

Jean-Philippe OLIVIER
Commissaire enquêteur

Enquête publique

**Modification du Plan local d'Urbanisme
De la commune de Précy-sur-Oise
Département de l'Oise**

Période d'enquête du 24 novembre 2025 au 24 décembre 2025
Soit une période de trente et un jours consécutifs

Prescrite par arrêté du maire de la commune de Précy sur Oise, sous le n°2025/050 PM
En date du 16 avril 2025



AVIS ET CONCLUSIONS

Du commissaire-enquêteur

Désigné par décision n°E25000137/80 du 19/09/2025 de
Madame la présidente du Tribunal administratif d'AMIENS

1	OBJET DE L'ENQUETE.....	4
1.1	Présentation de la commune	4
	Précý sur Oise se situe dans le sud du département de l'Oise, sur la rive droite de la rivière du même nom. Le principal axe routier desservant cette localité, est le RD 92.	4
1.1.1	Historique du PLU.....	4
1.2	Intercommunalité	4
2	OBJET DE LA MODIFICATION	4
3	RAPPEL SUR LES ADAPTATIONS DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE.....	5
3.1	Orientations d'Aménagement et de programmation	5
3.1.1	Modification de l'OAP, zone 1AUh, du clos Fayel.....	5
3.1.2	Modification de l'OAP de la zone 1 AUa rue du havre	5
3.1.3	Suppression de la zone 1AUB à vocation d'équipement	6
3.1.4	Ajustement de l'OAP de la zone 1AUe.....	6
3.2	Maintien des caractères urbains et paysagers	7
3.2.1	Zone UB	7
3.2.2	Cohérence sur les hauteurs	7
3.2.3	Aspect extérieur	7
3.2.4	Préservation des arbres	7
3.3	Toilettage du règlement.....	8
3.4	Correction des erreurs aux règlements (écrit et graphique)	9
4	ELEMENTS D'APPRECIATION ISSUS DU RAPPORT DE PRESENTATION	9
4.1	Articulation du projet de modification du PLU avec les documents d'urbanisme	9
4.2	Incidences prévisibles sur l'environnement	10
4.2.1	Activité agricole.....	10
4.2.2	Santé humaine.....	10
4.2.3	Faune et flore.....	10
4.2.4	Ressource en eau	10
4.2.5	Air – Climat – bruit.....	11
4.2.6	Patrimoines	11
4.3	Exposition aux risques	11
5	ELEMENTS D'APPRECIATION RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	11
5.1	Sur la procédure	11

5.1.1	Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public	11
5.1.2	Sur le dossier	12
5.1.3	Sur la publicité et l'information du public.....	12
5.1.4	Sur le contenu du projet.....	12
5.1.5	Sur l'Avis de l'autorité environnementale	12
5.1.6	Sur les avis des Personnes Publiques associées	13
5.1.7	Sur l'Avis des communes de la Communauté de communes Thelloise.....	13
5.1.8	Sur les observations du public.	13
6	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	14
6.1	Sur la conformité du projet de modification du PLU.....	14
6.2	Sur la prise en compte des avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA) 14	
6.2.1	Sur l'avis de la chambre d'agriculture	14
6.2.2	Sur l'avis du PNR -Pays de France	14
6.2.3	Sur l'Avis de la communauté de communes THELLOISE.....	15
6.2.4	Sur les observations au cours de l'enquête	15
7	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17

1 OBJET DE L'ENQUETE

Par arrêté n° 2025/050 PM en date du 16 avril 2025, Monsieur le maire de la commune de Précy sur Oise a prescrit une enquête publique relative à la modification n°2 de Plan Local d'Urbanisme.

1.1 Présentation de la commune

Précy sur Oise se situe dans le sud du département de l'Oise, sur la rive droite de la rivière du même nom. Le principal axe routier desservant cette localité, est le RD 92.

La population de cette commune est de 3331 habitants (2022), pour une superficie de 9,65 kms²

1.1.1 Historique du PLU

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par le conseil municipal, par délibération en date du 08 décembre 2017. Ce document a déjà fait l'objet d'une première modification en 2019 sur plusieurs points.

Dans la notice de présentation, le bureau d'étude atteste que les ajustements engagés par cette nouvelle modification, sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 08/12/2017.

Un schéma de Cohérence Territoriale fait actuellement l'objet d'une enquête publique

1.2 Intercommunalité

La nouvelle intercommunalité dont est membre la commune de Précy-sur-Oise est dénommée Communauté de communes Thelloise, elle été créée par l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2016, qui a pris effet le 01 janvier 2017.

2 OBJET DE LA MODIFICATION

- 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 RAPPEL SUR LES ADAPTATIONS DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

La commune fait face à une croissance démographique plus rapide que prévu, ayant déjà atteint en 2022 son objectif initial de 3400 habitants. Sans intervention, les projections indiquent que la population pourrait dépasser les 3600 résidents d'ici 2030.

Cette densification croissante engendre des problématiques.

Face à ce constat, la commune a décidé de réajuster son dispositif réglementaire afin de mieux maîtriser son évolution démographique et urbaine. Sans remettre en cause les orientations du PADD, elle réinterroge le maintien de certains secteurs en zone à urbaniser et engage une évolution plus profonde sur d'autres secteurs afin de rester cohérente avec ses objectifs et capacités.

Les différentes corrections liées à cette procédure sont énumérées ci-après – Eléments d'appréciation

3.1 Orientations d'Aménagement et de programmation

3.1.1 Modification de l'OAP, zone 1AUh, du clos Fayel

Le site du clos Fayel, situé en cœur d'îlot dans le centre bourg, a été identifié comme un secteur de densification, cependant plusieurs difficultés majeures compromettent une opération cohérente.

- Une accessibilité limitée.
- Une multiplicité de propriétaires et certains refusant de vendre.
- Enjeux environnementaux : la disparition des jardins pose des problèmes en termes d'imperméabilisation des sols, et des risques accrus de ruissellement.
- Bien que la densification soit nécessaire pour éviter l'étalement urbain, elle doit être conciliée avec la qualité de vie.

A la lumière de ces éléments, plusieurs freins rendent la concrétisation du projet urbain « clos Fayel » très délicate.

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

La zone 1AUa (4800m²), au sud du bourg, correspond à un ancien garage/station-service.

L'OAP actuellement en vigueur prévoyait des logements collectifs avec commerces ou activités de service en rez-de-chaussée.

Cette orientation a été réévaluée en raison de certains critères :

- Incertitude de l'accès sur la RD 92

- Risque au niveau de la sécurité routière
- Absence d'intérêt commercial
- Volonté communale de recentrer les commerces et services en centre bourg

Les risques et les nuisances (pollution des sols – risque d'inondation et nuisances sonores), nécessitent des prescriptions et annexes adaptées.

De plus la typologie des logements autorisée est jugée inadaptée à un environnement majoritairement pavillonnaire

Ces constatations amènent à conduire une OAP visant une meilleure prise en compte des risques, des nuisances et de l'insertion urbaine

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

Initialement cette zone avait été créée dans le PLU pour permettre le déménagement de l'EHPAD « Résidences des Lys », quittant son site historique de la rue Michaulane. Toutefois ce site présentait des contraintes importantes

Finalement l'EHPAD a choisi de rester sur son site en y effectuant des extensions.

La zone 1AUb, n'ayant plus d'objet, la municipalité souhaite la reclasser en zone naturelle afin de préserver :

- La qualité de l'entrée de ville
- Limiter l'extension de l'urbanisation

Bien que le secteur 1AUb soit supprimé et que le secteur 1AUh soit en cours d'urbanisation, il est choisi de maintenir l'OAP qui permet de structurer et de donner des orientations pour l'entrée de la ville.

3.1.4 Ajustement de l'OAP de la zone 1AUe

La zone 1AUe est destinée à une urbanisation future à vocation économique.. Toutefois depuis l'approbation du PLU, aucun projet n' a émergé sur ce secteur, couvert par une OAP.

Cette zone présente d'importantes contraintes d'accessibilité. A ce jour, le seul accès effectif demeure celui situé au nord, ce qui nécessite une mise à jour de L'OAP.

La commune souhaite ajuster le périmètre de la zone, afin de ne pas entraver un projet économique existant. Une parcelle classée en zone 1AUe, desservie par un chemin privé classé en zone UE empêche actuellement son 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.

Cet OAP est également corrigée pour lever une incohérence réglementaire concernant les toitures.

***Nota** les zones 1 AUh, 1AUp rue de la briqueterie et 1 Auh rue du parc, ne sont pas concernées par la modifications n°2.*

3.2 Maintien des caractères urbains et paysagers

3.2.1 Zone UB

La municipalité accepte la densification à condition qu'elle respecte l'identité communale. Elle souhaite préserver le caractère, l'attractivité et la qualité de la zone UB afin de protéger le cadre de vie apprécié de Précy.

Dans cet optique, elle souhaite modifier certaines règles. :

- Modification sur les limites séparatives
- Places de stationnement
- La réduction de la bande constructible

3.2.2 Cohérence sur les hauteurs

La municipalité souhaite également harmoniser son règlement sur les hauteurs maximales particulièrement des constructions à usage d'habitation, avec comme objectif, la préservation des hauteurs adaptées aux spécificités urbaines de chaque zone, et que chacune conserve son identité

3.2.3 Aspect extérieur

Comme pour les hauteurs, l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions manque de cohérence entre les différentes zones. Une modification a été l'occasion d'une refonte approfondie de l'article 11.

3.2.4 Préservation des arbres

La municipalité par cette modification a voulu renforcer la végétation existante notamment les arbres pour diverses raisons (harmonisation bâti-végétal – rôle dans la biodiversité – continuité écologique)

3.3 Toilettage du règlement

Auparavant les règles pour les constructions (annexes) n'étaient pas les mêmes selon que l'on se trouvait en zone UA ou UB, créant des incohérences sur la taille et la hauteur

Avec des définitions plus claires et des règles identiques pour tous, le document d'urbanisme devient plus facile à comprendre et à appliquer

Face à la multiplication des demandes, la commune a instauré des règles spécifiques pour l'intégration des piscines, notamment la hauteur des abris et éviter des structures disproportionnées dans le paysage urbain

Ces dispositions s'appliquent aux zones UA-UB-UP-AU et A . En zone N, le règlement renvoie aux dispositions des zones U.

Des évolutions ont été réalisées pour donner une cohérence à l'article 3 relatif à la voirie et accès, et ainsi avoir une égalité de traitement entre les zones tout en préservant certaines spécificités propres à chacune.

L'intégration des règles relatives aux déchets vise à organiser le stockage et la collecte pour les constructions neuves et les réhabilitations. L'objectif est d'imposer des espaces de stockage et des aires de présentations spécifiques, optimisant le service, garantissant l'hygiène et préservant le cadre de vie.

Ces mesures s'appliquent à toutes les zones, à l'exception des dispositions sur le logement de la zone UE.

La commune procède au déclassement partiel d'une zone de loisirs (STECAL NL) située en lisière du bourg pour la remplacer en zone naturelle stricte. Le secteur d'hébergement déjà bâti est maintenu.

Pour revitaliser le centre bourg, la commune modifie sa réglementation d'urbanisme. L'interdiction de transformer les commerces de rez-de-chaussée en logements est désormais maintenue uniquement en zone UAa et de concentrer une vitalité commerciale sur les zones les plus stratégiques.

L'amélioration de la lecture du règlement graphique, amène à une modification visant à améliorer la lisibilité du plan de zonage par une ré-numérisation conforme à la CNIG et des ajustements graphiques. La couleur est réintroduite.

La modification du règlement vise à faire évoluer, sous conditions, les destinations autorisées dans le secteur NI, en permettant la reconversion en habitation des constructions principales existantes.

Cette nouvelle possibilité ne crée pas de nouveaux droits à construire. et reste subordonnée à une compatibilité avec l'environnement local.

3.4 Correction des erreurs aux règlements (écrit et graphique)

Ces corrections visent principalement :

- Deux zones UL, portant des erreurs de délimitation
- Une redite concernant des voiries en zone UB
- Un ajustement sur la bande constructible entre les zone UA et UB
- Suppression d'une disposition à l'article 13 zone UB
- Correction sur la positionnement d'un mur

4 ELEMENTS D'APPRECIATION ISSUS DU RAPPORT DE PRESENTATION

4.1 Articulation du projet de modification du PLU avec les documents d'urbanisme

Les orientations des documents (SRADDET, PCAET ,SDAGE et PNR) promeuvent un urbanisme sobre, limitant la consommation foncière et respectueux des ressources naturelles.

La suppression de la zone 1AUh du clos Fayel vise à maîtriser l'urbanisation, en préservant le cœur d'îlot végétalisé, jouant un rôle environnemental essentiel, conformément aux objectifs de limitation de l'artificialisation (ZAN).

L'ensemble des évolutions, participe à un urbanisme durable, mieux intégré au territoire et cohérent avec les objectifs supra-communaux, de sobriété foncière, de résilience climatique, et de qualité du cadre de vie.

Le bureau d'étude ayant instruit le dossier, certifie que les ajustements engagés par la modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise, sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 08/10/2017

Le bureau d'étude stipule également que selon les dispositions du code de l'urbanisme la commune de Précy-sur-Oise, n'est pas couverte par un SCoT. La DDT interrogée sur la prise en compte de ce document, 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.

L'enquête publique relative à la révision du SCoT par La THELLOISE est en cours de révision (15 décembre 2025 au 17 janvier 2026)

4.2 Incidences prévisibles sur l'environnement

4.2.1 Activité agricole

Le projet n'entraîne aucune consommation de terres agricoles. Les évolutions concernant les bâtiments agricoles sont uniquement réglementaires.

La zone 1AUb à vocation d'équipement sera classée en N

Les évolutions n'ont pas d'incidence négative sur l'activité agricole.

4.2.2 Santé humaine

Les modifications du PLU ont pour objectifs, de préserver ou de créer des espaces verts sur la commune.

Le règlement prend mieux en compte la présence d'activités génératrices, de nuisances et de zones à risque.

Ces adaptations contribuent à l'amélioration du cadre de vie, du bien-être et de la protection de la santé publique.

4.2.3 Faune et flore

La modification n'entraîne aucune consommation de zones naturelles et augmente au contraire leur surface de 0,9 hectare par reclassement en zone N.

Les évolutions du PLU renforcent les continuités écologiques et les habitats de la faune et de la flore, par la préservation d'espaces végétalisés, de jardins, de cœurs d'îlots verts et de zones naturelles. Elles renforcent la protection des arbres, favorisent la perméabilité des sols et la circulation de la petite faune.

La modification n°2 n'a donc pas d'incidence négative et améliore les fonctions écologiques du territoire

4.2.4 Ressource en eau

La modification du PLU vise une meilleure gestion des eaux pluviales par :

- La préservation des zones naturelles
- L'intégration de jardins, zone 1AUa
- Le renforcement du cadre paysager de la zone UB (réduction de la bande constructible – Augmentation des surfaces en pleine terre.

Une amélioration est également prise en compte concernant les zones à fort aléa ou de remontée de nappe.

Ces mesures n'engendrent pas d'incidence négative.

4.2.5 Air – Climat – bruit

Les effets de la modification du PLU ont des effets positifs :

- le renforcement des protections acoustiques et paysagères
- l'information sur les nuisances sonores
- la suppression d'une zone à urbaniser au profit d'espaces verts
- La réduction des surfaces constructibles (préservation cœurs d'ilots)
- La protection des arbres

Ces dispositions sont sans incidence négative sur l'air, le climat et le bruit.

4.2.6 Patrimoines

Un certain nombre de modifications vont avoir des impacts positifs au patrimoine architectural, et paysager.

Les mesures renforcent l'insertion des projets dans le tissu existant, améliorent la cohérence architecturale.

4.3 Exposition aux risques

Les nuisances sonores n'avaient pas été traitées lors de l'élaboration initiale du PLU. Cette prise en compte est devenue essentielle pour la modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du havre, située en bordure du RD92 et à proximité de la voie ferrée, toutes deux classées comme des infrastructures bruyantes.

Bien que la construction y soit autorisée, les projets doivent respecter les exigences acoustiques réglementaires.

5 ELEMENTS D'APPRECIATION RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 Sur la procédure

5.1.1 Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête publique s'est déroulée sereinement et dans les meilleures conditions possibles. Aucun incident n'est à signaler.

La participation a été relativement forte :

- 16 personnes se sont présentées aux permanences

- 6 personnes ont adressé un courriel au commissaire enquêteur
- 33 observations par inscription sur le registre et courriels

5.1.2 Sur le dossier

Le dossier comprenait tous les documents nécessaires, notamment pour ce qui concerne la présentation du projet.

La rédaction du dossier permettait au public de comprendre correctement, le projet.

5.1.3 Sur la publicité et l'information du public

La publicité légale a bien été respectée :

Annonces Légales :

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une publicité légale dans deux journaux.

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

Affichage en mairie :

L'affichage a été effectué

- En mairie de Précy-sur-Oise, siège de l'enquête et lieu des permanences
- Sur les panneaux d'affichage au sein de la commune (voir annexes)

Mise à disposition du dossier :

Le public a pu prendre connaissance, tout au long de l'enquête, du dossier mis à disposition à la mairie de Précy-su-Oise..

L'intégralité du dossier était consultable sur le site internet de la mairie

Le public a donc eu la possibilité de prendre connaissance de l'enquête publique, du contenu du dossier et de s'exprimer librement.

5.1.4 Sur le contenu du projet

Les différents points de la demande ont été clairement explicités.

5.1.5 Sur l'Avis de l'autorité environnementale

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la commune de Précy-sur-Oise, le 23 mai 2025, relatif à la modification du plan local d'urbanisme communal (60).

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), Hauts-de-France, a délibéré collégalement le 22 juillet 2025. A rendu l'Avis qui suit :

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.

5.1.6 Sur les avis des Personnes Publiques associées

Le dossier de modification du PLU a été envoyé pour avis aux PPA (voir liste en annexe)

Les PPA suivantes ont émis un avis

PPA	Date de l'avis	Avis
Chambre d'Agriculture de L'oise	20 octobre 2025	Aucun Avis Deux observations sont formulées
Conseil département de l'Oise	14 octobre 2025	Aucune Avis
Communauté de communes La THELLOISE	04 décembre 2025	AVIS FAVORABLE assorti de deux observations
Parc Naturel Régional	Non daté	AVIS FAVORABLE assorti de 1 recommandation et 1 réserve

5.1.7 Sur l'Avis des communes de la Communauté de communes Thelloise

Aucune délibération des communes n'a été communiquée pendant le déroulement de l'enquête

5.1.8 Sur les observations du public.

Répartition thématique des observations

Demandes émanant de particuliers sur les modifications du projet de PLU	33
Espace d'aménagement urbain -Secteur 1AUh « clos Fayel » ➤ Urbanisation	07
Espace d'aménagement à vocation d'habitat et d'activités économique Secteur 1AUa ➤ urbanisation	02
Rectification erreur graphique	04
Création d'une voie accès « cœur d'ilot »	02
Règlement	14

Risques	02
Perte financière	01
Réunion d'information	01

6 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion de cette enquête, le commissaire enquêteur constate qu'elle s'est déroulée de façon satisfaisante, dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

Compte tenu de ce qui précède :

- après avoir effectué une analyse complète des informations contenues dans le dossier
- après avoir rencontré le pétitionnaire et avoir donné son avis, le commissaire formule les conclusions suivantes :

6.1 Sur la conformité du projet de modification du PLU

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale la Thelloise est en cours. Le plan local d'Urbanisme de Précy-sur-Oise devra être compatible, ou mis en compatibilité avec le SCOT dès que celui-ci sera approuvé.

Le bureau d'étude ayant établi le dossier atteste de la compatibilité avec les orientations de PADD tel qu'il a été approuvé le 08/12/2017.

Il n'y a aucune réduction des mesures de protection liées aux nuisances, aux sites, aux paysages ou à l'environnement

L'intégrité est préservée par les espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles, naturelles et forestières.

Aucun projet d'ouverture à l'urbanisation, ni de création d'OAP valant ZAC n'est envisagé.

6.2 Sur la prise en compte des avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA)

6.2.1 Sur l'avis de la chambre d'agriculture

Pour l'article 3 de la zone A (accès et voirie), le porteur du projet maintient sa position et en donne les raisons. Concernant l'article 11 (aspect extérieur -bâtiment agricole) la commune ajoutera une mesure d'assouplissement.

6.2.2 Sur l'avis du PNR -Pays de France

Le porteur du projet répond favorablement à la recommandation du PNR en proposant un nouveau tableau de correspondance entre la nouvelle et l'ancienne nomenclature.

Concernant la réserve du PNR (diminution de la zone NL). Une proposition d'un nouveau zonage est proposé, le traitement global de la mise en compatibilité avec la charte du PNR sera réexaminé lors de la prochaine révision du PLU.

6.2.3 Sur l'Avis de la communauté de communes THELLOISE

La commune propose de clarifier les règles pour les observations relatives à :

- Notice de présentation page 73 - toitures et matériaux de couverture en zone UA.
- Notice de présentation page 87 – clôtures (typologie et composition en zones UA et UB)
- Art UA 11 aspect extérieur notamment la typologie des toitures.

Pour les autres observations, elle donne ses explications :

- Article UB3 accès et voirie : La nouvelle rédaction a uniquement vocation à améliorer la lisibilité, sans modifier la valeur de la prescription
- Article UA10 hauteur des constructions (abris de piscine) : L'article fixe clairement la hauteur maximale des abris de piscine. Il est précisé que les schémas illustratifs figurant dans l'annexe n'ont pas de valeur normative, seule la règle écrite fait foi.

6.2.4 Sur les observations au cours de l'enquête

Indexation Objet de la demande	Réponse du porteur de projet	Position de C.E
Mme BRAVO Mr BERTOLINO Demande confirmation sur modifications PLU	Les modifications sont confirmées	Aucune remarque particulière
Mme LEDIEU Marie-Jeanne Découpage de parcelle	Erreur rectifiée	Avis conforme
M KOPACZ Michel Ouverture sur un mur	Demande rejetée Mur classé comme élément de patrimoine à conserver	Réponse approuvée
Mr DELANGUE.M Construction sur secteur clos Fayel	Demandes rejetées Mur classée comme élément de patrimoine	Réponse approuvée
Ouverture sur un mur Rétrocession d'une parcelle	Clos Fayelle devient espace à préserver	
M QUINAUD Michel Demande de confirmation sur la situation du clos Fayel	Confirmation effectuée	Aucune remarque particulière
Mme LEDIEU M-J Mr Francis CAMPIN Rectification règlement graphique	Explication sur la matérialisation d'une trame spécifique, objet de la demande	Réponse approuvée
Mme LEDIEU M-J Mr Francis CAMPIN	Explications sur l'interprétation des textes :	Réponses approuvées

Modifications du règlement concernant clos fayel	1)Réalisation d'annexe par unité foncière 2) Occupation des sols	
Mr Gilles PLANCHON Règlement	1)la réduction de la bande constructible ne s'applique pas aux habitations existantes 2) Il n'y aura pas de modification de la règle en vigueur 3) Evolution des règles de stationnement pris en compte	Réponses approuvées
1)conditions d'occupation des sols Art UB6 2) Art UB7 limites séparatives 3) Stationnements des véhicules		
Mme DELAMBRE DESBOIS	1) Avis favorable sous conditions 2)Attestation de la réalisation d'un diagnostic 3)Risque découlant d'un PPRi	Réponses approuvées
1)Constructibilité de parcelles rue du havre 2)Pollution des sols 3)Risque d'inondation		
Mme TESTART	1) Agrandissement et retrait , demande déjà pris en compte par le règlement Limite séparative la règle en vigueur ne sera pas modifiée 2) Stationnement évolution de la règle 3)Le PLU encadre la forme urbaine des constructions pour insertion harmonieuse dans le tissu existant Constat partagé par la commune	Réponses approuvées
1)règlement - Agrandissement - Retrait par rapport voie publique - Limité séparative 2)stationnement 3)Façade		
Mme MAOCEC rue du havre Interrogation sur le maintien de certains secteurs en zone à urbaniser		Aucun remarque particulière
M CONCALVES	1)Réponse favorable 2)Confirmation de l'évolution du règlement 3)la modification du PLU ne remet pas en cause le classement de la parcelle	Réponses approuvées
1)Modification de l'art UB7 limite séparative 2)Modification de l'article UB6 bande constructible 3) Interrogation sur le devenir d'une parcelle sans modification du règlement		
Mr Michel BERT	Réponses favorables	Réponses approuvées
Modifications du règlement 1) article UB7 2) UA 11 UB 11 UE 11 pérennité des matériaux		
MR KOPAC Z Michel	Réponse favorable	Réponse approuvée
Modification Art UB 7		
Mme Véronique PAUL	Demande rejetée Adaptation du règlement pour les raisons suivantes - Cohérence d'ensemble - Silhouette urbaine homogène	Réponse approuvée
Règlement :hauteur des constructions		
Mme Christine GUILLEMIN	Le clos Fayel a été retiré des zones à urbaniser	Avis conforme
Opposition à toutes constructions clos Fayel		

M Michel BERTE MR GONCALVES M et Mme DANGOISE Demande d'une réunion publique	L'enquête publique a fait l'objet d'une information	Avis conforme
Mme Valery SAFFRAY 1) Art UB 7 limites séparatives 2) ART UN 11 Aspect extérieur 3) Installations techniques	1) Réponse favorable 2) Réponse favorable 3) Réponse Favorable avec conditions	Réponses approuvées
Mr Jean-Luc DEGRAEVE Mme DELANGUE Catherine - Ouverture sur un mur - Construction de deux pavillons	Demandes rejetées - Terrains se situant sur un espace à préserver par la modification - Mur identifié comme élément du patrimoine à conserver	Avis conforme
Mme Françoise BERTOLINO COEURDEROY Demande de reclassement zone et Suppression d'un passage	Réponses déjà émises	Aucune remarque particulière
Mme Catherine DELANGUE - Ouverture sur un mur - Construction de deux pavillons	Demandes déjà formulées	Avis conforme
Mr Gérard DANGOISE Règlement 1) Retrait imposé aux limites séparatives 2) Installations techniques « climatiseurs – pompes à chaleur	Remarques ayant déjà fait l'objet d'observations Réponses Favorables	Réponses approuvées
Mr Nicolas FEDERSPIEL société IMZRY 1) Correction d'erreur matérielle sur règlement graphique 2) Modification du règlement graphique	1) L'erreur sera corrigée 2) L'extension d'une activité de carrière relève d'un cadre réglementaire	Réponses approuvées

7 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que :

- Au niveau du bilan des évolutions de la modification N°2 du PLU de Précy-sur Oise, la suppression ou la modification de certaines zones, n'affectent pas les objectifs du plan et du PADD.

Seules la suppression de la zone 1 AUh du Clos Fayel et les changements de la zone 1 AUa de la rue du havre influencent les objectifs de logement, sans remettre en cause l'atteinte global des objectifs.

La modification vise à adapter le PLU aux nouvelles réglementations et à mieux encadrer l'évolution du territoire.

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

Le commissaire enquêteur émet **un « AVIS FAVORABLE »**

Avec les recommandations suivantes :

1) Le commissaire enquêteur attire l'attention de la collectivité sur le fait que la modification du PLU a été élaborée hors SCOT, alors qu'un SCOT est actuellement en cours de révision du 15/12/2025 au 17/01/2026.

Le plan local d'Urbanisme de Précy sur Oise devra être compatible, ou mis en compatibilité avec le Scot, dès que celui sera approuvé.

2) Bien que la notice de présentation précise que les zones 1 AUp et 1 AUh, ne sont pas concernées par la modification du PLU, cependant dans la présentation des OAP, ces mêmes zones sont décrites comme des espaces de renouvellement urbain à vocation d'habitat, avec une dépollution du site (1AUp) et démolition des bâtiments présents (1AUh). Des principes de construction **pour le développement futur** de ces secteurs sont précisés.

Des vérifications faites sur le terrain, il s'avère que des logements ont été construits et livrés, ce qui rend obsolète les orientations figurant dans ces OAP.

Cette situation peut créer une confusion pour les citoyens et les lecteurs, donnant l'impression que les transformations sont encore envisagées alors que le projet est achevé pour un secteur et en phase finale pour l'autre.

Il est donc suggéré de mettre à jour la présentation des OAP afin que les documents reflètent la situation actuelle et garantissent une information claire et cohérente pour tous.

Poix de Picardie
Le 10 janvier 2025
Le Commissaire enquêteur

