

CONCLUSIONS MOTIVÉES
ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEURE

Enquête publique du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026

Enquête publique

relative au projet de révision du
plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune d'ANTILLY

Cathy LEMOINE
Commissaire enquêteure

RÉSUMÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

❖ Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de révision du plan local de l'urbanisme de la commune d'Antilly, prescrite le 28 octobre 2021 puis remplacée par la délibération du 8 décembre 2023.

La municipalité d'Antilly est l'autorité en charge de l'organisation et de la décision concernant le projet. Le PLU sera approuvé par délibération du conseil municipal, après intégration, le cas échéant, des ajustements issus des avis des personnes publiques associées et des conclusions de l'enquête publique.

❖ Description du projet

Le PADD s'inscrit dans une logique de développement communal maîtrisé, alliant préservation de l'environnement, sobriété énergétique et valorisation du patrimoine. Il programme la réalisation d'environ 17 logements à l'horizon 2040, majoritairement au sein du tissu existant, afin d'accueillir près de 26 nouveaux habitants et de diversifier l'offre d'habitat. Il ambitionne également de consolider les centralités, d'anticiper l'évolution des équipements publics et de renforcer l'attractivité touristique du territoire. Enfin, il encourage le maintien des activités agricoles et locales tout en améliorant les déplacements, la sécurité, le stationnement et la gestion de la ressource en eau.

❖ Élaboration du PLU

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet ont fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 21 juillet 2025. Le projet de révision arrêté a ensuite été soumis pour avis aux personnes publiques associées, lesquelles ont répondu dans les délais réglementaires. Les réponses du maire ont été transmises avant l'ouverture de l'enquête publique et intégrées au dossier, lequel est complet et conforme aux exigences du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLU a, par ailleurs, fait l'objet d'une évaluation environnementale, donnant lieu à un avis de la MRAe.

❖ Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique est régie par le Code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026, soit pendant une durée de trente-deux jours consécutifs. L'ensemble des mesures de publicité et d'affichage a été correctement réalisé. Le public disposait de plusieurs moyens pour formuler ses observations : registre disponible en mairie d'Antilly, adresse email ou courrier postal à l'attention de la commissaire enquêteuse

J'ai tenu quatre permanences d'une durée de trois heures chacune, dont trois en mairie et une sous forme de permanence téléphonique, les conditions météorologiques ne permettant pas ce jour-là de me rendre à Antilly. Le public a été informé de cette modalité exceptionnelle par affichage en mairie et sur les panneaux d'information communaux. Aucune personne ne s'est manifestée au cours de la matinée et aucune réclamation n'a été formulée à ce sujet.

Au total, sept observations ont été recueillies au cours des 32 jours d'enquête publique. Cinq d'entre elles ont été rédigées pendant les permanences d'enquête sur le registre papier, les deux autres ont été transmises par email sur l'adresse identifiée à l'arrêté et à l'avis d'organisation de l'enquête publique.

Les observations concernent le choix du zonage et du règlement de la zone naturelle « N », le nombre de logements projetés à l'horizon 2040, l'orientation d'aménagement et de programmation du « Corps de ferme du château », ainsi que les règlements des zones agricole « A » et urbaine « UV ». Elles portent également sur l'identification de secteurs susceptibles de présenter un caractère humide.

À l'issue de l'enquête, j'ai présenté mon procès-verbal de synthèse au maire, assisté par le bureau d'études, qui m'ont adressé leur mémoire en réponse dans les délais impartis.

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEURE

❖ Sur la concertation préalable

La commune a mis en œuvre plusieurs actions d'information et de concertation autour de l'élaboration du PLU : diffusion d'informations par bulletins municipaux dès début 2024, mise à disposition des documents en mairie et en ligne, envoi d'une lettre d'information en juillet 2025. Une réunion avec les exploitants agricoles s'est tenue le 29 février 2024, ainsi qu'une réunion publique pour l'ensemble des habitants le 27 mars 2025. Un registre de concertation est resté accessible pendant toute la durée des études.

Je constate que les élus ont été conscients de l'importance d'une concertation préalable avec les habitants, garante d'une meilleure compréhension, appropriation et acceptation du projet par la population.

❖ Sur la participation du public

Au total, huit personnes se sont présentées lors des douze heures de permanences et seulement sept observations ont été recueillies sur l'ensemble des trente-deux jours de l'enquête publique. Cette faible participation intervient malgré la mise en œuvre complète, et même renforcée, des mesures de publicité réglementaires destinées à informer la population.

Si cette faible mobilisation peut être regrettée, elle s'explique néanmoins par la concertation préalable élargie menée en amont de l'enquête publique.

❖ Sur la production attendue de 17 logements

Au regard du caractère rural d'Antilly, de l'évolution démographique observée ces dernières années, de la compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Valois et de la prise en compte des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), j'estime que ce besoin de 17 logements sur les quinze prochaines années apparaît cohérent.

Il conviendra toutefois de rester attentif à la typologie des logements, le diagnostic ayant mis en évidence un déficit en petits logements.

❖ Sur les parcelles de la famille Dubrulle

Monsieur Dubrulle sollicite le reclassement de quatre parcelles actuellement classées en zone N en zone à urbaniser. Dans son mémoire en réponse, le maire a rejeté cette demande en exposant de manière détaillée les motifs rendant impossible l'acceptation de cette réclamation.

Pour ma part, je considère que deux de ces parcelles sont déconnectées du tissu urbanisé et s'inscrivent dans un milieu naturel à préserver. Les deux autres terrains sont susceptibles d'être situés en zone potentiellement humide, au regard d'un faisceau d'indices concordants. J'estime dès lors primordial de porter une attention particulière à la protection des zones humides et à la prévention des risques d'inondation, afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

En outre, la collectivité a orienté son projet de PLU vers deux secteurs à urbaniser situés en appui et au cœur du milieu urbain, dans le respect des objectifs de densité de logements à l'hectare et du potentiel maximal de constructions à l'horizon 2040.

Dans ces conditions, il ne me semble pas envisageable de donner une suite favorable à la demande de la famille Dubrulle, notamment au regard des objectifs de protection des espaces naturels, de lutte contre l'artificialisation des sols et de prévention des risques.

❖ Sur la Ferme de la Clergie

La propriétaire du corps de ferme envisage de transformer en logements deux des bâtiments situés à l'entrée de sa propriété et identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans son mémoire en réponse, le maire a confirmé cette possibilité, en précisant qu'elle serait soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme et en rappelant que ce projet avait été identifié lors du diagnostic et intégré dans le calcul des 17 nouveaux logements à produire à horizon 2040.

Or, il me semble que le diagnostic n'avait identifié qu'un seul logement potentiel au sein de la ferme de la Clergie (Cf. page 80, 1^{ère} colonne du rapport de présentation), alors que Madame Angrand paraît envisager la transformation des deux bâtisses situées à l'entrée de la ferme en logements, ce que lui permettent les dispositions du projet de PLU.

En conclusion, s'il est légitime de privilégier la réhabilitation de bâtiments existants plutôt que la construction de nouveaux logements consommateurs d'espaces naturels ou agricoles, j'invite néanmoins la municipalité à réexaminer le potentiel des 17 logements identifiés, afin d'en garantir la cohérence avec le diagnostic initial.

❖ Sur la répartition des 17 logements à produire

Après l'étude de l'analyse des besoins en logements à Antilly à l'horizon 2040, fondée sur la population familiale du village en 2022 (hors EHPAD), il ressort qu'en croisant les besoins liés au maintien de la population actuelle, le phénomène de desserrement des ménages, l'estimation du nombre moyen de personnes par ménage à 2,3 en 2040 et l'apport attendu de nouveaux habitants, la production de 17 logements d'ici à 2040 apparaît nécessaire.

Sur la base de ce diagnostic, la municipalité a procédé à la répartition des 17 logements à produire. Deux logements supplémentaires sont envisagés par la remise sur le marché de logements vacants. Le potentiel des « dents creuses » est ainsi estimé, après application d'un coefficient de rétention foncière de 30 % (défini par le SCoT du Pays de Valois), à un seul logement. La production de nouveaux logements serait, quant à elle, localisée à raison d'un logement sur la ferme de la Clergie, de 6 à 7 logements au sein du corps de ferme du château et de 8 à 9 logements dans la zone 1AUh le long de la RD 922. Cette répartition conduit à un total compris entre 18 et 20 logements, ou entre 16 et 18 logements si les deux logements vacants ne sont pas considérés comme de l'offre nouvelle.

Or, comme indiqué précédemment, Mme Angrand pourrait envisager la création de deux logements au lieu d'un seul retenu dans le décompte de la municipalité, portant ainsi le potentiel global entre 17 et 21 logements selon le mode de calcul retenu.

En conclusion, je constate que le chiffre de 17 logements semble une fourchette basse, sauf à considérer que l'urbanisation effective des zones 1AUh demeure incertaine, dans la mesure où ces deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU opposable depuis 2014 sans qu'aucun projet n'y ait, à ce jour, été déposé.

❖ Sur la modification des OAP de la « Ferme du château »

Monsieur Drujon, propriétaire du corps de ferme du château, a présenté au cours de l'enquête publique une contre-proposition concernant l'OAP qui le concerne. Dans le projet soumis à l'enquête publique, le potentiel est fixé à 6 à 7 logements, répartis entre trois lots libres sur la partie non construite et trois à quatre logements issus de la réhabilitation du bâtiment situé au sud de la zone.

À l'issue des échanges entre Monsieur Drujon et le maire, une évolution de cette répartition est envisagée, tout en maintenant le plafond de 6 à 7 logements : ceux-ci seraient répartis entre trois à quatre lots libres et un maximum de trois logements créés par la réhabilitation des deux bâtiments nord et sud de la cour de ferme.

Compte tenu du maintien du nombre total de logements fixé par l'OAP, je suis plutôt favorable à cette nouvelle répartition, d'autant qu'elle privilégie la réhabilitation de deux bâtiments existants situés au cœur du village plutôt que d'un seul, contribuant ainsi à la sobriété foncière. Il conviendra toutefois de rester attentif au nombre réel de logements créés au sein de ces deux grandes bâtisses, même si cette option pourrait contribuer à répondre au déficit de petits logements identifié sur la commune. Cette possibilité pourrait être envisagée à l'avenir si aucun projet ne venait à aboutir sur l'autre zone 1AUh le long de la RD 922.

❖ Sur la compatibilité avec le SCoT du Pays de Valois

L'analyse du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Valois, approuvé en mars 2018, m'a permis d'apprécier la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du schéma relatives aux besoins en logements des ménages.

La commune d'Antilly est classée parmi les « communes hors pôles », pour lesquelles la répartition des nouveaux logements est fixée à 30 % au sein de l'enveloppe urbaine et 70 % en extension urbaine. La densité des constructions nouvelles y est définie à 18 logements/hectare.

La comparaison entre le projet de PLU et les prescriptions du SCoT fait apparaître une répartition des logements de l'ordre de 50 % au sein de l'enveloppe urbaine et 50 % en extension. Par ailleurs, il convient de noter que le secteur considéré comme extension était déjà classé en zone à urbaniser dans le PLU de 2014.

S'agissant de la densité brute de logements par hectare, la zone 1AUh située le long de la RD 922 présente une densité estimée entre 13 et 15 logements par hectare, tandis que la zone 1AUh au sud de la cour de la ferme du château respecte pleinement la densité fixée par le SCoT.

Pour ma part, il s'agit d'un simple constat de calcul. Cependant, le bureau d'études n'a pas retranché, pour la zone 1AUh « RD 922 », la part de 25 % de surface destinée aux équipements et services telle que prévue par le SCoT dans son DOO, mais seulement 14 %. Il conviendra donc d'affiner l'emprise réellement dédiée aux constructions nouvelles lors de l'élaboration d'un projet plus abouti.

❖ Sur la préservation de l'environnement

Le projet de révision du PLU traduit une prise en compte sérieuse et cohérente des enjeux environnementaux du territoire communal. Les secteurs présentant des sensibilités particulières, notamment les fonds de vallée à dominante humide, les coteaux boisés et les corridors écologiques, sont majoritairement classés en zone naturelle, avec un encadrement strict des possibilités de construction. La protection de plus de 64 hectares d'espaces boisés classés, représentant près de 20 % du territoire communal, témoigne de la volonté de préserver durablement les paysages et la biodiversité locale, tout en maintenant le rôle écologique et paysager de ces espaces.

Je note également que le règlement et les orientations d'aménagement accordent une attention particulière à l'insertion paysagère des projets et à la préservation de l'identité rurale de la commune. L'identification et la protection d'éléments végétaux et paysagers au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, la protection des points de vue remarquables et les prescriptions en matière d'accompagnement paysager des secteurs à urbaniser contribuent à limiter l'impact de l'urbanisation projetée.

Ces dispositions me paraissent de nature à assurer un développement communal maîtrisé et respectueux de l'environnement.

❖ Sur la prévention des inondations et des risques naturels

Je constate que le projet de PLU prend en compte de manière appropriée les risques naturels auxquels la commune est exposée, en particulier les phénomènes de ruissellement et de coulées de boue, compte tenu de la situation du bourg à la jonction de plusieurs talwegs. Le document d'urbanisme s'appuie sur les études existantes et prévoit le maintien ainsi que l'entretien des ouvrages de régulation déjà réalisés, tels que les haies, noues et bassins de rétention, qui participent à la limitation des écoulements et à la protection des secteurs urbanisés.

Je relève par ailleurs que des dispositions réglementaires adaptées ont été intégrées afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels. L'interdiction des sous-sols dans les secteurs exposés, l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle pour les constructions nouvelles et le classement en zone naturelle des fonds de vallée, des zones humides et des abords des cours d'eau traduisent une approche préventive et prudente.

Ces choix me paraissent cohérents avec les objectifs de protection des personnes et des biens, ainsi qu'avec les orientations portées à l'échelle intercommunale en matière de gestion du ruissellement et de prévention des inondations.

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEURE

Après avoir :

- étudié et analysé l'ensemble du dossier d'enquête publique relatif au projet de PLU d'Antilly,
- effectué plusieurs visites de terrain sur les différents secteurs de la commune,
- regretté le faible niveau de participation des habitants au cours de l'enquête publique,
- relevé l'absence d'opposition marquée de la population au projet de PLU,
- examiné la contre-proposition relative à l'OAP « Ferme du château », laquelle me paraît acceptable,
- constaté que le projet apparaît globalement compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Valois,
- souligné les efforts engagés par la collectivité en matière de préservation de l'environnement et de prévention des risques naturels,

et bien que :

- j'ai constaté que la densité de logements prévue sur la zone 1AUh située le long de la RD 922 est insuffisante au regard des prescriptions du SCoT du Pays de Valois

j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Antilly.

Fait à Domptin, le 2 février 2026

La commissaire enquêteure



Cathy Lemoine