

RAPPORT D'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

SOMMAIRE

LISTE DES ACRONYMES UTILISÉS DANS LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS MOTIVÉES	3
PRÉAMBULE	4
1. PRÉSENTATION DU PROJET	4
1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	4
1.3 PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
1.4 CARACTERISTIQUES DU PROJET DE REVISION	4
1.5 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.6 COMPOSITION DU DOSSIER	5
1.7 AVIS DES SERVICES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	6
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
2.1 DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS	8
2.2 MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
2.3 INFORMATION DU PUBLIC	8
2.4 CONSULTATION DU DOSSIER ET REGISTRES DES OBSERVATIONS	9
2.5 DEROULEMENT DES PERMANENCES	9
2.6 ÉVENEMENT RELEVÉ EN COURS D'ENQUETE	9
2.7 CLIMAT DE L'ENQUETE	10
2.8 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	10
3 ANALYSE DES OBSERVATIONS	11
3.1 BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS	11
3.2 PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE	11
3.3 MÉMOIRE EN RÉPONSE	11
3.4 OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC	12
Thème n°1 – Aménagements des carrefours	12
Thème n°2 – Dents creuses	13
Thème n°3 – Parcelles de la famille DUBRULLE classées en zone N	13
Thème n°4 – Ferme de la Clergie	16
Thème n°5 – Demande de modification de l'OAP du « Corps de ferme du château »	18
Thème n° 6 – Ouverture sur un mur protégé au plan de zonage	19
Thème n° 7 – Interdiction des mares tampons en zone naturelle	20
4 ANNEXES	21
5 PIÈCE JOINTE	22

LISTE DES ACRONYMES UTILISÉS DANS LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS MOTIVÉES

AE	Autorité Environnementale
AU	A Urbaniser
AZoR	Atlas des zones de ruissellement
CCPV	Communauté de Communes du Pays de Valois
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
C. Env	Code de l'Environnement
C. Urb	Code de l'Urbanisme
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
ENAF	Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
RD	Route Départementale
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
TA	Tribunal Administratif
ZAN	Zéro Artificialisation Nette

PRÉAMBULE

Selon l'article L.123-1 du code de l'Environnement, « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement (...). Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 Objet de l'enquête publique

Le projet porte sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Antilly. Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 20 juin 2014.

1.2 Déroulement de la procédure

C'est la commune d'Antilly qui détient la compétence de la révision du plan local d'urbanisme, celle-ci n'ayant pas été transférée à la communauté de communes du pays de Valois (CCPV).

Le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU le 8 décembre 2023, débattu des orientations du PADD le 21 février 2025, tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU le 21 juillet, puis sollicité la présidente du Tribunal administratif d'Amiens le 8 septembre afin de désigner les commissaires enquêteurs pour la conduite de l'enquête publique.

1.3 Présentation de la commune

Antilly est une commune rurale localisée au sud-est du département de l'Oise, et fait partie de la communauté de communes du Pays de Valois (CCPV). Elle s'étend sur une superficie de 364 hectares et comptait 271 habitants en 2022 (y compris 57 résidents de l'EHPAD), selon les dernières données de l'INSEE, pour un parc de 98 logements, dont 10 vacants. La taille moyenne des ménages est estimée à 2,51 personnes par foyer. Par ailleurs, un besoin en logements de petite taille est identifié sur le territoire communal.

La commune accueille un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) d'une capacité de 81 résidents, soit un tiers de la population de la commune. Sur le plan économique, le territoire communal comprend une zone d'activités située au lieu-dit « La Fabrique », ainsi que deux sièges d'exploitations agricoles.

1.4 Caractéristiques du projet de révision

Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visent une approche équilibrée du développement communal, intégrant la protection de l'environnement, la gestion des eaux pluviales et la performance énergétique dans le respect du patrimoine architectural et paysager.

Il prévoit la production maîtrisée d'environ 17 logements entre 2024 et 2040, principalement au sein du tissu urbain existant, afin d'accueillir près de 26 nouveaux habitants. La diversification de l'offre de logements est recherchée pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages.

Le PADD ambitionne également de renforcer les centralités, d'anticiper l'évolution des équipements publics et de valoriser le potentiel touristique lié à la voie verte et aux projets de réhabilitation.

Le maintien des activités agricoles et le développement d'activités artisanales et de services compatibles avec la vie locale sont encouragés.

Enfin, l'amélioration des déplacements, du stationnement, de la sécurité, des circulations et de la gestion de la ressource en eau sont recherchés.

1.5 Cadre juridique de l'enquête publique

✓ Code de l'urbanisme (C. Urb) :

↳ Partie législative :

Articles L104-1 et suivants : Évaluation environnementale

Articles L153-11 à L153-26 : Élaboration du plan local d'urbanisme

Articles L153-31 à L153-35 : Révision du plan local d'urbanisme

↳ Partie réglementaire :

Articles R104-1 et suivants : Évaluation environnementale

Article R153-1 : Autorité chargée de la procédure

Articles R153-11 à R153-12 : Révision du plan local d'urbanisme

Articles R153-2 à R153-10. : Élaboration du plan local d'urbanisme

✓ Code de l'Environnement (C.Env) :

↳ Partie législative :

Articles L123-1 à L123-18 : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

↳ Partie réglementaire :

Articles R123-1 à D123-46-2 : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

1.6 Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comporte toutes les pièces réglementaires. Il se compose des documents suivants :

- 0 Actes administratifs
- 1 Rapport de présentation
- 1b Résumé Non Technique
- 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
- 2a Orientations générales d'aménagement proposées
- 2b Traduction graphique des orientations d'aménagement proposées
- 3 Orientations d'aménagement et de programmation
- 4 Documents réglementaires
- 4a Plan de zonage au 1/5000è (Ensemble du territoire)
- 4b Plan de zonage au 1/2000è (Secteur aggloméré)
- 4c Règlement
- 4d Emplacements réservés
- 5 Annexes sanitaires
- 5a Notice sanitaire
- 5b Plan des réseaux
- 6 Annexe des servitudes d'utilité publique
- 6a Cahier des servitudes d'utilité publique
- 6b Plan des servitudes d'utilité publique
- 7 Annexe informations jugées utiles
- 7a Cahier des informations jugées utiles
- 8 Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- 9 Avis des personnes publiques et réponses proposées
- 9a Avis des personnes publiques
- 9b Réponses apportées aux PPA

1.7 Avis des services et des personnes publiques associées (PPA)

Tous les avis reçus des services et PPA ont fait l'objet avant l'enquête publique de réponses point par point de la part de la municipalité, et sont consultables dans la partie 9b du dossier d'enquête « Réponses proposées aux avis des personnes publiques ».

✓ *Avis de l'autorité environnementale*

La mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France (MRAe) a rendu son avis n° 2025-9103 sur le projet de PLU en date du 14 octobre 2025.

La MRAe a recommandé :

- de faire figurer les périmètres de protection des captages d'eau au règlement graphique ;
- de joindre à l'annexe relative aux SUP l'arrêté de DUP du captage de Boullarre du 24 avril 2019 ;
- d'inclure une disposition relative aux nuisances sonores au sein des OAP de la zone 1AUh délimitée au sud de la RD n°922.

✓ *Avis de l'État*

L'avis de l'État, signé par le préfet de l'Oise, a été transmis le 28 octobre au maire d'Antilly. Il s'agit d'un avis favorable, assorti de plusieurs réserves.

La consommation d'ENAF s'élève à 0,99 hectare, en conformité avec les objectifs de sobriété foncière et les orientations du SCoT. Il a cependant été constaté que depuis 2021, 0,56 ha ont été consommés sur cette enveloppe.

Par ailleurs, l'objectif démographique de croissance à horizon 2040 fixé à 1 %, correspondant à l'accueil de 26 habitants supplémentaires, est également compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays de Valois

Parmi les réserves et les recommandations formulées par le préfet, il est demandé à la collectivité :

- d'intégrer au rapport de présentation du projet de PLU une cartographie issue de l'Atlas des zones de ruissellement (AZoR), ainsi qu'une analyse des axes de ruissellement traversant le territoire communal ;
- d'interdire, au règlement du PLU, la réalisation de sous-sols et de piscines enterrées dans les zones U et AU situées dans les secteurs où l'aléa lié à une nappe sus-affleurante est avéré ;
- de compléter les orientations d'aménagement et de programmation par la thématique des « trames verte et bleue » ;
- d'envisager la délimitation, au règlement, d'une zone spécifique couvrant les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau, y compris ceux des deux captages actuellement inactifs ;
- de rappeler aux propriétaires que, lors de constructions nouvelles ou de transactions immobilières, la mise aux normes des installations d'assainissement non conformes est exigée ;
- de compléter le cahier des servitudes par les arrêtés et documents du périmètre de protection éloignée du captage de la commune voisine de Boullarre ainsi que du zonage archéologique d'Antilly ;
- d'indiquer, dans le règlement de la zone 1AUh située en bordure de la RD922, que les dispositions nécessaires devront être mises en œuvre afin de garantir un confort acoustique satisfaisant pour les futurs habitants.

✓ Avis du conseil départemental de l'Oise

En date du 28 octobre 2025, la présidente du conseil départemental de l'Oise a transmis son avis au maire d'Antilly, en faisant part de ses observations sur les thématiques suivantes :

- Déplacements routiers
- Circulations douces
- Aménagement numérique
- Consommation d'espace et objectifs chiffrés du PADD
Le conseil départemental engage la municipalité à réévaluer le potentiel des dents creuses, qui lui semble sous-estimé.
- Sécurité et accès au réseau routier départemental
Il est rappelé que les travaux d'aménagement des carrefours situés sur la RD922 doivent faire l'objet d'une consultation préalable avec les porteurs de projet puis d'un accord du conseil départemental.
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Espaces naturels sensibles et environnement
- Eau

✓ Avis de la Chambre d'agriculture de l'Oise

L'avis de la chambre d'agriculture a été signé et transmis le 4 septembre 2025, en comportant un avis réservé. Cet avis s'appuie sur les trois points suivants :

- Autoriser les constructions et installations agricoles en zone UV, sur la ferme du Château ;
- Modifier le règlement de la zone A, d'une part en supprimant la notion de mitoyenneté entre les bâtiments à usage d'habitation et ceux à usage d'exploitation, d'autre part en portant la règle de hauteur des bâtiments de 12 à 15 mètres.
- Porter le zonage de N en A sur les parcelles situées au nord-est du bourg, sur celles en limite nord du bourg et celles à proximité de la ferme de la Clergie.

✓ Avis de la CDPENAF

Le secrétariat de la CDPENAF a transmis le 7 octobre l'avis de la commission réunie le 19 septembre 2025.

Un avis défavorable a été rendu sur les dispositions des annexes en zones A et N considérant que le règlement ne précise pas l'ensemble des prescriptions du code de l'urbanisme.

En outre, la commission a prononcé un avis favorable sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone UL.

✓ Avis de la CCPV

Le bureau communautaire de la CCPV s'est réuni le 18 septembre 2025 et a émis, par délibération, un avis favorable à l'unanimité au projet de PLU d'Antilly, mais assorti d'une réserve sur la densité de l'OAP RD922 qui est de l'ordre de 13 à 15 logements/hectare, contraire aux dispositions du SCoT qui imposent 18 logements/hectare.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation des commissaires enquêteurs

Par décision E24000140/80 en date du 25 septembre 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif (TA) d'Amiens m'a désignée comme commissaire enquêteure titulaire, ainsi que Monsieur Bernard MENGIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant (Annexe 1).

Commentaire de la commissaire enquêteure

N'ayant aucun intérêt direct ou indirect avec le porteur de projet, j'ai accepté les fonctions de commissaire enquêteure pour cette enquête publique.

2.2 Modalités de l'enquête publique

✓ Réunion de cadrage avec les élus de la commune d'Antilly et l'agence d'urbanisme ARVAL

La présentation du projet, l'organisation de l'enquête, les dates et horaires des permanences, les modalités de réception du public, d'affichage et de publicité, ont été discutés lors d'une réunion de cadrage en mairie le 13 novembre. J'ai reçu ce jour le dossier d'enquête publique en version papier, puis en version dématérialisée.

✓ Visite de la commune

À l'issue de la réunion de cadrage, Madame BEZARDIN, première adjointe, m'a fait visiter l'ensemble de la commune, en particulier les deux zones à urbaniser prévues par la révision du PLU, ainsi que les secteurs à enjeux et ceux potentiellement exposés à des risques.

✓ Arrêté d'organisation

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été signé par le maire d'Antilly le 13 novembre 2025 (Annexe 2).

Les dates de permanences de la commissaire enquêteure ont été définies comme suit :

1. Lundi 15 décembre 2025 de 9 heures à 12 heures (ouverture de l'enquête)
2. Mardi 23 décembre 2025 de 17 heures à 20 heures
3. Samedi 3 janvier 2026 de 9 heures à 12 heures
4. Vendredi 16 janvier 2026 de 14 heures à 17 heures (clôture de l'enquête)

✓ Ouverture de l'enquête publique

Le 15 décembre 2025, avant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai coté et paraphé le registre d'enquête, qui a été mis à disposition du public avec le dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

2.3 Information du public

✓ Affichage réglementaire

Quinze jours avant le début de l'enquête publique, l'avis d'ouverture de l'enquête publique imprimé en format A2 de couleur jaune a été affiché sur la façade de la mairie. (Annexe 4) et sur les panneaux d'affichage communal.

✓ Publicité légale

La publication dans les annonces légales de la presse (Annexe 3) a été effectuée au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête dans :

- ↳ « Le Parisien » du 26 novembre 2025
- ↳ « L'Oise hebdo » du 26 novembre 2025

Cette publication a été renouvelée dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête dans :

- ↳ « Le Parisien » du 16 décembre 2025
- ↳ « L'Oise hebdo » du 17 décembre 2025

✓ Communication élargie

Au-delà de la publicité légale et obligatoire, la commune a fait distribuer l'avis d'enquête dans les boîtes aux lettres des habitants avant le démarrage de l'enquête publique.

2.4 Consultation du dossier et registres des observations

✓ Enquête dématérialisée

Le dossier complet a fait l'objet d'une publication sur le site Internet de la communauté de communes pendant toute la durée de l'enquête publique :

<https://www.cc-paysdevalois.fr/votre-communaute-de-communes/le-territoire/antilly/>

✓ Consultation du dossier en mairie

Du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026, le dossier d'enquête publique, en format papier, était consultable pendant les heures d'ouverture au public du secrétariat de mairie.

✓ Consultation du dossier sur un poste informatique

Le dossier complet était également consultable sur un poste informatique en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat.

✓ Supports disponibles pour le dépôt des observations du public

Le public pouvait déposer ses observations ou contre-propositions soit sur le registre en format papier disponible pendant les permanences d'enquête publique ainsi qu'en dehors des permanences en mairie pendant les heures d'ouverture. Le public pouvait également adresser à la commissaire enquêteuse un courrier à l'adresse de la mairie ou un email à l'adresse : communedeantilly@orange.fr

2.5 Déroulement des permanences

J'ai pu assurer mes permanences dans de bonnes conditions matérielles. La salle du conseil municipal mise à ma disposition était adaptée à l'accueil du public, lequel pouvait consulter le dossier et formuler ses observations dans des conditions garantissant la confidentialité.

2.6 Événement relevé en cours d'enquête

Le samedi 3 janvier, par suite des conditions météorologiques défavorables à la circulation routière, je n'ai pas été en mesure d'assurer en présentiel la permanence prévue en mairie. La plage horaire initialement fixée par l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique, de 9 heures à 12 heures, a néanmoins été maintenue et assurée par voie téléphonique. Une information en ce sens avait été portée à la connaissance du public par voie d'affichage par le maire Monsieur Napora, sur la porte de la mairie ainsi que sur les panneaux d'affichage municipal. Je n'ai reçu aucun appel téléphonique au cours de cette matinée. Aucun habitant n'a fait part de son déplacement en mairie ce matin-là ; le maire et la 1^{ère} adjointe étaient d'ailleurs présents en mairie une partie de la matinée.

AVIS AU PUBLIC

Permanence de la commissaire enquêteuse – Samedi 3 janvier 2026

En raison des conditions météorologiques et de circulation routière, la permanence en présentiel de Madame Cathy LEMOINE, commissaire enquêteuse, ne pourra être assurée ce jour.

Une permanence téléphonique sera assurée de 9 h à 12 h

Pour toute question ou observation relative au dossier d'enquête publique, merci de contacter **Madame Lemoine** au **06 21 17 02 52**



2.7 Climat de l'enquête

Au cours des 12 heures de permanences, huit personnes se sont déplacées, soit un taux de participation extrêmement modéré.

2.8 Clôture de l'enquête publique

A la fin de la dernière permanence, le vendredi 16 janvier 2026 à 17 heures, comme prévu, j'ai clos le registre d'enquête publique.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Bilan comptable des observations

Permanences	Noms	Registre (R)	Courrier (C)	Mails (M)
1ère permanence Lun. 15 décembre 9h-12h	Monsieur Alain DRUJON	R1	-	-
	Monsieur Patrice KALMBACHER	R2	-	-
	Monsieur Frédérique DUBRULLE accompagné d'une autre personne	-	-	-
2ème permanence Mard. 23 décembre 17h-20h	-	-	-	-
3ème permanence Sam. 4 janvier Permanence téléphonique 9h-12h	-	-	-	-
4ème permanence Vend. 16 janvier 14h-17h	Monsieur Alain DRUJON	R3	-	-
	Madame Adeline ANGRAND	-	-	-
	Monsieur Pierre-Marie CABANNE	R4	-	-
	Madame Marie-Françoise BEZARDIN	R5	-	-
Hors permanence	Monsieur Frédérique DUBRULLE	-	-	M1
	Madame Adeline ANGRAND	-	-	M2
TOTAL		5	-	2
Nombre de visiteurs (8 personnes)				

3.2 Procès-verbal de synthèse

Le 19 janvier 2026, j'ai présenté mon procès-verbal de synthèse en mairie d'Antilly, en présence du maire, des deux adjointes, de Monsieur Morgan Danse de l'Agence d'Urbanisme ARVAL et de la secrétaire de mairie (Cf. Annexe 5).

3.3 Mémoire en réponse

Le 29 janvier, Monsieur le maire m'a transmis par mail son mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse (Annexe 6).

3.4 Observations émises par le public

Les thèmes traités ci-dessous reflètent les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique. Les contributions du public sont numérotées dans le tableau précédent (cf. 3.1 Bilan comptable des observations).

Les réponses du maire apparaissent « in-extenso » dans les encadrés en bleu.

Thème n°1 – Aménagements des carrefours

- Monsieur Alain DRUJON (R1), souhaite savoir qui, de la collectivité et/ou de l'aménageur, prendra en charge l'aménagement du carrefour nécessaire à l'accès de la zone AUh ?

La même interrogation concerne l'aménagement du carrefour ainsi que du chemin menant à la zone de loisirs.

Réponse du maire :

Dans les deux cas, le financement des aménagements pourra être réparti entre l'aménageur et la collectivité qui devra alors se doter des outils adaptés pour faire supporter une partie du financement aux futurs aménageurs/constructeurs :

- **Taxe d'aménagement majorée** : La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme. Le taux annuel de la part communal peut varier de 1% à 5%. Dans certains secteurs « si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. », la taxe peut atteindre 20%. Cette possibilité de majoration est à l'initiative de la commune et doit résulter d'une délibération motivée.
- **Projet Urbain Partenarial** : Il ne s'agit pas d'une taxe d'urbanisme mais d'une participation. C'est une méthode de financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagement. Cela peut notamment permettre aux communes d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées via la conclusion d'une convention. Cette dernière fixe les modalités de financement et notamment la liste des équipements à financer, le montant de la participation à la charge du constructeur et ou de l'aménageur, le périmètre de la convention, les modalités et délais de paiement. En contrepartie, l'aménageur/constructeur, se voit exonérer de la part communale de la taxe d'aménagement (10 ans maximum).

Pas de modification induite

Commentaire de la commissaire enquêteure :

À ce stade, la municipalité ne semble pas avoir arrêté le choix d'un outil de financement plutôt qu'un autre.

Thème n°2 – Dents creuses

- Monsieur Alain DRUJON (R1) se demande si le potentiel de construction en « dents creuses » sont incluses dans le calcul des 17 nouveaux logements attendus d'ici 2040 ?

Réponse du maire :

L'objectif de production de logements à l'horizon 2040 est détaillé en pages n°76 et suivantes du rapport de présentation. Le « foncier mobilisable » pour l'atteinte des objectifs étant détaillé en page n°80. Le potentiel de construction en « dents-creuses » est bien intégré dans le calcul.

Pas de modification induite.

Commentaire de la commissaire enquêteuse :

Le scénario retenu pour le projet de PLU prévoit la création de 17 logements : 6 à 7 au sein de l'OAP « Corps de ferme du château », 8 à 9 dans l'OAP « RD 922 » et 1 logement potentiel en dent creuse, au regard des secteurs identifiés lors du diagnostic. Compte tenu du recensement des dents creuses situées au cœur de l'espace urbanisé, un taux de rétention foncière de 30 % a été appliqué (taux généralement observé dans les autres communes), limitant ainsi le potentiel de construction dans ces secteurs. Par ailleurs, l'hypothèse d'une remise sur le marché de deux logements vacants est retenue.

Thème n°3 – Parcelles de la famille DUBRULLE classées en zone N

- Monsieur Frédérique DUBRULLE (M1), propriétaire indivis de 4 parcelles classées en zone N et NL au projet de PLU, conteste le classement de ces terrains en zone naturelle, estimant qu'ils ne répondent pas aux caractéristiques définies au code de l'urbanisme (Article R. 151-24 du C. urb.). Selon son argumentation, ces terrains sont situés en milieu urbain, à proximité de tous les réseaux et desservis par le réseau routier.

Monsieur Dubrulle sollicite en conséquence le classement de ces quatre parcelles en zone AU.

Argumentation des parcelles C1 et C5

Aucun changement de zonage n'a été envisagé sur ces parcelles, restées au projet du PLU en zone naturelle, à l'identique du PLU en vigueur.

La parcelle C1 est partiellement comprise dans le périmètre de protection éloigné (PPE) du captage d'eau. Monsieur Dubrulle estime toutefois que l'opposition de la municipalité sur le classement du terrain en zone U est contraire aux dispositions de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique ainsi qu'à la décision du Conseil d'État n°469586 du 9 septembre 2024, compte tenu de l'emprise limitée du PPE sur ladite parcelle.

S'agissant de la parcelle C5, Monsieur Dubrulle indique que le refus de son classement en zone U serait motivé par un objectif de préservation et d'entretien des haies, alors même que celles-ci ne sont pas identifiées comme éléments à protéger dans le projet de PLU.

Par ailleurs, Monsieur Dubrulle évoque que les deux parcelles C1 et C5 se trouvant à proximité du réseau électrique et de la sécurité incendie, il est légitime de les classer en zone urbaine.

Réponse du maire :

S'agissant des parcelles C n°1 et C n°5 :

Les parcelles C n°1 et C n°5 font bien l'objet d'un classement en zone naturelle (N). Toutefois, contrairement à ce qui est indiqué dans la contribution, le périmètre de protection du captage d'eau potable n'est pas l'argument ayant justifié un tel classement (Quand bien même ce serait le cas, la décision du Conseil d'État mentionnée ainsi que

les dispositions de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique n'ont pas de lien avec la procédure de révision du PLU dans la mesure où ils concernent la procédure de déclaration d'utilité publique prévue pour assurer la protection de la qualité des eaux alors même que sur le territoire d'Antilly cette procédure a déjà été réalisée et que les périmètres de protection sont déjà existants).

L'existence des périmètres de protection associés au captage a conduit la municipalité à privilégier un classement en zone naturelle (N) plutôt qu'en zone agricole (A) uniquement pour les terrains cultivés et cela afin de limiter les possibilités d'aménagements et de constructions sans pour autant interdire l'usage agricole des sols (cf ; page n°102 du rapport de présentation).

Les parcelles C n°1 et C n°5 n'entrent donc pas dans ce cas puisqu'elles ne sont pas cultivées, justifiant ainsi le classement en zone naturelle (N) conformément aux dispositions de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme. Ce classement étant par ailleurs cohérent avec l'existence d'une partie d'un des périmètres de protection du captage.

Pour rappel, l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme dispose :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

Les parcelles mentionnées sont des pâtures et/ou prairies localisées dans la vallée de la Grivette en dehors de l'enveloppe urbaine déjà constituée de la commune. Une bande boisée est observée entre ces deux parcelles. Ces parcelles sont d'ailleurs considérées comme « Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers » (ENAF) par l'OCS2D qui est le référentiel d'occupation du sol en deux dimensions. La commune ne considère donc pas avoir réalisé une erreur manifeste d'appréciation en classant les parcelles C n°1 et C n°5 en zone naturelle (N) et maintient que ce zonage est le zonage adapté.

La commune rappelle par ailleurs que le classement de terrain en zone « à urbaniser » ou en zone urbaine ne se justifie pas, à lui seul, par l'existence de réseaux au droit du terrain. Les terrains mentionnés constituent, de par leur localisation, un étirement de la trame urbaine.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne peut prévoir « l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ». Le scénario de développement retenu par la commune ainsi que les espaces retenus pour l'accueil des 17 nouveaux logements sont présentés en pages n°79 et suivantes du rapport de présentation. Ce scénario se base sur le volume de logement à produire fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Valois adopté fin 2024.

À titre indicatif, l'intégration des parcelles C n°1 et C n°5 en zone urbaine ou à urbaniser, rendrait possible la consommation de plus de 5 ha d'ENAF et rendrait possible la construction d'environ 100 logements ce qui se traduirait par une augmentation de la population d'environ 230 nouveaux habitants soit plus du double de la population actuelle d'Antilly. Un tel scénario de développement serait totalement inadapté.

Pas de modification apportée.

Argumentation des parcelles C291 et C293

D'une part, ces deux parcelles seraient maintenues en zone naturelle dans le projet de PLU en raison de leur localisation supposée en zone humide, alors qu'il s'agirait en réalité d'une zone seulement « potentiellement » humide, ne relevant pas du même régime juridique de protection et soumise à des contraintes sensiblement moindres que celles applicables à une zone humide avérée. Monsieur Dubrulle a pu constater dans le dossier d'enquête publique qu'aucune « zone humide » n'est avérée sur le territoire d'Antilly.

D'autre part, s'agissant du cône de protection aux abords de l'église, Monsieur Dubrulle fait valoir que la présence d'une haie d'environ deux mètres de hauteur fait déjà obstacle à la vue sur l'édifice. Il rappelle à ce titre que la décision du Conseil d'État n°439453 du 14 juin 2021 précise la portée des interdictions de construire prises en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Enfin, Monsieur Dubrulle souligne que les parcelles C291 et C293, situées à proximité immédiate des réseaux publics, présentent des caractéristiques justifiant, selon lui, leur classement en zone urbaine.

Réponse du maire :

S'agissant des parcelles C n°291 et C n°293 :

Les parcelles mentionnées sont localisées en zone à dominante humide qui, en effet, ne relèvent pas du même régime juridique de protection que les zones humides avérées. Pour autant, l'orientation fondamentale n°1 du SDAGE « des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée » préconise de mobiliser tous les leviers pour protéger et restaurer les milieux humides et le lit majeurs des cours d'eau.

La zone à dominante humide alerte sur la suspicion de présence d'une zone humide avérée et ne peut être ignorée. C'est en ce sens que les services de l'État ont invité la commune à vérifier la présence effective de zone humide ou non sur tous les terrains qui seraient rendus constructibles sur des espaces identifiés comme zone à dominante humide. En effet, les zonages et orientations doivent tenir compte de la présence de zone à dominante humide pour éviter l'artificialisation des sols sensibles, notamment en limitant l'urbanisation programmée dans ces secteurs.

S'agissant des parcelles C n°291 et C n°293, déjà inconstructibles dans le PLU en vigueur avant révision, elles n'ont pas été sondées pour plusieurs raisons :

- Absence du réseau d'eau potable au droit du terrain pouvant justifier un classement en zone naturelle (N)
- Forte suspicion de zone humide : la municipalité rappelle qu'au début des années 2000, lors des travaux de réhabilitation de l'Église (localisée au nord de la zone à dominante humide), un drainage avait été réalisé autour de l'ensemble des fondations pour limiter les remontées d'eau par capillarité. Il est donc fort probable que l'important taux d'humidité des sols au niveau de l'Église se retrouve au niveau des parcelles mentionnées qui sont localisées dans la zone à dominante humide identifiée et à proximité du ru du Clergé.

Pour ces différentes raisons, la municipalité n'a pas souhaité financer une étude de définition de zone humide.

S'agissant du cône de vue, il ne concerne pas les parcelles faisant l'objet de la présente contribution mais la parcelle C n°95. Pour autant, la commune précise que la présence de la haie ne fait obstacle à la vue sur l'Église que lorsque l'on est au pied de la haie mais depuis l'impasse de la rue de la Fontaine (qui peut être empruntée pour rejoindre la voie verte) l'Église est bien visible et l'édification d'une construction dont la hauteur pourrait atteindre 9 mètres nuirait largement à la préservation de cette vue.

Pas de modification apportée.

Commentaire de la commissaire enquêteure :

Je rejoins pour l'essentiel les arguments du maire conduisant au refus de donner une suite favorable à la demande de Monsieur Dubrulle.

Thème n°4 – Ferme de la Clergie

- Madame Adeline ANGRAND (M2), propriétaire de la Clergie, a posé plusieurs questions relatives au zonage de la ferme et s'interroge sur la faisabilité de ses projets.

Éléments de patrimoine bâti à protéger ou à valoriser

Madame Angrand constate que son corps de ferme et deux des bâtiments situés sur sa propriété sont classés comme « Éléments de patrimoine bâti à protéger ou à valoriser » et peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du C. urb. Comme elle envisage de transformer un de ces bâtiments en habitation, elle voudrait connaître ses droits et les démarches à effectuer. Elle souhaite également savoir si le bâtiment situé sur la parcelle A66 peut être transformé en logement.

Réponse du maire :

Le classement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme remplace l'ancien classement au titre de l'article R.123-12 2° du Code de l'urbanisme qui existait déjà sur le corps de ferme et les 2 bâtiments au niveau du règlement graphique du PLU en vigueur avant révision. Ce classement est mis en place au titre de l'intérêt patrimonial que représente le corps de ferme de la Clergie.

Les trois bâtiments mentionnés, sont également identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et peuvent donc faire l'objet d'un changement de destination suivant les destinations autorisées par le règlement écrit de la zone agricole (A) à savoir : logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres hébergements touristiques. La commune précise que, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, tout changement de destination sera alors soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). Le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme localisé sur la parcelle A n°66 pourra donc faire l'objet d'un changement de destination vers du logement. Il a d'ailleurs été comptabilisé dans les objectifs de production de logements.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable et cela indépendamment de l'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le fait qu'un bâtiment soit identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme impose que les travaux exécutés sur les bâtiments identifiés et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de ce bâtiment doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R*421-17 du Code de l'urbanisme. Il en va de même pour les travaux de ravalement conformément à l'article R*421-17-1 du Code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent qu'il y ait changement de destination ou

non. Le but étant de permettre au service instructeur de s'assurer que les travaux envisagés soient compatibles avec les objectifs de préservation du bâtiment identifié.

Pas de modification induite.

Commentaire de la commissaire enquêteure :

Même si j'ai bien identifié que les bâtiments du corps de ferme figurant au plan de zonage pourraient faire l'objet d'un changement de destination, notamment à des fins d'habitation, il convient toutefois de rester vigilant quant au nombre de logements envisagés par Madame Angrand, afin qu'il reste cohérent avec le potentiel identifié au diagnostic et intégré à l'objectif de 17 nouveaux logements à l'horizon 2040.

Demande de changement de zonage sur une partie de la zone N au nord de la Clergie

Madame Angrand envisage de diversifier son exploitation par des activités de maraîchage ou d'élevage sur la zone N située au nord de la ferme. Elle sollicite à ce titre une modification du zonage, de N vers A, sur ce secteur, afin de permettre la construction d'un ou plusieurs bâtiments nécessaires au développement de ces éventuelles nouvelles activités.

Réponse du maire :

Les terrains mentionnés sont déclarés comme « prairies de 6 ans ou plus (couvert herbacé) » au titre de la PAC et présentent donc un intérêt écologique sur ce point. En complément, une continuité écologique, identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) traverse ces terrains. Pour ces deux raisons, le classement en zone naturelle plutôt qu'agricole a été privilégié. Étant précisé que ce choix avait déjà été retenu par le PLU en vigueur avant révision. Le classement en zone naturelle n'interdit pas l'usage agricole des sols, en revanche il limite effectivement les possibilités d'aménagements et de constructions.

Si toutefois un projet de maraîchage ou d'élevage était souhaité sur ces terrains, une évolution du PLU pourrait être envisagée pour accompagner le projet sous réserve de compatibilité avec l'objectif de préservation de la continuité écologique identifiée par le SCOT de la CCPV.

Pas de modification apportée.

Commentaire de la commissaire enquêteure :

Je note la proposition du maire d'envisager une modification du PLU si un projet venait à se concrétiser.

Modification de règlement de la zone A

Madame Angrand sollicite la modification de la hauteur maximale des constructions autorisées en zone A, afin de la porter de 12 mètres à 15 mètres maximum, dans le but de permettre l'édification d'un nouveau bâtiment, mieux implanté qu'au cœur du corps de ferme et adapté au stockage du matériel, compte tenu de l'augmentation des dimensions des engins agricoles.

Réponse du maire :

Comme indiqué en réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture, la hauteur des bâtiments agricoles est portée à 15 mètres au faîtage pour les bâtiments qui seraient implantés à proximité de constructions existantes de l'exploitation. Ainsi, les bâtiments qui seraient implantés dans le secteur de la Clergie (pas en mitoyenneté) pourront bénéficier de cette hauteur à 15 mètres. En revanche, la commune n'a pas souhaité porter cette hauteur à 15 mètres pour les constructions isolées qui pourraient avoir un impact sur l'objectif de préservation du paysage.

Pas de modification apportée.

Observation de la commissaire enquêteure :

Je prends acte de la prise en compte de la modification de la hauteur maximale de 12 à 15 mètres pour les bâtiments agricoles situés à proximité des bâtiments d'exploitation.

Déplacement du panneau d'entrée d'agglomération

Madame Angrand demande que le panneau d'entrée du village soit déplacé en amont de la ferme, afin de mieux sécuriser l'accès des véhicules et engins agricoles.

Observation de la commissaire enquêteure :

Cette demande est hors du champ de la présente enquête publique. Le maire d'Antilly pourra cependant interroger les services de la voirie départementale afin de relayer la demande de Madame Angrand.

Réponse du maire :

La commune avait bien relevé cette problématique qui fait d'ailleurs l'objet d'une orientation retenue au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La réponse qui sera apportée ne peut toutefois pas trouver de solution concrète à travers le document d'urbanisme et une étude de sécurisation spécifique devra être menée indépendamment de la présente procédure.

Pas de modification induiteThème n°5 – Demande de modification de l'OAP du « Corps de ferme du château »

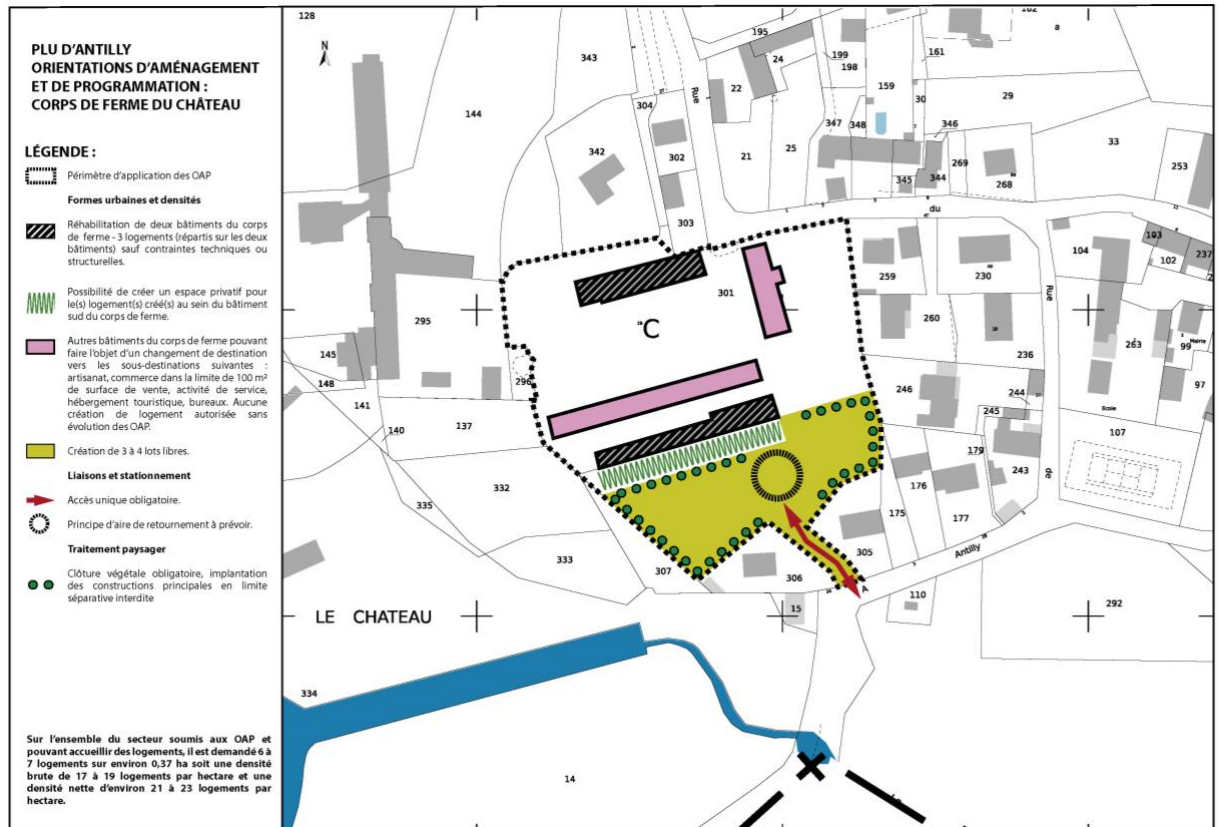
- Monsieur Alain DRUJON (R3) sollicite la modification de l'OAP du corps de ferme du château, selon le plan joint au registre d'enquête, afin de permettre une viabilisation à moindre coût par un accès via la rue de la Fontaine.

Monsieur Drujon souhaite que le bâtiment à l'extrême nord de cette OAP puisse accueillir un logement familial. S'agissant de la réhabilitation du bâtiment identifié au plan, Monsieur Drujon envisage d'y créer un seul logement au lieu des 3 à 4 habitations citées dans l'OAP. Enfin, sur la partie sud restant libre, il demande la possibilité d'y implanter 5 lots à bâtir.

Réponse du maire :

La municipalité a bien pris connaissance du plan communiqué par M. Drujon. Elle se questionne toutefois sur la possibilité de réaliser 5 lots à bâtir sur le terrain au sud du corps de ferme puisque ce terrain doit également accueillir la voirie et une palette de retournement (environ 20x20 mètres pour la palette). De plus, une bande de plusieurs mètres de profondeur sera réservée au sud du bâtiment sud du corps de ferme pour assurer une délimitation cohérente entre les futurs lots à bâtir et le bâtiment sud du corps de ferme. Enfin, la forme de la parcelle, assez exiguë sur sa partie est, complexifiera le découpage parcellaire. Pour ces différentes raisons, la municipalité estime qu'un maximum de 4 lots (aux emprises convenables et cohérentes avec le caractère rural de la commune) pourrait être réalisé. Il est donc proposé de revoir à la hausse le nombre de lots libres et ainsi passer de 3 à 3 à 4 lots libres.

S'agissant du bâtiment à l'extrême nord du corps de ferme, la commune entend la remarque et ajuste le schéma et le texte d'accompagnement des OAP en conséquence. Ainsi, ce bâtiment pourra être réhabilité en logements au même titre que le bâtiment sud déjà identifié. Puisqu'à l'échelle de l'ensemble de l'OAP il est attendu 6 à 7 logements, il sera possible de créer jusqu'à 3 logements au niveau des deux bâtiments du corps de ferme destinés à être réhabilités en logements (la répartition sera libre suivant les choix du propriétaire).



La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera modifiée en conséquence.

Observation de la commissaire enquêteure :

La proposition de modification de l'OAP « Corps de ferme du château » ne doit en aucun cas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements, lequel doit rester limité à sept habitations nouvelles au maximum sur ce secteur.

Thème n° 6 – Ouverture sur un mur protégé au plan de zonage

- Monsieur Pierre-Marie CABANNE (R4), est propriétaire des parcelles C33 et C253. Il se réserve la possibilité de vendre la parcelle C33 en lot(s) à bâtir, mais cette parcelle est bordée d'un mur en pierres à protéger au titre de l'article L.151-19 du C. urb. Il s'interroge en conséquence sur la possibilité de créer une ouverture dans ce mur afin de permettre l'accès à ladite parcelle.

Réponse du maire :

Comme indiqué dans le règlement écrit de la zone UV, « les murs de clôture traditionnelle existants en moellons, repris sur le plan de découpage en zones, seront conservés et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture par unité foncière permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent, et d'un portillon permettant l'accès aux piétons ». Suivant cette règle, il sera donc possible de percer une ouverture pour un accès véhicule ainsi qu'un accès piéton après dépôt d'une déclaration préalable. Pour autant, ces ouvertures pourront être refusées pour différents motifs (sécurité, faisabilité, ...).

Pas de modification induite.

Observation de la commissaire enquêtrice :

Compte tenu de la configuration particulière de ce terrain, situé en surplomb de la route, il conviendra d'être particulièrement vigilant quant à la faisabilité de la création d'un accès véhicules, notamment au regard des exigences de sécurité.

Thème n° 7 – Interdiction des mares tampons en zone naturelle

- Madame Marie-Françoise BEZARDIN (R5) demande que la création de mares tampons en zone N soit interdite, estimant que la nature des sols existants assure déjà une fonction d'infiltration naturelle. Elle fait par ailleurs valoir que l'aménagement de telles mares serait susceptible de générer des nuisances pour les riverains, notamment en raison de la prolifération de moustiques ou de la présence de ragondins.

Réponse du maire :

Le règlement de la zone naturelle autorise « les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques, de prévention du risque d'inondation ou aux aménagements paysagers réalisés dans le cadre du programme pluriannuel de restauration et d'entretien de la Grivette et ses affluents ».

Les seules mares qui seraient autorisées sont donc celles qui seraient réalisées dans le cadre du programme pluriannuel de restauration et d'entretien de la Grivette et ses affluents. Toute autre mare réalisée en dehors de ce programme est donc interdite.

Pas de modification induite.Observation de la commissaire enquêteure :

La rédaction envisagée du règlement de la zone N me paraît suffisante pour prévenir les affouillements de sol intempestifs, puisque seuls sont autorisés les mouvements de terrains nécessaires à la lutte contre les inondations et les aménagements liés à la restauration des cours d'eau.

Fait à Domptin, le 2 février 2026

La commissaire enquêteure



Cathy Lemoine

4 ANNEXES

1. Décision de désignation des commissaires enquêteurs
2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
3. Annonces légales
4. Avis d'enquête
5. Procès-verbal de synthèse des observations
6. Mémoire en réponse

5 PIÈCE JOINTE

Registre d'enquête publique