, ces parcelles sont désormais intégrées à la zone UAa attenante.

Route de beauvais

Zonage AVANT modification n°2

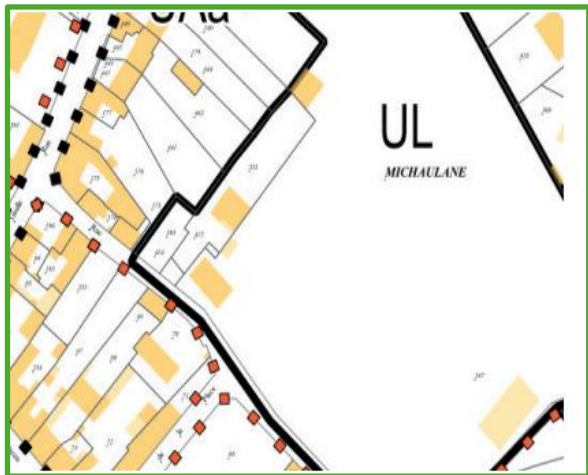


Zonage APRES modification n°2

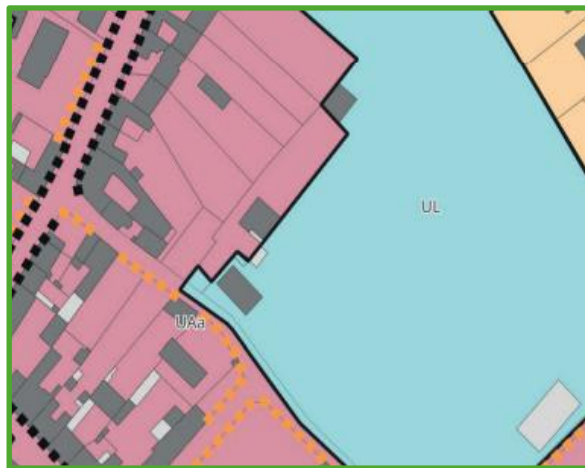


Rue des Clignettes

Zonage AVANT modification n°2



Zonage APRES modification n°2



10.2 Redite inutile concernant les voies en zone UB

En zone UB, la règle de constructibilité liée à la capacité des voies de déserte, initialement mentionnée aux articles 3.12 et 2.4, relève du champ de l'article 3 consacré aux accès et à la voirie.

Afin d'assurer une cohérence du règlement et éviter une redondance, cette disposition est supprimée de l'article 2.4 et maintenue à l'article 3.12.

10.3 Ajustement des dérogations entre les zones UA et UB

En zone UA, les extensions des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU ne sont pas soumises à la contrainte de la bande constructible de 35 mètres.

Cette dérogation n'existait pas en zone UB, malgré une règle similaire. Afin d'assurer une cohérence et une équité entre les zones, la même dérogation est désormais ajoutée en zone UB.

10.4 Suppression d'une disposition à l'article 13 zone UB

La limitation à 3,5 mètres pour la création d'un accès dans un mur identifié sur les plans de zonage (art 13.6 zone UB) ne relève pas des « espaces libres et plantations » mais principalement des règles relatives aux accès et de la circulation, voir aux dispositions de l'article 11.

Pour une meilleure cohérence, cette disposition est supprimée de l'article 13, et positionnée dans les sections appropriées (points 2.3 et 3.3 accès voirie aspect extérieur)

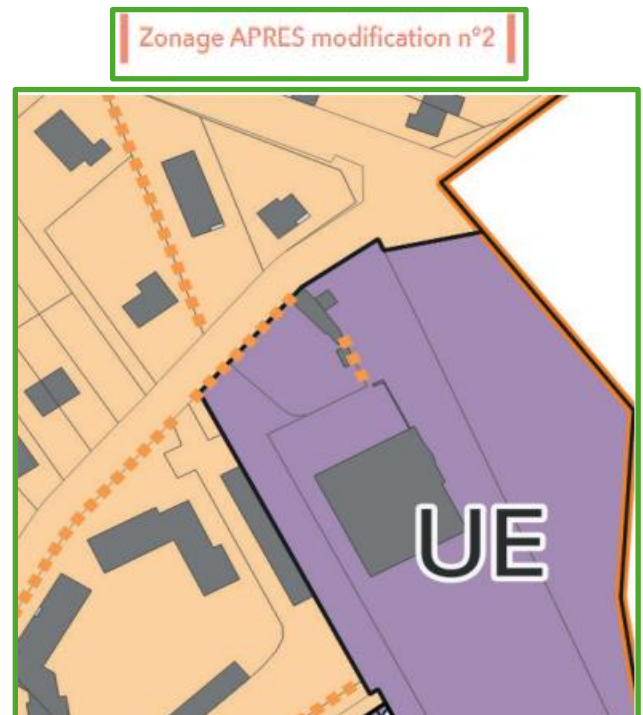
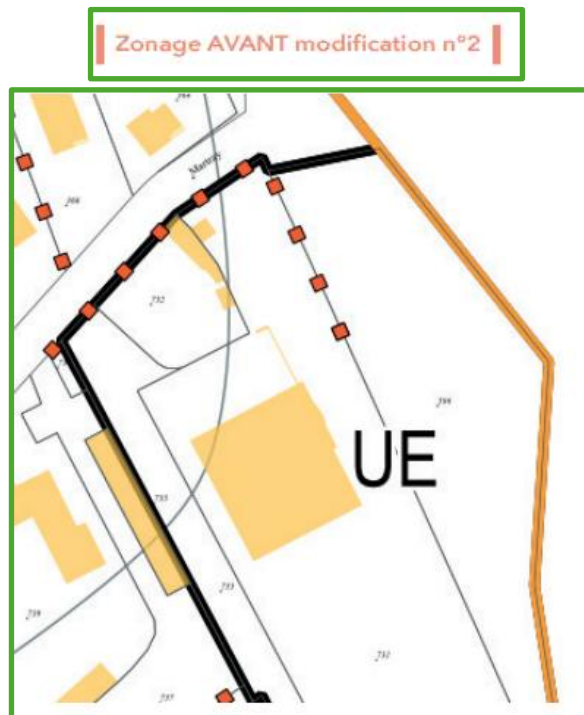
10.5 Correction du positionnement d'un mur

Une erreur d'interprétation a été relevée concernant un mur protégé figurant sur le plan du PLU, en bordure Est de la commune, au sein de la zone UE.

Suivants les constatations effectuées et les photographies disponibles, il s'avère que :

- Le mur longeant la rue du Martray existe effectivement, mais il s'interrompt au niveau des bâtiments existants.
- Le mur supposé à l'intérieur de la zone n'existe pas. A la création du PLU ce mur n'avait pas d'existence.
- Un mur ancien est présent dans la zone, mais il se situe dans le prolongement immédiat des bâtiments sur rue, avec des dimensions plus modestes que celles portées au plan.

La représentation du mur protégé est rectifiée afin de refléter la réalité du terrain et de ne conserver que les éléments présentant un intérêt patrimonial réel.



11 NUISANCES SONORES

Les nuisances sonores non traitées dans le PLU initial, ont été identifiées comme enjeu majeur lors de cette révision (OAP zone 1 AUh -rue du Havre), à proximité de la RD 92 et de la voie ferrée classées bruyantes par arrêté préfectoral en date du 23/11/2016.

Les constructions sont autorisées, mais les projets doivent respecter les exigences acoustiques réglementaires.

Le PLU est complété par :

- Une annexe dédiée au bruit.
- Une mention spécifique ajoutée au règlement dans les dispositions générales.
- Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore sont annexés au document d'urbanisme.

12 EVOLUTIONS PORTEES AU PLU

Evolutions du tableau des surfaces

ZONE	PLU après modif. n°1	PLU après modif. n°2	
UAa	11 ha 83	+ 0,9ha	12,73 ha
UAb	6 ha 12	+ 0,2ha	6,32 ha
UB	95 ha 63	+ 1,2ha	96,83 ha
UBi	0 ha 81		
UE	16 ha 33	+ 0,1ha	16,34 ha
UL	8 ha 61	- 1,6ha	7,01 ha
UP	11 ha 54		
1AUa	0 ha 65		
1AUb	0 ha 90	- 0,9ha	0 ha
1AUe	1 ha 77	- 0,1ha	1,76 ha
1AUp	0 ha 88		
1AUh	2 ha 96	- 0,7ha	2,26 ha
A	271 ha 73		
N	469 ha 66	+ 4,3ha	473,96 ha
Nc	31 ha 68		
Nm	36 ha 22		
Np	2 ha 33		
Nh	0 ha 61		
NL	5 ha 63	- 3,4ha	2,23 ha
Nr	2 ha 07		

13 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le dossier relatif à cette modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise, a été instruit par le cabinet Mosaïque urbaine, Madame Magali SUINOT -Architecte DESA-Urbaniste – (Architecture – Urbanisme – Aménagement durable).

Documents supra-communaux : SRADDET – SDAGE - Charte du PNR Oise pays de France – PCAET de la Thelloise.

Les ajustements concrétisent une démarche d’urbanisme durable en parfaite adéquation avec les objectifs supra-communaux de :

- Sobriété foncière - Préservation des ressources
- Résilience climatique

- Préservation des milieux naturels
- Prise en compte des risques
- Qualité de vie – maintien des services de proximité – préservation des paysages

14 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

14.1 Activité agricole

Le projet n'entraîne aucune consommation de terres agricoles.

Les évolutions prévues concernent les adaptations réglementaires des bâtiments :

- Meilleure intégration paysagère
- De par l'architecture la mise en œuvre des objectifs, d'une haute qualité environnementale
- L'interdiction de certains matériaux (toiture – façade)
- Passage de la petite faune (clôture)

L'ensemble de ces évolutions n'emporte pas d'incidences négatives sur l'activité agricole

14.2 Sur la santé humaine et la population :

Les modifications du PLU visent à renforcer la place des espaces verts et à améliorer le cadre de vie sur la commune.

Elles se traduisent par:

- La création d'habitations individuelles avec jardins
- La suppression voir réaffirmation, zones urbaines.
- La valorisation du caractère paysager des zones urbaines
- De nouvelles règles sur la compensation des arbres abattus
- Un règlement prenant mieux en compte, la présence d'activités génératrices de nuisances et de zones à risques (pollution-inondation-bruit)

14.3 Sur la faune, la Flore, les milieux et les continuités écologiques

Il n'y a aucune consommation de zones naturelles engendrée par cette modification n° 2.

Les évolutions apportées ont des impacts positifs pour les espèces (faune et flore).

- Création et préservation d'espaces verts et de jardins, contribuant au maintien d'habitats pour la faune et la flore.
- Réduction des surfaces constructibles
- Suppression d'une zone à vocation d'équipement et passage en zone naturelle
- Augmentation de la part minimale de pleine terre
- Protection des arbres
- Limitation de l'emprise au sol et nombre d'unités autorisées dans les STECAL
- Prescriptions sur les clôtures
- Suppression de zones à urbaniser

La modification N°2 du PLU ne génère pas d'incidences négatives.

14.4 Sur la ressource en eau

La modification du PLU vise à améliorer la gestion des eaux pluviales. Plusieurs mesures favorisent l'infiltration et le ruissellement.

- Classement de nouvelles zones en N, limitant l'urbanisation.
- Modification de l'OAP de la zone 1AUa (rue du havre) pouvant intégrer des jardins.
- Modification du règlement de la zone UB
 - 1) Réduction de la bande constructible de 35 m à 25 m
 - 2) Augmentation minimale de pleine terre de 40% à 50%
- Meilleure prise en compte des zones exposées aux aléas ou de remontée de nappe

Ces mesures ne génèrent pas d'incidences négatives.

14.5 Sur l'air, le climat et le bruit

Les modifications du PLU visent à avoir des impacts positifs :

- Bande de 10 mètres, non constructible et plantée (OAP rue du havre), qui sera une barrière pour le bruit vis-à-vis de la RD 92 et la voie ferrée.
- Pour la zone 1 AUa , rue du havre, le bâti principal doit être positionné le plus éloigné possible des sources de nuisances, les annexes en fond de parcelle pourront faire barrière au bruit.
- Création d'une annexe bruit pour information.
- Suppression de la zone 1AUh clos fayel permettant de préserver des espaces verts. (Amélioration de la qualité de l'air - absorption des gaz à effet de serre)
- Zone UB réduction de la bande constructible. Evolution qui permet de garder un espace jardin
- Préservation des arbres (espace de fraîcheur – absorption du dioxyde de carbone)

Ces mesures ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives. Elles recherchent une meilleure adaptation au changement climatique et à la réduction de l'impact des nuisances urbaines.

14.6 Patrimoine culturel architectural, archéologique et les paysages

La modifications n°2 apporte plusieurs mesures positives.

- Insertion architecturale : l'OAP rue du havre intègre la continuité bâtie pour harmoniser le futur projet avec le tissu existant
- Espace de respiration urbaine : suppression zone 1AUh (clos Fayel) et maintien d'espaces verts au sein du tissu urbain
- Cohérence architecturale : s'adapter au climat et protéger le style du village

- Maitrise des constructions : hauteur, annexes, extensions, éviter la rupture du tissu existant
- Encadrement renforcé : création ou renforcement de règles sur les secteurs peu encadrés.
- Harmonisation paysagère : réduction de la bande constructible de 35 m à 25m pour maintenir une continuité bâtie cohérente et une harmonie paysagère

15 REGLEMENT

Le règlement d'un PLU est un document fondamental qui accompagne le plan de zonage d'une commune. Il définit précisément les règles à respecter pour construire, aménager ou utiliser les terrains selon leur zone.

Il a une fonction très importante pour l'aménagement et le développement d'une commune.

Le règlement d'un PLU est généralement organisé en articles pour chaque type de zone et donne des informations concernant :

- L'affectation des sols (logements-commerces-industries-équipements publics)
- Les règles de construction (hauteur-emprise au sol-implantation-aspect extérieur)
- La protection de l'environnement et le patrimoine (zones naturelles ou inondables - espaces verts – sites historiques- bâtiments protégés)
- Les aménagements obligatoires (places de stationnement - espaces verts – réseaux)

Concernant le règlement de Précy-sur-Oise, vu les multiples modifications apportées dans chaque zone, pour une meilleure compréhension, un tableau matérialisant les articles modifiés voir supprimés, est établi ci-dessous.

DISPOSITIONS APPLICABLES			Sans objet		Aucune modification		Article modifié ou ajouté		Article supprimé	
SECTION	Article	Catégorie	UA	UB	UE	UP	UL	1AU	A	N
Section I Nature de l'occupation des sols	1- Type d'occupation et utilisation des sols interdits									
	2- Type d'occupation – utilisation des sols soumis à conditions spéciales									
Section II Conditions de l'occupations du sol	3- Accès voirie									
	4- Desserte réseaux	4.1 Eau potable								
		4.2 Eaux usées								
		4-3 Assainissement								
		4-4 Electricité et autres réseaux								
		4-5 Déchets								
	5- Caractéristiques terrain									
	6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques									
7- Implantations par rapport aux limites séparatives										
8 -Implantation des constructions sur une même propriété										

	9- Emprise au sol									
	10- Hauteur constructions	Secteur UAa								
		Secteur UAb								
		Hauteur construction principale								
		Annexes								
		Abris de jardin Annexes isolées								
		Piscine								
		Autres annexes- extension								
		Annexes extensions isolées SECTEUR UB								
		- Installations techniques – superstructures. Services publics								
	11-Aspect Extérieur	Généralités								
		Volumes - terrassements								
		Toitures								
		Capteur solaire antenne zone UB								
		Façades								
		Clôtures								
		Installations techniques et ouvrages divers								
		Capteurs solaires -antennes								
		Eléments de patrimoine								
	12 – Stationnement des véhicules									
	13- Espaces libres Plantations									
Section III Occupation maximale du sol	14- coefficient d'occupation des sol									

16 AVIS DES ORGANISMES (PPA)

16.1 Avis de la MRAE

La modification n°2 du PLU de la commune de Précy-sur-Oise 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 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modification.

16.2 Chambre d'Agriculture de l'Oise

La chambre d'agriculture formule deux observations :

- Article 3 de la Zone A : élargir les dispositions de l'article pour ne pas restreindre les possibilités de constructions agricoles
- Article 11 de la zone A : dérogation sur les exigences architecturales concernant les bâtiments agricoles.

16.3 Conseil départemental de L'Oise

Direction de l'Aménagement durable, environnement et Mobilité du département de l'Oise.

Les modifications envisagées n'appellent aucune remarque particulière relevant des compétences du Conseil Départemental de L'Oise.

16.4 Communauté de communes La THELLOISE

La communauté de communes émet un avis favorable, avec des remarques relatives

- 1) A la réorganisation et clarification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur :
 - Toiture (les matériaux de couverture en zone UA)
 - La typologie des clôtures et la composition pour les zones UA et UB
- 2) Au règlement
 - Article UA 10 : hauteur des construction (abris de piscine)
 - Article UA 11 : Aspect extérieur – toitures
 - Article UB 3 : Conditions de l'occupation des sols (accès et voirie)

16.5 Le Parc Naturel Régional (PNR).

Le parc naturel Régional Oise Pays de France émet un avis favorable accompagné d'une réserve et d'une recommandation.

16.6 Mémoire de réponses aux avis des PPA

16.6.1 Avis de la chambre d'agriculture

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Concernant l'article 3 de la zone A :</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>Concernant l'article 11 de la zone A, et plus précisément le point 11.2.2 :</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

16.6.2 Avis du PNR Oise – Pays de France

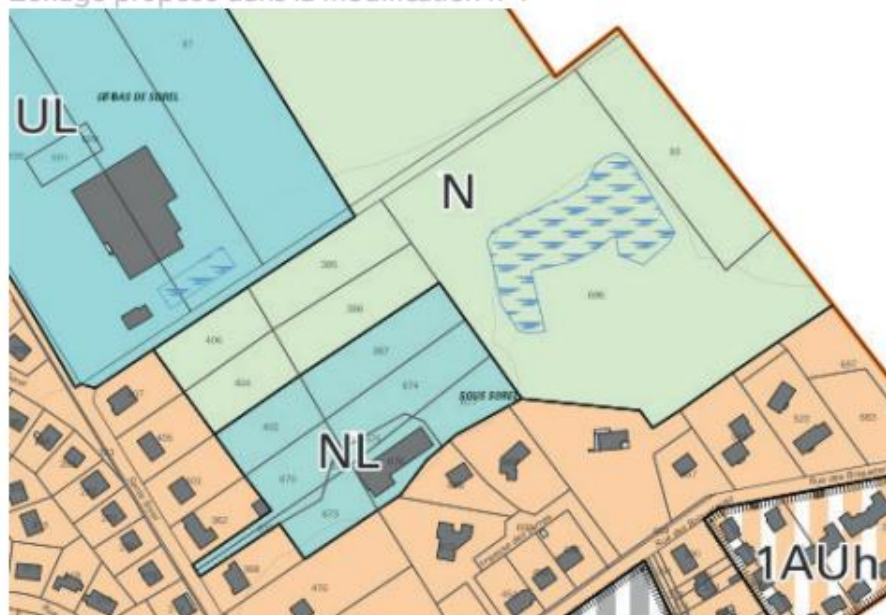
N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>RECOMMANDATION :</p> <p><i>Il est recommandé de compléter la liste des sous-destinations énoncées dans le lexique et plus généralement dans l'ensemble du règlement afin qu'elles correspondent au Code de l'Urbanisme.</i></p>	<p>Le règlement de Précya 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.</p>	Règlement

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.
Bureaux		
Entrepôt		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	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, autres équipements recevant du public
Exploitation forestière et agricole	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
2	<p>RESERVE :</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"> • les serres, • les habitats légers de loisirs, • les installations et constructions nécessaires aux loisirs (ponton, restaurant), • les équipements, • l'hébergement, • 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. <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"> • les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, • les équipements d'utilité publique, • les équipements publics, • 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. 	<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>	

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 m² 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


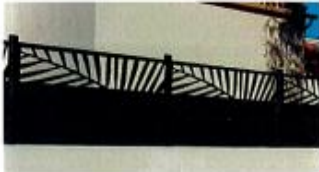


Zonage modifié suite à l'avis du PNR



16.6.3 Avis de la communauté de communes THELLOISE

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Page 73 de la notice :</p> <p>UA</p> <div data-bbox="577 491 922 836" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center; background-color: #003366; color: white; padding: 2px;">UA</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 m² 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/m². En conséquence, un dossier présenté avec de la tuile beauvoise à 22/m² 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/m²).</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/m² 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 " [...] et respectant la densité de 65 au m² minimum, [...] "</p>	Règlement

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU				
2	<p>Page 87 de la notice :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%; background-color: #003366; color: white; text-align: center;">UA</th> <th style="width: 50%; background-color: #003366; color: white; text-align: center;">UB</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <p>Sont interdits à l'alignement sur rue et en limite des emprises publiques, comme en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) </td> </tr> </table> </div> <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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <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	<p>Sont interdits à l'alignement sur rue et en limite des emprises publiques, comme en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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"> - un mur plein ; - un mur bahut surmonté d'un dispositif, de préférence à claire-voie (formulation non impérative) ; - ou une haie doublée ou non d'un grillage. <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 des festonnages traditionnels, les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés [...]"</p>	Règlement
UA	UB						
<p>Sont interdits à l'alignement sur rue et en limite des emprises publiques, comme en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>	Néant
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 6m².</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 m² 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 métalliques et plastiques " pour éviter toute confusion de matériau.</p>	Règlement
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>	Néant

17 ORGANISATION DE L'ENQUETE

17.1 Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision n° E25000137 en date du 19/09/2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné M Jean-Philippe OLIVIER en qualité de commissaire enquêteur, pour mener l'enquête publique, relative à la modification n°2 de plan local d'urbanisme de la commune de Précy-sur-Oise (Oise).

17.2 Arrêté d'enquête publique

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° 2025/050 PM/2025, en date du 16 avril 2025 (Annexe n°02)

La délibération relative à l'engagement de principe d'une procédure de modification du PLU en date du 19/12/2023, fait l'objet de l'annexe N°01)

17.3 Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire s'est tenue dans les locaux de la mairie de Précy-sur-Oise, le 21 octobre 2025 en présence de :

Mme Pascale BOEHM	Directrice générale des services
Mme Cécile DIVARD	Responsable du service urbanisme
Mr Jean-Philippe OLIVIER	Commissaire enquêteur

L'ordre du jour était le suivant

- Formalisme
 - Siège de l'enquête
 - Examen des modalités d'organisation
 - Affichage
 - Publicité
 - Communication complémentaire
 - Dossier d'enquête
 - Recueil des observations
 - Permanences
 - Questions techniques
 - Clôture de l'enquête
 - Procès-verbal de synthèse
 - Réponses aux observations
 - Rapport et avis du commissaire-enquêteur
- Fond
- Projet
- Avis des PPA
- Documents d'urbanisme existants

17.4 Visite du site

Une visite des lieux a été effectuée le 28 octobre 2025, avec Mme SCHULD Adeline, adjointe urbanisme et développement durable, avec les actes suivants :

- Connaissance du projet sur site
- Constater de visu l'environnement
- Valider les propositions d'affichage

17.5 Publicité de l'enquête

17.5.1 Affichage

L'affichage a été effectué :

- En Mairie de PRECY SUR OISE, siège de l'enquête et lieu de permanence
- Sur le site internet de la mairie
- Sur les panneaux d'affichage au sein de la commune : (Annexe n°06)
 - Rue Sorel
 - Rue du Clos des Moines
 - Rue des Rosiers
 - Rue des érables
 - La poste
 - Mairie

17.5.2 Site internet de la commune :

Le dossier d'enquête publique a été consultable, dès l'ouverture de l'enquête, sur le site internet de la commune <https://precy.fr> sous l'onglet URBANISME.

17.6 Déroulement de l'enquête

17.6.1 Participation du public

Lors des permanences 16 personnes ont été reçues, et 33 observations ont été enregistrées.

17.6.2 Recueil des observations

Chacun pouvait prendre connaissance de l'ensemble du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- Par courrier postal à « Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Précý-sur-Oise, 49 bis rue Charles de Gaulle 60460 Précý-sur-Oise »
- Sur le registre papier disponible à l'accueil de la mairie de Précý-sur-Oise, 49 bis rue Charles de Gaulle 60460 Précý-sur-Oise
- A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, sur la boîte mail dédiée spécifiquement à cette enquête : enquete-plu@precy.fr

17.6.3 Compte rendu du déroulement des permanences

Lors de chaque permanence, le commissaire-enquêteur a été accueilli par les services de la commune de Précy-sur-Oise.

Les locaux étaient accessibles et permettaient de recevoir dans de bonnes conditions.

Le commissaire enquêteur a pris le temps de recevoir toutes personnes s'étant présentées dans les créneaux initialement prévus, même en cas de dépassement des horaires.

Les permanences se sont déroulées sereinement : aucun incident n'est à signaler.

17.6.4 Contrôle de l'affichage

Le commissaire enquêteur a constaté de façon aléatoire, les affichages lors de ses déplacements dans le secteur et pour ses permanences.

Une remarque a été faite au porteur du projet sur la couleur des affiches, la rectification a été faite.

Les affiches étaient conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021

17.6.5 Articles de presse

Département	Journal	1 ère parution	2 ème parution
Oise	Oise Hebdo	05/11	24/11
Oise	Le Parisien	29/10	25/11

18 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

18.1 Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Précy-sur-Oise, 49 bis rue Charles de Gaulle, du 24 novembre 2025 au 24 décembre 2025, soit une durée de 31 jours, consécutifs

Pendant cette période, le dossier (version papier et numérique) a été à la disposition du public aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

- Le lundi de 14 h 00 à 17 h 30
- Du mardi au mercredi de 9 h 00 à 17 h 30
- Le jeudi de 14 h 00 à 17 h 30
- Le vendredi de 9 h 00 à 17 h 30
- Les 1er et 3èmes samedis de 9 h 00 à 12 h 00

18.2 Permanence du commissaire enquêteur

Quatre permanences ont été programmées

- Mercredi 26 novembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 6 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00
- Mercredi 10 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 20 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00

18.3 Climat de l'enquête.

Lors de chaque permanence, le commissaire-enquêteur a été accueilli par les services de la commune de Précy-sur-Oise.

Les locaux ont toujours été ouverts permettant de recevoir dans de bonnes conditions. Aucun élu n'est intervenu pendant les entretiens avec les visiteurs.

Les permanences se sont déroulées sereinement : aucun incident n'est à signaler.

18.4 Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête

Les feuillets du registre d'enquête ont été paraphés par le commissaire enquêteur.

Le registre a été ouvert par le commissaire enquêteur, le 24 novembre 2025, et clôturé le 24 décembre 2025 avec Mme SCHULD Adeline, adjointe urbanisme et développement durable.

19 Contributions

19.1 Analyse quantitative des observations

19.1.1 Lors des permanences

N°	Date	Lieux Mairie)	Personnes		Observations			Total
			Rencontrées	Ecrites	Notes où Courriers	Mémoires	Orales	
1	26/11/2025	PRECY SUR OISE	02	02	0	0	0	02
2	06/12/2025		03	03	0	0	0	03
3	10/12/2025		05	10	0	0	0	10
4	20/12/2025		06	10	0	0	0	10
Total			16	25	0	0	0	25

19.1.2 En dehors des permanences

Registre : Aucune observation

Courriel : 07 courriels ont été adressés sur le site de la mairie

- Le 12/12/2025 Mr Jean-Luc DE GRAEVE
- Le 15/12/2025 Mme BERTOLINO COEURDEROY
- Le 16/12/2025 Mme Catherine DEGRAVE DELANGUE
- Le 18/12/2025 M Gérard DANGOISE
- Le 23/12/2025 société IMERYS de Villers-sous-Saint-Leu
- Le 20/12/2025 Madame Valérie Safray

NOTA /En date du 09 décembre 2025, par courriel Mr Jean-Luc DEGRAEVE a adressé, sur le site de la mairie une demande de certificat d'urbanisme, mail destiné à l'enquête publique. Ce document n'étant pas de la compétence du commissaire enquêteur, il a été remis au service urbanisme de la mairie.

19.1.3 Contributeurs

les contributions proviennent d'élus et de propriétaires fonciers sur Précy-sur-Oise.

19.1.4 Observations émises

Au total 33 observations ont été recueillies

Registre papier		Courrier	Courriels Mairie	Total
Observations Ecrites- Orales	Notes Courriers où Mémoire			
25			06 Dont au total 8 observations	33
			08	

19.2 Indexation des observations

Index	Définition	Développement	Lieu de recueil
OE	Observation Ecrite	Observation manuscrite sur registre	Mairie de PRECY SUR OISE
OO	Observation Orale	Observation orale transcrite par le commissaire enquêteur et signée du déposant	
ON	Observation note	Note ou courrier remis en mairie et annexé au registre	
OC	Observation courrier	Courrier reçu par voie postale au siège de l'enquête	
MEM	Mémoire	Mémoire remis en mairie et annexé au registre	
CEL	Courriers élus	Courrier reçu par voie postale au siège de l'enquête	
O@	Courrier électronique	Observation transmise par courriel	Mairie de PRECY SUR OISE
PE	Pétition	Document itératif signé par plusieurs personnes	

19.3 Relevé des observations

La totalité des observations exprimées durant la période de l'enquête sont transcrites in-extenso, en annexe du présent rapport

20 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Un mémoire en réponse aux observations des PPA (Personne publique Associée) nous a été remis par le porteur du projet (Annexez N°11)

L'intégralité de ce mémoire fait l'objet du paragraphe 17-6, page 50 à 56 du présent rapport

21 ANALYSE DES OBSERVATIONNS

21.1 Classement par thème

Les remarques du commissaire enquêteur, l'analyse des différentes observations et courriers reçus et exprimés au cours de l'enquête ont permis de les classer par thèmes.

Conformément à la réglementation en vigueur, un procès-verbal de synthèse a été rédigé et remis en main propre au maitre d'ouvrage, le 28 décembre 2025

Un mémoire en réponse m'a été transmis par courriel, le 07 janvier 2025

Les réponses apportées aux différents thèmes sont reprises ci-après, sous forme de synthèse, l'intégralité du mémoire étant annexée au présent rapport. (Annexe n° 13)

Madame BRAVO – Mme BERTOLINO

Date : 26/11/2025

THEME : Le Clos FAYEL – suppression zone 1AUh

OE

1 ère permanence

Question :

Nous demandons la suppression de la voie reliant la rue des Tournelles à la rue Michaulane. Nous ne sommes pas vendeurs des terrains (226-430-429-222-425). Est-ce que la zone va changer, sera-t-elle toujours constructible.

Réponse du porteur de projet :

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.

Le projet de modification entraîne une évolution du zonage. Le cœur d'îlot est maintenu en espace de « poumon vert » : 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 m², 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

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte concernant le chemin évoqué.

L'évolution de zonage est correctement expliqué dans le rapport de présentation, tant sur la non-constructibilité, que sur les possibilités d'aménagement légers.

Au sujet de la parcelle N° 226, son intégration et ses possibilités, sont clairement définies

Madame LEDIEU Marie-Jeanne
10rue Michaulane – 60460 PRECY/OISE

Date : 26/11/2025

OE

1ère permanence

THEME : Le Clos FAYEL – Découpage

Question :

Merci de confirmer que la totalité de notre 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.

Réponse du porteur de projet

en effet, la parcelle n° 525 est entièrement classée en zone UB

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

Monsieur KOPACZ Michel demeurant PRECY/OISE

Date : 06/12/2025

OE

THEME : Le Clos FAYEL (Règlement)

2 -ème permanence

Question :

Parcelle enclavée et inaccessible en raison de l'entourage par les riverains, le seul accès possible pour l'entretien c'est la voie de 5 mètres de large, débouchant sur un mur, rue Michaulane.

Il me semble indispensable d'autoriser l'ouverture de ce mur pour donner un accès.

Réponse porteuse de projet

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.

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.

Cette remarque et la réponse associée sont à lier avec celles de la page 18-19 notamment.

Avis de commissaire enquêteur

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.

Au sujet de l'ouverture du mur : respect des prescriptions du PLU

Monsieur DELANGUE .M

Date : 06/12/2025

THEME : Suppression de la zone 1AUh clos FAYEL

OE 2ème permanence

Question :

Propriétaire des parcelles (220-341-342—272) ainsi que la parcelle 524, seul accès possible, actuellement fermé par un mur.

Demande la possibilité d'ouvrir le mur et si possible construction de 2 maisons sur ces dernières parcelles.

Possibilité de rétrocéder la parcelle 524 à la commune pour réalisation du projet.

Un courrier vous sera transmis.

Réponse du porteur de projet

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.

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.

Avis du commissaire enquêteur

Le porteur du projet aborde clairement les observations évoquées et s'en justifie

Monsieur QUINAUD Michel

21 rue des Tournelles PRECY sur OISE

Date 06/12/2025

OE

2ème permanence

THEME : Suppression de la zone 1 AUh clos FAYEL

Question :

Propriétaire d'une parcelle jouxtant l'îlot clos Fayel, nous sommes inquiets, suite aux rumeurs persistantes sur le devenir de cette zone.

Y aura-t-il des constructions, immeubles ou autres

Pouvez-vous nous confirmer suite à la lecture du projet de modification de ce PLU, qu'il n'y aura pas de construction, cette zone devant rester zone verte.

Merci, bien cordialement

Réponse du porteur de projet

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

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

Mme Marie-Jeanne LEDIEU – Mr Francis CAMPIN
demeurant PRECY sur OISE

Date : 10/12/2025

3ème permanence

OE

THEME : Le clos FAYEL (Règlement graphique)

Question :

Dans le règlement graphique, le clos FAYEL apparait toujours en jaune soit en zone UB, cela ne correspond pas à la destination « cœur d'îlot à préserver de ce secteur (zone verte). Merci de rectifier.

Réponse du porteur de projet

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.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

Mme Marie Jeanne LEDIEU/ Mr Francis CAMPIN

Demeurant PRECY sur OISE

Date : 10/12/2025

3ème permanence

THEME : Suppression de la zone 1AUh clos FAYEL

Réglement

OE

Question :

- 1) Sera autorisé une annexe de 15 m² → Merci de préciser qu'un même propriétaire ne peut pas construire plusieurs annexes de 15 m² sur une même parcelle.
- 2) Le stationnement à ciel ouvert de véhicules ,caravanes, mobil-home, doit être également interdit sur les parcelles du Clos FAYEL, pour éviter qu'un terrain ne devienne un camping ou air d'accueil de gens du voyage.

Réponse du porteur de projet

- 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. »
- 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.

Avis du commissaire enquêteur

Pour le première observation 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 »

Mr Gilles PLANCHON – TOURLY

Date : 10/12/2025

THEME : Règlement (occupation des sols)

3ème permanence

OE

QUESTIONS

- 1) Concernant la section II – conditions d'occupation du sol – Art UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Pourquoi réduire la bande de construction 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 25 m doit toujours être possible pour l'agrandissement d'une habitation existante.

- 2) Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
L'agrandissement d'une maison sur au moins une des limites séparatives doit être possible,
Car une famille qui doit accueillir un enfant supplémentaire peut aussi avoir besoin d'une chambre de plus...et ne pas oublier les personnes malades ou handicapées, ainsi que les personnes âgées dépendants, nécessitant une pièce supplémentaire avec sanitaires au RDC.

Article UB12 : Stationnement des véhicules

- 3) Vu l'occupation des parkings existants ...et souvent des trottoirs, étant donné que la majorité des familles possèdent à minima deux véhicules, il paraît nécessaire que deux places de stationnement découverts (en plus d'un garage couvert) à minima soient imposées.

Réponse du porteur de Projet

1) La réduction de la bande constructible concerne exclusivement les constructions nouvelles. Cette évolution est accompagnée de la disposition suivante : « *Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU* », 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 m² 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.

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.

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)

Avis du commissaire enquêteur

1) Les observations présentées font l'objet de réponses positives

Mme Monique BELAMBRE DESBOIS de PRECY SUR OISE

Thème Modification de l'OAP zone 1AUa de la rue du havre

Date : 10/12/2025

3^{ème} Permanence

OE

Questions :

- 1) Les parcelles 295-291 voire 544, pourront-elles être constructibles selon l'OAP prévue (construction d'habitations individuelles), si elles sont vendues séparément des autres parcelles constituant le secteur 1AUa, étant considéré que le garage peut être vendu en l'état actuel pour une activité économique, sans agrandissement ni construction supplémentaire.
- 2) Risque de pollution du sol : le diagnostic a été réalisé par la société KAPECO, je vous transmettrai par l'intermédiaire du commissaire enquêteur, le rapport complet, qui vous permettra d'actualiser les informations favorablement à ce sujet.
- 3) Risque d'inondation sur le secteur 1AUa, pourquoi cette zone est-elle concernée alors que les terrains sont au même niveau que LA RD 92 et la rue du Havre ?
Par ailleurs cette zone avait été classée non inondable il y a plus de 20 ans.
Page 28 : Pourquoi sur l'extrait de PPRI, les parcelles 291-295 sont-elles inondables, alors que la parcelle 544 elle n'est pas inondable ? Y a-t-il possibilité de comprendre et de se faire expliquer cela !!

Réponse du porteur de projet :

- 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.
- 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.
- 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 réglementaires 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.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte concernant les deux premiers points abordés

Concernant les risques, des précisions sont apportées, sur la justification d'un document et la précision de la servitude d'utilité publique.

Mme TESTART élue PRECY sur Oise

Thème : Règlement (Agrandissement – Implantation – stationnement – Façade)

Date : 10/12/2025

3^{ème} Permanence

OE

Questions :

1) Concernant les propositions de modifications du PLU :
ZONE UB

- Agrandissement d'une maison existante autorisée au-delà de la bande de 25 m à compter de la voie publique
- Retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique.
- Implantation sur limite séparative autorisée en cas d'agrandissement de l'existant, j'ajoute sur les 2 limites.

Il faut prendre en compte : une famille qui possède une petite maison sur un petit terrain se voir obligé d'agrandir la maison pour accueillir un enfant supplémentaire, un parent âgé voir même faire face à un handicap soudain. « le bien vieillir chez soi » tout relayé doit être pris en compte. Une chambre, SDB, WC au rez-de-chaussée doivent pouvoir être envisagés.

2) Stationnement des véhicules : imposer 1 place couverte et 2 en surface.

3) Façade : sur rue obligatoire de 15 m pour rendre constructible un terrain.

Réponse du porteur de projet :

- Le règlement prévoit déjà que la limitation de la bande constructible ne s'applique pas aux constructions des habitations existantes : « *Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU* ».

- Le règlement de la zone UB impose déjà un retrait minimal de 5m depuis la voie publique.

- 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.

- 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 :

>> jusqu'à 80 m² de surface de plancher : 2 places, non couvertes

>> de plus de 80 m² et jusqu'à 130 m² de surface de plancher : 3 places, dont au moins 2 non couvertes ;

>> au-delà de 130 m² de surface de plancher : 3 places, augmentées d'une (1) place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.

>> Les places supplémentaires peuvent être couvertes ou non. Le projet de modification du PLU est ajusté en ce sens.

- 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 efficace 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.

Avis du commissaire enquêteur

Les deux premiers points amènent des questions déjà traitées par le règlement.

Dont acte pour le troisième points

L'évolution des places de stationnement au regard des capacités foncière et des objectifs du PLU, est cohérente.

Dont acte sur l'avis du porteur du projet sur la légitimité de la largeur d'une façade

Mme MAOCEC 30 Bis rue du havre
PRECY SUR OISE

Date : 20/11/2025
OE

Question :

Ayant été plus que surprise par la multiplication effectuée de nouvelles constructions dans Précyc ces dernières années, maisons individuelles sur parcelles de partage ou non, et d'habitats collectifs (prévus ou non ? par le PLU), j'espère que cela va cesser ;

Je cite certaines des conclusions de votre rapport avec lesquelles je suis en plein accord :

« 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 ».

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 ?).

En espérant que cela sera pris en compte

Réponse du porteur de projet

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.

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.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

M GONCALVES Lino demeurant PRECY SUR OISE

Date : 20/11/2025

OE

Règlement :

Questions :

- 1) Etant propriétaire d'un terrain constructible situé en zone UB, je souhaite y faire construire une maison d'habitation. La largeur de mon 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, je comprends que selon l'article UB7, il faut un retrait minimum de chacune des limites séparatives, ce qui rendrait mon projet irréalisable.

Je demande une dérogation sur ce point, à savoir pouvoir planter une construction sur une limite séparative à condition de garder un accès de 3 mètres sur l'autre limite séparative, d'autant plus qu'en zone UAa, les constructions sont autorisées sur les deux limites séparatives, et que ma parcelle, bien que située en zone UB, se trouve à environ 10 mètres de la zone UAa

- 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, je demande 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.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée à ces points

- 3) A défaut que devient ma parcelle aujourd'hui constructible et qui ne le serait plus avec les modifications envisagées ? D'où perte financière important

Réponse du porteur de projet

- 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.
- 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.
- 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'emporte 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.

Avis du commissaire enquêteur :

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.

Au regard de la troisième observation, le classement de la parcelle reste inchangée, le projet de construction nécessite probablement une révision.

Mr Michel BERT – Adresse non mentionnée

Date : 20/11/2025

Règlement

OE

Question :

Implantation des constructions article UB7 page 38.

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.

Dans les paragraphes suivants, il est précisé que « l'usage du bois est à réaliser en bois naturel, non peint et non lasuré :

UA11/ façades 11.4.5 page 27

UB11/Façades 11.1.1 page 42

UE11/Façades 11.6.6 page 55

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.

Réponse du porteur de projet

- 1) L'article UB7 revenant à sa rédaction initiale, la remarque n'appelle plus d'observation.
- 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.

Avis du commissaire enquêteur

- 1) Dont acte concernant la première observation
- 2) Le porteur du projet propose une évolution du règlement sur la protection du bois

M KOPACZ Michel demeurant 34 route de Beauvais à
PRECY SUR OISE

Date : 20/11/2025
OE

Règlement

Question :

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.

Réponse du porteur de projet

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.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

Mme Véronique PAUL demeurant 34 route de Beauvais à
PRECY SUR OISE

Date : 20/11/2025
OE

Règlement

Question :

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.

Réponse du porteur de projet

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.

Cette adaptation du règlement s'inscrit dans une logique de cohérence d'ensemble et de maîtrise des gabarits, indépendamment des situations particulières des parcelles.

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.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

Mme Christine GUILLEMIN demeurant PRECY SUR OISE

Date : 20/11/2025
OE

Thème ; Suppression de la zone 1AUh du clos FAYEL

Question :

Ancien projet de constructions immobilières du clos FAYEL

Sommes opposés à toutes constructions sur cette parcelle (1AUH/AUB) avec une entrée rue Michaulane)

Sur le prochain PLU aimerions voir inscrit que cette parcelle est inconstructible.

Pour les futures ventes de terrains ou parcelles 1AUH et 1AUB, souhaitons que cette notification : non constructible perdure dans le temps.

Réponse du porteur de projet

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 m² 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.

Avis du commissaire enquêteur

Le secteur du Clos Fayel est traité dans les observations précédentes, quant à la zone 1AUB, elle est correctement présentée dans le rapport.

Mr Michel BERTE
Mr Lino GONCALVES
Mr Gérard DANGOISE
Mme Line DANGOISE
Demeurant Précy sur Oise

Date : 20/11/2025
OE

Question :

Vu l'importance des modifications, nous souhaitons une réunion publique d'informations avant les délibérations, et l'approbation du conseil municipal.

Réponse du porteur de projet

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.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

Mme Valerie SAFFRAY - Elue
43 rue de Sorel 60460 PRECY SUR OISE

Date : 20/12/2025
OE

Réglement

Questions

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 m² 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.

2) Article UB 11 – Aspect Extérieur

R.11.1.5

L'interdiction totale de vérandas et d'extensions vitrées de moins de 3m² 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.

3)R.11.3 Installations techniques et ouvrages divers :

Question

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 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.

4)Pour conclure je dirais que l'ensemble des modifications que je viens de citer, représente une accumulation de contraintes qui pénalisent essentiellement les parcelles et les habitations de petite taille. Je souhaite donc que ces modifications ne soient plus à l'ordre du jour.

Réponse du porteur de projet

- 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.
- 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.
- 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.
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.

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses apportées aux observations ne suscitent pas de remarque complémentaire

Mr Jean Luc DEGRAEVE
Mme DELANGUE Catherine

Thème : Suppression de la zone 1AUh clos FAYEL

Date : 12/12/2025
Courrier adressé mairie
O@

Question :

Bonjour monsieur Olivier,

Suite à l'enquête public ouverte en mairie de Precy sur Oise au sujet de nos terrains situés lieu dit clos fayel au 10 bis rue michaulane à Precy sur Oise ,je vous adresse nos demandes en tant que propriétaires.

les parcelles de terrains étant enclavé , nous demandons la possibilité de créer une ouverture au niveau du bateau du 10 bis rue michaulane à Precy ,celui ci ayant été prévu depuis les années 1990 qui nous donneras accès à ces parcelles étant propriétaire des parcelles AE 341,342,220,524 et 272 au lieu dit clos Fayel ,notre souhait est 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 m2 sans compter la 272 je pense avoir suffisamment pour créer deux lots respectueux de l'urbanisme.

En parallèle j'ai déposé en mairie en date du 5 décembre 2025 un certificat d'urbanisme opérationnel pour ce projet .

Lors de la dernière enquête publique de environ 10 ans nos terrains était potentiellement constructible et nous étions sortie du projet d'ensemble , mais il y as toujours un mais ,lors de la proposition de construction une révision avait été engagé de la part de l'urbanisme de la mairie pour nous rattacher au projet d'ensemble envisagé par la mairie .

Cela fait trente ans que l'on nous empêche de réaliser un projet ,soi de construction ou autres .

Nous vous demandons donc svp de notifier notre demande écrite et valoir à qui de droit pour cette enquête public .

Bien à vous ,

Cordialement

Madame Delangue Catherine ,

Monsieur Jean Luc de Graeve ,

Réponse du porteur de projet :

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. 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).

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.

Ces secteurs contribuent notamment à la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales, à la qualité de l'air et au cadre de vie.

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.

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.

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. 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.

Avis du commissaire enquêteur

Les explications des choix sont clairement exprimés par le porteur du projet avec le respect du cadre réglementaire en vigueur concernant l'accès.

Mme Françoise BERTOLINO COEURDEROY Thème : Suppression de la zone 1AUh du clos FAYEL	Date : 15/12/2025 O@ Courrier adressé mairie
<p>Question :</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Suite à la récente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, j'ai constaté que la zone AUH a été supprimée. En tant que propriétaire de la parcelle n°226, je souhaiterais que soit envisagé son reclassement en zone UB.</p> <p>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>Par ailleurs, je demande la suppression du passage reliant la rue des Tournelles à la rue Michaulane, situé le long de ma propriété.</p> <p>Je vous remercie par avance de l'intérêt accordé à ma demande.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>Françoise Bertolino Coeurderoy</p>	
<p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p> <p>Une réponse a déjà été donnée à cette demande (voir contribution n°1 page 4).</p>	
<p><u>Avis du commissaire enquêteur</u></p> <p>Dont acte</p>	

Mme Catherine De graeve Delangue Thème ; Urbanisme	Date : 15/12/2025 O@ Courrier adressé mairie
<p>Question :</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Nous sommes copropriétaires, mon frère Jean-Luc Degraeve et moi-même, de plusieurs parcelles situées au lieu-dit « Clos Fayel », pour une superficie totale d'environ 2 600 m².</p>	

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, nous sollicitons :

L'autorisation d'ouvrir le mur afin de rendre l'accès possible dans un premier temps.

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 m² chacun, ainsi qu'une aire de retournement de 400 m² desservant ces deux lots.

Conscients des contraintes imposées par le PLU en vigueur, nous demandons une évolution positive de ce dernier afin de débloquer une situation qui, à défaut, risque d'engendrer des nuisances pour les riverains (végétation non entretenue, etc.).

Nous sommes également disposés à rétrocéder la parcelle d'accès (n°524) à la commune, afin de faciliter la réalisation du projet et l'intégration dans le tissu urbain.

Enfin, nous restons ouverts à toute proposition permettant d'aboutir à une solution équilibrée et conforme aux attentes de la collectivité.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Catherine De graeve Delangue

Réponse du porteur de projet :

Cette contribution reprend des demandes déjà formulées dans le cadre de l'enquête publique et auxquelles il a été répondu précédemment (voir p. 5 et p.18-19).

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

Mr Gérard DANGOISE
Demeurant PRECY SUR OISE

18/12/2025
O@
Courrier adressé à la mairie

Règlement

Question

Chapitre 2 zone UB article UB6,page 37 ALIN2A 6.3-6.4-7.1 ET 2

Cher monsieur

Le document que nous avons reçu, par l'internet a retenu toute notre attention et nous souhaitons vous soumettre quelques remarques :

- 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)

2) 11.3 installations techniques 9 -ème 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.

Réponse du porteur de projet

Ces remarques reprennent des demandes ayant déjà fait l'objet de réponses apportées précédemment.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

IMERYS – Nicolas FEDERSPIEL – Directeur Multirisques

23/12/2025

Villers sous Saint Leu

O@

Règlement graphique

Courrier adressé à la
mairie

Modification de Zonage

Questions

- 1) Nous sollicitons 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.



Extrait du projet de règlement graphique pièce 4a

2) Nous sollicitons 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.



Parcelle ZE 25 sur un extrait du projet de règlement graphique

Cette demande est étayée par les arguments suivants :

- 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.

• **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 coordonnée à l'extraction et permet le retour à l'agriculture ou à des zones naturelles.

• **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 :

- « Permettre une exploitation durable des ressources minérales du territoire (...) sur la base des Gisement d'intérêt National identifiés par les travaux sur l'élaboration du Schéma régional des carrières ». «
- Prévoir les extensions des carrières existantes ».

Nous tenons à souligner 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.

Réponse du porteur de projet

- 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.
- 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. 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. 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. 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.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte pour la correction du règlement graphique. Pour la seconde observation les justifications sont clairement argumentées.

Question du CE : Dans la présentation du projet « Orientation d'Aménagement et de programmation

Dossier n°5

II.3 Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat – 1AU_p

II-4 Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat – 1AU_h

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

Pourquoi les secteurs 1 AU_p et 1 AU_h 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.

Réponse du porteur de projet

Il est exact que les secteurs 1AU_p et 1AU_h 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.

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.

Avis du commissaire enquêteur

Pour le secteur 1AU_h, 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.

Pour le secteur 1AU_p, le projet est partiellement achevé vu la livraison d'habitations, elle est en cours d'achèvement et non un développement futur de ce secteur.

Question du CE :

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.

La commune de PRECY SUR OISE fait partie du territoire de la Communauté de communes THELLOISE, qui dispose de son propre Scot.

Le premier Scot a été approuvé le 17 décembre 2018. Actuellement il est en révision.

Y a-t-il une cohérence ?

Réponse du porteur de projet

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.

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.

Avis du commissaire enquêteur

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

22 Conclusions

Les conclusions du Commissaire Enquêteur font l'objet d'un document intitulé « conclusions et Avis motivé du Commissaire Enquêteur

Fait à Poix de Picardie, le 11 janvier 2025

Le commissaire enquêteur



