

PLAN LOCAL D'URBANISME

14U24

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Février 2026

11

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Mai 2025**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Février 2026**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

14U24

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Février 2026

11a

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Mai 2025**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Février 2026**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

DEPARTEMENT DE L'OISE

••••

VILLE DE BORNEL

••••

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BORNEL

••••

ENQUETE PUBLIQUE

DU JEUDI 04 DECEMBRE 2025 AU MERCREDI 07 JANVIER 2026

••••

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

(Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé)

SOMMAIRE

1. GENERALITES.....	2
1.1 Objet de l'enquête	2
1.2 Contexte de l'enquête publique	2
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique	3
1.4 Composition du dossier d'enquête publique	4
1.5 Définition d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	6
1.6 Nature et caractéristiques du projet.....	7
1.7. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses de la commune de Bornel	21
1.8. Concertation publique préalable à la présente enquête	34
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	35
2.1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	35
2.2. Mesures préparatoires	35
2.3. Information du public.....	35
2.4. Modalités de réception du public	36
2.5. Climat de l'enquête.....	36
2.6. Clôture de l'enquête – transfert des dossiers et registre.....	37
3. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, REPONSE DE LA VILLE DE BORNEL ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	41
3.1. Observations du public sur le registre d'enquête disponible en mairie de Bornel.....	41
3.2. Observations et remarques du commissaire enquêteur.....	69
4. ANNEXES	73
Annexe 1 : Arrêté de mise en enquête publique du projet de PLU de Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme de Bornel.....	73
Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.	76
Annexe 3 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	99
Annexe 4 : Annonces légales « <i>Le Courrier Picard</i> »	107
Annexe 5: Annonces légales « <i>Le Parisien</i> »	107
Annexe 6: Certificat « Avis d'enquête publique » - Commune de Bornel	109
Annexe 7 : Certificat « sur l'honneur » vis-à-vis de la réception d'observation par la voie dématérialisée, la voie postale et le dépôt de contribution en mairie de contribution – Commune de Bornel	117

1. GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique, concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Bornel. Cette enquête publique est organisée au titre des articles L.153-31 à L.153-35 et R.151-1 et R.152-55 du code de l'urbanisme.

La ville de Bornel est une commune nouvelle qui regroupe les trois anciennes communes de Bornel, Fosseuse et Anserville. Un arrêté préfectoral du 25 septembre 2015 a décidé de la création de la commune nouvelle au 1^{er} janvier 2016.

Le projet de PLU couvre entièrement le territoire communal c'est-à-dire le centre-bourg de Bornel, les villages de Fosseuse, d'Anserville, les hameaux de Courcelles et du Ménillet, les espaces agricoles et boisés ainsi que la vallée de l'Esches.

Par délibération en date du 31 janvier 2017, le Conseil Municipal de Bornel a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont de :

- Permettre le développement modéré et harmonieux de la population pour répondre aux besoins résidentiels de la commune actuels et à venir,
- Favoriser la mixité sociale générationnelle et urbaine,
- Valoriser le cadre de vie en limitant notamment le développement de zones d'habitats diffus et identifier les potentialités foncières,
- Protéger les ressources agricoles : préserver les espaces naturels sensibles et maintenir l'activité agricole,
- Mettre en valeur les espaces verts et le patrimoine bâti,
- Prendre en compte le développement durable (nuisances, panneaux solaires, maisons à économies d'énergie...),
- Proposer une offre en logements diversifiée,
- Engager une réflexion sur les bâtiments publics,
- Favoriser le développement des liaisons douces entre les entités agglomérées.

La commune a ainsi organisé une enquête publique en vue d'assurer l'information et la participation du public dans la cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage et peuvent conduire à modifier le projet avant son approbation.

1.2 Contexte de l'enquête publique

L'arrêt projet du PLU a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 26 mai 2025.

Ce projet arrêté a ensuite été notifié aux Personnes Publiques Associées avec des distributions effectuées entre le 18 et le 29 juillet 2025 (Cf. Ci-après les envois effectués pour chaque personne publique associée).

Personnes associées	Envoyé le	Réceptionné le
Préfecture Oise-Beauvais	16/07/2025	18/07/2025
Architecte des Bâtiments de France - Compiègne	18/07/2025	21/07/2025
Agence Régionale de Santé - EURALILLE	17/07/2025	22/07/2025
Communauté de Communes des Sablons	16/07/2025	18/07/2025
Chambre de commerce et d'industrie de l'Oise - Beauvais	16/07/2025	18/07/2025
Chambre d'Agriculture de l'Oise - Beauvais	16/07/2025	18/07/2025
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise - Beauvais	16/07/2025	21/07/2025
Commission Départementale Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - Beauvais	18/07/2025	21/07/2025
Agence Régionale de la Propriété Forestière	17/07/2025	21/07/2025
Conseil Départemental de l'Oise - Beauvais	16/07/2025	18/07/2025
Conseil Régional des Hauts-de-France-Lille	16/07/2025	18/07/2025
Direction Départementale des Territoires – Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Energie	17/07/2025	21/07/2025
SNCF IMMOBILIER	16/07/2025	21/07/2025
RTE	17/07/2025	21/07/2025
Mairie d'Amblainville	17/07/2025	22/07/2025
Mairie d'Esches	19/07/2025	22/07/2025
Mairie de Frouville	19/07/2025	21/07/2025
Mairie de Belle Eglise	19/07/2025	24/07/2025
Mairie de Puiseux-le-Hauberger	22/07/2025	29/07/2025
Mairie de Fresnoy-en-Thelle	19/07/2025	22/07/2025
Mairie de Dieudonne	22/07/2025	22/07/2025
Mairie de Mortefontaine-en-Thelle	19/07/2025	25/07/2025

La saisine, pour avis, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a bien été réalisée. Cette demande a été reçue par la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 08 juillet 2025.

En date du 30 septembre 2025, la mission régionale de l'autorité environnementale a transmis une recommandation sur le projet de PLU à la commune de Bornel.

C'est dans ce contexte que Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme, a ordonné la mise en enquête publique de l'élaboration du PLU de Bornel par arrêté en date du 13 novembre 2025 ([Cf. Annexe 1, pages 73 à 75](#)).

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Code de l'urbanisme – partie législative

Articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Articles R.152-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme

Code de l'environnement – partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique

Code de l'environnement – partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 31 janvier 2017 concernant la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ses objectifs poursuivis et ses modalités de concertation.

Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU organisé au sein du Conseil Municipal le 11 janvier 2024 (procès-verbal du conseil municipal).

Délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 26 mai 2025 tirant le bilan de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 26 mai 2025 arrêtant le projet de PLU.

Arrêté

Arrêté de Monsieur Emmanuel PIGEON en date du 13 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Bornel.

1.4 Composition du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, les documents suivants ont pu être consultés par le public dans les locaux de la mairie de Bornel. Ils comprenaient notamment :

-Un registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

-le dossier d'enquête publique comprenant **938 pages et 16 plans**. Il comprenait les pièces suivantes :

- **Les pièces administratives de l'élaboration du PLU (dossier de 23 pages)**. Ce sous-dossier est composé de la délibération du conseil municipal de Bornel en date du 31 janvier 2017 prescrivant la présente élaboration du PLU et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation de la procédure (4 pages), du procès-verbal du conseil municipal du 11 janvier 2024 relatant le débat des élus sur les orientations du PADD du PLU (9 pages), de la délibération du conseil municipal de Bornel en date du 26 mai 2025 tirant le bilan de la concertation de la procédure d'élaboration du PLU (2 pages), de la délibération du conseil municipal de Bornel en date du 26 mai 2025 arrêtant le projet de PLU (4 pages), de la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Amiens (1 page), et de l'arrêté de mise en enquête publique de Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme, en date du 13 novembre 2025 (3 pages).
- Un **sous-dossier de 256 pages comprenant le rapport de présentation** qui expose le diagnostic socio-économique (44 pages), l'état initial de l'environnement (25 pages), l'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement (10 pages), les choix retenus pour le PADD et les justifications des dispositions réglementaires (56 pages), l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement (15 pages), les indicateurs pour l'évaluation du plan (4 pages) et les annexes du rapport de présentation (88 pages).
- Le **sous-dossier du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présentant les orientations générales proposées (PADD de 16 pages)**.
- Un **sous-dossier composé des orientations d'aménagement et de programmation (OAP, 6 pages)**,
- Un **sous-dossier comprenant le règlement graphique (5 plans)** composé d'un plan de zonage du territoire communal (échelle 1/7500^e), d'un plan de zonage du centre bourg de Bornel (échelle 1/2000^e), d'un plan du village d'Anserville (échelle 1/2000^e), 1 plan du village de Fosseuse (échelle 1/2000^e), 1 plan des hameaux de Courcelles et du Ménillet (échelle 1/2000^e)
- Un **sous-dossier composé du règlement écrit et de ses annexes (162 pages)**.
- Un **sous-dossier correspondant aux emplacements réservés (17 pages)**.
- Un **sous-dossier comprenant les annexes sanitaires (31 pages)**.
- Un **sous-dossier constitué des plans des réseaux (9 plans)** dont 6 plans du réseau d'adduction d'eau potable, 1 plan du réseau d'assainissement des eaux usées de Fosseuse, des zonages d'assainissement de Bornel (1 plan) et d'Anserville (1 plan).
- Le **sous-dossier correspondant au zonage d'assainissement pluvial de la communauté de communes des Sablons (110 pages)**.

- **Le sous-dossier des servitudes d'utilité publique (dossier de 119 pages et 1 plan)** présentant notamment les différentes servitudes d'utilité publique de la commune dont : les servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (AC1), les servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales (AS1), les servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (AS1), les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4), les servitudes relatives aux liaisons hertziennes concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2LH), les servitudes relatives aux chemins de fer (T1) et un plan général des servitudes d'utilité publique présentes sur le territoire communal.
- **Le sous-dossier comprenant les informations jugées utiles (dossier de 129 pages)** comportant des fiches sur les 3 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique et sur les enjeux environnementaux de la commune, des fiches sur les deux espaces naturels sensibles de la commune, 3 plans des corridors écologiques, des fiches du porter à connaissance des services de l'Etat sur l'eau et le milieu aquatique, les arrêtés préfectoraux de protection des aires de captages d'eau potable, des fiches du porter à connaissances des services de l'Etat sur les risques présents sur Bornel, sur les mobilités, le réseau autoroutier géré par la SANAF (A1), le réseau SNCF et les réseaux de communications électroniques.
- **Un sous-dossier comprenant les annexes relatives aux nuisances acoustiques (13 pages et 1 plan à l'échelle 1/7500^e)** comprenant une notice des nuisances acoustiques des transports terrestres (13 pages) et un plan à l'échelle 1/7500^e des nuisances acoustiques des transports terrestres sur la commune.
- **Un sous-dossier comprenant l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale et la réponse de la commune (dossier de 6 pages).**
- **Un sous-dossier regroupant les avis des personnes publiques associées et les réponses de la commune (dossier de 39 pages)** comprenant l'avis de :
 - La Direction Départementale des Territoires de l'Oise en date du 20 octobre 2025 (6 pages) ;
 - L'avis de la CDPENAF au titre des articles L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme en date du 19 septembre 2025 (2 pages) ;
 - L'avis du Conseil Départemental de l'Oise en date du 26 août 2025 (2 pages) ;
 - L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise en date du 05 juin 2025 (4 pages) ;
 - L'avis de la communauté de communes des Sablons en date du 19 août 2025 (2 pages) ;
 - L'avis du Réseau de Transport et d'Electricité (RTE) en date du 04 septembre 2025 (3 pages + un guide technique « prévenir pour mieux construire » de 3 pages) ;
 - L'avis de SNCF Immobilier en date du 06 octobre 2025 (4 pages).
- Les mesures de publicité de l'enquête (parutions dans le Courrier Picard et le Parisien).

Commentaire du Commissaire Enquêteur

J'ai pu disposer d'une version numérique du dossier d'enquête publique pour mon propre usage, me permettant d'annoter les fichiers .pdf dans le cadre de l'enquête publique.

Ce dossier est suffisamment complet pour permettre au public d'avoir une information complète sur le contenu du projet, son contexte, et d'en apprécier les enjeux.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, un exemplaire du dossier dûment visé par le commissaire enquêteur, accompagné d'un registre paraphé et côté, a été déposé en mairie de Bornel. Le dossier était également consultable sur un poste informatique en Mairie et depuis le site internet de la commune: <https://www.bornel.fr/enquete-publique/>

1.5 Définition d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Cadrage général

Le PLU doit permettre un développement durable du territoire en respectant les principes généraux de l'urbanisme énoncés dans le code de l'urbanisme (L.101-1 à L.101-3) et ainsi permettre d'assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les règles d'urbanisme à prendre en compte

D'un point de vue réglementaire, le PLU est assujéti à la hiérarchie des normes et doit ainsi être compatible, avec les documents supra-communaux (L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme) comme :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- La Charte du parc naturel régional ou du parc national ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- Les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou Technologiques (PPRt) ;
- Les Plan d'Exposition au Bruit.

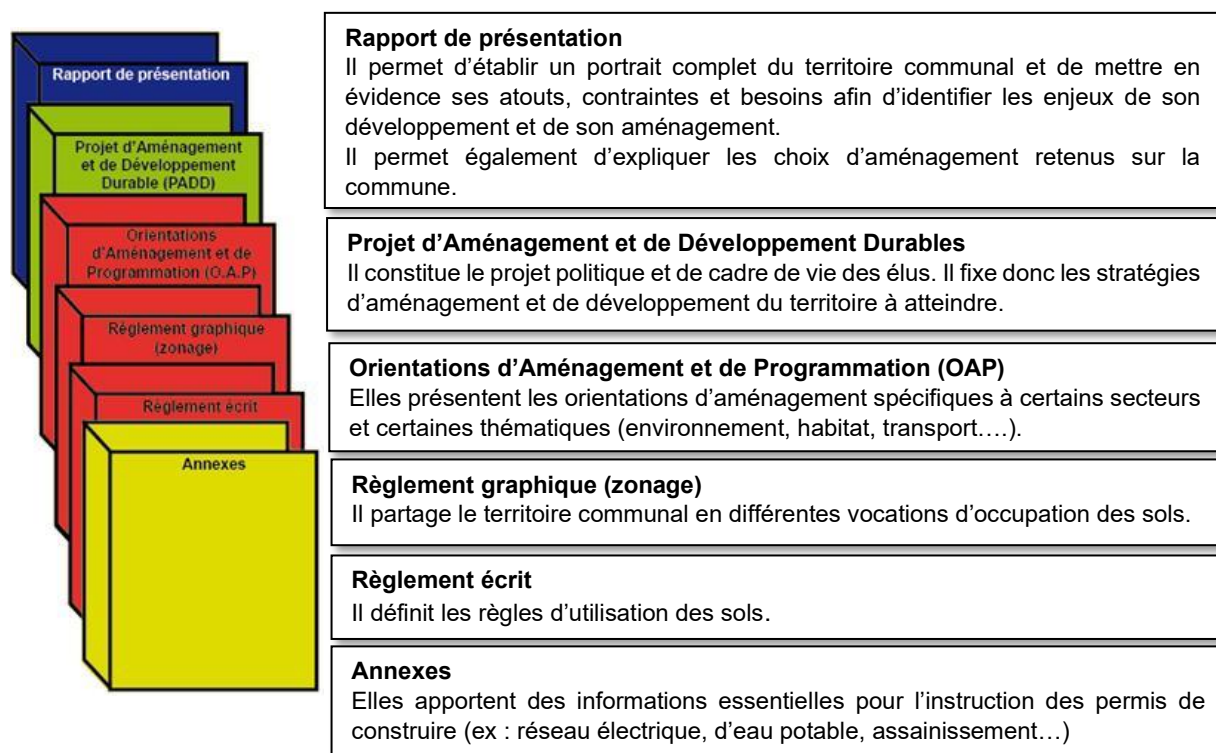
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible.

La commune de Bornel est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Sablons approuvé le 5 mars 2020. Le PLU de Bornel se devra également d'être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027.

La compatibilité du PLU de Bornel avec ces deux documents fera l'objet d'une analyse spécifique au sein de la partie « *compatibilité du projet de PLU avec les documents d'urbanisme de rangs supérieurs* » (pages 18 à 20).

Les documents du PLU

Les documents du PLU sont intimement liés les uns aux autres. Ils sont censés promouvoir un projet global, intégré, concerté, évolutif et durable.



1.6 Nature et caractéristiques du projet

Nature du projet

Le projet consiste à élaborer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle de Bornel à la suite de la fusion de la commune de Bornel avec les communes de Fosseuse et d'Anserville.

La ville de Bornel dispose actuellement d'un PLU opposable sur l'ancienne commune de Bornel et de Fosseuse, tandis que le secteur d'Anserville ne dispose plus de PLU et est soumis au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Bornel est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et c'est donc ce dernier qui est concerné, dans un rapport de compatibilité avec le SRADDET des Hauts-de-France adopté le 21 novembre 2024.

Caractéristiques du projet

Le projet communal prévoit un développement basé sur la production d'environ 450 logements entre 2018 et 2035 permettant d'accueillir une population d'un peu moins de 5 700 habitants en 2035, soit un développement démographique de 2,4% par an.

Cette ambition démographique s'est déjà largement concrétisée depuis la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2017, avec la réalisation de programmes immobiliers déjà réalisés ou en cours de finalisation pour environ 375 logements qui permettront l'accueil de 725 habitants supplémentaires.

Ainsi, en vue d'atteindre les objectifs démographiques fixés par les élus, 75 logements supplémentaires devront être construits entre 2025 et 2035 au sein de l'enveloppe urbaine existante. Aucun étirement de la trame urbaine des secteurs déjà urbanisés n'est rendu possible.

La croissance démographique sera ainsi principalement absorbée par l'enveloppe urbaine existante (*mobilisation des logements vacants, transformation des résidences secondaires en résidences principales ou encore renouvellement urbain*), sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour l'habitat. La consommation effective engendrée par le PLU se limitera ainsi aux dents creuses correspondant à 2,65 hectares.

Pour cela, les règles d'urbanisme des zones urbaines favorisent la densification des trames bâties déjà constituées tout en veillant à la prise en considération des gabarits des constructions observés dans les différents quartiers de la commune. Pour cela, différentes zones urbaines ont été constituées : une zone UA dans la partie historique du bourg de Bornel ; une zone UB à Fosseuse ; une zone UC dans les trois quartiers comportant des immeubles d'habitat collectif (Clos d'Outreville, les Aulnaies, chemin de la Pompe) ; une zone UD dans les quartiers d'habitat individuel, en introduisant une différenciation en fonction des densités observées et une zone UV correspondant à la trame urbaine d'Anserville.

Le PLU prévoit deux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées aux logements : la première porte sur 0,41 hectare rue Louis Denoual, et la seconde sur 0,24 hectare rue Pasteur.

Ces OAP visent à préciser les conditions d'aménagement des futures constructions, le nombre de logements, leurs dessertes et leurs intégrations paysagères.

Une zone 2AUr de 2,7 hectares est délimitée pour une opération de reconversion au niveau du chemin du Paradis. L'objectif de la zone 2AUr est de restreindre les droits à construire de ce secteur en partie aménagé et occupé par des activités mais qui comprend des enjeux environnementaux (*aléa remontée de nappe, zone humide, proximité du ru de Bornel et de la rivière Esches*) et des enjeux liés à sa desserte (*chemin étroit, aménagement sommaire, impasse*).

Ainsi, l'aménagement de ce secteur nécessitera une procédure de modification du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation, après la levée de toutes les contraintes qui impactent actuellement le site.

D'autre part, en tant que bourg structurant du SCoT des Sablons, Bornel est également marqué par la présence de nombreux équipements publics. C'est pourquoi, trois grands secteurs identifiés au PLU regroupent des équipements d'intérêt général via une zone UP qui est vouée aux équipements publics :

- La frange est du bourg de Bornel, avec deux zones UP, de part et d'autre de la rue du 11 Novembre où se trouvent le collège, les écoles maternelle et primaire, la salle des sports et les terrains de sports de plein air. Un emplacement réservé est d'ailleurs positionné sur la parcelle cadastrée AB n°28 en vue de renforcer ces équipements.
- Le lieu-dit « le Paradis » qui accueille le stade municipal du bourg de Bornel qui comprend deux terrains de football, un local technique et des vestiaires. La délimitation de la zone UP sur ce secteur prend par ailleurs en considération les besoins d'aménager un nouveau terrain sur l'emprise disponible à l'ouest.

En vue de conforter l'équipement structurant que constitue la gare de Bornel-Belle Eglise, trois emplacements réservés (ER3, ER4, ER5) ont été délimités au PLU en vue de renforcer l'offre

de stationnement à proximité de la gare. Un cheminement piéton (ER8) sera également aménagé depuis ces parkings jusqu'à la gare. Ces places de stationnement seront aussi mutualisées avec le cimetière et les salariés de l'entreprise Lebronze-Alloys.

Vis-à-vis du développement économique, la zone d'activités d'Outreville (zone UE), située au nord-est de Bornel, comprend les principaux employeurs de la communes (Filetages industries, GEOREF, Lina So Fas...). La zone UE située au sud de la gare comprend également un employeur important avec la présence de la fonderie Lebronze-Alloys (ex CLAL).

Les supermarchés et les commerces associés, situés à l'angle de la rue Louis Denoual et de la rue Lamartine sont inscrits en zone UEc afin de maintenir des zones économiques commerciales à proximité des secteurs d'habitation. Dans les autres quartiers de la commune, les activités commerciales restent possibles dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 100 m² afin de permettre l'installation de commerces de proximité sans conduire à une activité trop importante qui pourrait engendrer des nuisances (circulations, stationnements, livraisons...)

Le règlement de la zone UA, impose aussi, que les emprises commerciales existantes conservent cette destination dans le but de maintenir des activités de proximité dans le centre bourg tout en permettant d'accueillir des activités de services, de bureaux ou des équipements.

L'installation d'autres petites activités économiques, sans nuisances en termes de bruit, de pollution et de circulations sont également possibles dans l'ancien site d'activités industrielles se trouvant entre les rues Jeanne d'Arc, Lamartine et Pasteur, sur une superficie d'environ 1,9 hectare, classés en zone UEa. Néanmoins, dans le but de ne pas déstabiliser les commerces présents en centre bourg, seules les installations d'activités artisanales, de services et commerciales de moins de 1000 m² seront possibles.

Bornel comprend ainsi une structure économique importante résultant de son passé industriel mais aussi de la présence d'activités commerciales, artisanales et de services auxquelles il convient d'ajouter les activités agricoles et touristiques.

Concernant cette dernière, le Plan Local d'Urbanisme prévoit deux zones d'activités de réception, séminaire et d'hébergement touristique. L'une est située sur le domaine du château de Fosseuse et l'autre à la Ferme du Roy à côté du château d'Anserville.

Ces deux zones spécifiques classées en zone NL permettent ainsi le changement de destination du bâti existant vers des activités de services, touristiques, de commerces ou encore un équipement d'intérêt collectif. La réalisation d'un bâtiment supplémentaire d'une emprise au sol maximale de 100 m² sera également possible sous réserve que ce dernier soit voué à une activité de services (réception, séminaire, etc...) et qu'il ne compromette pas l'intérêt patrimonial et paysager des lieux.

S'agissant de l'activité agricole, plusieurs exploitations sont présentes aux franges des tissus urbains d'Anserville, de Fosseuse, du hameau de Courcelles et du bourg de Bornel. Ces exploitations ont été intégrées au sein d'une zone agricole (zone A) afin de permettre le développement de nouvelles installations ou constructions adaptées aux besoins des exploitations agricoles.

Les espaces agricoles de grandes cultures situés en dehors des continuités écologiques entre la cuesta du Vexin (sud de la commune), le fond de vallée de l'Esches et les bois de Dieudonné

et de Puiseux au nord-est, ont tous été classés en zone agricole, où seules seront admises les constructions nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.

Par ailleurs, d'un point de vue environnemental, le projet de PLU prend en considération la présence de trois zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF : Coteaux de Puiseux et Bornel/Bois d'Esches et de la Gallée/Bois de Grainval et de Montagny) et un corridor inter forestier reliant le bois du Grainval au sud du bois de Dieudonné au nord, ainsi que les zones humides de la vallée de l'Esches via un classement en zone naturelle permettant la protection et la préservation de ces espaces.

Les nombreux boisements sont également identifiés et protégés via des espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Tout défrichement de ces bois est interdit et les coupes ou abattages soumis à déclaration préalable.

En vue de prendre en considération la sensibilité paysagère et environnementale du fond de vallée de l'Esches, une zone N a été créée dans le but de préserver ces espaces.

Cependant, la présence d'une activité maraîchère à Fosseuse a entraîné la création d'une zone Nm afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux activités maraîchères compatibles avec ces milieux naturels.

Les continuités écologiques présentes sur le territoire communal sont identifiées via des zones spécifiques Nc dans lequel toute nouvelle installation ou construction est interdite.

Le caractère verdoyant du sud de la rue du Parc du Château à Fosseuse est préservé via une trame « *éléments de paysage à préserver* » au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sur des terrains délimités en zone urbaine (UDd ou UDe).

Dans le même esprit, dans le village d'Anserville et dans une moindre mesure dans le hameau de Courcelles, les grands jardins attenants aux propriétés venant au contact des boisements ou des emprises agricoles sont inscrits en secteur naturel de jardin (Nj), en vue de limiter les possibilités de construire à l'arrière des constructions existantes.

Cette contrainte d'urbanisation a été renforcée par la mise en place d'une bande d'implantation limitée de 20 m (zone UA), de 25 m (zones UB et UC), à 30 m (zone UV) par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Analyses détaillées du projet

Pour être complet, le PLU arrêté se doit de comprendre l'ensemble des éléments prévus à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables,
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement,
- Des annexes.

Documents obligatoires dans un Plan Local d'Urbanisme	
Le rapport de présentation	Principales informations à retenir : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE CADRAGE <u>La commune dans son contexte intercommunal (p.6 à 13):</u> la nouvelle commune de Bornel est issue de la fusion des communes de Fosseuse et d'Anserville. Elle est située au sud du département de l'Oise et dans le canton de Méru. Selon les chiffres de l'INSEE (2021), elle compte une population de 4785 habitants. La commune fait partie de la Communauté de Communes des Sablons créée le 1er janvier 2000 qui comptait en 2021, 38 497 habitants répartis sur 21 communes membres. La communauté de communes est compétente notamment en matière de SCoT et ce dernier a été approuvé le 5 mars 2020. Le PLU se devra d'être compatible avec ce SCoT. La commune est considérée comme périurbaine de la région parisienne avec 65% de ses actifs qui travaillent en Ile-de-France. <u>Organisation du tissu urbain (p.14 à 27) :</u> On distingue 5 entités agglomérées dont trois principales (les villages d'Anserville et de Fosseuse, le bourg principal de Bornel, et les deux hameaux de Courcelles et du Ménillet). Le village d'Anserville a une forme d'étoile comme le bourg de Bornel. Le village de Fosseuse s'est développé de manière linéaire le long de la route principale. Le bâti ancien se compose de différents matériaux : les matériaux les plus utilisés sont la pierre calcaire (pierre de taille ou moellons) et la brique rouge en terre cuite. <u>Accessibilité et réseaux (p.28 à 34) :</u> Le territoire est traversé par les RD 105, 609, 923, et 1001. La RD 1001 est classée « route à grande circulation ». L'autoroute A 16 traverse le territoire communal, mais n'engendre aucun impact au niveau local puisque l'échangeur se positionne sur le territoire communal d'Amblainville. La RD 1001 assure la liaison entre l'Ile-de-France et Amiens. La RD 609 est un itinéraire de transit entre la RD 1001 et la RD 923 (en direction de Pontoise). Elle assure la liaison Méru-Esches-Dieudonné et Neuilly-en-Thelle. Plusieurs lignes de bus circulent à Bornel. On compte les lignes scolaires vers le collège de Bornel (6110), le collège de l'Immaculée Conception à Méru (6121), le collège de Neuilly en Thelle (6201), le lycée Condorcet de Méru (6131), le lycée Lavoisier de Méru (6132), les lycées de Saint-Maximin et Chantilly (6234) et l'Institution du Saint Esprit à Beauvais (6138). On recense également deux lignes interurbaines qui sont : la ligne Chambly - Méru (6134) et la ligne Bornel-Anserville-Fosseuse (6614) La commune est desservie par la ligne ferroviaire régionale Paris-Beauvais qui compte, en jour de semaine, 18 trains par jour vers Paris. Vis-à-vis de l'assainissement, la commune d'Anserville est en assainissement non collectif.

**Le rapport de
présentation**

Equipements, activités et diagnostic agricole (p.35 à 42) : En termes d'équipements scolaires il existe cinq établissements au sein de la commune : l'école maternelle Jean de la Fontaine et l'école élémentaire Vincent Van Gogh dans le secteur Bornel, l'école primaire de Fosseuse (de la petite section au CE1), l'école primaire Léon Furcy Anserville (du CE1 au CM2), et le collège Françoise Sagan à Bornel. Après le collège, les élèves se rendent principalement dans les lycées soit de Méru soit de Beauvais.

Le bourg de Bornel concentre les services et équipements (la poste, une pharmacie, un médecin, boulangerie, bar tabac, boucherie, coiffeur, mairie, salle polyvalente, espace vert, place piétonne).

Vis-à-vis des activités économiques, la commune comprend une zone d'activités : la ZA d'Outreville qui se situe au nord-est de Bornel. Le bourg de Bornel comprend également le site industriel Lebronze Alloys à proximité de la gare, le site commercial de la rue Louis Denoual, des sites d'activités sur la rue Jeanne d'Arc et du chemin du Paradis.

Vis-à-vis de l'agriculture, les espaces agricoles représentent 38% du territoire agricole. En 2018, on relève 11 exploitations agricoles travaillant sur le territoire dont 6 ayant leur siège d'exploitation sur la commune.

Analyse démographique et parc de logements (p.43 à 47) : Une période d'évolution forte de la population est observée entre 1975 et 1982, correspondant à la périurbanisation francilienne sur la frange sud du département de l'Oise. Le taux de croissance annuel moyen est supérieur à 4%, soit 3 fois plus que la moyenne départementale. Sur la dernière période 2015-2021, on constate une légère baisse de la population. Le taux d'évolution annuel moyen est de -0,03%. Cependant ce taux ne prend pas en compte la construction des 350 nouveaux logements entre 2019 et 2024 qui a permis d'accueillir de nouveaux habitants. La population de Bornel a donc augmenté depuis 2015. La plus forte augmentation de population à Bornel entre 1975 et 1999 résulte de son plus grand rythme de construction de logements.

Les différentes tranches d'âges sont globalement bien équilibrées entre elles, bien que la part des 60 ans et plus soit celle qui ait le plus augmenté. Celle des 0-14 ans a augmenté également ce qui permet d'assurer le bon fonctionnement des équipements de la commune.

La diversité du parc de logements et son adéquation face aux besoins des différents profils venant s'installer sur la commune permet de conserver une bonne répartition des tranches d'âges et de préserver le bon fonctionnement des équipements.

La taille moyenne des ménages (ou le nombre d'occupants moyen par logement) a tendance à baisser avec 2,39 personnes en 2021. La maison individuelle est le type de logements dominant sur la commune avec une part de 72,7% en 2021 ; cette part est en baisse par rapport à 2010 (79,4%) et continue de baisser avec les nouveaux logements réalisés afin de diversifier l'offre sur la commune.

Présentation d'une synthèse des enjeux (p.48 et 49).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Données de cadrage (p.51 et 52) : présentation de la géologie, du relief et des principaux talwegs de la commune.

La ressource en eau (p.53 à 55) : - Il existe deux points de captages de l'eau destinée à la consommation humaine, tous deux situés entre Fosseuse et Bornel (lieux-dits « Vallée Mort d'Hommes » et « le Paradis »). Ce secteur

Le rapport de présentation	présente déjà des enjeux écologiques (passage de corridors). La sensibilité de ce secteur doit être reconnue. <u>Les risques (p.56 à 58)</u> : Le territoire est assujéti à des contraintes hydrauliques dues à la topographie et à la présence des cours d'eau. La vallée de l'Esches est fortement urbanisée. L'aléa est contenu et sa gestion doit être poursuivie. Il est signalé l'existence d'un aléa à Anserville concernant des écoulements souterrains des eaux de ruissellement (effondrement de caves...) notamment rues du Chauffour et du Vert Bois. Cet aléa devra être pris en compte dans le projet d'élaboration du PLU. L'aléa retrait-gonflement des argiles est fort sur le hameau de Courcelles et à l'écart de Le Ménillet. <u>Les énergies (p.59)</u> : Présentation du potentiel communal de valorisation des énergies renouvelables (éolien, géothermie, solaire et méthanisation). <u>La biodiversité (p.60 à 61)</u> : Bornel comprend divers éléments de protection ou reconnaissance environnementale : trois Z.N.I.E.F.F. de type 1 « coteau de Puiseux et Bornel », « bois de Grainval et de Montagny, côte picard », « bois d'Esches et de la Gallée » (doublé d'ENS) et de nombreux corridors intra/inter forestiers (notamment au sud du territoire). <u>Les paysages (p.62 à 72)</u> : Bornel est situé entre le plateau de Thelle et le massif du Vexin français et elle comprend 4 entités paysagères : le plateau agricole, la vallée urbanisée, une plaine agricole (espace de transition entre la vallée de l'Esches et la Cuesta du Vexin) et la cuesta au-delà de laquelle s'étend le massif boisé de Grainval. Bornel et Fosseuse se situent en fond de vallée, le village d'Anserville sur le plateau nord. Un des principaux éléments du paysage et du patrimoine naturel de la commune est le cours d'eau de l'Esches. Des milieux humides sont associés à ce cours d'eau (et à son affluent, la Gobette) sans être identifiés en zone à dominante humide ou en zone humide. <u>Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire (p.73 à 75)</u> ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT <u>Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire (p.78 à 80)</u> Cette partie permet de présenter les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU de Bornel sur l'environnement. Elle présente notamment le scénario du fil de l'eau qui expose ce qui pourrait se passer sur la commune, en l'absence d'élaboration d'un PLU. Ce scénario se base donc sur l'exploitation des opportunités de développement des PLU de Fosseuse et de Bornel. <u>Les incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement (p.81 à 86)</u> La synthèse des incidences du PLU sur l'environnement indique des incidences faibles sur l'environnement. Les principaux enjeux portent sur la gestion des milieux naturels du fond de vallée de l'Esches pour lesquels les orientations du projet se projettent sur de l'évitement. D'une manière générale, les orientations du PLU veillent à une gestion adaptée des sols et les dispositions réglementaires du PLU permettent la prise en compte des principaux enjeux environnementaux.
--	---

Le rapport de présentation	CHOIX RETENUS POUR LE PADD ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES Cette partie de 57 pages permet d'expliquer les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le projet de PLU (p.89 à 119), de justifier les dispositions réglementaires (p.120 à 142) et la mise en œuvre du plan (p.143). ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT (p.144 à 159) Cette partie permet de présenter les principales mesures qui ont permis d'éviter les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, et, lorsque les incidences négatives n'ont pas pu être évitées, de présenter les mesures de réduction et de compensation mise en œuvre. LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLAN (p.160 à 164) Cette partie permet de rappeler que le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. Cette évaluation permettra de réajuster le projet si les incidences ont été sous-évaluées ou insuffisamment compensées. RESUME NON TECHNIQUE (p.165 à 166) ANNEXE (p.167 à 256) Remarques du commissaire enquêteur sur le rapport de présentation : Ce document est assez synthétique et bien illustré permettant de comprendre les enjeux du territoire ainsi que le projet mis en œuvre par les élus.
PADD	<u>Principales informations à retenir</u> : Le PADD est présenté comme le projet communal pour les 10 années à venir. Les principales orientations du PADD sont les suivantes : ○ Tenir compte de l'influence de la région parisienne sur les dynamiques territoriales ; ○ Veiller à la compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT des Sablons (prévoir un projet territorial en cohérence avec le statut de « pôle structurant ») ; ○ Consolider la structure urbaine du nouveau territoire communal (Bornel – espace aggloméré structurant, Fosseuse – espace aggloméré secondaire, Anserville – espace aggloméré de village) ; ○ Construire une identité territoriale : mettre en place des circuits pédestres, une charte urbaine (signalétique,...) ; ○ Valoriser le cours d'eau de l'Esches ; ○ Conserver les caractéristiques des entités paysagères : l'objectif est ici de préserver l'intégrité de ces espaces notamment en préservant les espaces naturels et agricoles (limiter le mitage, limiter l'impact paysager des aménagements, ..) ; ○ Eviter la réduction des espaces agricoles et naturels ; ○ Maintenir les formes urbaines existantes ; ○ Préserver les secteurs à enjeux environnementaux (maintien de la coupure entre Fosseuse et Bornel, préservation des ZNIEFF et des corridors) ; ○ Reconnaître l'intérêt paysager et écologique des boisements ; ○ Adapter les règles d'urbanisme aux ambiances urbaines ; ○ Protéger les propriétés remarquables ; ○ Conforter la centralité (centre-ville de l'ancienne commune de Bornel) à l'échelle du territoire communal ressenties ;

PADD	○ Prévoir un bouclage (création d'un barreau de liaison entre les deux tronçons de la rue Alphen) ; ○ Renforcer l'attractivité de la gare (compléter l'offre en stationnement, diversifier l'offre de services, prévoir des commerces...) ; ○ Envisager un développement démographique en cohérence avec les capacités des équipements publics et dans le respect du SCoT ; ○ Consolider le parcours résidentiel sur le territoire communal (habitat semi-collectif / collectif sur Bornel, habitat individuel sur Anserville et Fosseuse) ; ○ Encourager la réhabilitation du parc de logements et permettre la reconversion des bâtiments anciens ; ○ Favoriser le comblement des dents creuses (Anserville) ; ○ Soutenir les opérations de requalification et de renouvellement urbain (Bornel) ; ○ Prévoir un développement résidentiel au lieu-dit « les pièces d'En-Bas » (Fosseuse) ; ○ Contenir le développement de l'habitat du hameau et des écarts bâtis ; ○ Maintenir le projet d'extension de la zone d'activité (Outreville), identifié au SCOT révisé, tout en prévoyant une confirmation de son aménagement au regard de l'enveloppe territoriale de consommation d'espaces sur la période 2021-2031 ; ○ Confirmer la reconversion de la zone d'activité rue Jeanne d'Arc (pas de changement de vocation – pas d'activités nuisantes) ; ○ Développer les atouts touristiques du territoire ; ○ Permettre le maintien et la diversification de l'activité agricole (vente de produits à la ferme, ...) ; ○ Tenir compte des risques hydrauliques (aléa de remontée de nappe, ...) ; ○ Tenir compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (sud du territoire communal) ; ○ Préserver la ressource en eau par la maîtrise de l'urbanisation aux abords des points de captage d'eau potable ; ○ Veiller à la qualité de l'eau ; ○ Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN Développement résidentiel : seule l'opération d'urbanisation en cours, au lieu-dit « les Pièces d'En-Bas » à Fosseuse, engendre une consommation d'espace déjà actée, de l'ordre de 5 ha 30. Développement économique : le projet communal prévoit l'extension de la zone d'activités d'Outreville ; cette extension représente environ 4 ha 35. Remarques du commissaire enquêteur sur le PADD : L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme stipule que « le projet d'aménagement et de développement durables définit : 1°les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, 2°les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
--	--

PADD	Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ». Au regard de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD du PLU de Bornel semble complet.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées dans le PLU visant à définir les conditions d'aménagement de différents secteurs. La 1^{ère} OAP concerne la rue Louis Denoual et vise à faire respecter un schéma d'ensemble d'aménagement. Il est imposé un traitement paysager de la partie nord-ouest du site ainsi que sur la frange sud (6m d'épaisseur au contact de l'activité agricole voisine). Ce secteur est voué à accueillir de l'habitat (maximum de 8 logements) et des activités de proximité. Les accès aux nouveaux logements devront se faire depuis un accès unique sur la rue Louis Denoual à partir de l'accès existant qui pourra être aménagé. La 2^e OAP concerne la rue Pasteur et vise également à faire respecter un schéma d'ensemble d'aménagement. Il est imposé un traitement paysager des parties ouest et sud de l'emprise afin de maintenir une transition avec la voie ferrée qui borde l'unité foncière. Ce secteur est voué à accueillir de l'habitat (maximum de 10 logements) et des activités de proximité. La desserte du site depuis la rue Pasteur est à aménager afin de sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules sur la rue. Remarques du commissaire enquêteur : les OAP sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Les OAP sont cohérentes avec les volontés politiques affichées dans le PADD selon lesquelles, il faut : -Eviter la réduction des espaces agricoles et naturels ; -Adapter les règles d'urbanisme aux ambiances urbaines ; -Conforter la centralité (centre-ville de l'ancienne commune de Bornel) à l'échelle du territoire communal ; -Favoriser le comblement des dents creuses ; -Soutenir les opérations de requalification et de renouvellement urbain (Bornel).

**Le règlement
(graphique,
écrit et
prescriptions)**

Le règlement (graphique et écrit) comprend 4 catégories de zones :

- **les zones urbaines**, qui sont des zones équipées ; elles ont pour indicatif U et elles comprennent les zones suivantes :

UA : Zone urbaine ancienne qui correspond au centre-ville de Bornel ;

UB : Zone urbaine d'habitat mixte où de l'habitat ancien côtoient de l'habitat plus récent.

UC : Zone urbaine d'habitat collectif qui couvre les secteurs recevant des immeubles collectifs (clos d'Outreville, rue de l'Aulnaie, chemin de la Pompe)

UD : Zone urbaine d'habitat pavillonnaire comprenant 4 sous-secteurs :

-sous-secteur **UDb** (secteur dense récent) : opérations pavillonnaires récentes sur des terrains d'une superficie moyenne de 500m² ;

-sous-secteur **UDc** (secteur de moyenne densité) : sur Bornel et Fosseuse sur des parcelles d'une superficie moyenne comprise entre 550 et 700m² ;

-sous-secteur **UDd** (secteur de faible densité) : secteurs moins denses, très représentés à Bornel, Fosseuse et au hameau de Courcelles. Les terrains ont une superficie comprise entre 800 et 1500m² ;

-sous-secteur **UDe** (secteur de très faible densité) : secteur situé à Fosseuse très peu dense avec des terrains qui dépasse généralement 1 500m².

UV : Zone urbaine d'occupation mixte, de type village, correspondant à la trame urbaine d'Anserville.

UE : zone urbaine à vocation économique sur Bornel. Elle accueille des activités industrielles, artisanales, de commerces ou des services. Elle comprend deux sous-secteurs :

-sous-secteur **UEa** (secteur soumis à des restrictions d'urbanisation) : il correspond à un site dont la pollution des sols est avérée, il ne peut donc recevoir de logements.

-sous-secteur **UEc** (à vocation commerciale et de services) : il recouvre les activités systématiquement dédiées aux commerces, elles aussi situées dans la ville de Bornel.

UP : zone urbaine à vocation d'équipements publics (collège, groupe scolaire, installations sportives, etc...).

- **les zones à urbaniser**, qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation ; elles ont pour indicatif AU : **zone 2AUr** à destination d'habitat sur du long terme, après modification du PLU. Ce secteur couvre le reste de la zone dite du Paradis, qui sera reconvertie à terme.

- **les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A**

- **les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages** : zone N qui comprend les 4 sous-secteurs suivants :

-sous-secteur **Nc** : qui correspond aux zones concernées par des corridors écologiques (entre Fosseuse et Bornel) ;

-sous-secteur **NL** : qui englobe les propriétés remarquables dans lesquelles des activités liées au tourisme peuvent être envisagées (gîtes ou chambres d'hôtes) notamment sur les châteaux d'Anserville et de Fosseuse ;

-sous-secteur **Nm** correspondant à un secteur de maraîchage ;

-sous-secteur **Nj** correspondant aux jardins attachés ou non situés à l'arrière des propriétés bâties situées à Anserville.

Le plan de zonage comprend en plus de ces zones, différentes prescriptions :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,

- les sites soumis à des obligations de dépollution,

Le règlement (graphique, écrit et prescriptions)	- le secteur soumis à un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, - les secteurs soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (document n°4), - la végétation à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, - les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, - le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, - les sections de voie ne pouvant constituer un accès à de nouvelles constructions. Remarques du commissaire enquêteur : • S'agissant du règlement graphique (zonage) : Les différentes prescriptions du règlement graphique viennent renforcer la volonté politique affichée au sein du PADD de préserver le cadre de vie, les paysages et les milieux naturels de la commune.
Les annexes du PLU	Les annexes du PLU comprennent : les annexes sanitaires avec une notice sanitaire, les plans des réseaux d'eau potable, d'assainissement, les servitudes d'utilité publique, le porter à connaissance des services de l'Etat et les informations jugées utiles.

Compatibilité du projet de PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

Le PLU de Bornel se doit d'être compatible avec deux documents de planification supracommunaux : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Sablons et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie 2022-2027. Ces documents déterminent, chacun à son échelle, des orientations et des prescriptions que le PLU de Bornel se doit de prendre en considération.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Sablons

Le SCoT est un document de planification et d'urbanisme élaboré au sein d'un groupement de communes dont l'objectif est d'établir un projet de territoire commun.

Ce projet vise avant tout à améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire tout en préservant l'équilibre entre les zones urbaines, commerciales, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles.

D'une manière générale, il précise et assure la mise en cohérence des politiques menées en matière d'habitat, de déplacements, d'équipement commercial, d'environnement ou d'organisation de l'espace. Il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU) et des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement.

Le SCoT des Sablons a été approuvé en date du 5 mars 2020 dont le principal objectif est de structurer le territoire de la communauté de communes des Sablons et concilier son développement avec la préservation d'un cadre de vie agréable et rurale.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le SCoT des Sablons a été pris en considération dans l'élaboration du PLU de Bornel.

La commune a reçu un avis favorable, en date du 19 août 2025, de la communauté de communes des Sablons (CCS) structure porteuse et gestionnaire du SCoT.

Les dispositions réglementaires du projet de PLU concourent à conforter la position structurante de Bornel au sein de son intercommunalité (Bornel fait partie des espaces structurants de la vallée de l'Esches). Le présent projet de PLU permettra de renforcer le rôle structurant de Bornel comme bourg attractif de son intercommunalité, à l'image des dispositions réglementaires suivantes compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT des Sablons :

- Confortement des zones d'activités existantes : ZA d'Outreville (zone UE) ;
- Renforcement de la polarité commerciale de Bornel : implantation de structures commerciales de moins de 1 000m² de surface de vente au sein de la zone UA et maintien d'une zone commerciale à proximité des secteurs d'habitation (zone UEc) ;
- Renforcement du rayonnement de la gare de Bornel-Belle Eglise via la mise en place de trois emplacements réservés (ER3, ER4, ER5) ;
- Renforcement et maintien des polarités de services et d'équipements publics : centre commercial (zone UEc), pôles d'équipements publics (zones UP) ;
- Préservation de la continuité écologique du Bois de Grainval et le Bois d'Anserville (zone Nc entre Bornel et Fosseuse).

D'autre part, ce renforcement d'une des polarités de la communauté de communes des Sablons ne se fait pas au détriment de la préservation des paysages emblématiques de l'intercommunalité ou encore des sites à enjeux écologiques qui sont tous préservés d'une pression anthropique.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2022-2027

Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 a été validé en date du 6 avril 2022.

Ce document de planification exprime les objectifs souhaités par le comité de bassin Seine-Normandie et doivent réglementairement être respectés par le projet de PLU de Bornel.

Le SDAGE s'impose au PLU de Bornel par un lien de compatibilité¹ ce qui signifie que le PLU se doit de lui être compatible et ne présenter aucunes dispositions allant à l'encontre des objectifs du SDAGE.

Les Orientations Fondamentales du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 sont les suivantes :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation et captages d'eau potable ;
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

¹ Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document.

La commune de Bornel comprend la rivière Esches et le ru de Bornel sur son territoire ainsi qu'une zone à dominante humide.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Les dispositions réglementaires projetées dans le présent projet de PLU viseront à faciliter et à promouvoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle et à lutter contre les eaux de ruissellement.

Plusieurs actions du PLU concourent aux respects des différentes orientations du SDAGE, à l'image des dispositions réglementaires ci-dessous, retenues dans le présent projet de PLU :

-définition d'une bande inconstructible le long des cours d'eau : *aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10m des berges d'un cours d'eau (zone UA, UB, UD, UE, UP, A et N) ;*

-protection des zones humides *via leur classement au sein d'une zone naturelle (zone N) ;*

-intégration d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées dans Le PLU : *30% de surfaces non imperméabilisées au sein de la zone UA, UD, UDb, 40% en zone UDC, 45% en zone UDD, 70% en zone UDe ;*

-prise en compte des périmètres de captages d'eau potable : *préservation du captage via son intégration au sein de la coupure d'urbanisation entre Bornel et Fosseuse (zone Nc) ;*

-conservation des éléments du paysage limitant les ruissellements : *mise en place d'espaces boisés classés (EBC) ;*

-privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : *article 3.2. Desserte par les réseaux « assainissement des eaux pluviales » précisant que les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération via une infiltration ou un stockage ;*

-la définition d'une emprise au sol adaptée pour lutter contre l'imperméabilisation des sols : *30% max au sein de la zone UV, 60% max au sein de la zone UE, 10% au sein de la zone Nm ;*

-lutte contre la pollution des rivières : *article 3.2. Desserte par les réseaux « assainissement des eaux usées » précisant que l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.*

Ainsi, le PLU de Bornel prend des dispositions facilitant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et tend à lutter contre les eaux de ruissellement par la protection d'un couvert végétal sur les zones sensibles du territoire. Ces dispositions tendent à concourir à la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie.

1.7. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses de la commune de Bornel

Le Code de l'Urbanisme confère un rôle important aux Personnes Publiques Associées (PPA) et services associés aux évolutions des PLU. A ce titre, ils peuvent être amenés à :

- Emettre un avis ou effectuer une contribution dans le cadre de la présente enquête publique ;
- Faire le lien entre les différentes compétences (transport, économie, environnement, habitat, agriculture,) de manière à prendre en compte toutes les attentes en matière d'aménagement.

Le commissaire enquêteur, nommé pour suivre l'enquête publique, se servira en partie de ces avis pour construire ses conclusions et son avis motivé sur le projet communal.

Ainsi, ce projet de PLU arrêté en date du 10 mars 2025 a été transmis aux Personnes Publiques Associées avec des distributions effectuées entre le 16 et le 22 juillet 2025 en les invitant à formuler leur avis dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception du projet. Ces dernières avaient ainsi jusqu'en fin octobre pour transmettre leurs avis.

Les services suivants ont donc été consultés :

- L'architecte des bâtiments de France,
- L'agence régionale de Santé,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise,
- La Chambre d'Agriculture de l'Oise,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDEPENAF) de l'Oise,
- La Communauté de Communes des Sablons,
- Le Conseil Départemental de l'Oise,
- Le Conseil Régional des Hauts-de-France,
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise – Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Energie,
- La Préfecture de l'Oise,
- Le Réseau de Transport et d'Electricité (RTE),
- SNCF Immobilier,
- Les communes d'Amblainville, d'Esches, de Frouville, de Belle Eglise, de Puisseux-le-Hauberger, de Fresnoy-en-Thelle, de Dieudonne et de Mortefontaine-en-Thelle.

La moitié des PPA consultés (7/14) ont transmis une réponse sur le projet soumis à l'enquête.

Sur les 7 avis reçus :

- 1 donne un avis favorable assorti de remarques (Direction Départementale des Territoires de l'Oise) ;
- 1 donne un avis favorable au titre de l'article L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
- 1 donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations (chambre d'agriculture de l'Oise) ;
- 1 effectue des observations sur différentes thématiques (Conseil Départemental de l'Oise) ;

- 1 donne un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT des Sablons (communauté de communes des Sablons) ainsi que des remarques visant à améliorer la qualité des règles d'urbanisme du règlement écrit ;
- 1 effectue des observations sur la servitude I4 (canalisations de transport d'énergie électrique) et sur la présence d'espaces boisés classés (EBC) sous le passage des lignes électriques concernées par la servitude I4 (RTE) ;
- 1 effectue des observations sur le zonage, sur les servitudes d'utilités publique notamment les servitudes de visibilité liées au passage à niveau et sur l'orientation d'aménagement et de programmation (SNCF).

La synthèse des avis et remarques des personnes publiques associées est présentée dans les tableaux ci-après.

➤ L'avis des services de l'Etat

L'avis des services de l'Etat, en date du 20 octobre 2025 est favorable assorti de remarques sur le projet de PLU.

L'avis des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
1/Prise en compte des risques naturels et technologiques : Les problématiques de ruissellement et d'inondation (plus particulièrement sur les tissus urbains de Bornel et Fosseuse), ainsi que la problématique des cavités souterraines (partie sud du territoire communal) sont signalées, le PLU précise bien la nécessité d'études complémentaires. Le PLU pourra faire un rappel de la nécessité de produire une étude géotechnique dans les secteurs soumis à des aléas moyens et forts de retrait-gonflement des argiles (la carte doit être mise à jour).	Il est rappelé à la section I du règlement écrit de chaque zone délimitée au plan et concernée par les aléas moyen à fort de retrait-gonflement des argiles, la nécessité « de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (...). Il est proposé d'actualiser la carte qui identifie les aléas de risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, figurant en annexe du règlement écrit.
2/Préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine : La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « <i>trames vertes et bleues</i> » serait la bienvenue et pourrait contenir un inventaire détaillé d'éléments de paysage ou de patrimoine bâti à préserver sur l'ensemble du territoire communal. Le rapport de présentation est à compléter en mentionnant les aires d'alimentation des captages de Dieudonne et d'Esches. Il serait judicieux d'engager un plan d'action pour remédier aux dépassements réguliers de la limite réglementaire en pesticides et métabolites sur les points de captage de l'eau potable. Il est rappelé que la station de traitement des eaux usées de Méru est déclarée non conforme en performance locale, ainsi que sur les systèmes de collecte (en 2023), ce qui est susceptible d'amener une pression sur les possibilités de croissance de population des communes raccordées.	La commune a opté pour une prise en compte des sensibilités environnementales au titre des paysages, du patrimoine et de la biodiversité par des dispositions réglementaires (règles écrites et graphiques) reposant entre autres, par la délimitation d'un secteur Nc (zone naturelle concernée par un corridor écologique), l'inscription en zone naturelle stricte des secteurs non urbanisés concernés par la présence d'une ZNIEFF ou d'un Espace Naturel Sensible, d'un couvert boisé important ou encore de milieux humides (fond de vallée de l'Esches), l'identification au règlement graphique d'immeubles remarquables ou encore de murs anciens à protéger, ainsi que d'éléments du patrimoine bâti (lavoir par exemple). La mise en place d'OAP thématique « trames vertes et bleues » ne s'avère donc pas nécessaire, en rappelant que cette notion n'existe pas dans le code de l'urbanisme qui indique simplement (article L.151-6-2) que « les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». La notice écrite des OAP définies au PLU contient bien une rubrique sur la prise en compte de la biodiversité. Il est donc proposé de ne pas compléter le dossier PLU d'OAP thématique « trames vertes et bleues ». Concernant la gestion de la qualité de l'eau des captages alimentant le réseau public d'eau potable, la compétence relève des syndicats (et pas de la commune nouvelle de Bornel) qui ont engagées des réflexions à ce sujet, notamment le bouclage entre le réseau de Bornel et celui d'Esches/Méru. Il est proposé de compléter le rapport de présentation en mentionnant les aires d'alimentation des captages de Dieudonne et d'Esches. Concernant les problématiques de conformité constatées sur la station de traitement des eaux usées de Méru, c'est au syndicat compétent (et pas à la commune nouvelle de Bornel) de mettre en place les actions nécessaires pour y remédier. Dans les deux cas, le projet communal proposé au PLU vise à contenir au maximum l'augmentation du nombre de logements (et donc des besoins en alimentation en eau potable et en gestion des eaux usées) contribuant donc à tenir compte de ces problématiques. Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le dossier PLU sur ces points.

L'avis des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
3/Annexions des servitudes et contraintes administratives : L'annexe servitude d'utilité publique est à compléter de la servitude T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement), de document et arrêtés relatives aux servitudes qui existent, sur les axes de transports engendrant des nuisances acoustiques, sur la présence de SIS (Secteur d'Information sur les Sols), des zonages archéologiques. Les services de l'Etat vont transmettre ces éléments à la commune. En revanche, la servitude PT2LH a été abrogée le 5 février 2024 et est donc à supprimer de l'annexe servitude d'utilité publique.	La commune procédera aux ajustements à apporter à l'annexe n°6 portant sur les servitudes d'utilité publique, à l'annexe 7 portant sur les informations jugées utiles, voire à l'annexe n°8 portant sur les nuisances acoustiques (celle-ci mentionnant bien l'A16, la RD1001 et la RD105 comme axes routiers engendrant des nuisances acoustiques), suivant les éléments devant être transmis par les services de l'Etat avant l'approbation du PLU, en rappelant que ces annexes ont été mises en forme suivant les données du Porter à Connaissance transmis par le Préfet à la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur

1. 2. et 3. Je prends note des évolutions suivantes qui seront apportées au projet de PLU suite aux remarques de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise :

- Mise à jour de la carte qui identifie les aléas de risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, figurant en annexe du règlement écrit ;
- Compléments à apporter au sein du rapport de présentation visant à mentionner les aires d'alimentation des captages de Dieudonne et d'Esches ;
- Ajustement de l'annexe n°6 portant sur les servitudes d'utilité publique (ajout de la servitude T7) ;
- Ajustement de l'annexe n°7 portant sur les informations jugées utiles (présence de secteur d'information sur les sols/zonage archéologique) ;
- Ajustement de l'annexe n°8 portant sur les nuisances acoustiques des axes routiers.
- Suppression de la servitude PT2LH.

2. Concernant la recommandation de la DDT60 de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Trame Verte et Bleue », je partage l'avis de la commune sur le fait que la plus-value de celle-ci pour le projet communal sera très limitée. Les OAP s'appliquent en termes de compatibilité et le règlement du PLU possède déjà des prescriptions visant à préserver les continuités écologiques du territoire (Espaces Boisés Classés, zones naturelles, distances d'éloignement des berges des cours d'eau...) et celles-ci s'appliquent selon un rapport de conformité.

➤ **L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.**

Les avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 19 septembre 2025, sont favorables.

L'avis de la CDPENAF	Réponses proposées par la commune
1/ Avis favorable de la CDPENAF concernant les annexes à l'habitation principale autorisées en zone agricole et en zone naturelle, ainsi que les extensions de l'habitation autorisées en zone naturelle.	1/ Pas de réponse à apporter.
2/Avis favorable de la CDPENAF sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nj et NL délimités au plan.	2/ Pas de réponse à apporter.

Avis du Commissaire Enquêteur

1. et 2. Je prends note des avis favorables de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune nouvelle de Bornel.

➤ **Avis du Conseil Départemental de l'Oise.**

Avis du Conseil Départemental de l'Oise en date du 26 août 2025 pour effectuer des observations sur les thématiques suivantes : comptages routiers sur la RD1001, RD105, RD923 et RD609, sur le développement urbain et la consommation d'espace, sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sur l'environnement, les espaces naturels sensibles (ENS), sur l'eau et sur l'aménagement numérique.

Remarques du Conseil Départemental de l'Oise	Réponses proposées par la commune
1. Concernant les routes départementales et les circulations : Des comptages plus récents ont été effectués sur les routes départementales (RD1001, RD105, RD923, RD609) traversant la commune. Il convient de rappeler au règlement écrit que la RD1001 engendrant l'application des dispositions relatives aux articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme (route à grande circulation). Il convient d'ajouter à l'annexe servitude d'utilité publique, la présence d'un plan d'alignement grevant la RD923 (plan consultable en version numérisée sur le site internet des Archives Départementales). Il est rappelé que le Département s'inscrit comme un possible partenaire financier des projets en matière de circulations douces (modes de déplacements actifs menés par une commune ou une intercommunalité). 2. Concernant le développement urbain et la consommation d'espace : l'affichage d'un volume de 450 logements supplémentaires de 2018 à 2035, sachant que 380 seront déjà réalisés au moment de l'entrée en vigueur du PLU, nuit à la compréhension générale du projet urbain et risque de surestimer les besoins réels et de fragiliser la cohérence globale du document. Il serait souhaitable d'annoncer les logements nécessaires au desserrement des ménages dans les projets démographiques. Il conviendrait d'évaluer avec précision la capacité des équipements à répondre aux besoins engendrés par les logements supplémentaires prévus et d'engager un travail ciblé pour réduire le nombre de logements vacants. La consommation d'espace rendue possible par le PLU est supérieure à l'objectif de réduire de moitié entre 2021-2031 la consommation d'espaces observé entre 2011 et 2020 conduisant à réinterroger la zone 2Aur (2,68 ha) délimitée au plan au regard de sa durée de vie limitée à 6 ans.	1. Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents communiqués par le Département. Il est proposé de compléter le règlement des zones concernées (agricole et naturelle) en ce qui concerne le retrait des constructions par rapport à la RD1001 tout en signalant que les constructions admises (agricoles principalement) dans ces zones dérogent aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme. Il est proposé de compléter l'annexe « Servitude d'utilité publique » (pièce 6 du dossier) avec le plan d'alignement grevant la RD923. La commune prend bonne note de l'aide financière que pourrait apporter le Département dans la mise en place de voies douces. 2. Pour justifier une production de logements réduite à environ 75 entre l'entrée en vigueur du PLU (début 2026) et 2035 (échéance des objectifs chiffrés), il est nécessaire d'expliquer et de prendre en compte la forte production de logements constatée entre 2018 et 2025 sur la commune. En effet, les objectifs chiffrés du PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT des Sablons qui identifient Bornel en tant que commune « pôle » avec des objectifs à atteindre en termes de réalisation de logements. Ceux-ci sont déjà atteints, même dépassés en 2025. Le desserrement des ménages est pris en compte dans le scénario retenu (pages 95 et 96 du rapport de présentation) et équivaut à 75 logements sur les 450 logements possibles sur la base de 2,36 logements par logement en moyenne en 2035. Cette information sera ajoutée en page 96 du rapport de présentation. La commune est bien consciente de la consommation d'espaces constatés depuis 2021 sachant qu'elle ne résulte que d'opérations considérées comme des « coups partis ». Il est indiqué en page 98 du rapport de présentation, que les équipements sont en mesure de recevoir l'apport de population estimé tandis qu'il existe un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui propose des actions sur la vacance des logements. Le projet communal à l'horizon 2035 ne propose en conséquence aucune zone à urbaniser alors même que l'extension de la zone d'activités d'Outreville est affichée au SCoT. Les terrains inscrits en zone 2Aur sont déjà considérés, pour une large majorité d'entre eux, comme étant artificialisés n'engendrant donc pas de consommation foncière supplémentaire en signalant, par ailleurs, qu'une des options envisagées par la commune sur la maîtrise de l'aménagement de cette zone serait d'intervenir sur le foncier, ce qui permettrait de lever la règle des 6 ans de validité d'une zone 2AU. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point. 3. La commune a opté pour une prise en compte des sensibilités environnementales au titre des paysages, du patrimoine et de la biodiversité par des dispositions réglementaires (règles écrites et graphiques) reposant entre autres, par la délimitation d'un secteur Nc (zone naturelle concernée par un corridor écologique), l'inscription en zone naturelle stricte des secteurs non urbanisés concernés par la présence d'une ZNIEFF ou d'un Espace Naturel Sensible, d'un couvert boisé important ou encore de milieux humides (fond de vallée de l'Esches), l'identification au règlement graphique d'immeubles remarquables ou encore de murs anciens à protéger, ainsi

3. <u>Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u> : il aurait été souhaitable de prévoir une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » afin de valoriser l'ensemble des orientations environnementales du PADD et des dispositions réglementaires du projet arrêté. 4. <u>Concernant l'environnement, les espaces naturels sensibles (ENS)</u>: les ENS sont bien pris en compte au PLU. Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » aurait été intéressante étant donné la présence d'une continuité écologique supra-communale du nord au sud. 5. <u>Concernant l'eau</u> : il est proposé d'améliorer le PLU en ce qui concerne la protection de la ressource en eau, au règlement écrit : -en rappelant que la gestion des eaux pluviales à la parcelle constitue la règle de principe ; le raccordement au réseau public de collecte ne peut être autorisé qu'à titre dérogatoire, et uniquement si une étude démontre l'impossibilité technique d'une infiltration sur la parcelle. -en définissant une bande d'inconstructibilité par rapport aux cours d'eau en zones urbaines concernées. 6. <u>Concernant l'aménagement numérique</u> : il est constaté une bonne prise en compte de la thématique.	que d'éléments du patrimoine bâti (lavoir par exemple). La mise en place d'OAP thématique « trames vertes et bleues » ne s'avère pas nécessaire, en rappelant que cette notion n'existe pas dans le code de l'urbanisme qui indique simplement (article L.151-6-2) que « les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». La notice écrite des OAP définies au PLU contient bien une rubrique sur la prise en compte de la biodiversité. Il est donc proposé de ne pas compléter le dossier PLU d'OAP thématique « trames vertes et bleues ». 4. Cette continuité écologique est clairement traduite par une zone naturelle au PLU qui limite très fortement l'usage des sols et par une trame « Espace Boisé Classé » qui garantit la protection des boisements qu'elle traverse. La mise en place d'OAP thématique à ce sujet, avec laquelle d'ailleurs n'est prévu au code de l'urbanisme qu'un principe de compatibilité, n'apporterait rien de plus que les dispositions réglementaires prévues par le PLU. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point. 5. Les dispositions du règlement écrit obligent bien la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute nouvelle construction, le renvoi vers le réseau public est admis uniquement si des contraintes techniques empêchent la gestion sur la parcelle. Il est rappelé, par ailleurs, que le territoire est couvert par une étude de gestion des eaux pluviales qui prévoit les modalités dans leur prise en compte. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point. Il est bien fixé au règlement des zones urbaines traversées par un cours d'eau, un retrait obligatoire d'au moins 10 mètres des berges, pour toute nouvelles construction ou installation. En zone 2AUr, la règle n'est pas nécessaire puisqu'aucune construction ou installation n'est admise. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU révisé sur ce point. 6. <u>Pas de réponse à apporter sur ce point.</u>
--	--

Avis du Commissaire Enquêteur

2. Je prends note des évolutions suivantes qui seront apportées au projet de PLU suite aux remarques du Conseil Départemental de l'Oise :
 - Mise à jour du rapport de présentation avec les comptages routiers plus récents qui seront communiqués par le Département ;
 - Modification des retraits des constructions vis-à-vis de l'alignement de la RD1001 tout en signalant que les constructions admises (agricoles principalement) dans ces zones peuvent déroger aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.
 - Compléments à apporter au sein des annexes « Servitudes d'utilité publique » (pièce 6 du dossier) avec l'intégration du plan d'alignement grevant la RD923.
 - Indiquer la forte production de logements entre 2018 et 2025 au sein de la page n°96 du rapport de présentation en vue d'expliquer les besoins en logements du projet communal d'ici 2035.

3 et 4. Concernant la recommandation du Conseil Départemental de l'Oise de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Trame Verte et Bleue », **je partage l'avis de la commune sur le fait que la plus-value de celle-ci pour le projet communal sera très limitée. Les OAP s'appliquent en termes de compatibilité et le règlement du PLU possède déjà des prescriptions visant à préserver les continuités écologiques du territoire (Espaces Boisés Classés, zones naturelles, distances d'éloignement des berges des cours d'eau...) et celles-ci s'appliquent selon un rapport de conformité.**

➤ **L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise.**

L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise, en date du 20 août 2025, est favorable sous réserve de la prise en compte des observations précisées dans le tableau ci-dessous :

Observations de la Chambre d'Agriculture de l'Oise	Réponses proposées par la commune
1) Il est noté avec satisfaction que le PLU est très vertueux en termes de lutte contre la consommation d'espaces. 2) La présence d'un corps de ferme en activité dans la trame urbaine d'Anserville, inscrite en zone UV au règlement, implique de modifier ce règlement afin d'autoriser les constructions et installations agricoles. 3) La délimitation d'un secteur naturel corridor écologique (Nc) traversant des terres agricoles ne paraît pas indispensable dans la mesure où des terres agricoles peuvent être de bons vecteurs écologiques. Il en est de même concernant l'inscription en zone naturelle des espaces agricoles concernées par les périmètres de protection des captages d'adduction d'eau potable puisqu'il existe déjà une réglementation spécifique sur l'usage des sols, introduite par les dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique. Il est donc demandé de classer en zone agricole (et non en zone naturelle) les emprises concernées.	1) Pas de réponse à apporter. 2) Le règlement graphique sur le secteur d'Anserville délimite en zone agricole, les parties de corps de ferme en activité, situés à Anserville, afin de répondre aux besoins de l'activité agricole exercée. En zone UV, il n'est donc pas utile d'autoriser les constructions et installations agricoles considérant qu'il n'y a plus de ferme en activité dans la trame urbaine d'Anserville. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point. 3) La délimitation du secteur Nc vise à éviter l'implantation d'installations ou de constructions qui pourraient venir perturber le fonctionnement de ce corridor. Un classement en zone agricole rendrait possible des installations ou des constructions dans la totalité de la zone agricole, allant donc à l'encontre de l'objectif visé. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point. La protection des sols situés dans les périmètres de protection des points de captage de l'eau potable, en évitant toute nouvelle construction et installation, répond à un objectif environnemental majeur compte tenu de la fragilité de la ressource en eau, plus particulièrement en ce qui concerne la qualité de l'eau. Le classement en zone naturelle est donc le plus adapté pour atteindre cet objectif. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends note des réponses de la commune aux remarques de la Chambre d'Agriculture.

2. La trame urbaine d'Anserville ne comprend pas de constructions et installations agricoles. Les exploitations agricoles ont été intégrées au sein d'une zone A.

3. Selon l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les collectivités peuvent classer des secteurs en zones naturelles et forestières (zone N) en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les fonctions écologiques, environnementales et paysagères des terres agricoles situées au sein de la zone Nc justifient la volonté de protection du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en parfaite cohérence avec son PADD.

L'objectif d'aménagement relatif à cette zone Nc est de nature conservatoire. Les élus ont ainsi décidé d'intégrer au sein des zones naturelles, les terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental et paysager. L'objectif est ainsi de réduire les pressions anthropiques vers les espaces naturels, d'éviter le mitage de l'espace et des paysages.

A l'inverse, c'est le potentiel agronomique, biologique ou économique qui a été le motif déterminant du classement en zone agricole après déduction des critères de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme permettant de justifier le classement en zone naturelle de certains espaces, dont certains peuvent présenter, en effet, un usage agricole ».

➤ **Avis de la Communauté de Communes des Sablons.**

Avis favorable de la Communauté de Communes des Sablons, en date du 19 août 2025, sur la compatibilité du PLU de Bornel avec le SCoT du Vexin-Thelle. Les remarques ci-dessous sont également effectuées sur le PADD, l'annexe sanitaire et le règlement du projet de PLU.

Remarques de la Communauté de Communes des Sablons	Réponses proposées par la commune
1) Il est proposé de nuancer le PADD (page 11) en ce qui concerne l'extension de la zone d'activités d'Outreville. 2) En annexe sanitaire (pièce 6b), le plan du réseau d'assainissement projeté à Anserville n'est plus d'actualité, Anserville étant zoné en Assainissement Non Collectif (ANC). 3) Au règlement de la zone UA, pour la règle de la hauteur des constructions, il serait opportun de préciser que les combles peuvent être aménageables. 4) Au règlement de la zone UA, pour la règle d'implantation du bâti, il est demandé de confirmer que les annexes à l'habitation sont bien autorisées au-delà de 20 mètres de profondeur et il est proposé d'imposer	1) Le PADD établi avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience introduisant la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, prévoyait bien l'extension de la zone d'activités économiques d'Outreville conformément aux orientations du SCoT en vigueur au moment de l'arrêt projet de PLU de la commune nouvelle de Bornel. La mise en œuvre de la trajectoire ZAN sur le territoire des Sablons au regard de l'enveloppe de consommation foncière attribuée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a conduit à écarter cette extension dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD. Pour autant, dans l'hypothèse d'un assouplissement des modalités de transcription dans les documents d'urbanisme locaux de l'objectif ZAN à l'horizon 2050, la commune ne souhaite pas totalement écarter cette option du fait qu'elle pourrait permettre de créer des emplois et de la richesse. C'est pourquoi, il est important de la maintenir commune une orientation du projet communal à l'horizon 2035 même si elle n'est pas traduite réglementairement (les terrains sont inscrits en zone agricole). Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point. 2) Dans la mesure où le zonage d'assainissement des eaux usées à Anserville a été modifié en retenant la gestion des eaux usées par l'assainissement non collectif, il est proposé de rectifier la pièce 6b du dossier PLU en retirant le plan. 3) La notion R+2+C mentionnée en page 12 du règlement, fait référence aux combles en tant que terme générique. Il peut donc être aménageable ou pas suivant sa configuration, sachant que la hauteur maximale du bâtiment est limitée à 12 mètres au faîtage. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point. 4) Les annexes à l'habitation sont bien autorisées au-delà de 20 mètres de profondeur depuis la voie publique. C'est pourquoi, le terme de « construction d'habitation » est utilisé et non le terme de « construction à usage d'habitation ». Concernant l'implantation d'une piscine à au moins 3 mètres des limites séparatives, la configuration parcellaire de la zone UA (nombreux terrains étroits) conduirait à ne pas pouvoir autoriser une piscine dans de nombreux cas. En revanche, il est proposé d'ajuster le règlement des zones UB et UV afin d'imposer un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives en cas d'installation d'une piscine.

un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives en cas d'installation d'une piscine. 5) Au règlement de la zone UA, règle relative à la toiture des constructions, il est proposé de renforcer le caractère végétalisé des toitures-terrasses (permettre la retenue des eaux pluviales) et il est demandé de préciser si une toiture en zinc est autorisée ou interdite. 6) Au règlement des zones urbaines, il est demandé de confirmer que la constructibilité d'un terrain est bien conditionnée à sa desserte par une voie appartenant nécessairement au domaine public et ne porte donc pas sur les voies privées ouvertes à la circulation publique.	5) La zone UA recoupe le tissu ancien du bourg de Bornel qui se compose d'une large majorité de constructions dotées d'une toiture à pente suivant les caractéristiques dominantes de l'architecture locale. Cette zone est, en grande partie, couverte par un périmètre de protection des abords d'un Monument Historique (église). La règle proposée vise donc à limiter les toitures-terrasses pour les constructions ou les extensions inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol afin que cela reste discret dans le paysage urbain et que la majorité de la construction reste dominée par une toiture à pente. Pour ce qui est de l'utilisation du zinc en toiture, dans le même esprit des enjeux architecturaux de la zone, il est indiqué que le zinc n'est autorisé qu'en élément de toiture, excluant donc la totalité d'une toiture. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point. 6) La commune confirme que la constructibilité d'un terrain est conditionnée à une desserte par une voie appartenant au domaine public, voie publique carrossable ouverte à la circulation (excluant notamment un chemin du domaine public). Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.
--	---

Avis du Commissaire Enquêteur

1. Même si l'extension de la zone d'activités d'Outreville n'est pas traduite réglementairement dans le PLU, il semble en effet intéressant de maintenir l'affichage politique d'une possible extension de cette zone d'activités en cas d'assouplissement des règles du Zéro Artificialisation Nette issues de la loi Climat et Résilience. **J'émet ainsi un avis favorable au maintien de cette orientation au sein du PADD.**
2. Je prends note des modifications concernant l'annexe sanitaire (pièce 6b) visant à supprimer le plan du réseau d'assainissement projeté à Anserville car le village est zoné en assainissement non collectif (ANC).
3. Je confirme que la zone UA autorise les aménagements de combles.
4. J'émet un avis favorable aux ajustements réglementaires des zones UB et UV visant à imposer un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives en cas d'installation d'une piscine.
5. J'émet un avis favorable au maintien des règles de la zone UA visant à limiter les toitures-terrasses aux constructions ou extensions inférieures à 30m² d'emprise au sol compte tenu des enjeux architecturaux de ce secteur (périmètre de protection des monuments historiques).
6. Je confirme que les paragraphes du règlement écrit relatifs aux « équipements et réseaux/Desserte par les voies publiques ou privées/accès » précisent bien que « pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable ouverte à la circulation ».

➤ **Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)**

Observations du Réseau de Transport d'Electricité en date du 04 juin 2025.

Observations de Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	Réponses proposées par la commune
1) Il est demandé de compléter la liste des ouvrages concernés par la servitude I4 (canalisations de transport d'énergie électrique) et l'adresse du gestionnaire. 2) Les lignes électriques impliquant la servitudes I4 traversent les zones UC, UDd, UE, A et N dans lesquelles les dispositions du règlement écrit doivent autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics, en veillant à ce que les règles de prospect et d'implantation ou encore de hauteur soient adaptées aux constructions et installations nécessaires. 3) Il est demandé de supprimer la trame « Espace Boisé Classé » sous le passage des lignes électriques concernées par la servitude U4.	1) Il est proposé d'effectuer cet ajustement au cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier). 2) Le règlement écrit des zones concernées prévoit bien la possibilité de constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en veillant à ce que les règles de prospect et d'implantation ou encore de hauteur soient adaptées. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point. 3) Il est proposé au règlement graphique de supprimer la trame « Espace Boisé Classé » sous l'emprise des lignes électriques concernées par la servitude I4 (au nord du village d'Anserville, extrémité nord du bois de la Gallée).

Avis du Commissaire Enquêteur

1. Je prends note des compléments qui seront apportés aux servitudes d'utilité publique (pièce n°6a) visant à intégrer la servitude I4 relative aux canalisations de transport d'énergie électrique.
2. Je confirme que le règlement écrit des zones UC, UDd, UE, A et N prévoit bien la possibilité de réaliser des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. J'émet un avis favorable à la suppression des espaces boisés classés situés sous l'emprise des lignes électriques concernées par la servitude I4 notamment afin d'assurer plus facilement l'élagage de la végétation aux abords de celles-ci.

➤ **Avis de la SNCF Immobilier**

Observations de SCNF Immobilier en date du 06 octobre 2025.

Observations de SNCF Immobilier	Réponses proposées par la commune
1) Le zonage N n'est pas le plus approprié sur les emprises ferroviaires, à fortiori sur l'emprise de la plateforme contenant rails, ballast et autres installations techniques potentielles. 2) Il est rappelé que la présence d'un passage à niveau sur la commune engendre l'application de servitudes de visibilité au titre du code de la voirie routière et une consultation de la SNCF au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement/construction pouvant impacter le passage à niveau. 3) Il est rappelé qu'il est nécessaire de consulter la SNCF pour tous travaux à proximité des emprises ferroviaires. 4) Les OAP « Rue Pasteur » se situe à proximité des emprises ferroviaires. Les aménagements entrepris devront donc être compatibles avec la servitude d'utilité publique relative au chemin de fer.	1) Les auteurs du PLU considèrent que le domaine ferroviaire qui traverse la commune, pour l'essentiel en dehors de la trame urbanisée de la commune, ne peut pas être considérée comme étant de la zone urbaine. Il est donc inscrit en zone naturelle dans laquelle les dispositions du règlement autorisent bien les aménagements, les constructions et les installations qui présentent un intérêt général ou qui contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public. Il est à noter que la gare et ses abords sont inscrits en zone urbaine au PLU. Il est donc proposé de ne pas apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point. 2) La commune prend bonne note de cette remarque. Il est proposé de compléter le point C des dispositions générales du règlement écrit (page 7) en rappelant l'application de servitudes de visibilité au titre du code de la voirie routière et une consultation de la SNCF pour tous travaux et aménagement aux abords du passage à niveau. Il est signalé que la suppression de ce passage à niveau reste possible puisque n'est prévu que l'aménagement de parking sur les emprises disponibles qui le jouxtent. 3) La commune prend bonne note de cette remarque qui renvoie à l'existence d'une servitude d'utilité publique relative au chemin de fer qui est bien reprise dans les annexes servitudes d'utilité publique (pièce n°6 du dossier PLU). Il est proposé de faire un rappel à ce sujet en complétant le point C des dispositions générales du règlement écrit (page 7). 4) La commune prend bonne note de cette remarque qui ne nécessite pas d'apporter d'ajustement au dossier PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

1. Je confirme que la zone N autorise bien les constructions et les installations qui présentent un intérêt général ou qui contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public. J'émet ainsi un **avis favorable à l'inscription en zone naturelle des emprises ferroviaires au sein du présent projet de PLU.**

2. 3. et 4. Je prends note des compléments qui seront apportés au sein des dispositions générales du PLU visant à rappeler l'application des servitudes de visibilité liées à la présence du passage à niveau (code de la voirie routière) et la consultation de la SNCF pour tous travaux et aménagements aux abords du passage à niveau et des emprises ferroviaires.

1.8. Concertation publique préalable à la présente enquête

Conformément au Code de l'Urbanisme, la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme de Bornel en date du 31 janvier 2017 détermine les modalités de concertation avec la population.

Ainsi, préalablement à la présente enquête publique et de l'arrêt projet du PLU, la commune a :

- Publié un bulletin d'informations municipales, au moment du lancement des études en 2017 permettant d'informer la population sur les études relatives au PLU ;
- Mis à la disposition du public d'un registre destiné à recueillir leurs observations sur le projet. Ce registre papier n'a fait l'objet d'aucune contribution, de même qu'aucune contribution n'a été reçue par mail ou par courrier jusqu'à la date de l'arrêt projet du PLU ;
- Publié une lettre d'informations municipales en décembre 2024, dans tous les foyers de la commune, en vue de présenter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en invitant les administrés à venir consulter en mairie, les documents mis à disposition, et à participer à une réunion publique le 25 janvier 2025 ;
- Organisé une réunion publique en date du 25 janvier 2025.

La concertation s'est ainsi déroulée dès le début des études, jusqu'à l'arrêt du projet du PLU selon les modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n°E25000152/80 en date du 8 octobre 2025, la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, a désigné en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Sylvain DUBOIS.

2.2. Mesures préparatoires

Le dossier d'enquête publique dématérialisé a été envoyé au commissaire enquêteur par Madame LEMAITRE, responsable du service urbanisme de la ville de Bornel. La complétude du dossier a ainsi pu être vérifiée lors d'une réunion d'organisation de l'enquête publique qui s'est tenue le vendredi 07 novembre 2025 à 14h au sein de la mairie de Bornel.

Lors de cette réunion, Monsieur PIGEON, adjoint à l'urbanisme de la commune de Bornel et Madame LEMAITRE ont présenté le dossier d'enquête et répondu aux différentes questions du commissaire enquêteur.

Suite à cette réunion et à mes demandes, la commune a envoyé les pièces suivantes au commissaire enquêteur :

- Justificatifs de la concertation préalable (présentation de la réunion publique du 25 janvier 2025, des deux bulletins municipaux diffusés en 2017 et en décembre 2024) ;
- Preuves des notifications aux personnes publiques associées (PPA) avec les dates des envois en vue de vérifier que les délais d'avis des PPA soient purgés ;
- Preuve de la saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) ainsi que son avis ;

Ainsi, j'ai pu constater que ces actions ont bien été réalisées. La notification de l'arrêt projet du PLU a bien été effectuée entre le 16 et le 22 juillet 2025. **Ces dernières avaient ainsi entre le 16 et le 22 octobre 2025 pour émettre leurs avis. A défaut d'avis, ce dernier a été réputé favorable conformément à l'article R.152-4 du code de l'urbanisme.**

La saisine, pour avis, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a bien été réalisée. Cette demande a été reçue par la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 08 juillet 2025.

La réunion d'organisation de l'enquête publique fut également l'occasion de fixer les dates d'enquête publique ainsi que celles des permanences du commissaire enquêteur.

2.3. Information du public

L'avis d'enquête publique a été inséré dans les annonces légales des quotidiens régionaux ([Cf. Annexes 4 et 5, pages 105 à 108](#)) :

- | | |
|---|---|
| ○ <i>Le Courrier Picard</i> , édition de l'Oise | édition du mardi 18 novembre 2025
édition du vendredi 05 décembre 2025 |
| ○ <i>Le Parisien</i> , édition de l'Oise | édition du mardi 18 novembre 2025
édition du vendredi 05 décembre 2025 |

En sus des annonces légales, la commune a eu recours à d'autres moyens d'information du public : publication de l'arrêté de mise en enquête publique sur le site internet de la ville, sur Facebook, affichage de l'avis d'enquête publique dans les lieux d'affichage habituels de la ville et sur les panneaux lumineux ([Cf. Annexe 6, pages n°109 à 116](#)).

2.4. Modalités de réception du public

L'enquête publique s'est déroulée durant 35 jours consécutifs du jeudi 04 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026, soit 35 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au sein de la mairie de Bornel durant les permanences organisées le :

- Jeudi 04 décembre 2025, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 14 décembre 2025, de 8h30 à 11h30,
- Mercredi 07 janvier 2026, de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 07 janvier 2026, de 13h30 à 16h30.

Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a donné toutes les explications nécessaires au public pour la bonne compréhension du dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier ainsi que le registre d'enquête étaient à la disposition du public au sein de la mairie de Bornel durant les heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier de PLU était également consultable depuis un poste informatique disponible dans les locaux de la mairie de Bornel.

Le public pouvait formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire enquêteur pendant le délai d'enquête, par voie postale en mairie (Rue de l'église 60540 Bornel) ou par voie électronique sur l'adresse suivante : enquetepublique.bornel@gmail.com

D'autre part, le dossier d'enquête publique était consultable depuis le site internet de la commune de Bornel (<https://www.bornel.fr>).

2.5. Climat de l'enquête

Une ambiance générale calme et détendue a été relevée durant l'enquête publique.

23 personnes se sont déplacées pour 22 observations formulées.

Madame LEMAITRE, responsable du service urbanisme a montré une totale disponibilité et une grande promptitude envers le commissaire enquêteur.

2.6. Clôture de l'enquête – transfert des dossiers et registre

Le commissaire enquêteur a clos le dossier d'enquête et le registre correspondant le mercredi 07 janvier 2026 à 16h30.

○ Relation comptable des observations

De cette phase de l'enquête publique, il convient de retenir les éléments suivants vis-à-vis de la mobilisation du public :

- **23 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur** pendant les permanences et **22 contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête publique** mis à la disposition du public en mairie de Bornel.
- **Ces 22 contributions ont été enregistrées par différents moyens :**
 - 14 d'entre elles ont été réalisées de manière manuscrite sur le registre d'enquête publique ;
 - 1 courrier remis en main propre (courrier non postal) auprès du commissaire enquêteur durant la dernière permanence. Ce courrier a été visé par le commissaire enquêteur et annexé au registre d'enquête publique. ;
 - 7 courriers électroniques ont été réceptionnés sur l'adresse enquetepublique.bornel@gmail.com Ces courriers électroniques ont été visés par le commissaire enquêteur et annexés au registre d'enquête publique.

LES 23 PERSONNES RENCONTREES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Noms	Permanence n°	Objets des visites	Contributions
M. BOURECHAK Florian, résident d'Anserville, rue de Bornel.	1 (04/12/2025)	Monsieur BOURECHAK est venu se renseigner sur le potentiel constructible de la parcelle voisine de son habitation.	Non.
M. DAIX Marc, résident au 50bis rue Norbert Deschaintres à Bornel.	1 (04/12/2025)	Echanges sur la possibilité de transformer les bureaux de son activité de menuiserie basée à Presles en construction d'habitation suite à son départ à la retraite.	Oui : Contribution électronique.
M. HEUDRON, 35 rue du Vert Bois à Anserville	1 (04/12/2025)	Visite pour se renseigner des possibilités de construire une annexe dans la zone UV de Anserville	Non.
M. VANDENABEELE Luc, résident au 16 rue de la Landrelle à Anserville	1 (04/12/2025)	Visite en vue de rendre constructible la parcelle n°293 section X située le long de la rue de la Landrelle et d'intégrer l'ancienne stabulation de la parcelle n°1252 section C au sein de la zone UV constructible d'Anserville.	Oui : directement sur le registre + compléments apportés par courrier électronique reçu en date du 5 janvier 2026 à 10h51.
M. COUBRICHE Philippe, résident au 5 rue Montchavert à Anserville.	1 (04/12/2025)	Visite en vue d'intégrer la parcelle n°2 section C située le long de la rue Monchavert au sein de la zone UV constructible d'Anserville.	Oui : directement sur le registre.
Mme HERBILLON Béatrice, 3 rue d'Hanvoile à Anserville.	1 (04/12/2025)	Visite en vue de demander la restauration de l'habitation abandonnée à l'intersection de la rue de Dieudonne et de la rue de Monchavert ou en vue d'y aménager un espace public. Madame HERBILLON demande également la création d'un emplacement réservé visant à élargir la rue d'Hanvoile tout en préservant la haie.	Oui : directement sur le registre.
M. FORET, administré de la commune nouvelle de Bornel	2 (13/12/2025)	Visite visant à se renseigner sur le PLU de Bornel.	Oui : par courrier électronique reçu en date du 7 janvier 2027 à 11h00.
M. VANDENABEELE Luc, résident au 16 rue de la Landrelle à Anserville	2 (13/12/2025)	Visite visant à inviter le commissaire enquêteur à se rendre sur le site de l'ancienne stabulation en vue de vérifier l'intérêt patrimonial et architectural de cette construction. Pour cela, des photos ont été envoyées par M. VANDENABEELE.	Non : pas de contribution lors de cette visite.

Mme FERNANDES et M. GARREAU, SCI FGC	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme de la zone UD et sur l'OAP où se trouvent leurs locaux d'activités.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
M. BLANCHARD Marc, résident de Courcelles.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur la possibilité de construire une annexe à son habitation au sein de la zone N.	Oui : directement sur le registre.
M. COUBRICHE Philippe, résident au 5 rue Montchavert à Anserville.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur les possibilités de reconversion de la construction abandonnée à l'intersection de la rue de Dieudonne et de Monchavert.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
Mme HERBILLON Béatrice, 3 rue d'Hanvoile à Anserville.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur le PLU.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
Mme GARCIA et M. JORY, propriétaires fonciers sur Fosseuse	2 (13/12/2025)	Visite en vue de vérifier la constructibilité de la parcelle n°297 située le long de la rue du Vert Galant et demande de suppression de l'emplacement réservé n°21.	Oui : directement sur le registre.
Mme et M. MAGNIER, résident d'Anserville.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme et la nature constructible de la parcelle n°317 section X située le long de la rue de la Landrelle. Demande de réviser la profondeur constructible de la zone UV en vue de rendre constructible la parcelle n°317.	Oui : directement sur le registre.
M. ACIOBANITEI, résident de Fosseuse.	2 (13/12/2025)	Visite visant à se renseigner sur les règles d'urbanisme de Fosseuse et demande d'intégrer la propriété du moulin Basset au sein d'une zone NL à vocation de tourisme afin de permettre un développement de gîtes ou chambres d'hôtes dans l'ancien moulin.	Oui : directement sur le registre.
M. NORMAN Clive, dirigeant de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALETIQUE.	3 (07/01/2026 - matin)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme du PLU de Bornel et demande d'intégrer l'entreprise GRAVINDUS SIGNALETIQUE au sein d'une zone UE. M. NORMAN demande également de prévoir un emplacement réservé sur le chemin du Paradis en vue de garantir les accès des entreprises présentes le long de ce chemin.	Oui : directement sur le registre.
M. VANTHORRE David, résident d'Anserville au 17 rue d'Hanvoile.	3 (07/01/2026 - matin)	Demande l'intégration de la parcelle n°289 section X au sein de la zone UV constructible d'Anserville du fait de la présence des réseaux d'eau potable et d'électricité. Demande la suppression de l'emplacement réservé n°22 sur cette parcelle prévue pour la réalisation d'une zone de retournement. Selon lui, il aurait été plus opportun de prévoir cet aménagement sur la zone du retournement non officielle existante sur la parcelle n°23 section C au lieu-dit « Le Petit Clos ».	Oui : directement sur le registre.
M. HARTFELDER Emmanuel, propriétaire foncier sur Anserville.	3 (07/01/2026 - matin)	Visite pour vérifier la nature constructible des parcelles n°290 et 231 section X et de la parcelle n°31 section Y.	Non .
Mme BICHOP Françoise, propriétaire foncier sur Anserville.	3 (07/01/2026 - matin)	Demande l'intégration de la parcelle n°109 section Y au sein de la zone UV constructible d'Anserville.	Oui : directement sur le registre.
M. MAYOT, résident de Fosseuse.	3 (07/01/2026 - matin)	Remarques visant à compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Oui : directement sur le registre.
M. DEVILLERS, exploitant agricole sur Fosseuse.	3 (07/01/2026 - matin)	Demande que l'emplacement réservé n°21 intégré sur la parcelle n°297 située le long de la rue du Vert Galant soit maintenu. Ce dernier est primordial pour garantir l'accessibilité de la parcelle agricole n°163 section B.	Oui : directement sur le registre.
M. ACIOBANITEI, résident de Fosseuse.	3 (07/01/2026 - matin)	Visite en vue de remettre 18 photos et 1 vidéo au commissaire enquêteur en vue de démontrer le potentiel de reconversion de l'ancien Moulin Basset en gîtes ou chambres d'hôte. M. ACIOBANITEI indique que cet ancien moulin est répertorié dans l'inventaire du patrimoine industriel de l'arrondissement de Beauvais.	Oui : directement sur le registre.

Mme FERNANDES et M.GARREAU, SCI FGC	4 (07/01/2026 - après-midi)	Demande d'intégrer la parcelle n°1195 section B au sein d'une zone UEc (à vocation commerciale et de services) car le règlement d'urbanisme de cette zone correspond davantage aux activités en place sur cette parcelle.	Oui : directement sur le registre.
M.BLANCHARD Marc, résident de Courcelles.	4 (07/01/2026 - après-midi)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme du PLU.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
Mme ROMINGER et M.FLAMANT (société Lebronze Alloys)	4 (07/01/2026 - après-midi)	Visite en vue de remettre un courrier de deux pages et d'une annexe (arrêté préfectoral).	Oui courrier de 2 pages + arrêté préfectoral annexés au registre.

LES 22 CONTRIBUTIONS RECUES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

○ 14 contributions effectuées directement sur le registre d'enquête publique

N°	Noms	Contributions dans les registres d'enquête publique
1	M.VANDENABEELE Luc, résident au 16 rue de la Landrelle à Anserville	Lors de la permanence n°1 du jeudi 04 décembre 2025.
2	M.COUBRICHE Philippe, résident au 5 rue Montchavert à Anserville.	Lors de la permanence n°1 du jeudi 04 décembre 2025.
3	Mme HERBILLON Béatrice, 3 rue d'Hanvoile à Anserville.	Lors de la permanence n°1 du jeudi 04 décembre 2025.
4	M.BLANCHARD Marc, résident de Courcelles.	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
5	Mme GARCIA et M. JORY, propriétaires fonciers sur Fosseuse	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
6	Mme et M. MAGNIER, résident d'Anserville.	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
7	M.ACIOBANITEI, résident de Fosseuse	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
8	M.NORMAN Clive, dirigeant de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALETIQUE.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
9	M.VANTHORRE David, résident d'Anserville au 17 rue d'Hanvoile.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
10	Mme BICHOP Françoise, propriétaire foncier sur Anserville.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
11	M.MAYOT, résident de Fosseuse.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
12	M.DEVILLERS, exploitant agricole sur Fosseuse.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
13	M.ACIOBANITEI, résident de Fosseuse.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin. <u>Contribution fusionnée avec la contribution de Monsieur ACIOBANITEI du samedi 13 décembre 2025 (permanence n°2).</u>
14	Mme FERNANDES et M.GARREAU, SCI FGC	Lors de la permanence n°4 du mercredi 07 janvier 2026 après-midi.

○ 1 contribution via un courrier remis en main propre auprès du commissaire enquêteur

Noms	Courriers remis en main propre au commissaire enquêteur
Mme ROMINGER et M.FLAMANT (société Lebronze Alloys)	Courrier de 2 pages + arrêté préfectoral annexés au registre, remis en main propre au commissaire enquêteur lors de la permanence n°4 du mercredi 07 janvier 2026 après-midi.

○

○ 7 contributions électroniques réalisées dans le cadre de la présente enquête publique

Noms	Courriers électroniques
M.REMONDIN, Directeur Développement Ile-de-France et Nord de la France de STONEHEDGE	Courrier électronique de 8 pages, réceptionné le mardi 23 décembre 2025 à 14h46 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier indique une incohérence entre les orientations du PADD et le zonage retenu pour les parcelles ZD 214 et ZD 216, une incompatibilité du zonage retenu pour les parcelles RD 214 et ZD 216 avec le SCoT des Sablons et la non atteinte des objectifs de consommation foncière du SRADDET des Hauts-de-France.

Mme DE KONINCK, représentante du GFA et gérante de l'EARL LANDRIMONT	Courrier électronique d'une page, réceptionné le samedi 27 décembre 2025 à 9h17 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier indique la promesse de vente en cours entre STONEHEDGE et la GFA DE LANDRIMONT pour la vente des parcelles ZD 214 et ZD 216. Ce courrier rappelle les engagements de la mairie de Bornel vis-à-vis de la constructibilité de ces deux parcelles en faveur du développement économique. Une demande est effectuée en vue de classer ces deux parcelles au sein de la zone constructible.
M.DAIX Marc et Mme DAIX Nathalie, résident au 50bis rue Norbert Deschaintres à Bornel.	Courrier électronique de deux pages, réceptionné le vendredi 26 décembre 2025 à 8h32 et annexé au registre d'enquête publique. Demande la possibilité de transformer les bureaux de son activité de menuiserie en construction d'habitation suite à son départ à la retraite.
Mme PERROT et M.CARTON, résident au 13 rue du Ménillet à Bornel	Courrier électronique d'une page, réceptionné le lundi 5 janvier 2026 à 9h26 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier révèle l'absence de vocation agricole de la parcelle n°15 section ZI en demandant une modification du zonage agricole actuellement choisit sur cette parcelle. Une demande est effectuée pour son classement au sein d'une zone constructible.
M.VANDENABEELE Luc, résident au 16 rue de la Landrelle à Anserville	Courrier électronique d'une page, réceptionné le lundi 05 janvier 2026 à 10h51 et annexé au registre d'enquête publique. <u>Contribution fusionnée avec la contribution de Monsieur VANDENABEELE du jeudi 07 décembre 2025 (permanence n°1).</u> Ce courrier demande l'intégration d'une ancienne étable au sein de la zone UV constructible d'Anserville et l'autorisation de construire en double rideau sur Anserville. Sont jointes au courrier électronique, 10 photos de l'ancienne étable.
Madame LE HEURT Céline, résidente d'Anserville, rue d'Hanvoile	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mardi 06 janvier 2026 à 12h05 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier questionne sur l'existence d'une dent creuse au sein de la rue d'Hanvoile dans le village d'Anserville.
M.FORET, résident de la commune nouvelle de Bornel	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mercredi 07 janvier 2026 à 11h00 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier questionne sur la présence d'une znieff sur le hameau de Courcelles, l'absence d'une grange sur le cadastre et la cohérence des zones Nj sur Anserville. Monsieur FORET questionne également la municipalité sur la capacité des équipements d'Anserville à faire face à une augmentation de la population engendrée par le présent projet de PLU.

○ Procès-verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai remis le mardi 13 janvier 2026 un procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête ([Annexe 2, pages 76 à 98](#)). Celui-ci a été remis contre accusé de réception à Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme.

La commune de Bornel disposait d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse et le communiquer au commissaire enquêteur. Ce mémoire en réponse a été réceptionné par le commissaire enquêteur en date du vendredi 23 janvier 2026 ([Cf. Annexe 3, pages 99 à 104](#)).

3. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, REPONSE DE LA VILLE DE BORNEL ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1. Observations du public sur le registre d'enquête disponible en mairie de Bornel

1. OBSERVATION DE MONSIEUR VANDENABEELE

Nom : Monsieur VANDENABEELE

Qualité : Résident et propriétaire foncier sur le village d'Anserville

La parcelle n°293 section X située le long de la rue de la Landrelle est située en grande partie au sein d'une zone A. Cette parcelle est desservie par les réseaux et devrait donc être intégrée au sein de la zone UV constructible à l'image de la parcelle n°317 section X qui est une parcelle constructible en drapeau (double rideau).

Les parcelles en drapeaux qui existent sur ANSERVILLE pourraient être constructibles. Elles ne créent pas de vis-à-vis avec des voisins, au contraire de ce que l'on voit se construire sur FOSSEUSE et BORNEL avec des constructions sur des petites parcelles et des vis-à-vis très proches.

Il conviendrait par ailleurs d'intégrer l'ancienne stabulation de la parcelle n°1252 section C au sein de la zone UV en vue de permettre la réhabilitation de ce bâtiment qui présente un intérêt architectural et patrimonial (cf.Photos ci-jointes).

Cet ancien bâtiment est classé au sein d'une zone agricole (zone A) alors qu'il n'a plus de vocation agricole. Son intégration au sein de la zone UV est donc justifiée compte tenu de la présence des réseaux d'eau et d'électricité.



Cette parcelle correspond à un espace enherbé. Les dispositions du PLU visent à ne pas autoriser de nouvelles constructions en drapeau sur la partie communale d'Anserville, compte tenu de l'absence d'assainissement collectif, de l'étroitesse des voies qui ne sont pas en capacité de recevoir une augmentation notable de la circulation de véhicules, de l'éloignement des principaux équipements et services présents sur la commune, et afin de maîtriser le nombre de logements à l'horizon 2035, au regard de la compatibilité à respecter avec les objectifs du SCOT des Sablons en termes de production de logements sachant que près de 400 logements ont déjà été réalisés à Bornel entre 2020 et 2025.

Dès lors que cette parcelle n'a pas d'usage agricole avéré, il est proposé de l'inscrire dans le secteur Nj (zone naturelle de jardins) au même titre que les parcelles voisines.

Concernant la parcelle C n°1252 contenant des bâtiments à usage agricole initialement, **il est proposé de passer en zone UV, le bâtiment dur proche de l'habitation et accessible depuis la parcelle C n°1251 formant la même unité foncière**, dans le but de permettre sa valorisation dès lors que les règles du PLU seront respectées. Le reste de la parcelle est maintenu en zone agricole (A), une partie étant d'ailleurs toujours cultivée.

Avis du Commissaire Enquêteur

Vocation de la parcelle n°293 section X située le long de la rue de la Landrelle : J'émetts un avis favorable à l'intégration de cette parcelle au sein d'une zone Nj (naturelle jardin), à l'image des parcelles voisines.

Ce classement au sein de la zone Nj est cohérent avec la volonté affichée au sein du PADD de limiter l'impact paysager des futurs aménagements. En effet, le fait de construire en second rideau de la trame bâtie entraînerait un impact paysager important avec des constructions visibles sur de nombreux points de la plaine agricole. Il est d'ailleurs précisé au sein de la page n°5 du PADD que les lisières végétales jouent un rôle important sur la qualité des ambiances paysagères d'Anserville.

Au sein du PADD, les élus s'étaient positionnés en défaveur de l'étirement des silhouettes urbaines pour des raisons d'économie d'espace et d'impact paysager.

La parcelle n°317 section X citée en exemple par Monsieur VANDENABEELE est certes classée au sein de la zone UV mais elle n'est pas pour autant constructible car la constructibilité de celle-ci est limitée par la présence d'une bande constructible de 30m (cf. zone UV, *implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques*, page n°57 du règlement écrit). Il conviendrait par ailleurs de l'intégrer au sein d'une zone Nj comme la parcelle n°293 section X.

D'autre part, conformément à la réponse de la commune, la généralisation des doubles rideaux sur la commune engendrerait une production trop importante de logements incompatible avec les orientations du SCoT des Sablons au regard de la production de logements sur Bornel entre 2020 et 2025 rappelée par la commune.

Vocation de l'ancienne stabulation de la parcelle n°1252 section C : J'émetts un avis favorable à son intégration au sein de la zone UV. Le caractère patrimonial de cette ancienne stabulation mériterait en effet une réhabilitation de celle-ci. La réhabilitation de ce bâti ancien permettra de renforcer le renouvellement urbain du village synonyme de lutte contre l'étalement urbain et contre la consommation d'espaces agricoles et naturels.

2. OBSERVATIONS DE MONSIEUR COUBRICHE

Noms : Monsieur COUBRICHE Philippe

Qualités : Propriétaires fonciers et exploitant sur le village d'Anserville

La parcelle n°2 section C située le long de la rue Montchavert est identifiée au sein du PADD (page n°16, carré bleu) en tant que dent creuse à combler pour un développement résidentiel. Or, cette parcelle n'est pas intégrée au sein de la zone constructible UV au sein du règlement graphique. Il conviendrait donc de l'intégrer en UV.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR COUBRICHE

Est privilégié ici un classement en zone agricole compte tenu que cette parcelle est occupée par des bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les constructions ont été autorisées sur cette parcelle parce qu'elles sont affectées à l'activité agricole. Cette parcelle était cultivée avant l'implantation de ces constructions. Il convient donc de maintenir le classement en zone agricole.

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis du Commissaire Enquêteur

La construction à usage d'habitation située sur la parcelle n°2 section C a été autorisée car elle est liée à l'exploitation agricole présente sur cette parcelle.

Son maintien au sein d'une zone agricole (zone A) est donc justifié.

Il conviendrait de supprimer l'identification de cette parcelle au sein de la carte du PADD (page n°16) identifiant les dents creuses à urbaniser.

3. OBSERVATIONS DE MADAME HERBILLON

Nom : Madame HERBILLON Béatrice

Qualité : Résidente au 3 rue d'Hanvoile dans le village d'Anserville

La parcelle n°287 section B située à l'intersection de la rue de Dieudonné et de la rue de Montchavert est abandonnée depuis de nombreuses années. Il conviendrait de la restaurer ou de prévoir un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public.

D'autre part, la rue d'Hanvoile aurait pu faire l'objet d'un emplacement réservé permettant d'élargir la voie tout en préservant la haie présente. La rue d'Hanvoile, est en effet parfois saturée de voitures du fait de la fréquentation du restaurant d'Anserville.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME HERBILLON

La commune n'envisage pas d'engager des frais (donc de l'argent public) pour réaliser les aménagements évoqués. En cas de mise en vente, elle pourra toujours étudier le recours au Droit de Préemption Urbain (DPU) s'il avérait nécessaire de réaliser un aménagement public à cet endroit.

La commune n'envisage pas d'engager des frais (donc de l'argent public) pour élargir la rue d'Hanvoile qui est une impasse. Pour autant, la commune étudiera des solutions adaptées à la gestion du stationnement et de la circulation dans cette rue.

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis du Commissaire Enquêteur

La construction abandonnée sur la parcelle n°287 section B : je prends note du positionnement de la commune sur sa réticence à intervenir sur des fonds publics pour la restauration de ce bien.

Il est utile de relever que depuis la loi sur l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (loi dite ALUR), il existe une procédure d'état d'abandon manifeste visant à forcer les propriétaires privés à effectuer des travaux de réhabilitation sous peine d'être expropriés. Cette procédure peut être mise en place lorsque notamment le bien présente un péril imminent sur la voie publique. En cas de refus des propriétaires d'effectuer des travaux, l'expropriation peut se faire pour un bénéficiaire autre que la commune à l'image des bailleurs sociaux.

Elargissement de la rue d'Hanvoile : je prends note du positionnement de la commune sur sa réticence d'intervenir sur des fonds publics pour l'élargissement de la rue d'Hanvoile.

Il est utile de relever que la commune a prévu l'emplacement réservé n°22 sur la rue d'Hanvoile (parcelle n°289p section X, d'une superficie de 947m²). Cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'une aire de retournement des véhicules visant à faciliter les circulations sur cette rue.

4. OBSERVATIONS DE MONSIEUR BLANCHARD

Noms : Monsieur BLANCHARD Marc

Qualités : Résident au 19 route de Saint-Lubin à Courcelles.

Je souhaiterais savoir si la construction d'une annexe à mon habitation située au n°19 route de Saint-Lubin à Courcelles est possible sur la parcelle n°50 située à l'arrière de mon habitation ? Cette parcelle est classée en zone naturelle (zone N).

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR BLANCHARD

Il est possible de réaliser une annexe jusqu'à 20 m² d'emprise au sol et à moins de 30 m de l'habitation (inscrite en zone urbaine), ou encore un abri pour animaux jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, sur cette parcelle inscrite en zone naturelle du fait qu'elle est en grande partie inscrite en ZNIEFF de type 1.

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends note des possibilités offertes par le PLU pour la construction d'une annexe ou encore d'un abri pour animaux.

5. OBSERVATIONS DE MADAME GARCIA ET MONSIEUR JORY

Noms : Madame GARCIA et Monsieur JORY

Qualités : Propriétaires fonciers sur le village de Fosseuse (rue du Vert Galant)

Ils demandent que l'emplacement réservé n°21 intégré sur leur parcelle n°297 (9 144m²) située le long de la rue du Vert Galant soit supprimé.

L'espace situé à l'arrière ne possède pas un statut agricole et il est privatif. D'autre part, les exploitants agricoles accèdent à leurs cultures depuis le chemin du Roi.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME GARCIA ET MONSIEUR JORY

L'exploitant agricole demande le maintien de cet emplacement réservé pour garantir l'accès à la parcelle cadastrée B n°163 qui n'est pas directement desservie depuis le Chemin du Roi.

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis du Commissaire Enquêteur

Malgré le maintien de l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle n°297, l'exploitant de la parcelle n°163 section B se devra d'emprunter la parcelle voisine n°145 pour accéder à sa parcelle.

Ainsi, l'emplacement réservé n°21 n'est pas utile car l'exploitant peut tout à fait emprunter la parcelle n°145 section B qui est desservie par le Chemin du Roi.

Ainsi, j'émet un avis défavorable au maintien de l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle n°297.

6. OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR MAGNIER

Noms : Madame et Monsieur MAGNIER

Qualités : Propriétaires et résidents d'Anserville

Nous demandons une révision de la profondeur constructible de la zone UV d'Anserville.

La profondeur constructible projetée de 30m dans le présent projet de PLU rend inconstructible la parcelle n°317 section X située le long de la rue de la Landrelle.

Cette parcelle était constructible au sien du Plan d'Occupation des Sols lors de l'achat de la parcelle.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR MAGNIER

Les dispositions du PLU visent à ne pas autoriser de nouvelles constructions en drapeau sur la partie communale d'Anserville, compte tenu de l'absence d'assainissement collectif, de l'étroitesse des voies qui ne sont pas en capacité de recevoir une augmentation notable de la circulation de véhicules, de l'éloignement des principaux équipements et services présents sur la commune, et afin de maîtriser le nombre de logements à l'horizon 2035, au regard de la compatibilité à respecter avec les objectifs du SCOT des Sablons en termes de production de logements sachant que près de 400 logements ont déjà été réalisés à Bornel entre 2020 et 2025.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'inconstructibilité de la parcelle n°317 section X située le long de la rue de la Landrelle semble en effet justifiée au regard de la volonté politique affichée au sein du PADD de limiter l'impact paysager des futurs aménagements. En effet, le fait de construire en second rideau de la trame bâtie entrainerait un impact paysager important avec des constructions visibles sur de nombreux points de la plaine agricole. Il est d'ailleurs précisé au sein de la page n°5 du PADD que les lisières végétales jouent un rôle important sur la qualité des ambiances paysagères d'Anserville.

Au sein du PADD, les élus s'étaient positionnés en défaveur de l'étirement des silhouettes urbaines pour des raisons d'économie d'espaces et d'impact paysager.

D'autre part, conformément à la réponse de la commune, la généralisation des doubles rideaux sur la commune engendrerait une production trop importante de logements incompatible avec les orientations du SCoT des Sablons au regard de la production de logements sur Bornel entre 2020 et 2025 rappelée par la commune.

Ainsi, j'émet un avis favorable au maintien de son caractère inconstructible. Néanmoins, à l'image des autres parcelles et fonds de jardins du village d'Anserville, je recommande l'intégration de la parcelle n°317 section X au sein d'une zone Nj (naturelle jardin).

7. OBSERVATIONS DE MONSIEUR ACIOBANITEI

Noms : Monsieur ACIOBANITEI

Qualités : Résident du Moulin Basset sur Fosseuse.

La propriété du moulin d'Aulnaie située au n°5 chemin du Moulin à Fosseuse (secteur des étangs de pêche) mériterait un classement au sein de la zone NL à vocation de tourisme afin de permettre un développement de gîtes ou de chambres d'hôtes dans l'ancien Moulin.

Les photos ci-dessous permettent de prendre connaissance du potentiel de reconversion en gîtes ou chambre d'hôte de l'ancien moulin. Ce dernier est d'ailleurs répertorié dans l'inventaire régional du patrimoine industriel de l'arrondissement de Beauvais (ancienne usine de transformation de la nacre).



REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR ACIOBANIETEI

Cette unité foncière n'est pas correctement défendue contre l'incendie, n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable, ni au réseau public d'assainissement, en signalant en outre qu'elle ne dispose pas de voie publique qui la dessert directement (l'accès se fait actuellement depuis un droit de passage sur chemin privé). Il n'est donc pas possible d'autoriser de l'hébergement touristique dans ces conditions, considérant que cet usage implique l'accueil du public et des dispositions réglementaires spécifiques (notamment sur l'accès, le stationnement et la desserte par le réseau public d'eau potable).

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les conditions de sécurité, d'insalubrité et l'accessibilité de la parcelle située au n°5 du chemin du Moulin à Fosseuse ne permettent pas le classement de cette propriété bâtie au sein d'une zone NL pour du développement touristique.

J'émet ainsi un **avis favorable** à la proposition communale de maintenir cette propriété au sein d'une zone naturelle (zone N).

8. OBSERVATIONS DE MONSIEUR NORMAN (Entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE)

Noms : Monsieur NORMAN

Qualités : Dirigeant de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE (chemin du Paradis à Bornel).

Notre entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE est implantée à Bornel au chemin du Paradis depuis 1979 et emploie 16 salariés locaux originaires de Bornel et de ses environs. Notre société est reconnue sur la France entière avec 500 clients mouvementés annuels et plus de 5000 clients répertoriés sur le territoire national.

La pérennité économique de l'entreprise est assurée via un chiffre d'affaire en progression notamment via l'innovation apportée sur nos systèmes d'impression. Nous n'avons pas pour le moment de projet de développement mais l'entreprise souhaite se pérenniser sur Bornel compte tenu de la main d'œuvre locale qualifiée de son bassin de vie.

C'est pourquoi, nous souhaiterions que le PLU prévoit une zone à vocation économique (zone UE) sur notre entreprise comme cela est le cas pour les autres acteurs économiques de la commune (zone d'Outreville ou encore la zone UE de Lebronze Alloys). Notre entreprise ne génère aucune nuisance, ni flux de circulation de poids lourds. Sa localisation actuelle n'entraîne donc aucune incompatibilité avec le développement futur d'un quartier résidentiel.

D'autre part, la commune pourrait prévoir un emplacement réservé afin de maîtriser le foncier du chemin du Paradis qui est privatif. Cela permettrait de garantir les accès des entreprises présentes le long de ce chemin et de le connecter à la rue Marie Curie du nouveau lotissement. Le pavillon voisin de l'entreprise pourrait également être intégré à la zone UE car sa présence permet d'assurer le gardiennage de l'entreprise.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR NORMAN (Entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE)

Les dispositions du projet communal visent à éviter tout développement sur les terrains inscrits en zone 2AU, dans l'attente d'une réflexion plus globale quant à l'aménagement de cette partie du territoire communal, concernée par des enjeux environnementaux (présence de zone humide, remontée de nappes, débordement du cours d'eau) et confrontée à une difficulté de desserte par la voirie : il n'existe pas de voie publique qui dessert ce terrain (à tout moment la voie aménagée sur terrain privé pourrait être interdite à la circulation par l'un de ses propriétaires). Tant que l'entreprise en question n'a pas de projet de développement, les dispositions du PLU ne sont pas de nature à entraver son fonctionnement. Dans le cas contraire, la commune et la Communauté de Communes des Sablons compétente pour le développement économique pourront étudier avec l'entreprise des solutions visant à répondre à ces besoins, tout en restant sur le territoire.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'accessibilité du site ainsi que l'absence de réseaux d'adduction d'eau potable ne rend pas possible l'intégration de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE au sein d'une zone à vocation économique (zone UE).

C'est pourquoi, la municipalité souhaite classer le secteur du chemin du Paradis au sein d'une zone 2AU (urbanisable sur le long terme).

J'émet ainsi un avis favorable au maintien de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE au sein d'une zone urbanisable sur le long terme (zone 2AU).

9. OBSERVATIONS DE MONSIEUR VANTHORRE

Noms : Monsieur VANTHORRE David

Qualités : Résident au n°17 rue d'Hanvoile à Anserville

En 2024, j'ai effectué l'acquisition de la parcelle n°289 section X voisine de mon habitation située au n°17 rue d'Hanvoile. Cette parcelle est actuellement desservie par le réseau d'eau potable et d'électricité et je demande donc son intégration au sein de la zone UV constructible, à l'image de la parcelle n°1315 section C située dans l'impasse de la rue de Chauffour dans le village d'Anserville.

Cette dernière est intégrée au sein de la zone UV et je ne vois pas pourquoi ma parcelle serait exclue.

D'autre part, le projet de PLU prévoit un emplacement réservé n°22 sur ma parcelle n°289 en vue d'y réaliser une aire de retournement. Je ne suis aucunement vendeur de cette parcelle et cet emplacement réservé est donc inutile sur le court et moyen terme. Il aurait été davantage opportun de prévoir cet emplacement réservé sur la zone du retournement urbain non officielle existante sur la parcelle agricole n°23 section C au lieu-dit « Le Petit Clos ».

Néanmoins, je suis à l'écoute de la municipalité en cas de difficulté pour la réalisation de la zone de retournement.

Je serai prêt à céder une partie de ma parcelle n°289 pour cet espace public en contrepartie du classement du reste de ma parcelle en zone UV.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR VANTHORRE

Cette parcelle est clairement à usage agricole (déclarée d'ailleurs au titre de la PAC), ce qui n'est pas le cas de la parcelle C n°1315 (rue de Chauffour) déjà artificialisée. Une extension de la trame urbaine ici n'est pas compatible avec les dispositions du projet communal et avec la trajectoire ZAN à intégrer, visant à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il est plus pertinent d'aménager l'aire de retournement du même côté que l'emprise bâtie en rappelant que l'exploitant agricole doit respecter une bande de non traitement le long du terrain construit, faisant que cette emprise pourrait être utilisée pour aménager l'aire de retournement sans pénaliser significativement l'emprise cultivée. Il pourra être envisagé à terme une discussion avec le propriétaire pour définir plus précisément l'emprise exacte nécessaire à l'aire de retournement.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'intégration de l'aire de retournement à proximité de l'habitation de Monsieur VANTHORRE semble en effet plus pertinente qu'une localisation de l'autre côté de la rue d'Hanvoile.

L'argument des « zones de non traitement » évoqué par la commune est pertinent. Une aire de retournement sur ce secteur permettrait de gérer les problématiques d'accessibilité de la rue d'Hanvoile avec un moindre impact sur l'exploitant agricole. **Je ne suis donc pas opposé à l'inscription de l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle n°289 section X de la rue d'Hanvoile.**

Néanmoins, sur le court et moyen terme, Monsieur VANTHORRE va transformer la partie de la parcelle n°289 section X jouxtant son habitation en jardin d'agrément pour son pavillon. La mise en œuvre opérationnelle de l'aire de retournement souhaitée par les élus de Bornel ne devrait donc pas pouvoir se concrétiser.

J'invite ainsi, les élus de Bornel à rechercher une solution alternative pour la réalisation d'une aire de retournement sur la rue d'Hanvoile.

10. OBSERVATIONS DE MADAME BICHOP

Noms : Madame BICHOP Françoise

Qualités : Propriétaire foncière à Anserville

En 1986, une autorisation d'urbanisme a été accordée pour la construction d'un pavillon situé au n°43 rue du Vert Bois, sur la parcelle n°109 section Y dans le village d'Anserville. Cette construction a été réalisée mais a été incendiée juste avant la déclaration d'achèvement du chantier. Ce logement n'a donc pas été occupé.

Néanmoins, la construction est officialisée au cadastre et la taxe foncière bâtie est payée chaque année. Je souhaiterais ainsi que la parcelle n°109 section Y soit intégrée en partie au sein de la zone UV constructible d'Anserville en vue de reconstruire à l'identique ce pavillon. Ce dernier comprend aujourd'hui un sous-sol et une dalle exploitable mais les murs sont à reconstruire compte tenu du sinistre.

Je tiens à signaler par ailleurs, que les droits de succession relatifs à ce bien ont été payés vis-à-vis d'un terrain constructible.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME BICHOP

La construction figurant au cadastre est en réalité à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années. En 2022, une demande de certificat d'urbanisme a été refusée pour insuffisance des réseaux pour ce terrain. Depuis, aucun renforcement ou aucune extension de réseaux n'a été réalisée. Il convient donc de maintenir ce terrain en zone naturelle.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

La nature a en effet repris ses droits sur la parcelle du n°43 de la rue du Vert Bois.

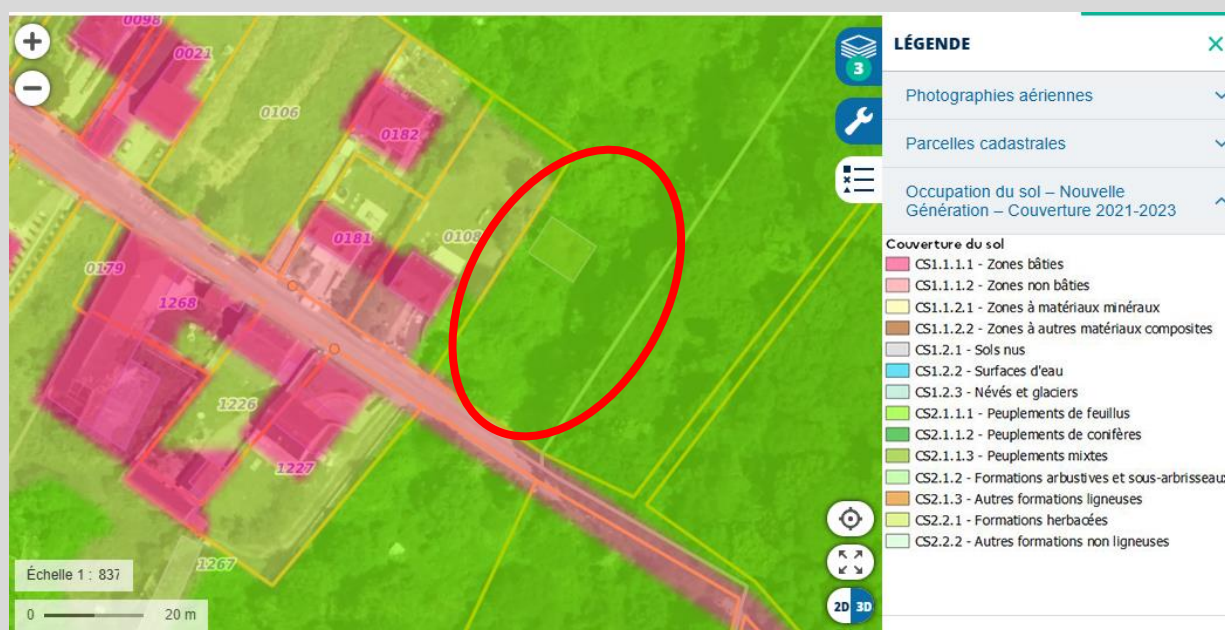
Selon le référentiel OCS GE (occupation du sol à grande échelle) qui est une base de données de description de l'occupation et de l'usage du sol développée sur le territoire national en vue de mesurer l'artificialisation des sols en lien avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols de la loi Climat Résilience du 22 août 2021, la parcelle décrite par Madame BICHOP n'est pas considérée comme artificialisée. Cette base de données indique que la parcelle n°109 section Y est considérée comme une zone naturelle de peuplements de feuillus (cf. Carte ci-dessous, source : www.geoportail.gouv.fr).

Son intégration au sein de la zone UV d'Anserville serait ainsi synonyme d'extension urbaine du tissu urbain et de consommation d'espaces naturels ce qui est contraire aux orientations du PADD du présent PLU.

D'autre part, Madame BICHOP disposait au moment du sinistre d'un délai de 10 ans pour reconstruire son bien à l'identique conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.

Ce délai étant dépassé, l'abandon de ce bien durant plusieurs dizaines d'années fait que ce bâtiment ne peut plus être considéré comme une véritable construction mais comme une simple ruine. **J'émet ainsi un avis favorable au maintien de la parcelle n°109 section Y au sein d'une zone naturelle (zone N).**

Il conviendrait ainsi de faire les démarches auprès de l'administration fiscale pour sa suppression au cadastre.



11. OBSERVATIONS DE MONSIEUR MAYOT

Noms : Monsieur MAYOT

Qualités : Résident de Fosseuse.

Vis-à-vis du PADD, il serait opportun de mentionner les éléments suivants :

- Dans la partie « cours d'eau de l'Esches » : il serait intéressant d'ajouter l'entretien de la rivière pour éviter les inondations ;
- Dans la partie « protéger les propriétés remarquables » : il serait intéressant d'ajouter l'entretien des lavoirs dont certains ont été restaurés par la commune de Fosseuse et la communauté de communes des Sablons. Ce lavoir est recouvert aujourd'hui par des ronces.
- Dans la partie « les atouts touristiques » : le PADD devrait indiquer l'entretien régulier des chemins ruraux.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR MAYOT

Le PADD vise simplement à avancer les orientations du projet communal sans avoir à détailler les conditions de leur mise en œuvre qui ne relèvent d'ailleurs pas nécessairement du PLU.

Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le dossier PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

En effet, comme le souligne la municipalité, les mesures d'entretien, certes pertinentes évoqués par Monsieur MAYOT ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme dont l'objet premier est de réglementer l'occupation et l'usage des sols.

12. OBSERVATIONS DE MONSIEUR DEVILLERS

Noms : Monsieur DEVILLERS

Qualités : Exploitant agricole sur Fosseuse.

Je souhaite que l'emplacement réservé n°21 intégré sur la parcelle n°297 située le long de la rue du Vert Galant soit maintenu. Ce dernier est primordial pour garantir l'accessibilité de la parcelle agricole n°163 section B.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR DEVILLERS

L'exploitant agricole demande le maintien de cet emplacement réservé pour garantir l'accès à la parcelle cadastrée B n°163 qui n'est pas directement desservie depuis le Chemin du Roi.

Il convient donc de maintenir l'emplacement réservé n°21.

Avis du Commissaire Enquêteur

Malgré le maintien de l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle n°297, l'exploitant de la parcelle n°163 section B se devra d'emprunter la parcelle voisine n°145 pour accéder à sa parcelle.

Ainsi, l'emplacement réservé n°21 n'est pas utile car l'exploitant peut tout à fait emprunter cette même parcelle n°145 section B qui est desservie par le Chemin du Roi.

Ainsi, j'émet un avis défavorable au maintien de l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle n°297.

13. OBSERVATIONS DE MADAME FERNANDES ET MONSIEUR GARREAU

Noms : Madame FERNANDES et Monsieur GARREAU

Qualités : Propriétaire d'un local commercial le long de la rue DENOUAL.

Notre parcelle n°1195 section B d'une superficie de 25a56ca située le long de la rue Denoual est actuellement classée en zone UDd et est intégrée au sein d'une OAP prévoyant la construction de 8 logements maximum.

Cette parcelle comprend un local d'activités d'environ 500m² comprenant un garage (160m²), un restaurant (210m²) et une autre partie non exploitée (130m²) qui pourraient à l'avenir permettre l'installation d'un contrôle technique. Nous ne comprenons donc pas son intégration au sein de la zone UDd qui est une zone d'habitat pavillonnaire. La zone UDd est très contraignante pour les activités de services dépendant de la destination « *commerce et activités de service* ». Par exemple, les commerces de plus de 80m² y sont interdits.

C'est pourquoi, nous demandons l'intégration de la parcelle n°1195 section B au sein d'une zone UEc (à vocation commerciale et de services), à l'image du bar/tabac « La Civette » située le long de la rue du 11 Novembre.

Le règlement d'urbanisme de la zone UEc correspond davantage aux activités en place sur notre parcelle.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME FERNANDES ET MONSIEUR GARREAU

Le classement en zone UDd n'empêche pas le fonctionnement des activités économiques qui existent. En revanche, les possibilités d'extension sont encadrées compte tenu que les dispositions du projet communal visent à une mutation urbaine vers du logement dès lors que ces activités cesseraient. Reste autorisée une cellule commerciale jusqu'à 80 m² de surface de vente. Il est rappelé ici que ces terrains sont situés dans le périmètre éloigné de protection du point de captage de l'eau potable faisant qu'il n'est pas souhaitable de voir se développer des activités économiques à cet endroit, afin de mettre en avant la préservation de la ressource en eau.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

La commune souhaite en effet limiter le développement d'activités artisanales, industrielles et les entrepôts afin de limiter les risques de pollution à proximité du captage d'eau potable de la commune.

S'agissant des activités commerciales, la commune souhaite les limiter à une surface de vente maximale de 80 m² en vue d'éviter des concurrences avec les activités commerciales du centre-ville. Les élus souhaitent en effet privilégier les activités commerciales de proximité dans la ville de Bornel.

Ces règles d'urbanisme sont certes contraignantes pour les activités économiques de Madame FERNANDES et Monsieur GARREAU mais elles sont pleinement justifiées.

Ainsi, j'émet un avis favorable au maintien des règles d'urbanisme sur la zone UDd.

14. OBSERVATIONS DE LA SOCIETE LEBRONZE ALLOYS

Nom : Monsieur LOUBET Emmanuel, Monsieur FLAMENT et Madame ROMINGER

Qualités : Dirigeant et responsables de la société Lebronze Alloys

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bornel, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant la création de l'emplacement réservé ER n°5, tel que présenté dans le dossier d'enquête notamment dans le rapport (chapitre 4.2 – les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues, p.99) et son annexe 4g – Emplacements réservés.

La société LEBRONZE ALLOYS est propriétaire de la parcelle cadastrale n°5, incluse dans le périmètre de cet emplacement réservé, destiné, selon le rapport d'étude, à la création d'un parking visant à accroître l'offre de stationnement à proximité de la gare de Bornel, avec une possible mutualisation avec les salariés de notre site.

Nous attirons votre attention sur plusieurs points majeurs :

1 - Enjeux de sécurité et de sûreté du site industriel.

La parcelle concernée est directement attenante à notre cour de fonderie, zone industrielle sensible où sont stockés des matériaux et métaux. La création d'un parking public à proximité immédiate de cette zone présenterait des risques importants en matière de sécurité et de sûreté, notamment :

- Risque d'intrusion, de dégradation et de vol sur le site industriel. Ce risque sera d'autant plus important qu'un parking rendrait l'accès à notre cour fonderie beaucoup plus facile alors que l'état actuel du terrain (taillis, clôture et fossé) présente un caractère dissuasif,
- Augmentation de la fréquentation non maîtrisée à proximité de zones à risques industriels,

Ces éléments nous paraissent incompatibles avec la cohabitation d'un espace de stationnement public et d'une activité industrielle de ce type. Notre établissement a déjà été la cible de plusieurs vols à la suite d'intrusions avec des préjudices économiques conséquents.

2 – Enjeux environnementaux et biodiversité.

Par ailleurs, la parcelle concernée est actuellement une friche, présentant un intérêt écologique. Le maintien de cette friche s'inscrit pleinement dans notre démarche environnementale et biodiversité, contribuant à la préservation de la biodiversité locale et à la limitation de l'artificialisation des sols.

La transformation de cette zone en parking irait à l'encontre de ces objectifs environnementaux, aujourd'hui encouragés par les politiques publiques d'aménagement durable.

3 – Rejet des eaux pluviales du futur parking.

Il y a également un point supplémentaire que nous souhaitons soulever concernant le rejet des eaux pluviales provenant du futur parking. Quelle solution technique est envisagée pour traiter les écoulements d'eaux pluviales issues de ce nouvel aménagement ? A ce titre, il conviendrait de préciser le mode de traitement envisagé pour ces eaux, ainsi que l'endroit où elles seront rejetées.

Pour information, un exutoire visible en fin de l'emplacement réservé ER n°05 est actuellement utilisé pour le rejet des eaux pluviales issues des infrastructures de la SNCF. Cette dernière dispose d'une convention de rejet historique dans le rejet final de notre usine. Nous ne pensons pas qu'il soit pertinent d'ajouter un nouveau rejet dans cette zone, car cela pourrait introduire un risque supplémentaire pour l'usine, notamment des pollutions aux hydrocarbures. Si une telle solution est envisagée, il serait impératif de revoir et de mettre à jour la convention de rejet avec l'Agence de l'Eau, la commune et la SNCF, afin de garantir une gestion optimale et sécurisée des eaux pluviales.

Au regard de ces éléments, nous souhaitons que ces observations soient pleinement prises en compte dans l'enquête publique concernant le projet de PLU, et que des solutions alternatives puissent être étudiées afin de répondre aux besoins de stationnement sans compromettre la sécurité de notre site industriel ni les enjeux environnementaux identifiés.

Rubriques du classement ICPE de l'entreprise Lebronze Alloys

Article 3 : Activités autorisées

Les prescriptions de l'article 1^{er} de l'arrêté du 4 avril 1995 sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

« La société LEBRONZE-ALLOYS, dont le siège social est situé ZI voie de Chalons RD 977 51 600 SUIPPES, est autorisée, sous réserve du respect des prescriptions du présent arrêté, à exploiter sur le territoire de la commune de Bornel les installations détaillées ci-dessous :

Rubrique	Désignation	Installations concernées	Régime
3250.3.a	Production, transformation des métaux et alliages non ferreux : 3. Autres métaux non ferreux : a) Fusion, y compris alliage, incluant les produits de récupération, avec une capacité de fusion supérieure à 20 tonnes par jour	3 fours de fusion et 3 chaînes de coulee continue. Capacité de fusion : 65 t/j	A
2552.1	Fonderie de métaux et alliages non ferreux La capacité de production étant : 1. Supérieure à 2 t/j		A
2565.2.a	Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion, phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces quelconques par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670. 2. Procédés utilisant des liquides, le volume des cuves affectées au traitement étant : a) Supérieure à 1 500 l	5 cuves d'acides au laminage, 1 cuve d'acide en tréfilerie Volume total : 16 600 l.	A
2560.1	Travail mécanique des métaux et alliages, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 3230-a ou 3230-b. La puissance maximum de l'ensemble des machines fixes pouvant concourir simultanément au fonctionnement de l'installation étant : 1. Supérieure à 1000 kW	Parc machines représentant une puissance maximale de 5 200 kW.	E
2561	Production industrielle par trempé, recuit ou revenu des métaux et alliages		DC
2575	Emploi de matières abrasives telles que sables, corindon, grenailles métalliques, etc., sur un matériau quelconque pour gravure, dépolissage, décapage, grainage, à l'exclusion des activités visées par la rubrique 2565. La puissance maximum de l'ensemble des machines fixes pouvant concourir au fonctionnement de l'installation étant supérieure à 20 kW	Parc machines représentant une puissance maximale de 40 kW.	D
4441.2	Liquides combustibles catégorie 1, 2 ou 3. La quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant :	Substances et mélanges étiquetés H271 (acide nitrique) Quantité totale : 2 tonnes	D

5/9

	2. Supérieure ou égale à 2 t mais inférieure à 50 t		
4715.2	Hydrogène (numéro CAS 133-74-0). La quantité susceptible d'être présente dans l'installation étant : 2. Supérieure ou égale à 100 kg mais inférieure à 1 t	Capacité totale de 210 kg en 10 D cadres	
4725.2	Oxygène (numéro CAS 7782-44-7) La quantité susceptible d'être présente dans l'installation étant : 2. Supérieure ou égale à 2 t mais inférieure à 200 t	Capacité totale de 6,3 t réparties D en 1 cuve de 6 t et en 1 stockage de 300 kg constitué de 15 bouteilles.	

A : Autorisation, D : Déclaration, DC : Déclaration avec contrôle périodique

Conformément à l'article R. 515-61 du code de l'environnement, la rubrique principale de l'exploitation est la 3250.3.a.
Les conclusions sur les meilleurs techniques disponibles relatives à la rubrique principale sont celles faisant référence au BREF NFM : industrie des métaux non ferreux.

L'établissement exploite les installations concernées par les rubriques IOTA suivantes :

Rubrique	Libellé de la rubrique	Nature de l'installation	Régime
1.1.2.0	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : 1° Supérieur ou égal à 200 000 m³/an	2 captages de débits unitaires maxima : 150 m³/h et 80 m³/h	A
2.2.1.0	Rejet dans les eaux douces superficielles susceptible de modifier le régime des eaux, à l'exclusion des rejets mentionnés à la rubrique 2.1.5.0 ainsi que des rejets des ouvrages mentionnés à la rubrique 2.1.3.0, la capacité totale de rejet de l'ouvrage étant supérieure à 2 000 m³/j ou à 5 % du débit moyen interannuel du cours d'eau.	Rejet de 150 m³/h dans la rivière « Esches » dont le débit est de 270 l/s	D

Article 4 : Rejets aqueux

Les prescriptions de l'article 23.3.2 de l'arrêté du 4 avril 1995 sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

« Le rejet des eaux résiduaires, et notamment celles engendrées par les activités de traitement de surface tels que les rinçages après décapage n'est effectué qu'après traitement adapté.

Les effluents ne contiennent pas de substances de nature à gêner le bon fonctionnement des ouvrages de traitement.

Les purges des baigns ne sont pas diluées. Elles sont traitées via la station de détoxification (physico-chimique).

Le rejet des eaux résiduaires satisfait aux dispositions suivantes :

- pH compris entre 5,5 et 9 ;
- température inférieure à 30°C ;
- couleur ne provoquant pas de coloration persistante du milieu récepteur ;

4/9

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE LA SOCIETE LEBRONZE ALLOYS

Compte tenu des enjeux soulevés par le propriétaire du terrain en question et **au regard du bon fonctionnement de l'entreprise, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°5.**

Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet un **avis favorable** à la suppression de l'emplacement réservé n°5 pour les raisons de sécurité, de sûreté et environnementales évoquées par la société LEBRONZE ALLOYS.

15. OBSERVATIONS DE LA SOCIETE STONEHEDGE PROMOTION

Nom : Monsieur REMONDIN Benoît

Qualités : Directeur Développement Ile-de-France et Nord de la France, STONEHEDGE PROMOTION

Notre société a pour projet de réaliser un bâtiment d'activités d'une superficie globale d'environ 20 000 m² au sein de la Zone d'Activités d'Outreville, sur le territoire de la commune de BORNEL.

Potentiellement divisible, ce site aura pour vocation d'accueillir jusqu'à trois utilisateurs industriels, artisanaux et/ou logistiques.

Les parcelles concernées sont actuellement cultivées par deux agriculteurs qui souhaitent céder leurs emprises foncières afin de récupérer des fonds pour pérenniser leur exploitation mais également parce que le potentiel agronomique des sols a fortement diminué ces dernières années.

De surcroît, la conversion de ces terres déjà artificialisées en immobilier d'entreprises serait pertinente car :

- lesdits fonciers sont enclavés entre deux Zones d'Activités existantes distantes d'environ 350 mètres, l'un côté Bornel et l'autre côté Puiseux-le-Hauberger ;

- ainsi, cela aurait du sens de les relier d'un point de vue purement urbanistique et il ne s'agit donc pas d'une création de zone ex nihilo (cohérence d'aménagement) ;

- le tènement bénéficie d'un accès direct à la RD1011 (ancienne N1) et d'une connexion rapide à l'A16, sans traverser d'éventuels villages, voire lieux-dits (aucune nuisance liée à des flux routiers) ;

- le programme permettrait de satisfaire les besoins des entrepreneurs aussi bien endogènes qu'exogènes et de renforcer le parcours résidentiel des dirigeants sur le territoire ;

- A ce jour, nous avons d'ailleurs recensé plusieurs touches concrètes de sociétés très intéressées par notre solution d'implantation et qui sont prêtes à nous adresser des courriers d'engagements ;

- selon nos estimations, le projet pourrait générer la création/le maintien d'environ 75 à 100 emplois au total ;

- celui-ci rapporterait près de 800 000€ de recettes fiscales aux collectivités publiques (Taxe d'Aménagement et Redevance d'Archéologie Préventive).

Dans cette perspective, nous avons signé une promesse de vente avec les propriétaires des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 d'une superficie totale de 43 102 m².

Ces parcelles sont actuellement classées en zone 2AUe par le PLU, zone qui correspond à l'emprise projetée pour l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville au Nord-Est et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.

Le projet de nouveau PLU arrêté le 26 mai 2025 par le conseil municipal et soumis à enquête publique réaffirme la volonté de maintenir ce projet d'extension de la Zone d'Activités d'Outreville mais prévoit un reclassement de ces deux parcelles en zone A, à vocation agricole.

En conséquence, le projet de PLU appelle de la part de notre société les observations qui suivent.

I. L'incohérence entre les orientations du PADD et le zonage retenu pour les parcelles ZD 214 et ZD 216.

En droit, l'article L.151-18 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 ».

La jurisprudence précise que ces dispositions ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement durable du plan local d'urbanisme, mais bien un rapport de cohérence (*en ce sens : Conseil d'Etat, 1^{ère} – 6^{ème} chambres réunies, 02/10/2017, n°398322*).

En l'espèce, lors de sa séance du 11 janvier 2024, le conseil municipal a débattu des orientations du PADD.

A cette occasion, il a été décidé de maintenir le projet d'extension de la zone d'Outreville dans le nouveau PLU à venir :

6/ PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE NOUVELLE DE BORNEL – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au regard de l'évolution générale en matière d'urbanisme et de la réglementation, quelques modifications doivent être apportées au PADD qui doivent faire l'objet d'un débat d'orientation.

Ce point a été présenté par Monsieur Emmanuel PIGEON

« Le fond ne change pas beaucoup sauf pour la partie environnementale et en second, nous sommes tenus de respecter le SCOP ainsi que le taux de croissance imposé. »

Les Modifications (en rouge sur le document présenté) :

- Consolidation (page 4)
- Le tissu bâti, zones pavillonnaires plutôt vers Fosseuse, la partie Anserville qui est plutôt rurale, et les logements sociaux et locatifs qui sont plutôt sur Bornel historique. (Page 7)
- Le développement démographique, plus de développement du territoire, pas d'augmentation au-delà de 1% à l'horizon 2035. Bornel est en surcroissance. (Page 9)
- Nous conservons pour le moment la possibilité d'extension de la ZE d'Outreville.

Question posée : quelle est la différence entre pôle structurant et zones pavillonnaires ?

M. PIGEON donne les explications.

Pas de vote.

Le PADD fixe ainsi l'orientation suivante :

**OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Le **développement résidentiel** s'appuie essentiellement sur des secteurs intra-urbains (comblement de dents creuses à Anserville et renouvellement urbain des îlots « le Paradis » (avec une enveloppe d'environ 70 logements possibles d'ici 2035) et « les Marais », opération en cours d'achèvement). Seul l'opération d'urbanisation en cours, au lieu-dit « les Pièces d'En-Bas » à Fusseuse, engendre une consommation d'espace déjà actée de l'ordre de **5 ha 30**.

S'agissant du développement économique, traduisant les orientations du SCOT, le projet communal prévoit l'extension de la zone d'activités d'Outreville : cette extension représente environ **4 ha 35**.

Cabinet Urba-Services p.11/16

**V - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET
TOURISTIQUE**

CONSTAT

Les activités sont présentes principalement à Bornel (zone d'activités, zone industrielle, ...). La ZAC d'Outreville accueille de nombreuses entreprises et pourrait être agrandie dans les limites prescrites par le SCOT. Ces industries sont sources d'emplois, d'activités, et donc de richesses pour la commune.

Parmi les activités économiques présentes sur la commune, le secteur agricole est important au regard des hectares de terres cultivées (60% du territoire communal est couvert de terres agricoles – source Corine Land Cover ; une trentaine d'exploitants travaillent sur au moins un îlot de la commune – source PAC). En particulier, l'activité maraîchère est particulièrement présente à Fosseuse.



Activités maraîchères
(Fosseuse)

A ce titre, les élus souhaitent :

LES ORIENTATIONS

- ↳ **Maintenir le projet d'extension de la zone d'activité** (Outreville), identifié au SCOT révisé, tout en prévoyant une confirmation de son aménagement au regard de l'enveloppe territoriale de consommation d'espaces sur la période 2021-2031.
- ↳ **Confirmer la reconversion de la zone d'activité rue Jeanne d'Arc** (pas de changement de vocation – pas d'activités nuisantes)

Le secteur en question est occupé par des activités artisanales et de services. Un arrêté préfectoral rappelle qu'il ne peut en aucun cas recevoir des logements en raison de la pollution qui affecte les sols par endroits. Le projet serait de prévoir une occupation du site uniquement par des activités de services.

- ↳ **Développer les atouts touristiques du territoire**

Les paysages naturels et les éléments caractérisant des différents espaces agglomérés peuvent être mis en valeur par une mise en réseau des lieux d'hébergement touristique et par la mise en place d'itinéraire adapté au tourisme vert...

Il est signalé que l'office de tourisme est en cours de recensement des chemins et des structures d'accueil.

- ↳ **Permettre le maintien et la diversification de l'activité agricole** (vente de produits à la ferme, ...).

Cabinet Urba-Services p.12/16

Or, le projet de règlement graphique prévoit un classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole.

Ce classement interdit toute extension de la Zone d'Activités puisque seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées en zone A :



Dans un cas strictement identique, il a été jugé que le classement en zone A était illégal :

« Contrairement à ce que soutiennent les requérantes, ces dispositions ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. Par suite, en jugeant que le classement de l'ensemble du secteur litigieux en zone agricole opéré par le règlement était incohérent avec l'orientation n° 16 de ce projet, qui prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation, sans qu'aucune autre de ses orientations justifie le parti retenu, la cour, qui n'a pas pour autant exigé la conformité du règlement au projet d'aménagement et de développement durable, n'a pas commis d'erreur de droit ni méconnu son office. Elle n'a pas plus commis d'erreur de droit en jugeant illégal pour ce motif le classement ainsi retenu sans rechercher s'il était au surplus entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 02/10/2017, n°398322 précité

Pour ce premier motif, le classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole serait illégal et le projet de PLU doit donc être modifié sur ce point.

II. L'incompatibilité du zonage retenu pour les parcelles ZD 214 et ZD 216 avec le SCoT des Sablons

En droit, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (*article L.131-4 du code de l'urbanisme*).

En l'espèce, le PADD du SCoT des Sablons mentionne explicitement la nécessité d'autoriser l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville :

Autoriser les extensions sur les zones d'activité suivantes :

- Bornel : ZA d'Outreville
- La Reine Blanche (Lormaison/ Saint- Crépin- Ibouvillers)

Autoriser uniquement les extensions dans les espaces déjà identifiés.

Permettre l'extension d'entreprises déjà implantées sur le territoire.

Mieux connaître les logiques de déplacements des poids lourds sur le territoire pour comprendre l'utilisation des infrastructures

PADD du SCOT des Sablons page 10

En conséquence, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) prévoit l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville, sur une surface de 4,2 hectares, et précise qu'il s'agit d'une orientation prescriptive :

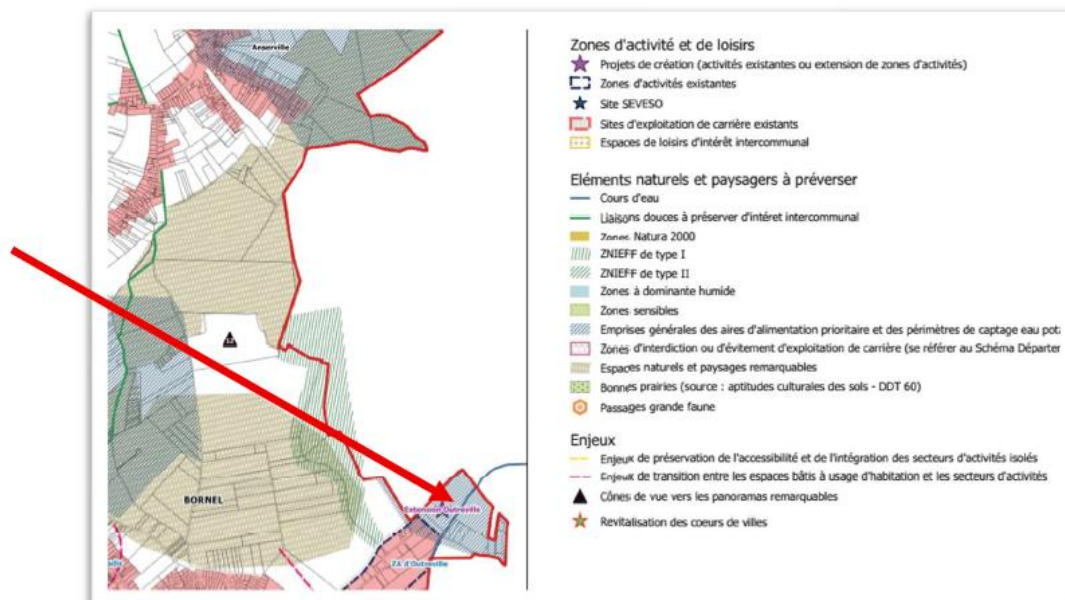
Zones d'activités et zones industrielles pouvant s'étendre :		
ORIENTATIONS PRESCRIPTIVES DU SCOT	Projets d'intérêt communaux et intercommunaux :	Projets majeurs d'intérêt extra- communaux :
	Zones d'activités et zones industrielles pouvant s'étendre	Zones d'activités et zones industrielles pouvant s'étendre et zones prévues pour la relocalisation d'entreprises existantes sur le territoire
ESPACE DE LA VALLEE DE L'ESCHES	• ZI route de l'Iéru - Andeville • ZI d'Angleterre - Laboissière-en- Thelle/ Andeville (uniquement industriel et artisanal)	• Projet COBAT - Amblainville/l'Iéru
	• ZA d'Outreville - Bornel	• ZI Nouvelle France - l'Iéru - Esches

DOO page 13

Répartition de la consommation d'espaces des zones d'activités et zones industrielles :		
	Zones d'activités	Consommation maximale autorisée par zones d'extension
ESPACE DE LA VALLEE DE L'ESCHES	ZI route de I. l'érú – Andeville	2 ha
	ZI d'Angleterre - Laboissière-en-Thelle/Andeville > Uniquement industriel et artisanal	10 ha
	ZA d'Outreville - Bornel	4.2 ha
	Projet COBAT – Amblainville/I. l'érú > Dont 5 ha d'espaces naturels conservés	27 ha
	ZAC Nouvelle France – I. l'érú/Esches > Zone A, B et C dont 12 ha pour le commerce	42 ha
	TOTAL secteur	85 ha

DOO page 14

L'Atlas du SCoT fait figurer ce projet d'extension :



Atlas du PADD

Le rapport de présentation du projet de PLU rappelle également cette orientation du SCoT (rapport de présentation page 9).

Or, le projet de règlement graphique prévoit un classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole.

Ce classement interdit toute extension de la Zone d'Activités puisque seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées en zone A.

Par suite, le classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole n'est pas compatible avec le SCoT des Sablons.

Pour ce second motif, le classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole serait illégal et le projet de PLU doit donc être modifié sur ce point.

III. S'agissant de la prise en compte des objectifs de consommation foncière du SRADDET des Hauts-de-France

L'unique motif avancé par les rédacteurs du projet de PLU pour justifier le déclassement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole est une prétendue consommation foncière excessive au regard du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France dont la dernière modification a été adoptée par le Conseil Régional le 21 novembre 2024.

Toutefois, le SRADDET des Hauts-de-France ne saurait à lui seul justifier un classement en zone A de ces parcelles.

D'abord, en présence d'un SCoT, le SRADDET n'est pas directement opposable au PLU (cf. articles L.131-4 et L.131-7 du PLU).

Ensuite, comme le rappelle le « Guide synthétique ZAN » établi par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohérence des Territoires, les ouvertures à l'urbanisation planifiées dans les documents d'urbanisme peuvent excéder l'objectif de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, d'une part, au regard de la marge d'appréciation autorisée par le lien de compatibilité, et d'autre part, par le calendrier des ouvertures à l'urbanisation (guide synthétique ZAN page 10, nous soulignons) :

« Le SCoT constitue l'échelon stratégique et une scène de dialogue infra régionale et inter territoriale pour la mise en œuvre du ZAN. Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'ENAF sont fixés par chacun des documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i), carte communale), en compatibilité avec le document supra. Ces objectifs sont ensuite déclinés dans les zonages et leurs règles opposables.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU(i) doivent définir un échéancier prévisionnel global d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU(i). Et cet échéancier peut planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières au-delà de 2031 : dans ce cas, elles n'entreront pas dans la comptabilisation au titre de la période 2021-2031.

Les ouvertures à l'urbanisation planifiées dans les documents d'urbanisme peuvent donc excéder l'objectif de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, d'une part, au regard de la marge d'appréciation autorisée par le lien de compatibilité, et d'autre part, par le calendrier des ouvertures à l'urbanisation.

C'est au moment du bilan effectif de consommation, effectué lors du rapport triennal ou de l'évaluation du PLU à 6 ans que le respect de l'objectif fixé pour la période décennale sera examiné. À l'occasion du bilan, les projections pourront être ajustées, notamment pour tenir compte d'une consommation plus faible qu'escomptée dans certaines zones⁹.

⁹ À titre d'illustration, si un PLU dispose d'un objectif de 5 ha de consommation d'ENAF sur 2021-2031, il peut identifier 6 secteurs (A, B, C, D, E, F) rendus potentiellement urbanisable de 1 ha chacun (total de 6 ha), dont un (le F) qui n'est mobilisable qu'à N (date entrée en vigueur du PLU) + 3 ans, sous condition de n'avoir pas tout consommé. Lors du rapport triennal ou du bilan du PLU à 6 ans, la commune constate qu'elle a bien consommé tout ou partie des zones A, B, C, D, mais rien dans la zone E. Elle pourra alors ouvrir la zone F (celle qu'elle avait

mise en option dans le cadre de l'échéancier), et fermer la zone E en contrepartie, pour éviter de surconsommer.

»

(...)

« Dans le cadre du dialogue entre les collectivités territoriales et les services de l'État local, mais également au titre du contrôle de légalité, le rapport de compatibilité entre les documents d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés, dont celui de la réduction de la consommation d'espaces. »

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 4,2 hectares prévue de longue date pour la zone d'Outreville n'est pas de nature à compromettre à elle seule l'atteinte des objectifs de consommation foncière puisque, ainsi que le souligne le ministère, les ouvertures à l'urbanisation du PLU peuvent excéder l'objectif de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, compte-tenu de la marge d'appréciation autorisée par le lien de compatibilité, et du calendrier des ouvertures à l'urbanisation.

En conclusion, le projet de PLU soumis à l'enquête publique est entaché d'illégalité dès lors que le zonage retenu pour l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville :

- n'est pas cohérent avec les orientations du PADD ;**
- n'est pas compatible avec les objectifs définis par le SCoT des Sablons.**

Le PLU ne peut être approuvé en l'état et le projet de règlement doit être modifié sur ce point.

Le rétablissement d'un classement en zone 2AUe pour ces parcelles permettrait d'assurer la cohérence avec le PADD et la compatibilité avec le SCoT des Sablons, sans compromettre la prise en compte des objectifs de consommation d'espaces fixés par le SRADDET des Hauts-de-France.

A cet égard, précisons que les dispositions de l'article L.153-31 4° du code de l'urbanisme ne font aucunement obstacle au maintien de ces terrains dans une zone 2AU dans le cadre du nouveau PLU.

Cela ferait simplement courir un nouveau délai de 6 ans dans lequel la commune pourrait ouvrir les terrains à l'urbanisation par une simple modification du PLU (*en ce sens : Conseil d'Etat, 5^{ème} et 6^{ème} chambres réunies, 18 novembre 2024, n°470716*).

Dans ce cadre, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettrait de s'assurer du respect des objectifs de consommation foncière fixés par le SRADDET des Hauts-de-France.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE LA SOCIETE STONEHEDGE PROMOTION

Les orientations du PADD avancent un principe d'extension de la zone d'activités d'Outreville du fait que celle-ci est évoquée au SCOT en vigueur au moment de l'élaboration du PLU. Pour autant, la Communauté de Communes des Sablons, compétente pour le développement économique et pour l'application du SCOT, a informé la commune de son intention de supprimer cette possibilité d'extension dans le cadre de l'évolution à venir du SCOT des Sablons afin de le rendre compatible avec les nouvelles dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'ici février 2027, compte tenu des surfaces agricoles à préserver de l'urbanisation.

La commune a donc opté pour inscrire les terrains en question en zone agricole compte tenu de l'utilisation réelle de ces terrains aujourd'hui, au volet réglementaire de son PLU afin d'anticiper les dispositions à venir du SCOT modifié, tout en indiquant au PADD que l'extension de la zone d'activités d'Outreville, à une échéance non définie à ce jour, n'est pas totalement exclue dès lors que cela serait compatible avec les orientations du SCOT et d'éventuelles évolutions législatives sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Une procédure d'évolution du PLU (révision allégée, déclaration de projet) pourrait alors être étudiée.

La demande de classement en zone 2AUe conduirait certainement à devoir engager une procédure de modification du PLU pour le rendre compatible avec le SCOT à modifier d'ici février 2027 et dans tous les cas ne permettrait pas d'envisager une urbanisation sur cette zone, une fois le PLU applicable d'ici quelques semaines.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'absence de traduction réglementaire de l'orientation du PADD visant à autoriser l'extension de la zone d'Outreville s'explique par le fait que l'enveloppe territoriale de consommation d'espaces sur la période 2021-2031 permise par la loi Climat et Résilience (réduction par deux la consommation foncière observée entre 2011 et 2021) a déjà été atteinte à l'échelle de l'intercommunalité.

Au regard de cette enveloppe foncière intercommunale, la communauté de communes des Sablons ne comprend plus de disponibilités foncières pour l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone à vocation économique.

Ainsi, vis-à-vis des éléments soulevés par STONEHEDGE PROMOTION sur le défaut de compatibilité entre le PLU de Bornel et le SCoT des Sablons qui prévoit l'extension de la zone d'activités d'Outreville rappelons que l'analyse de la compatibilité d'un PLU avec un SCoT s'effectue au regard de l'ensemble des règles du SCoT et non de manière linéaire, orientation par orientation.

Les incohérences internes du PLU mises en avant entre le PADD et le règlement du PLU sont pleinement justifiées par la commune au sein du rapport de présentation (p.92).

Néanmoins, les élus de Bornel ont souhaité conserver l'extension de la zone d'activités d'Outreville au sein du PADD en vue d'indiquer leur intention auprès de la communauté de communes des Sablons dans la perspective de la révision de son SCoT.

Comme le révèle la municipalité, la commune pourra procéder à une évolution de son PLU (révision allégée ou déclaration de projet) pour l'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la zone d'activités.

A savoir, le classement au sein d'une zone 2AUe proposé par STONEHEDGE PROMOTION ne permettrait pas pour autant l'urbanisation de ce secteur sur le court terme.

Je propose donc de ne pas faire évoluer le contenu du PLU et de donner un avis favorable au maintien d'une zone agricole (zone A) sur les parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216.

16. OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR DAIX

Nom : Madame et Monsieur DAIX

Qualités : Propriétaires des parcelles n°166 – 180 et 126 section AC (zone UDd).

Suite au refus du dossier PC 060 088 24T 0013 et au retour de la mairie en date du 04 février 2025.

Je souhaite rappeler que les règles d'urbanisme de la zone UDd interdisent toutes constructions d'habitation au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique.

Des exceptions à cette règle permettent des adaptations, réfections et extensions limitées dans la limite des 40m², des constructions d'annexes ou encore le changement d'affectation d'une construction existante en construction à usage d'habitation lorsqu'elle présente un caractère architectural.

Sur ma propriété, constituée des parcelles n°166 – 180 – 126 section AC, une construction à usage de bureaux a été réalisée et autorisée en 2015, en vue de constituer les bureaux de mon activité artisanale localisée sur Presles.

Une cession d'activité est prévue d'ici 4 ans, compte tenu de mon départ à la retraite et ces bureaux n'auront donc plus d'utilité. D'autre part, ce type de bureaux ne sont pas autorisés en zone UDd et cette construction pourrait donc devenir une friche, dans le futur.

Ainsi, il conviendrait d'autoriser les changements de destination des constructions de bureaux existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU vers une destination d'habitation. Au regard des autres zones UDd sur la commune, cette exception supplémentaire ne devrait pas entraîner d'impact sur l'urbanisme de Bornel, puisque la maison est à plus de 100 mètres de tout regard. De plus, le refus signalé sur la bande de 10 mètres du cours d'eau, n'est pas recevable car nous ne sommes pas dans un périmètre inondable.

Je sollicite un recours sur votre décision en espérant que vous pourrez reconsidérer ma demande à la lumière de ces éléments.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR DAIX

Les dispositions du projet communal visent à éviter une densification des constructions dans la profondeur des terrains, afin de maîtriser d'ici 2035, le nombre de nouveaux logements pouvant être réalisés sur la commune (celle-ci en ayant accueilli près de 400 entre 2020 et 2025).

Dans la mesure où les locaux existants ont été accordés en tant que bureau (en 2015), cette destination doit perdurer même si l'activité actuelle pourrait cesser d'ici quelques années.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

Une généralisation de l'autorisation des changements de destination pour les constructions existantes situées au-delà de 25m de profondeur au sein des zones urbaines entraînerait une potentielle augmentation du nombre de logement. Or, le projet communal vise justement à contenir la production de nouveaux logements.

Autoriser ces changements de destination dans ce cas précis (bureaux au sein de la zone UD) obligerait la collectivité à généraliser les changements de destination pour les autres constructions et les autres destinations au sein des zones urbaines du PLU.

J'émet ainsi un avis favorable au maintien de l'interdiction des constructions d'habitation au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la voie publique au sein de la zone UD.

17. OBSERVATIONS DU GFA ET DE L'EARL DE LANDRIMONT

Nom : Madame DE KONINCK Valérie

Qualités : Propriétaire de la parcelle ZD n°216, représentant du GFA DE LANDRIMONT et gérante de l'EARL DE LANDRIMONT.

J'interviens au nom du GFA DE LANDRIMONT, propriétaire de la parcelle n°ZD 216 d'une superficie de 38 637 m² (lieudit « Le fond de Puiseux), et en mon nom personnel en tant qu'exploitante agricole de ladite parcelle et gérante de l'EARL DE LANDRIMONT.

Cette parcelle est enclavée entre la Zone d'Activités de Bornel et la Zone d'Activités de Puiseux-le-Hauberger. Elle est classée en zone 2AUe donc sa vocation d'accueillir des activités économiques dans le prolongement de la zone existante (ZA d'Outreville).

Le GFA DE LANDRIMONT a décidé de vendre ce terrain à la société STONEHEDGE après avoir été reçu par Monsieur le Maire de Bornel, conjointement avec STONEHEDGE et un représentant de la Communauté de Communes des Sablons chargé de l'urbanisme.

Lors de cette réunion, il nous a été assuré que la modification de PLU irait dans le sens d'une extension de la zone d'Outreville déjà existante et qu'une modification de la classification de la zone serait faite.

Forts de ces engagements, nous avons signé une promesse de vente avec la société STONEHEDGE.

Aujourd'hui, suite à une nouvelle réunion en Mairie de Bornel le 6 novembre 2025, nous avons été informés que non seulement notre terrain ne serait pas reclassé en zone pouvant permettre l'extension de la Zone d'Activités mais plus encore, qu'il serait reclassé en A (agricole).

L'argument selon lequel la Communauté de Communes aurait déjà dépensé son « quota » dans le cadre de la loi ZAN me semble absurde quand on sait que plusieurs Zones d'Activités géantes dans les communes voisines ont été agréées et implantées au milieu de nulle part sur des zones agricoles sans aucune justification d'extension de zones existantes.

La parcelle ZD 216 réunit, à mon sens, les conditions permettant de valider son reclassement puisqu'elle est enclavée entre deux Zones d'Activités.

Par ailleurs, ce projet n'est pas seulement une opération immobilière, il est aussi l'aboutissement de mon travail visant à améliorer ma retraite d'exploitante agricole.

Je trouve très cruel et irresponsable de la part de la Communauté de Communes de renseigner les promoteurs sur les terrains disponibles, de participer à des réunions en Mairie nous assurant du succès du projet et de revenir sur ses engagements.

Je conteste donc formellement ce reclassement en zone agricole. Cette parcelle était prévue par l'ancien PLU pour l'extension de la zone d'Outreville. Il aurait dû en être tenu compte dans ce cas par la Communauté de Communes avant d'autoriser d'autres projets.

La commune a donc opté pour inscrire les terrains en question en zone agricole compte tenu de l'utilisation réelle de ces terrains aujourd'hui, au volet réglementaire de son PLU afin d'anticiper les dispositions à venir du SCOT modifié, tout en indiquant au PADD que l'extension de la zone d'activités d'Outreville, à une échéance non définie à ce jour, n'est pas totalement exclue dès lors que cela serait compatible avec les orientations du SCOT et d'éventuelles évolutions législatives sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Une procédure d'évolution du PLU (révision allégée, déclaration de projet) pourrait alors être étudiée.

La demande de classement en zone 2AUe conduirait certainement à devoir engager une procédure de modification du PLU pour le rendre compatible avec le SCOT modifié d'ici février 2027 et dans tous les cas ne permettrait pas d'envisager une urbanisation sur cette zone, une fois le PLU applicable d'ici quelques semaines.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le classement de la parcelle n°216 section ZD au sein d'une zone agricole (zone A) s'explique par le fait que l'enveloppe territoriale de consommation d'espaces sur la période 2021-2031 permise par la loi Climat et Résilience (réduction par deux de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021) a déjà été atteinte à l'échelle de l'intercommunalité.

Au regard de cette enveloppe foncière intercommunale, la communauté de communes des Sablons ne comprend plus de disponibilités foncières pour l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone à vocation économique.

Ces éléments sont justifiés par la commune au sein du rapport de présentation (p.92).

Néanmoins, les élus de Bornel ont souhaité inscrire l'extension de la zone d'activités d'Outreville au sein du PADD en vue d'indiquer leur intention auprès de la communauté de communes des Sablons dans la perspective de la révision de son SCoT.

Comme le révèle la municipalité, la commune pourra procéder à une évolution de son PLU (révision allégée ou déclaration de projet) pour l'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la zone d'activités.

Par ailleurs, le classement au sein d'une zone 2AUe ne permettrait pas pour autant l'urbanisation de ce secteur sur le court terme.

Je propose donc de ne pas faire évoluer le contenu du PLU et de donner un avis favorable au maintien d'une zone agricole (zone A) sur les parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216.

Rappelons d'autre part, que le Plan Local d'Urbanisme n'est pas un outil visant à améliorer les pensions de retraite des exploitants agricoles.

18. OBSERVATIONS DE MADAME PERROT ET MONSIEUR CARTON

Nom : Madame PERROT Lucie et Monsieur CARTON Julien

Qualités : Propriétaires de la parcelle n°15 section ZD.

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, nous souhaitons formuler une observation concernant notre parcelle cadastrée section ZI n°15, située sur le territoire de la commune de Bornel, d'une contenance de 7 050m².

A ce jour, cette parcelle est classée en zone agricole. Or, nous souhaitons solliciter une modification de ce zonage en zone à urbaniser, pour les raisons exposées ci-après.

En effet, cette parcelle ne fait plus l'objet d'aucune activité agricole depuis de nombreuses années. Elle n'est ni exploitée, ni intégrée à une exploitation agricole active, et ne présente plus les caractéristiques justifiant son maintien en zone agricole au regard des objectifs du PLU.

Par ailleurs, sa situation et son environnement immédiat sont compatibles avec une évolution vers une zone à urbaniser, dans le respect des orientations d'aménagement et de développement durable de la commune.

En conséquence, nous estimons qu'il n'y a plus lieu de maintenir le classement actuel en zone agricole et sollicitons l'examen de notre demande de reclassement en zone à urbaniser, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME PERROT ET MONSIEUR CARTON

Etant situé à l'écart du périmètre déjà urbanisé de la commune, cette parcelle ne peut pas être considérée comme de la zone urbaine. Il s'agit d'ailleurs d'anciens bâtiments agricoles autorisés en son temps, dans un espace agricole du fait de cette destination.

Dès lors qu'aujourd'hui, il n'y a plus d'activité agricole sur cette unité foncière, il est proposé de l'inscrire en zone naturelle (habitation isolée), en signalant qu'il n'y a pas d'assainissement collectif à cet endroit et que la défense incendie n'est pas correctement assurée.

Il est proposé un classement en zone naturelle au lieu d'un classement en zone agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet un avis favorable à la proposition communale de classer la parcelle n°15 section ZD au sein d'une zone naturelle pour les raisons évoquées par la municipalité (défense incendie non assurée, habitation isolée, absence d'assainissement collectif).

D'autre part, notons que le classement en zone naturelle (zone N) sera plus bénéfique aux pétitionnaires que l'actuel classement en zone agricole (zone A) puisque la zone N autorise des extensions limitées ou l'aménagement d'annexes.

En effet, la zone N autorise les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² ainsi que les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m², dans une limite d'une seule annexe nouvelle par unité foncière, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de l'habitation.

19. OBSERVATIONS DE MADAME LE HEURT

Nom : Madame LE HEURT Céline

Qualités : Résidente de la rue d'Hanvoile d'ANSERVILLE

Demeurant à Anserville, rue d'Hanvoile, et suite à l'avis d'enquête publique en cours, je souhaiterais savoir s'il est prévu un projet d'aménagement au niveau de la rue d'Hanvoile.

Après lecture du dossier, j'ai cru comprendre qu'il est répertorié l'existence d'une « dent creuse ». Pouvez-vous m'apporter des éléments complémentaires s'il vous plaît ?

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MADAME LE HEURT

Le terrain en question est inscrit en zone urbaine (UV) au PLU du fait qu'il correspond à une emprise libre de construction entre deux terrains déjà urbanisés et est directement desservie par une rue équipée par les réseaux. Il présente donc un caractère constructible suivant les règles définies pour la zone UV du PLU.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet un **avis favorable** au maintien de la dent creuse identifiée sur la rue d'Hanvoile du village d'Anserville. Cette dent creuse est accessible depuis la voie publique et elle est desservie par les réseaux publics (eau potable et électricité).

20. OBSERVATIONS DE MONSIEUR FORET

Nom : Monsieur FORET

Qualités : Administré de la commune nouvelle de Bornel

Les parcelles cadastrales situées à Courcelles n°61, 62, 64, 65, 66 et 90 font-elles parties de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (patrimoine naturel, paysages et continuités écologiques) comme indiqué sur le dernier plan local d'urbanisme de Bornel.

Si la réponse est négative, à quelle date la décision de ce changement a-t-elle été décidée ?

Sur la commune d'Anserville, la parcelle cadastrale 237 au lieu-dit « les Flaires », il n'apparaît pas une grange d'une société.

D'autre part, toujours à Anserville, les Nj ne sont pas toutes les mêmes. Y a-t-il une raison ?

Un dernier point, Anserville commune de Bornel peut-elle prendre en compte une augmentation de la population ? L'infrastructure actuelle, école et ramassage scolaire pour la liaison Anserville Fosseuse aller et retour pour la cantine est-elle en adéquation avec ce PLU ?

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR FORET

Ces parcelles sont pour partie en périmètre de ZNIEFF, sans que cela n'ait empêché l'implantation récente d'un bâti agricole (élevage) qui justifie donc le classement en zone agricole au PLU (ces terrains sont déclarés comme étant utilisés par l'activité agricole au registre parcellaire graphique de la Politique Agricole Commune).

La parcelle X n°237 à l'ouest du village d'Anserville comporte un bâtiment qui a été autorisé en son temps pour un usage agricole. Etant situé dans l'espace agricole et étant non desservi par les réseaux publics, son classement en zone agricole au PLU est justifié.

La délimitation du secteur Nj à Anserville prend en compte les limites parcellaires des unités foncières et la présence ou non d'une construction occupée par une activité ou un logement, ce qui explique que la limite n'est pas régulière.

Les équipements publics de la commune sont en mesure de supporter les nouveaux habitants qui pourraient arriver en lien avec les perspectives de développement avancées, en précisant qu'une grande partie de ces habitants sont en réalité déjà présents, du fait de la réalisation de près de 400 logements entre 2020 et 2025 sur la commune.

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends note des réponses de la municipalité aux remarques de Monsieur FORET qui n'appellent pas d'observations ou remarques particulières de ma part.

3.2. Observations et remarques du commissaire enquêteur.

21. OBSERVATIONS SUR LA PROFONDEUR DE LA ZONE UV SUR ANSERVILLE

Bien que le règlement de la zone UV comprenne une bande constructible de 30 m pour les constructions à usage d'habitation (comptée à partir de l'alignement de la voirie publique), je constate des profondeurs de la zone UV non homogènes au sein du règlement graphique d'Anserville.

Cette situation entraîne des droits constructibles plus importants sur certaines parcelles notamment pour les annexes à l'habitation qui sont autorisées au-delà de la bande de 30m.

Ainsi, pouvez-vous rendre homogène la profondeur des zones UV d'Anserville ?

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PORTANT SUR LA PROFONDEUR DE LA ZONE UV SUR ANSERVILLE

La délimitation de la zone UV à Anserville prend en compte les limites parcellaires des unités foncières et la présence ou non d'une construction occupée par une activité ou un logement, dans la bande de 30 mètres ou plus depuis l'emprise publique. Il s'agit également de ne pas interdire l'extension d'une construction sur l'arrière, alors qu'elle serait située sur la bande des 30 mètres (en secteur Nj, l'extension d'une habitation n'est pas admise).

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

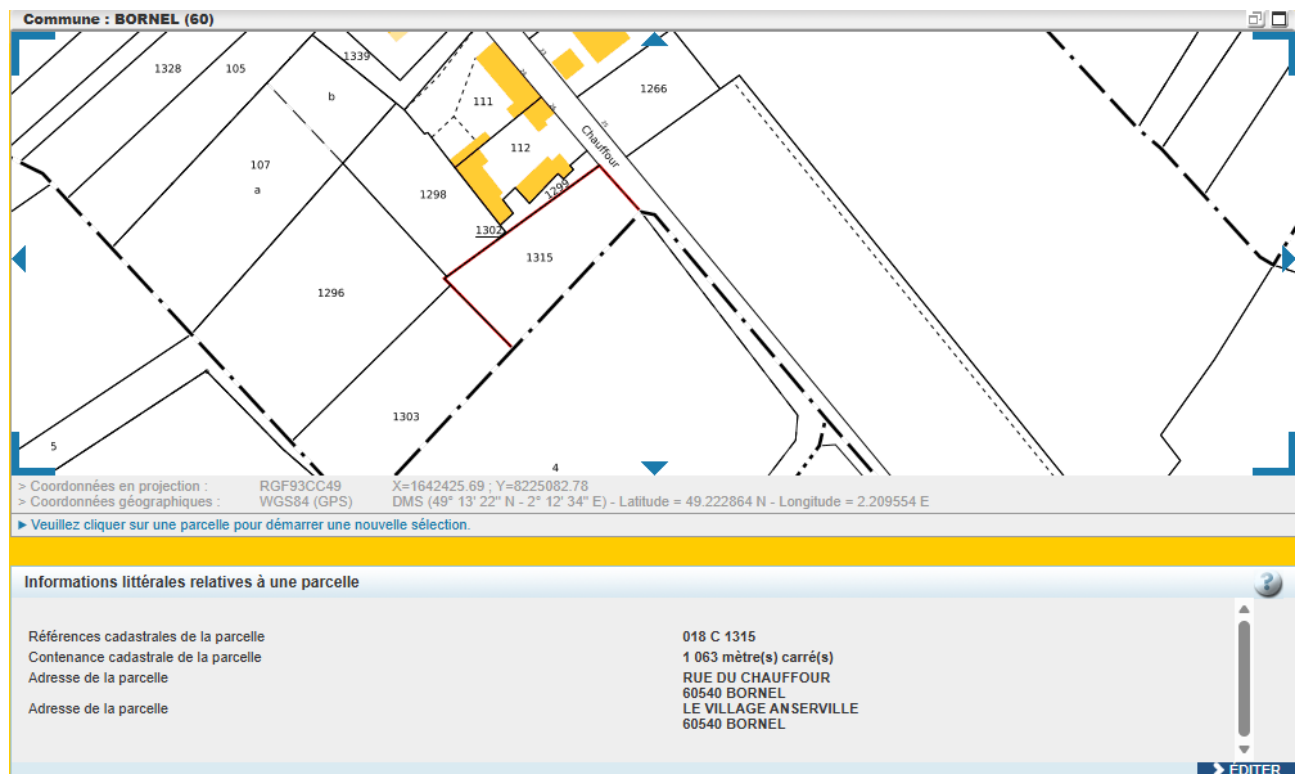
Je prends note de la délimitation de la zone UV sur Anserville visant à permettre des extensions des constructions existantes.

J'émet ainsi un **avis favorable** à la délimitation des zones UV sur le village d'Anserville.

22. OBSERVATIONS SUR LA PARCELLE N°1315 (ZONE UV D'ANSERVILLE – RUE DU CHAUFFOUR)

Pouvez-vous justifier le classement de la parcelle n°1315 au sein de la zone UV d'Anserville située dans l'impasse de la rue du Chauffour ?

Aucune construction n'est présente sur cette parcelle au cadastre (cf.Ci-dessous, capture d'écran issue du site internet cadastre.gouv.fr)



REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PORTANT SUR LA PARCELLE N°1315 (ZONE UV D'ANSERVILLE – RUE DU CHAUFFOUR)

Cette parcelle est déjà considérée comme artificialisée et la haie qui la borde au sud forme une limite claire à l'urbanisation dans cette rue. Un permis de construire a déjà été autorisé attestant donc du caractère constructible de ce terrain desservi par les réseaux publics. La construction a démarré (sous-sol réalisé) sans avoir été terminée à ce jour.

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet un avis favorable au maintien de la parcelle n°1315 au sein de la zone UV d'Anserville (rue du Chauffour).

Cette parcelle a en effet fait l'objet de deux permis de construire (PC06001815T0005 et PC06000818T0012) accordés respectivement le 21 janvier 2016 et le 23 novembre 2018 dont les ouvertures de chantier sont attestées par la réalisation des fondations et du sous-sol de l'habitation.

23. OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE UD

23.1 Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.46 du règlement écrit).

"La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction nouvelle à usage d'habitation, sera au minimum de 25m".

Cette règle s'applique-t-elle aux annexes ? Pourquoi une aussi grande distance entre la construction nouvelle et les limites latérales ?

23.2 Règles d'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété (p.46 du règlement écrit).

"Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin....) devront être édifiés en arrière des habitations"

Cette règle s'applique-t-elle pour toutes les annexes ou juste pour les garages, les bûchers, les remises et les abris de jardin ?

La rédaction actuelle de cette règle laisse à mon sens trop d'interprétation.

Par exemple, cette règle s'appliquera-t-elle pour les annexes de type studios visant à accueillir des membres de la famille de manière ponctuelle, ou des annexes constituées pour des ateliers de bricolage, des activités culturelles (*peinture, musique...*) etc...

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PORTANT SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE UD

La distance minimale de 25 m entre deux limites latérales, s'applique dans le secteur UDe où l'opération autorisée initialement vise à découper des terrains de grande superficie, sur lesquels la commune ne souhaite pas donner des possibilités de densification compte tenu de la nature des sols (terrains très humides au bord de l'Esches).

Ce sont bien toutes les annexes à l'habitation qui se trouveront à l'arrière de l'habitation.

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Face au caractère humide de la vallée de l'Esches, les élus ont souhaité limiter l'urbanisation dans cette vallée. La limitation des pressions anthropiques sur la vallée et sa rivière a ainsi justifié des règles spécifiques au sein de la zone UDe.

J'émet ainsi un avis favorable au maintien des règles d'urbanisme précitées au sein de la zone UDe.

24. L'ADAPTATION DES REGLES D'URBNISME POUR LES ECARTS BATIS DE LA RUE DU MENILLET (ZONE A)

Les parcelles n°15,63 et 14 de la section ZI sur la rue du Ménillet ainsi que les parcelles n°77, 78 et 79 de la section AL ne semblent pas être liées à une activité agricole. Leurs intégrations au sein d'une zone agricole (zone A) limitent fortement leurs évolutions (extensions, constructions d'annexe...).

En vue d'autoriser des extensions limitées ou l'aménagement d'annexes, il serait intéressant d'étudier leur intégration au sein d'une zone naturelle (zone N).

La zone N autorise les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² ainsi que les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m², dans une limite d'une seule annexe nouvelle par unité foncière, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de l'habitation.

REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PORTANT SUR LES ECARTS BATIS DE LA RUE DU MENILLET (ZONE A)

Compte tenu de la situation de ces terrains n°77, 78 et 79 et de la configuration des parcelles, il n'est possible d'envisager d'extension.

Un classement en zone naturelle est proposé au même titre que pour les parcelles n°15, 63 et 14 de la section ZI, en tant qu'habitations et/ou constructions isolées en dehors des périmètres agglomérés de la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet un avis favorable à la proposition communale de classer ces parcelles au sein d'une zone naturelle compte tenu de leur caractère non agricole et de leur isolement en dehors de la trame bâtie de la commune.

Fait et clos à Bornel, le 05 février 2026.

Le commissaire-enquêteur,

Sylvain DUBOIS



4. ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté de mise en enquête publique du projet de PLU de Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme de Bornel.



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BORNEL

ENQUETE PUBLIQUE DU 04 DECEMBRE 2025 AU 07 JANVIER 2026 (JUSQU'A 16h30)

N° ARRETE 2025 – 136

Monsieur Le Maire,

Vu, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu, la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

Vu, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) n°2°10-788 du 12 juillet 2010 ;

Vu, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu, le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu, la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu, le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu, le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

Vu, la délibération en date du **31 JANVIER 2017** prescrivant l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant ses objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation avec la population ;

Vu, les conclusions des débats effectués au sein du conseil municipal de Bornel sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du **24 AVRIL 2019** et du **11 JANVIER 2024** ;

Vu, la délibération en date du **26 MAI 2025** approuvant le bilan de la concertation effectuée tout au long du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu, la délibération en date du **26 MAI 2025** arrétant le projet de PLU ;

Vu, l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant Sylvain DUBOIS en qualité de commissaire enquêteur sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bornel ;

Vu, les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRETE

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 35 jours à partir du jeudi 04 décembre 2025 jusqu'au mercredi 07 janvier 2026 (jusqu'à 16h30) sur le projet d'élaboration du PLU de Bornel.

Article 2 :

Monsieur Sylvain DUBOIS est désigné par le Tribunal Administratif d'Amiens en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête sur le projet susvisé.

Article 3 :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la mairie de Bornel du jeudi 04 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026 afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h30 à 17h30), et pendant les permanences du Commissaire-Enquêteur.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie de Bornel.

Le dossier sera également consultable sur un support informatique accessible au public en mairie de Bornel aux jours et heures d'ouverture au public indiqués ci-avant, ainsi que sur le site internet www.bornel.fr

Le public pourra formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire enquêteur pendant le délai d'enquête, par voie postale en mairie (Rue de l'Eglise, 60540 BORNEL), ou par voie électronique enquetepublique.bornel@gmail.com.

Le commissaire enquêteur visera ces observations et les annexera audit registre.

Article 5 :

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public sur les 4 permanences suivantes :

- 1^{ère} permanence : le jeudi 04 décembre 2025 de 9h00 à 12h00
- 2^e permanence : le samedi 13 décembre 2025 de 8h30 à 11h30
- 3^e permanence : le mercredi 07 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- 4^e permanence : le mercredi 07 janvier 2026 de 13h30 à 16h30

Article 6 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci remettra au Maire dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, l'ensemble du dossier avec son rapport comportant les conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Article 7 :

Une copie du rapport et des conclusions sera communiquée par le Maire au Préfet ainsi qu'à la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant un an, et seront publiés sur le site : www.bornel.fr

Article 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, au caractères apparents dans les deux journaux désignés ci-après :

-Le Courrier Picard

-Le Parisien

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et durant toute la durée de celle-ci, à la mairie de Bornel et autres lieux fréquentés par le public, et publié par tout autre procédé en usage sur la commune.

L'avis sera également publié sur le site internet de la commune dont l'adresse est www.bornel.fr

Article 9 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public ou des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Article 10 :

Copie du présent arrêté sera adressée :

- Au commissaire enquêteur,
- A la Préfecture de l'Oise.



Fait à Bornel, le 13 NOV. 2025
L'Adjoint,
Chargé de l'urbanisme.

Emmanuel PIGEON.

Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Sylvain DUBOIS
Commissaire enquêteur

Le 13 janvier 2025

Références : -code de l'environnement,
-code de l'urbanisme

Pièces jointes : -Procès-Verbal (PV) de synthèse

Enquête publique E25000152/80 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bornel

Monsieur Pigeon,

L'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bornel s'est terminée le mercredi 07 janvier 2025 à 16h30 en mairie de Bornel avec une participation forte du public.

Au cours de cette enquête, j'ai reçu 23 personnes lors des 4 permanences. 22 contributions sont parvenues dans le délai de l'enquête dont 7 par la voie dématérialisée sur l'adresse électronique dédiée et 1 courrier remis en main propre durant une permanence.

Ce procès-verbal de synthèse s'organise en deux parties : les observations du public (I) et celles du commissaire enquêteur (II).

Conformément à la réglementation en vigueur, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un mémoire en réponse à ces remarques ou interrogations, nécessaire à la rédaction de mon rapport et de mes conclusions.

Ce mémoire doit me parvenir dans un délai maximum de quinze jours.

Je vous en remercie par avance.

Veuillez agréer, Monsieur Pigeon, l'expression de mes sentiments distingués.

Transmis par courrier électronique avec accusé de réception à Monsieur le Maire, Emmanuel PIGEON, le 13 janvier 2025 (1 exemplaire de 23 pages, le présent courrier compris).

Fait en deux exemplaires.

Pour le maître d'ouvrage,
Commune de Bornel
PV de synthèse du commissaire enquêteur

reçu le 13 janvier 2025

Signature et tampon administratif


Emmanuel PIGEON
Adjoint au Maire
chargé de
l'urbanisme.

Le Commissaire Enquêteur,
M. Sylvain DUBOIS
transmis le 13 janvier 2025

Signature



Enquête Publique
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bornel
E25000152/80

Date de l'enquête : du jeudi 04 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026.

Objet de l'enquête : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bornel.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Etabli en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement adressé à Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme de la commune de Bornel.

De cette phase de l'enquête publique, il convient de retenir les éléments suivants vis-à-vis de la mobilisation du public :

- 23 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur pendant les permanences et 22 contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Bornel.
- Ces 22 contributions ont été enregistrées par différents moyens :
 - 14 d'entre elles ont été réalisées de manière manuscrite sur le registre d'enquête publique ;
 - 1 courrier postal réceptionné par le commissaire enquêteur durant les permanences ;
 - 7 courriers électroniques ont été réceptionnés sur l'adresse enquetepublique.bornel@gmail.com. Ces courriers électroniques ont été visés par le commissaire enquêteur et annexés au registre d'enquête publique.

LES 23 PERSONNES RENCONTREES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Noms	Permanence n°	Objets des visites	Contributions
M. BOURECHAK Florian, résident d'Anserville, rue de Bornel.	1 (04/12/2025)	Monsieur BOURECHAK est venu se renseigner sur le potentiel constructible de la parcelle voisine de son habitation.	Non.
M. DAIX Maro, résident au 50bis rue Norbert Deschaintrec à Bornel.	1 (04/12/2025)	Echanges sur la possibilité de transformer les bureaux de son activité de menuiserie basée à Presles en construction d'habitation suite à son départ à la retraite.	Oui : Contribution électronique.
M. HEUDRON, 36 rue du Vert Bois à Anserville	1 (04/12/2025)	Visite pour se renseigner des possibilités de construire une annexe dans la zone UV de Anserville.	Non.
M. VANDENABEELE Luo, résident au 18 rue de la Landrelle à Anserville	1 (04/12/2025)	Visite en vue de rendre constructible la parcelle n°293 section X située le long de la rue de la Landrelle et d'intégrer l'ancienne stabulation de la parcelle n°1252 section C au sein de la zone UV constructible d'Anserville.	Oui : directement sur le registre + compléments apportés par courrier électronique reçu en date du 5 janvier 2026 à 10h51.
M. COUBRICHE Philippe, résident au 5 rue Monchavert à Anserville.	1 (04/12/2025)	Visite en vue d'intégrer la parcelle n°2 section C située le long de la rue Monchavert au sein de la zone UV constructible d'Anserville.	Oui : directement sur le registre.
Mme HERBILLON Béatrice, 3 rue d'Hanville à Anserville.	1 (04/12/2025)	Visite en vue de demander la restauration de l'habitation abandonnée à l'intersection de la rue de Dieudonne et de la rue de Monchavert ou en vue d'y aménager un espace public. Madame HERBILLON demande également la création d'un emplacement réservé visant à élargir la rue d'Hanville tout en préservant la halle.	Oui : directement sur le registre.
M. FORET, administré de la commune nouvelle de Bornel	2 (13/12/2025)	Visite visant à se renseigner sur le PLU de Bornel.	Oui : par courrier électronique reçu en date du 7 janvier 2027 à 11h00.
M. VANDENABEELE Luo, résident au 18 rue de la Landrelle à Anserville	2 (13/12/2025)	Visite visant à inviter le commissaire enquêteur à se rendre sur le site de l'ancienne stabulation en vue de vérifier l'intérêt patrimonial et architectural de cette construction. Pour cela, des photos ont été envoyées par M. VANDENABEELE.	Non : pas de contribution lors de cette visite.

Mme FERNANDES et M. GARREAU, SCI FGC	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme de la zone UD et sur l'OAP où se trouve leurs locaux d'activités.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
M. BLANCHARD Maro, résident de Courcelles.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur la possibilité de construire une annexe à son habitation au sein de la zone N.	Oui : directement sur le registre.
M. COUBRICHE Philippe, résident au 5 rue Montohavert à Anserville.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur les possibilités de reconversion de la construction abandonnée à l'intersection de la rue de Dieudonne et de Monchavert.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
Mme HERBILLON Béatrice, 3 rue d'Hanville à Anserville.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur le PLU.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
Mme GARCIA et M. JORY, propriétaires fonciers sur Fosceuse	2 (13/12/2025)	Visite en vue de vérifier la constructibilité de la parcelle n°297 située le long de la rue du Vert Galant et demande de suppression de l'emplacement réservé n°21.	Oui : directement sur le registre.
Mme et M. MAGNIER, résident d'Anserville.	2 (13/12/2025)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme et la nature constructible de la parcelle n°317 section X située le long de la rue de la Landrelle. Demande de réviser la profondeur constructible de la zone UV en vue de rendre constructible la parcelle n°317.	Oui : directement sur le registre.
M. ACIOBANITEI, résident de Fosceuse.	2 (13/12/2025)	Visite visant à se renseigner sur les règles d'urbanisme de Fosceuse et demande d'intégrer la propriété du moulin Basset au sein d'une zone NL à vocation de tourisme afin de permettre un développement de gîtes ou chambres d'hôtes dans l'ancien moulin.	Oui : directement sur le registre.
M. NORMAN Clive, dirigeant de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE.	3 (07/01/2026 - matin)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme du PLU de Bornel et demande d'intégrer l'entreprise GRAVINDUS SIGNALÉTIQUE au sein d'une zone UE. M. NORMAN demande également de prévoir un emplacement réservé sur le chemin du Paradis en vue de garantir les accès des entreprises présentes le long de ce chemin.	Oui : directement sur le registre.
M. VANTHORRE David, résident d'Anserville au 17 rue d'Hanville.	3 (07/01/2026 - matin)	Demande l'intégration de la parcelle n°289 section X au sein de la zone UV constructible d'Anserville du fait de la présence des réseaux d'eau potable et d'électricité. Demande la suppression de l'emplacement réservé n°22 sur cette parcelle prévue pour la réalisation d'une zone de retournement. Selon lui, il aurait été plus opportun de prévoir cet aménagement sur la zone du retournement non officielle existante sur la parcelle n°23 section C au lieu-dit « Le Petit Clos ».	Oui : directement sur le registre.
M. HARTFELDER Emmanuel, propriétaire foncier sur Anserville.	3 (07/01/2026 - matin)	Visite pour vérifier la nature constructible des parcelles n°290 et 231 section X et de la parcelle n°31 section Y.	Non.
Mme BICHOP Françoise, propriétaire foncier sur Anserville.	3 (07/01/2026 - matin)	Demande l'intégration de la parcelle n°109 section Y au sein de la zone UV constructible d'Anserville.	Oui : directement sur le registre.
M. MAYOT, résident de Fosceuse.	3 (07/01/2026 - matin)	Remarques visant à compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Oui : directement sur le registre.
M. DEVILLERS, exploitant agricole sur Fosceuse.	3 (07/01/2026 - matin)	Demande que l'emplacement réservé n°21 intégré sur la parcelle n°297 située le long de la rue du Vert Galant soit maintenu. Ce dernier est primordial pour garantir l'accessibilité de la parcelle agricole n°163 section B.	Oui : directement sur le registre.
M. ACIOBANITEI, résident de Fosceuse.	3 (07/01/2026 - matin)	Visite en vue de remettre 18 photos et 1 vidéo au commissaire enquêteur en vue de démontrer le potentiel de reconversion de l'ancien Moulin Basset en gîtes ou chambres d'hôte. M. ACIOBANITEI indique que cet ancien moulin est répertorié dans l'inventaire du patrimoine industriel de l'amondissement de Beauvais.	Oui : directement sur le registre.
Mme FERNANDES et M. GARREAU, SCI FGC	4 (07/01/2026 - après-midi)	Demande d'intégrer la parcelle n°1195 section B au sein d'une zone UEc (à vocation commerciale et de services) car le règlement d'urbanisme de cette zone correspond davantage aux activités en place sur cette parcelle.	Oui : directement sur le registre.
M. BLANCHARD Maro, résident de Courcelles.	4 (07/01/2026 - après-midi)	Visite pour se renseigner sur les règles d'urbanisme du PLU.	Non : pas de contribution lors de cette visite.
Mme ROMINGER et M. FLAMENT (société Lebronze Alloys)	4 (07/01/2026 - après-midi)	Visite en vue de remettre un courrier de deux pages et d'une annexe (arrêté préfectoral).	Oui courrier de 2 pages + arrêté préfectoral annexés au registre.

LES 22 CONTRIBUTIONS RECUES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

o 14 contributions effectuées directement sur le registre d'enquête publique

N°	Noms	Contributions dans les registres d'enquête publique
1	M.VANDENABEELE Luo, résident au 18 rue de la Landrelle à Ancerville.	Lors de la permanence n°1 du jeudi 04 décembre 2025.
2	M.COUBRICHE Philippe, résident au 6 rue Montohavert à Ancerville.	Lors de la permanence n°1 du jeudi 04 décembre 2025.
3	Mme HERBILLON Béatrice, 3 rue d'Hanville à Ancerville.	Lors de la permanence n°1 du jeudi 04 décembre 2025.
4	M.BLANCHARD Maro, résident de Courcelles.	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
6	Mme GARCIA et M. JORY, propriétaires fonciers sur Fosceuse.	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
8	Mme et M. MAGNIER, résident d'Ancerville.	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
7	M.ACIOBANITEL, résident de Fosceuse.	Lors de la permanence n°2 du samedi 13 décembre 2025.
8	M.NORMAN Clive, dirigeant de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALETIQUE.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
8	M.VANTHORRE David, résident d'Ancerville au 17 rue d'Hanville.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
10	Mme BICHOP Françoise, propriétaire foncier sur Ancerville.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
11	M.MAYOT, résident de Fosceuse.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
12	M.DEVILLERS, exploitant agricole sur Fosceuse.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin.
13	M.ACIOBANITEL, résident de Fosceuse.	Lors de la permanence n°3 du mercredi 07 janvier 2026 matin. <u>Contribution fusionnée avec la contribution de Monsieur ACIOBANITEL du samedi 13 décembre 2025 (permanence n°2).</u>
14	Mme FERNANDES et M.GARREAU, SCI FGC	Lors de la permanence n°4 du mercredi 07 janvier 2026 après-midi.

o 1 contribution via un courrier remis en main propre auprès du commissaire enquêteur

Noms	Courriers remis en main propre au commissaire enquêteur
Mme ROMINGER et M.FLAMANT (société Lebronze Alloys)	Courrier de 2 pages + arrêté préfectoral annexés au registre, remis en main propre au commissaire enquêteur lors de la permanence n°4 du mercredi 07 janvier 2026 après-midi.

o 7 contributions électroniques réalisées dans le cadre de la présente enquête publique

Noms	Courriers électroniques
M.REMONDIN, Directeur Développement Ile-de-France et Nord de la France de STONEHEDGE	Courrier électronique de 8 pages, réceptionné le mardi 23 décembre 2025 à 14h45 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier indique une incohérence entre les orientations du PADD et le zonage retenu pour les parcelles ZD 214 et ZD 216, une incompatibilité du zonage retenu pour les parcelles RD 214 et ZD 216 avec le SCoT des Sablons et la non atteinte des objectifs de consommation foncière du SRADDET des Hauts-de-France.
Mme DE KONINCK, représentante du GFA et gérante de l'EARL de LANDRIMONT	Courrier électronique d'une page, réceptionné le samedi 27 décembre 2025 à 9h17 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier indique la promesse de vente en cours entre STONEHEDGE et la GFA DE LANDRIMONT pour la vente des parcelles ZD 214 et ZD 216. Ce courrier rappelle les engagements de la mairie de Bornel vis-à-vis de la constructibilité de ces deux parcelles en faveur du développement économique. Une demande est effectuée en vue de classer ces deux parcelles au sein de la zone constructible.
M.DAIX Maro et Mme DAIX Nathalie, résident au 60bis rue Norbert Decohaintres à Bornel.	Courrier électronique de deux pages, réceptionné le vendredi 26 décembre 2025 à 8h32 et annexé au registre d'enquête publique. Demande la possibilité de transformer les bureaux de son activité de menuiserie en construction d'habitation suite à son départ à la retraite.
Mme PERROT et M.CARTON, résident au 13 rue du Ménéillet à Bornel	Courrier électronique d'une page, réceptionné le lundi 5 janvier 2026 à 9h26 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier révèle l'absence de vocation agricole de la parcelle n°15 section ZI en demandant une modification du zonage agricole actuellement choisis sur cette parcelle. Une demande est effectuée pour son classement au sein d'une zone constructible.

M.VANDENABEELE Luo, résident au 18 rue de la Landrelle à Anserville	Courrier électronique d'une page, réceptionné le lundi 05 janvier 2026 à 10h51 et annexé au registre d'enquête publique. <u>Contribution fusionnée avec la contribution de Monsieur VANDENABEELE du jeudi 07 décembre 2025 (permanence n°1).</u> Ce courrier demande l'intégration d'une ancienne étable au sein de la zone UV constructible d'Anserville et l'autorisation de construire en double rideau sur Anserville. Sont jointes au courrier électronique, 10 photos de l'ancienne étable.
Madame LE HEURT Céline, résidente d'Anserville, rue d'Hanvoile	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mardi 06 janvier 2026 à 12h05 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier questionne sur l'existence d'une dent creuse au sein de la rue d'Hanvoile dans le village d'Anserville.
M.FORET, résident de la commune nouvelle de Bornel	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mercredi 07 janvier 2026 à 11h00 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier questionne sur la présence d'une znieff sur le hameau de Courcelles, l'absence d'une grange sur le cadastre et la cohérence des zones Nj sur Anserville. Monsieur FORET questionne également la municipalité sur la capacité des équipements d'Anserville à faire face à une augmentation de la population engendrée par le présent projet de PLU.

Ces observations du public sont présentées dans la partie I du présent procès-verbal.

- Les avis des personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête : la moitié des PPA consultés (7/14) ont transmis une réponse sur le projet soumis à l'enquête.

Sur les 7 avis reçus :

- o 1 donne un avis favorable assorti de remarques (Direction Départementale des Territoires de l'Oise) ;
- o 1 donne un avis favorable au titre de l'article L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;
- o 1 donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations (chambre d'agriculture de l'Oise) ;
- o 1 effectue des observations sur différentes thématiques (Conseil Départemental de l'Oise) ;
- o 1 donne un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT des Sablons (communauté de communes des Sablons) ainsi que des remarques visant à améliorer la qualité des règles d'urbanisme du règlement écrit ;
- o 1 effectue des observations sur la servitude I4 (canalisations de transport d'énergie électrique) et sur la présence d'espaces boisés classés (EBC) sous le passage des lignes électriques concernées par la servitude I4 (RTE) ;
- o 1 effectue des observations sur le zonage, sur les servitudes d'utilités publique notamment les servitudes de visibilité liées au passage à niveau et sur l'orientation d'aménagement et de programmation (SNCF).

Ces différents avis ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la commune qui a été joint au dossier d'enquête publique. Une synthèse de ces avis et des réponses de la commune sera intégrée au sein de mon rapport d'enquête publique. Certaines de vos réponses aux observations des personnes publiques m'interpellent et sont reprises dans mes premières observations.

Ces observations du commissaire enquêteur sont présentées dans la partie II du présent procès-verbal.

Afin de faciliter la lecture de votre mémoire en réponse, vous apporterez vos réponses en indiquant le numéro de l'observation à laquelle vous répondez.

I.OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC RECUES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. OBSERVATION DE MONSIEUR VANDENABEELE

Nom : Monsieur VANDENABEELE

Qualité : Résident et propriétaire foncier sur le village d'Anserville

La parcelle n°293 section X située le long de la rue de la Landrelle est située en grande partie au sein d'une zone A. Cette parcelle est desservie par les réseaux et devrait donc être intégrée au sein de la zone UV constructible à l'image de la parcelle n°317 section X qui est une parcelle constructible en drapeau (double rideau).

Les parcelles en drapeaux qui existent sur ANSERVILLE pourraient être constructibles. Elles ne créent pas de vis-à-vis avec des voisins, au contraire de ce que l'on voit se construire sur FOSSEUSE et BORNEL avec des constructions sur des petites parcelles et des vis-à-vis très proches.

Il conviendrait par ailleurs d'intégrer l'ancienne stabulation de la parcelle n°1252 section C au sein de la zone UV en vue de permettre la réhabilitation de ce bâtiment qui présente un intérêt architectural et patrimonial (cf.Photos ci-jointes).

Cet ancien bâtiment est classé au sein d'une zone agricole (zone A) alors qu'il n'a plus de vocation agricole. Son intégration au sein de la zone UV est donc justifiée compte tenu de la présence des réseaux d'eau et d'électricité.



2. OBSERVATIONS DE MONSIEUR COUBRICHE

Noms : Monsieur COUBRICHE Philippe

Qualités : Propriétaires fonciers et exploitant sur le village d'Anserville

La parcelle n°2 section C située le long de la rue Montchavert est identifiée au sein du PADD (page n°16, carré bleu) en tant que dent creuse à combler pour un développement résidentiel. Or, cette parcelle n'est pas intégrée au sein de la zone constructible UV au sein du règlement graphique. Il conviendrait donc de l'intégrer en UV.

3. OBSERVATIONS DE MADAME HERBILLON

Nom : Madame HERBILLON Béatrice

Qualité : Résidente au 3 rue d'Hanvoile dans le village d'Anserville

La parcelle n°287 section B située à l'intersection de la rue de Dieudonné et de la rue de Montchavert est abandonnée depuis de nombreuses années. Il conviendrait de la restaurer ou de prévoir un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public.

D'autre part, la rue d'Hanvoile aurait pu faire l'objet d'un emplacement réservé permettant d'élargir la voie tout en préservant la haie présente. La rue d'Hanvoile, est en effet parfois saturée de voitures du fait de la fréquentation du restaurant d'Anserville.

4. OBSERVATIONS DE MONSIEUR BLANCHARD

Noms : Monsieur BLANCHARD Marc

Qualités : Résident au 19 route de Saint-Lubin à Courcelles.

Je souhaiterais savoir si la construction d'une annexe à mon habitation située au n°19 route de Saint-Lubin à Courcelles est possible sur la parcelle n°50 située à l'arrière de mon habitation ? Cette parcelle est classée en zone naturelle (zone N).

5. OBSERVATIONS DE MADAME GARCIA ET MONSIEUR JORY

Noms : Madame GARCIA et Monsieur JORY

Qualités : Propriétaires fonciers sur le village de Fosseuse (rue du Vert Galant)

Ils demandent que l'emplacement réservé n°21 intégré sur leur parcelle n°297 (9 144m²) située le long de la rue du Vert Galant soit supprimé.

L'espace situé à l'arrière ne possède pas un statut agricole et il est privatif. D'autre part, les exploitants agricoles accèdent à leurs cultures depuis le chemin du Roi.

6. OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR MAGNIER

Noms : Madame et Monsieur MAGNIER

Qualités : Propriétaires et résidents d'Anserville

Nous demandons une révision de la profondeur constructible de la zone UV d'Anserville.

La profondeur constructible projetée de 30m dans le présent projet de PLU rend inconstructible la parcelle n°317 section X située le long de la rue de la Landrelle.

Cette parcelle était constructible au sien du Plan d'Occupation des Sols lors de l'achat de la parcelle.

7. OBSERVATIONS DE MONSIEUR ACIOBANITEI

Noms : Monsieur ACIOBANITEI

Qualités : Résident du Moulin Basset sur Fosseuse.

La propriété du moulin d'Aulnaie située au n°5 chemin du Moulin à Fosseuse (secteur des étangs de pêche) mériterait un classement au sein de la zone NL à vocation de tourisme afin de permettre un développement de gîtes ou de chambres d'hôtes dans l'ancien Moulin.

Les photos ci-dessous permettent de prendre connaissance du potentiel de reconversion en gîtes ou chambre d'hôte de l'ancien moulin. Ce dernier est d'ailleurs répertorié dans l'inventaire régional du patrimoine industriel de l'arrondissement de Beauvais (ancienne usine de transformation de la nacre).



8. OBSERVATIONS DE MONSIEUR NORMAN (Entreprise GRAVINDUS SIGNALETIQUE)

Noms : Monsieur NORMAN

Qualités : Dirigeant de l'entreprise GRAVINDUS SIGNALETIQUE (chemin du Paradis à Bornel).

Notre entreprise GRAVINDUS SIGNALETIQUE est implantée à Bornel au chemin du Paradis depuis 1979 et emploi 16 salariés locaux originaires de Bornel et de ses environs. Notre société est reconnue sur la France entière avec 500 clients mouvementés annuels et plus de 5000 clients répertoriés sur le territoire national.

La pérennité économique de l'entreprise est assurée via un chiffre d'affaire en progression notamment via l'innovation apportée sur nos systèmes d'impression. Nous n'avons pas pour le moment de projet de développement mais l'entreprise souhaite se pérenniser sur Bornel compte tenu de la main d'œuvre locale qualifiée de son bassin de vie.

C'est pourquoi, nous souhaiterions que le PLU prévoit une zone à vocation économique (zone UE) sur notre entreprise comme cela est le cas pour les autres acteurs économiques de la commune (zone d'Outreville ou encore la zone UE de Lebronze Alloys). Notre entreprise ne génère aucune nuisance, ni flux de circulation de poids lourds. Sa localisation actuelle n'entraîne donc aucune incompatibilité avec le développement futur d'un quartier résidentiel.

D'autre part, la commune pourrait prévoir un emplacement réservé afin de maîtriser le foncier du chemin du Paradis qui est privatif. Cela permettrait de garantir les accès des entreprises présentes le long de ce chemin et de le connecter à la rue Marie Curie du nouveau lotissement.

Le pavillon voisin de l'entreprise pourrait également être intégré à la zone UE car sa présence permet d'assurer le gardiennage de l'entreprise.

9. OBSERVATIONS DE MONSIEUR VANTHORRE

Noms : Monsieur VANTHORRE David

Qualités : Résident au n°17 rue d'Harvoile à Anserville

En 2024, j'ai effectué l'acquisition de la parcelle n°289 section X voisine de mon habitation située au n°17 rue d'Harvoile. Cette parcelle est actuellement desservie par le réseau d'eau potable et d'électricité et je demande donc son intégration au sein de la zone UV constructible, à l'image de la parcelle n°1315 section C située dans l'impasse de la rue de Chauffour dans le village d'Anserville. Cette dernière est intégrée au sein de la zone UV et je ne vois pas pourquoi ma parcelle serait exclue.

D'autre part, le projet de PLU prévoit un emplacement réservé n°22 sur ma parcelle n°289 en vue d'y réaliser une aire de retournement. Je ne suis aucunement vendeur de cette parcelle et cet emplacement réservé est donc inutile sur le court et moyen terme. Il aurait été davantage opportun de prévoir cet emplacement réservé sur la zone du retournement urbain non officielle existante sur la parcelle agricole n°23 section C au lieu-dit « Le Petit Clos ».

Néanmoins, je suis à l'écoute de la municipalité en cas de difficulté pour la réalisation de la zone de retournement.

Je serai prêt à céder une partie de ma parcelle n°289 pour cet espace public en contrepartie du classement du reste de ma parcelle en zone UV.

10. OBSERVATIONS DE MADAME BICHOP

Noms : Madame BICHOP Françoise

Qualités : Propriétaire foncière à Anserville

En 1986, une autorisation d'urbanisme a été accordée pour la construction d'un pavillon situé au n°43 rue du Vert Bois, sur la parcelle n°109 section Y dans le village d'Anserville. Cette construction a été réalisée mais a été incendiée juste avant la déclaration d'achèvement du chantier. Ce logement n'a donc pas été occupé.

Néanmoins, la construction est officialisée au cadastre et la taxe foncière bâtie est payée chaque année. Je souhaiterais ainsi que la parcelle n°109 section Y soit intégrée en partie au sein de la zone UV constructible d'Anserville en vue de reconstruire à l'identique ce pavillon. Ce dernier comprend aujourd'hui un sous-sol et une dalle exploitable mais les murs sont à reconstruire compte tenu du sinistre.

Je tiens à signaler par ailleurs, que les droits de succession relatifs à ce bien ont été payés vis-à-vis d'un terrain constructible.

11. OBSERVATIONS DE MONSIEUR MAYOT

Noms : Monsieur MAYOT

Qualités : Résident de Fosseuse.

Vis-à-vis du PADD, il serait opportun de mentionner les éléments suivants :

- Dans la partie « cours d'eau de l'Esches » : il serait intéressant d'ajouter l'entretien de la rivière pour éviter les inondations ;
- Dans la partie « protéger les propriétés remarquables » : il serait intéressant d'ajouter l'entretien des lavoirs dont certains ont été restaurés par la commune de Fosseuse et la communauté de communes des Sablons. Ce lavoir est recouvert aujourd'hui par des ronces.
- Dans la partie « les atouts touristiques » : le PADD devrait indiquer l'entretien régulier des chemins ruraux.

12. OBSERVATIONS DE MONSIEUR DEVILLERS

Noms : Monsieur DEVILLERS

Qualités : Exploitant agricole sur Fosseuse.

Je souhaite que l'emplacement réservé n°21 intégré sur la parcelle n°297 située le long de la rue du Vert Galant soit maintenu. Ce dernier est primordial pour garantir l'accessibilité de la parcelle agricole n°163 section B.

13. OBSERVATIONS DE MADAME FERNANDES ET MONSIEUR GARREAU

Noms : Madame FERNANDES et Monsieur GARREAU

Qualités : Propriétaire d'un local commercial le long de la rue DENOUL.

Notre parcelle n°1195 section B d'une superficie de 25a56ca située le long de la rue Denoul est actuellement classée en zone UDd et est intégrée au sein d'une OAP prévoyant la construction de 8 logements maximum.

Cette parcelle comprend un local d'activités d'environ 500m² comprenant un garage (160m²), un restaurant (210m²) et une autre partie non exploitée (130m²) qui pourraient à l'avenir permettre l'installation d'un contrôle technique. Nous ne comprenons donc pas son intégration au sein de la zone UDd qui est une zone d'habitat pavillonnaire. La zone UDd est très contraignante pour les activités de services dépendant de la destination « commerce et activités de service ». Par exemple, les commerces de plus de 80m² y sont interdits.

C'est pourquoi, nous demandons l'intégration de la parcelle n°1195 section B au sein d'une zone UEc (à vocation commerciale et de services), à l'image du bar/tabac « La Civette » située le long de la rue du 11 Novembre.

Le règlement d'urbanisme de la zone UEc correspond davantage aux activités en place sur notre parcelle.

14. OBSERVATIONS DE LA SOCIETE LEBRONZE ALLOYS

Nom : Monsieur LOUBET Emmanuel, Monsieur FLAMENT et Madame ROMINGER

Qualités : Dirigeant et responsables de la société Lebronze Alloys

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bornel, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant la création de l'emplacement réservé ER n°5, tel que présenté dans le dossier d'enquête notamment dans le rapport (chapitre 4.2 – les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues, p.99) et son annexe 4g – Emplacements réservés.

La société LEBRONZE ALLOYS est propriétaire de la parcelle cadastrale n°5, incluse dans le périmètre de cet emplacement réservé, destiné, selon le rapport d'étude, à la création d'un parking visant à accroître l'offre de stationnement à proximité de la gare de Bornel, avec une possible mutualisation avec les salariés de notre site.

Nous attirons votre attention sur plusieurs points majeurs :

1 - Enjeux de sécurité et de sûreté du site industriel.

La parcelle concernée est directement attenante à notre cour de fonderie, zone industrielle sensible où sont stockés des matériaux et métaux. La création d'un parking public à proximité immédiate de cette zone présenterait des risques importants en matière de sécurité et de sûreté, notamment :

- Risque d'intrusion, de dégradation et de vol sur le site industriel. Ce risque sera d'autant plus important qu'un parking rendrait l'accès à notre cour fonderie beaucoup plus facile alors que l'état actuel du terrain (taillis, clôture et fossé) présente un caractère dissuasif,
- Augmentation de la fréquentation non maîtrisée à proximité de zones à risques industriels,

Ces éléments nous paraissent incompatibles avec la cohabitation d'un espace de stationnement public et d'une activité industrielle de ce type. Notre établissement a déjà été la cible de plusieurs vols à la suite d'intrusions avec des préjudices économiques conséquents.

2 – Enjeux environnementaux et biodiversité.

Par ailleurs, la parcelle concernée est actuellement une friche, présentant un intérêt écologique. Le maintien de cette friche s'inscrit pleinement dans notre démarche environnementale et biodiversité, contribuant à la préservation de la biodiversité locale et à la limitation de l'artificialisation des sols. *La transformation de cette zone en parking irait à l'encontre de ces objectifs environnementaux, aujourd'hui encouragés par les politiques publiques d'aménagement durable.*

3 – Rejet des eaux pluviales du futur parking.

Il y a également un point supplémentaire que nous souhaitons soulever concernant le rejet des eaux pluviales provenant du futur parking. Quelle solution technique est envisagée pour traiter les écoulements d'eaux pluviales issues de ce nouvel aménagement ? A ce titre, il conviendrait de préciser le mode de traitement envisagé pour ces eaux, ainsi que l'endroit où elles seront rejetées.

Pour information, un exutoire visible en fin de l'emplacement réservé ER n°05 est actuellement utilisé pour le rejet des eaux pluviales issues des infrastructures de la SNCF. Cette dernière dispose d'une convention de rejet historique dans le rejet final de notre usine. Nous ne pensons pas qu'il soit pertinent d'ajouter un nouveau rejet dans cette zone, car cela pourrait introduire un risque supplémentaire pour l'usine, notamment des pollutions aux hydrocarbures. Si une telle solution est envisagée, il serait impératif de revoir et de mettre à jour la convention de rejet avec l'Agence de l'Eau, la commune et la SNCF, afin de garantir une gestion optimale et sécurisée des eaux pluviales.

Au regard de ces éléments, nous souhaitons que ces observations soient pleinement prises en compte dans l'enquête publique concernant le projet de PLU, et que des solutions alternatives puissent être étudiées afin de répondre aux besoins de stationnement sans compromettre la sécurité de notre site industriel ni les enjeux environnementaux identifiés.

Rubriques du classement ICPE de l'entreprise Lebronze Alloys

Article 3 : Activités autorisées

Les prescriptions de l'article 1^{er} de l'arrêté du 4 avril 1988 sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

« La société LEBRONZE ALLOYS, dont le siège social est situé 21 rue de Chazotte 48 077 00 002 BIFFES, exerce des activités soumises au régime des prescriptions de pollution à venir, à respecter sur le territoire de la commune de Borne les installations à 0 et 0 activité ci-dessous :

Rubrique	Désignation	Installations concernées	Régime
1203.2.4	Production, transformation des métaux en alliages non ferreux ; 3. Autres métaux non ferreux : 40 Fusion, y compris alliage, notamment les procédés de réfraction, avec une ou plusieurs phases supérieures à 20 tonnes par jour.	Four de fusion et 3 autres de la même nature. Coulée continue. Cajoute de fonte (-80 t).	A
1203.2	Fonderie de métaux et alliages non ferreux. La capacité de production étant : 1. Supérieure à 20 t.		A
1203.2.4	Recouvrement métallique ou traitement (cave d'acides ou la mèche, jernissage, nitropege, conversion d'oxyde d'acide en métal à l'oxydation, déshydrogéné, etc.) de surfaces (volume total : 10 000 l). 2. Procédés utilisant des liquides, le volume des cuves affectées au recouvrement étant : 30 Supérieure à 1 000 l.		A
1204.2	Travail mécanique des métaux et alliages, hors machines représentant une à la production des activités classées au titre puissance maximale de 5 000 kW (des rubriques 1203.2.4 ou 1203.2.4). La puissance maximale de l'ensemble des machines (hors groupes) soumise simultanément au fonctionnement de l'installation étant : 1. Supérieure à 1000 kW.		A
1205	Production industrielle par trempe, recuit, revenu du métal et alliage.		OC
1206	Travail de métaux diversifiés, tels que les machines représentant une à la production des activités classées au titre puissance maximale de 4 000 kW (des rubriques 1203.2.4 ou 1203.2.4). La puissance maximale de l'ensemble des machines (hors groupes) soumise simultanément au fonctionnement de l'installation étant : 1. Supérieure à 20 kW.		D
4401.2	Liquides combustibles catégores 1, 2 ou 3. La quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant : 1. Supérieure à 20 t.	Substances et mélanges liquides. Capacité totale : 2 tonnes.	D
4715.2	1. Supérieure ou égale à 0,2 t et inférieure à 50 t. 2. Supérieure ou égale à 100 kg mais inférieure à 1 t.	Capacité totale de 210 kg m 10 t.	
4725.2	Capacité (nombre CAS 7760-44-7). La quantité susceptible d'être présente dans l'installation étant : 1. Supérieure ou égale à 2 t et inférieure à 200 t.	Capacité totale de 0,2 t réparties en 1 cuve de 5 t et en 1 déshydrogéné 800 kg, capacité de 10 t.	

A : Autorisation, D : Déclaration, OC : Déclaration avec contrôle périodique

Conformément à l'article 8, 5^{ème} alinéa du code de l'environnement, la rubrique principale de l'exploitation est la 1203.2.4.

Les conclusions des diagnostics techniques dépendent relatives à la rubrique principale sont celles de l'ensemble des BREF NFM : Industrie des métaux non ferreux.

Environnement : les installations concernées par la rubrique 1203.2.4 autorisées :

Rubrique	Libellé de la rubrique	Nature de l'installation	Régime
12.2.0	Enlèvement permanent ou temporaire des déchets d'un ouvrage, puits ou ouvrage souterrain dans un système souterrain, à l'exception des déchets d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, etc. (volume de l'eau : 100 m³/j, le volume total (puits) 4000 l). 1. Supérieure ou égale à 200 000 m³/j.	2 captages de déchets envasés : 150 m³/j et 80 m³/j.	A
2.2.0	Rejet dans les eaux de surface superficielles de matières ou de modifier le régime des eaux, à l'exception des rejets limités à la rubrique 21.2.0 ainsi que des rejets des ouvrages mentionnés à la rubrique 21.2.0, la capacité totale de l'ouvrage (100 m³/j) ou à 5 t/j du débit moyen continu de l'ouvrage d'eau.	Rejet de 150 m³/j dans la rivière « Ladrac » dans le débit en eau 270 l/s.	D

Article 4 : Rejets aqueux

Les prescriptions de l'article 21.2.2 de l'arrêté du 4 avril 1988 sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

« Le rejet des eaux résiduaires, et notamment celles engendrées par les activités de traitement de surface, doit être effectué après traitement adéquat.

Les effluents ne contiennent pas de substances de nature à gêner le bon fonctionnement des ouvrages de traitement.

Les purges des bords ne sont pas autorisées. Elles sont traitées via la station de dépollution physico-chimique.

Le rejet des eaux résiduaires doit être aux dispositions suivantes :

- pH compris entre 5,5 et 9 ;
- conductivité inférieure à 3000 µS/cm ;
- couleur ne provoquant pas de coloration persistante du milieu récepteur ;

15. OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ STONEHEDGE PROMOTION

Nom : Monsieur REMONDIN Benoît

Qualités : Directeur Développement Ile-de-France et Nord de la France, STONEHEDGE PROMOTION

Notre société a pour projet de réaliser un bâtiment d'activités d'une superficie globale d'environ 20 000 m² au sein de la Zone d'Activités d'Outreville, sur le territoire de la commune de BORNEL.

Potentiellement divisible, ce site aura pour vocation d'accueillir jusqu'à trois utilisateurs industriels, artisanaux et/ou logistiques.

Les parcelles concernées sont actuellement cultivées par deux agriculteurs qui souhaitent céder leurs emprises foncières afin de récupérer des fonds pour pérenniser leur exploitation mais également parce que le potentiel agronomique des sols a fortement diminué ces dernières années.

De surcroît, la conversion de ces terres déjà artificialisées en immobilier d'entreprises serait pertinente car :

- lesdits fonciers sont enclavés entre deux Zones d'Activités existantes distantes d'environ 350 mètres, l'un côté Bornel et l'autre côté Puiseux-le-Hauberger ;

- ainsi, cela aurait du sens de les relier d'un point de vue purement urbanistique et il ne s'agit donc pas d'une création de zone ex nihilo (cohérence d'aménagement) ;

- le tènement bénéficie d'un accès direct à la RD1011 (ancienne N1) et d'une connexion rapide à l'A16, sans traverser d'éventuels villages, villages voire lieux-dits (aucune nuisance liée à des flux routiers) ;

- le programme permettrait de satisfaire les besoins des entrepreneurs aussi bien endogènes qu'exogènes et de renforcer le parcours résidentiel des dirigeants sur le territoire ;

- A ce jour, nous avons d'ailleurs recensé plusieurs touches concrètes de sociétés très intéressées par notre solution d'implantation et qui sont prêtes à nous adresser des courriers d'engagements ;

- selon nos estimations, le projet pourrait générer la création/le maintien d'environ 75 à 100 emplois au total ;

- celui-ci rapporterait près de 800 000€ de recettes fiscales aux collectivités publiques (Taxe d'Aménagement et Redevance d'Archéologie Préventive).

Dans cette perspective, nous avons signé une promesse de vente avec les propriétaires des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 d'une superficie totale de 43 102 m².

Ces parcelles sont actuellement classées en zone 2AUe par le PLU, zone qui correspond à l'emprise projetée pour l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville au Nord-Est et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.

Le projet de nouveau PLU arrêté le 26 mai 2025 par le conseil municipal et soumis à enquête publique réaffirme la volonté de maintenir ce projet d'extension de la Zone d'Activités d'Outreville mais prévoit un reclassement de ces deux parcelles en zone A, à vocation agricole.

En conséquence, le projet de PLU appelle de la part de notre société les observations qui suivent.

I. L'incohérence entre les orientations du PADD et le zonage retenu pour les parcelles ZD 214 et ZD 216.

En droit, l'article L.151-18 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 ».

La jurisprudence précise que ces dispositions ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement durable du plan local d'urbanisme, mais bien un rapport de cohérence (en ce sens : Conseil d'Etat, 1^{ère} – 6^{ème} chambres réunies, 02/10/2017, n°398322).

En l'espèce, lors de sa séance du 11 janvier 2024, le conseil municipal a débattu des orientations du PADD.

A cette occasion, il a été décidé de maintenir le projet d'extension de la zone d'Outreville dans le nouveau PLU à venir :

6/ PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE NOUVELLE DE BORNEL - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au regard de l'évolution générale en matière d'urbanisme et de la réglementation, quelques modifications doivent être apportées au PADD qui doivent faire l'objet d'un débat d'orientation. Ce point a été présenté par Monsieur Emmanuel PIGEON

« Le fond ne change pas beaucoup sauf pour la partie environnementale et en second, nous sommes tenus de respecter le SCOP ainsi que le taux de croissance imposé. »

Les Modifications (en rouge sur le document présenté) :

- Consolidation (page 4)
- Le tissu bâti, zones pavillonnaires plutôt vers Fosseuse, la partie Anserville qui est plutôt rurale, et les logements sociaux et locatifs qui sont plutôt sur Bornel historique. (Page 7)
- Le développement démographique, plus de développement du territoire, pas d'augmentation au-delà de 1% à l'horizon 2035. Bornel est en surcroissance. (Page 9)
- Nous conservons pour le moment la possibilité d'extension de la ZE d'Outreville.

Question posée : quelle est la différence entre pôles structurants et zones primordiales ?

M. PIGEON donne les explications.

Pas de vote.

Le PADD fixe ainsi l'orientation suivante :

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le **développement résidentiel** s'appuie essentiellement sur des secteurs intra-urbains (combinaison de dents creuses à Anserville et renouvellement urbain des lots « le Paradis » avec une enveloppe d'environ 70 logements possibles d'ici 2035) et « les Mares », opération en cours d'achèvement. Seul l'opération d'habitat social en cours, au lieu-dit « les Pieux d'En-Bas » à Fosseuse, **représente une consommation d'espace d'environ 5 ha 30**.

Si ajoutant du développement économique, traduisant les orientations du SCOT, le projet communal prévoit l'extension de la zone d'activités d'Outreville : cette extension représentera environ **4 ha 35**.

Urbanisme Urbain-Sensibles p. 11/18



Or, le projet de règlement graphique prévoit un classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole.

Ce classement interdit toute extension de la Zone d'Activités puisque seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées en zone A :



Dans un cas strictement identique, il a été jugé que le classement en zone A était illégal :

« Contrairement à ce que soulignent les requérants, ces dispositions ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. Par suite, en jugeant que le classement de l'ensemble du secteur linéaire en zone agricole ordonné par le règlement était incompatible avec l'orientation n° 16 de ce projet, qui prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant, au moins partiellement, une urbanisation, sous qu'importe autre de ses orientations justifie le parti retenu, la cour, qui n'a pas pour autant exigé la conformité du règlement au projet d'aménagement et de développement durable, n'a pas commis d'erreur de droit ni méconnu son office. Elle n'a pas plus commis d'erreur de droit en jugeant illégal pour ce motif le classement ainsi retenu sans rechercher s'il était ou non entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

Conseil d'État, 1ère - 6ème chambres réunies, 02/10/2017, n°398322 précité

Pour ce premier motif, le classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole serait illégal et le projet de PLU doit donc être modifié sur ce point.

II. L'incompatibilité du zonage retenu pour les parcelles ZD 214 et ZD 216 avec le SCoT des Sablons

En droit, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (article L.131-4 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, le PADD du SCoT des Sablons mentionne explicitement la nécessité d'autoriser l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville :

Autoriser les extensions sur les zones d'activité suivantes :

- Bornel : ZA d'Outreville
- La Reine Blanche (Lormaison/ Saint- Chépin- Ibouvillers)

Autoriser uniquement les extensions dans les espaces déjà identifiés.

Permettre l'extension d'entreprises déjà implantées sur le territoire.

Il faut connaître les logiques de déplacements des poids lourds sur le territoire pour comprendre l'utilisation des infrastructures

PADD du SCoT des Sablons page 10

En conséquence, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) prévoit l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville, sur une surface de 4,2 hectares, et précise qu'il s'agit d'une orientation prescriptive :

Zones d'activités et zones industrielles pouvant s'étendre :		
Orientation prescriptive du SCoT	Projets d'intérêt communautaire et intercommunaux :	Projets majeurs d'intérêt extra-communautaire :
	Zones d'activités et zones industrielles pouvant s'étendre	Zones d'activités et zones industrielles pouvant s'étendre et zones prévues pour la relocalisation d'entreprises existantes sur le territoire
ESPACE DE LA VALLEE DE L'ESCHES	• D1 route de Liénu - Andeville • D1 d'Angletens - Labordière-en-Thelle/ Andeville (uniquement industriel et artisanal)	• Projet COBAT - Ambloisville/Liénu
	• ZA d'Outreville - Bornel	• D1 Nouvelle France - Liénu - Esches

DOO page 13

Répartition de la consommation d'espaces des zones d'activités et zones d'activités :		
	Zones d'activités	Consommation maximale autorisée par zones d'extension
ESPACE DE LA VALLEE DE L'ESCHES	3 route de J. l'eu - Andeville	2 ha
	31 d'Angleterre - Laboissière-en-Thelle/Andeville à l'urbanisme portatif et artisanal	10 ha
	3A d'Outhéville - Somel	4.3 ha
	Projet COBAT - Amblainville/J. l'eu » Dont 3 ha d'espaces naturels conservés	27 ha
	ZAC Nouvelle France - J. l'eu/Esches » Zone A, B et C dont 12 ha pour le commerce	42 ha
	TOTAL sachet	86 ha

DOO page 14

L'Atlas du SCoT fait figurer ce projet d'extension :



Atlas du PADD

Le rapport de présentation du projet de PLU rappelle également cette orientation du SCoT (rapport de présentation page 9).

Or, le projet de règlement graphique prévoit un classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole.

Ce classement interdit toute extension de la Zone d'Activités puisque seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées en zone A.

Par suite, le classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole n'est pas compatible avec le SCoT des Sablons.

Pour ce second motif, le classement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole serait illégal et le projet de PLU doit donc être modifié sur ce point.

III. S'agissant de la prise en compte des objectifs de consommation foncière du SRADDET des Hauts-de-France

L'unique motif avancé par les rédacteurs du projet de PLU pour justifier le déclassement des parcelles cadastrées ZD 214 et ZD 216 en zone agricole est une prétendue consommation foncière excessive au regard du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France dont la dernière modification a été adoptée par le Conseil Régional le 21 novembre 2024.

Toutefois, le SRADDET des Hauts-de-France ne saurait à lui seul justifier un classement en zone A de ces parcelles.

D'abord, en présence d'un SCoT, le SRADDET n'est pas directement opposable au PLU (cf. articles L.131-4 et L.131-7 du PLU).

Ensuite, comme le rappelle le « Guide synthétique ZAN » établi par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohérence des Territoires, les ouvertures à l'urbanisation planifiées dans les documents d'urbanisme peuvent excéder l'objectif de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, d'une part, au regard de la marge d'appréciation autorisée par le lien de compatibilité, et d'autre part, par le calendrier des ouvertures à l'urbanisation (guide synthétique ZAN page 10, nous soulignons) :

« Le SCoT constitue l'échelon stratégique et une scène de dialogue infra régionale et inter territoriale pour la mise en œuvre du ZAN. Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'ENAF sont fixés par chacun des documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i), carte communale), en compatibilité avec le document supra. Ces objectifs sont ensuite déclinés dans les zonages et leurs règles opposables.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU(i) doivent définir un échéancier prévisionnel global d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU(i). Et cet échéancier peut planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières au-delà de 2031 : dans ce cas, elles n'entreront pas dans la comptabilisation au titre de la période 2021-2031.

Les ouvertures à l'urbanisation planifiées dans les documents d'urbanisme peuvent donc excéder l'objectif de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, d'une part, au regard de la marge d'appréciation autorisée par le lien de compatibilité, et d'autre part, par le calendrier des ouvertures à l'urbanisation.

C'est au moment du bilan effectif de consommation, effectué lors du rapport triennal ou de l'évaluation du PLU à 6 ans que le respect de l'objectif fixé pour la période décennale sera examiné. A l'occasion du bilan, les projections pourront être ajustées, notamment pour tenir compte d'une consommation plus faible qu'escomptée dans certaines zones⁹.

⁹ A titre d'illustration, si un PLU dispose d'un objectif de 5 ha de consommation d'ENAF sur 2021-2031, il peut identifier 6 secteurs (A, B, C, D, E, F) rendus potentiellement urbanisable de 1 ha chacun (total de 6 ha), dont un (le F) qui n'est mobilisable qu'à N (date entrée en vigueur du PLU) + 3 ans, sous condition de n'avoir pas tout consommé. Lors du rapport triennal ou du bilan du PLU à 6 ans, la commune constate qu'elle a bien consommé tout ou partie des zones A, B, C, D, mais rien dans la zone E. Elle pourra alors ouvrir la zone F (celle qu'elle avait

mise en option dans le cadre de l'échéancier), et fermer la zone E en contrepartie, pour éviter de surconsommer.

»

(...)

« Dans le cadre du dialogue entre les collectivités territoriales et les services de l'État local, mais également au titre du contrôle de légalité, le rapport de compatibilité entre les documents d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés, dont celui de la réduction de la consommation d'espaces. »

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 4,2 hectares prévue de longue date pour la zone d'Outreville n'est pas de nature à compromettre à elle seule l'atteinte des objectifs de consommation foncière puisque, ainsi que le souligne le ministère, les ouvertures à l'urbanisation du PLU peuvent excéder l'objectif de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, compte-tenu de la marge d'appréciation autorisée par le lien de compatibilité, et du calendrier des ouvertures à l'urbanisation.

En conclusion, le projet de PLU soumis à l'enquête publique est entaché d'illégalité dès lors que le zonage retenu pour l'extension de la Zone d'Activités d'Outreville :

- n'est pas cohérent avec les orientations du PADD ;
- n'est pas compatible avec les objectifs définis par le SCoT des Sablons.

Le PLU ne peut être approuvé en l'état et le projet de règlement doit être modifié sur ce point. Le rétablissement d'un classement en zone 2AUe pour ces parcelles permettrait d'assurer la cohérence avec le PADD et la compatibilité avec le SCoT des Sablons, sans compromettre la prise en compte des objectifs de consommation d'espaces fixés par le SRADET des Hauts-de-France.

A cet égard, précisons que les dispositions de l'article L.153-31 4° du code de l'urbanisme ne font aucunement obstacle au maintien de ces terrains dans une zone 2AU dans le cadre du nouveau PLU.

Cela ferait simplement courir un nouveau délai de 6 ans dans lequel la commune pourrait ouvrir les terrains à l'urbanisation par une simple modification du PLU (en ce sens : Conseil d'Etat, 5^{ème} et 6^{ème} chambres réunies, 18 novembre 2024, n°470716).

Dans ce cadre, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettrait de s'assurer du respect des objectifs de consommation foncière fixés par le SRADET des Hauts-de-France.

16. OBSERVATIONS DE MADAME ET MONSIEUR DAIX

Nom : Madame et Monsieur DAIX

Qualités : Propriétaires des parcelles n°166 – 180 et 126 section AC (zone UDd).

Suite au refus du dossier PC 060 088 24T 0013 et au retour de la mairie en date du 04 février 2025.

Je souhaite rappeler que les règles d'urbanisme de la zone UDd interdisent toutes constructions d'habitation au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique.

Des exceptions à cette règle permettent des adaptations, réfections et extensions limitées dans la limite des 40m², des constructions d'annexes ou encore le changement d'affectation d'une construction existante en construction à usage d'habitation lorsqu'elle présente un caractère architectural.

Sur ma propriété, constituée des parcelles n°166 – 180 – 126 section AC, une construction à usage de bureaux a été réalisée et autorisée en 2015, en vue de constituer les bureaux de mon activité artisanale localisée sur Presles.

Une cession d'activité est prévue d'ici 4 ans, compte tenu de mon départ à la retraite et ces bureaux n'auront donc plus d'utilité. D'autre part, ce type de bureaux ne sont pas autorisés en zone UDd et cette construction pourrait donc devenir une friche, dans le futur.

Ainsi, il conviendrait d'autoriser les changements de destination des constructions de bureaux existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU vers une destination d'habitation. Au regard des autres zones UDd sur la commune, cette exception supplémentaire ne devrait pas entraîner d'impact sur l'urbanisme de Bornel, puisque la maison est à plus de 100 mètres de tout regard.

De plus, le refus signalé sur la bande de 10 mètres du cours d'eau, n'est pas recevable car nous ne sommes pas dans un périmètre inondable.

Je sollicite un recours sur votre décision en espérant que vous pourrez reconsidérer ma demande à la lumière de ces éléments.

17. OBSERVATIONS DU GFA ET DE L'EARL DE LANDRIMONT

Nom : Madame DE KONINCK Valérie

Qualités : Propriétaire de la parcelle ZD n°216, représentant du GFA DE LANDRIMONT et gérante de l'EARL DE LANDRIMONT.

J'interviens au nom du GFA DE LANDRIMONT, propriétaire de la parcelle n°ZD 216 d'une superficie de 38 637 m² (lieudit « Le fond de Puiseux », et en mon nom personnel en tant qu'exploitante agricole de ladite parcelle et gérante de l'EARL DE LANDRIMONT.

Cette parcelle est enclavée entre la Zone d'Activités de Bornel et la Zone d'Activités de Puiseux-le-Hauberger. Elle est classée en zone 2AUe donc sa vocation d'accueillir des activités économiques dans le prolongement de la zone existante (ZA d'Outreville).

Le GFA DE LANDRIMONT a décidé de vendre ce terrain à la société STONEHEDGE après avoir été reçu par Monsieur le Maire de Bornel, conjointement avec STONEHEDGE et un représentant de la Communauté de Communes des Sablons chargé de l'urbanisme.

Lors de cette réunion, il nous a été assuré que la modification de PLU irait dans le sens d'une extension de la zone d'Outreville déjà existante et qu'une modification de la classification de la zone serait faite.

Forts de ces engagements, nous avons signé une promesse de vente avec la société STONEHEDGE.

Aujourd'hui, suite à une nouvelle réunion en Mairie de Bornel le 6 novembre 2025, nous avons été informés que non seulement notre terrain ne serait pas reclassé en zone pouvant permettre l'extension de la Zone d'Activités mais plus encore, qu'il serait reclassé en A (agricole).

L'argument selon lequel la Communauté de Communes aurait déjà dépensé son « quota » dans le cadre de la loi ZAN me semble absurde quand on sait que plusieurs Zones d'Activités géantes dans les communes voisines ont été agréées et implantées au milieu de nulle part sur des zones agricoles sans aucune justification d'extension de zones existantes.

La parcelle ZD 216 réunit, à mon sens, les conditions permettant de valider son reclassement puisqu'elle est enclavée entre deux Zones d'Activités.

Par ailleurs, ce projet n'est pas seulement une opération immobilière, il est aussi l'aboutissement de mon travail visant à améliorer ma retraite d'exploitante agricole.

Je trouve très cruel et irresponsable de la part de la Communauté de Communes de renseigner les promoteurs sur les terrains disponibles, de participer à des réunions en Mairie nous assurant du succès du projet et de revenir sur ses engagements.

Je conteste donc formellement ce reclassement en zone agricole. Cette parcelle était prévue par l'ancien PLU pour l'extension de la zone d'Outreville. Il aurait dû en être tenu compte dans ce cas par la Communauté de Communes avant d'autoriser d'autres projets.

18. OBSERVATIONS DE MADAME PERROT ET MONSIEUR CARTON

Nom : Madame PERROT Lucie et Monsieur CARTON Julien
Qualités : Propriétaires de la parcelle n°15 section ZD.

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, nous souhaitons formuler une observation concernant notre parcelle cadastrée section ZI n°15, située sur le territoire de la commune de Bornel, d'une contenance de 7 050m².

A ce jour, cette parcelle est classée en zone agricole. Or, nous souhaitons solliciter une modification de ce zonage en zone à urbaniser, pour les raisons exposées ci-après.

En effet, cette parcelle ne fait plus l'objet d'aucune activité agricole depuis de nombreuses années. Elle n'est ni exploitée, ni intégrée à une exploitation agricole active, et ne présente plus les caractéristiques justifiant son maintien en zone agricole au regard des objectifs du PLU.

Par ailleurs, sa situation et son environnement immédiat sont compatibles avec une évolution vers une zone à urbaniser, dans le respect des orientations d'aménagement et de développement durable de la commune.

En conséquence, nous estimons qu'il n'y a plus lieu de maintenir le classement actuel en zone agricole et sollicitons l'examen de notre demande de reclassement en zone à urbaniser, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

19. OBSERVATIONS DE MADAME LE HEURT

Nom : Madame LE HEURT Céline
Qualités : Résidente de la rue d'Hanvoile d'ANSERVILLE

Demeurant à Anserville, rue d'Hanvoile, et suite à l'avis d'enquête publique en cours, je souhaiterais savoir s'il est prévu un projet d'aménagement au niveau de la rue d'Hanvoile.

Après lecture du dossier, j'ai cru comprendre qu'il est répertorié l'existence d'une « dent creuse ». Pouvez-vous m'apporter des éléments complémentaires s'il vous plaît ?

20. OBSERVATIONS DE MONSIEUR FORET

Nom : Monsieur FORET
Qualités : Administré de la commune nouvelle de Bornel

Les parcelles cadastrales situées à Courcelles n°61, 62, 64, 65, 66 et 90 font-elles parties de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (patrimoine naturel, paysages et continuités écologiques) comme indiqué sur le dernier plan local d'urbanisme de Bornel.

Si la réponse est négative, à quelle date la décision de ce changement a-t-elle été décidée ?

Sur la commune d'Anserville, la parcelle cadastrale 237 au lieu-dit « les Flaires », il n'apparaît pas une grange d'une société.

D'autre part, toujours à Anserville, les Nj ne sont pas toutes les mêmes. Y a-t-il une raison ?

Un dernier point, Anserville commune de Bornel peut-elle prendre en compte une augmentation de la population ? L'infrastructure actuelle, école et ramassage scolaire pour la liaison Anserville Fosseuse aller et retour pour la cantine est-elle en adéquation avec ce PLU ?

II.OBSERVATIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (CE)

21. OBSERVATIONS SUR LA PROFONDEUR DE LA ZONE UV SUR ANSERVILLE

Bien que le règlement de la zone UV comprenne une bande constructible de 30 m pour les constructions à usage d'habitation (comptée à partir de l'alignement de la voirie publique), je constate des profondeurs de la zone UV non homogènes au sein du règlement graphique d'Anserville.

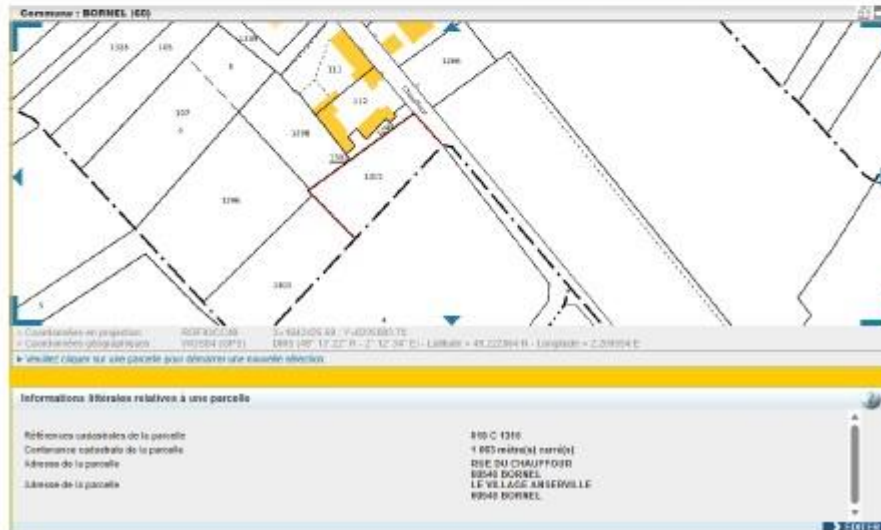
Cette situation entraine des droits constructibles plus importants sur certaines parcelles notamment pour les annexes à l'habitation qui sont autorisées au-delà de la bande de 30m.

Ainsi, pouvez-vous rendre homogène la profondeur des zones UV d'Anserville ?

22. OBSERVATIONS SUR LA PARCELLE N°1315 (ZONE UV D'ANSERVILLE – RUE DU CHAUFFOUR)

Pouvez-vous justifier le classement de la parcelle n°1315 au sein de la zone UV d'Anserville située dans l'impasse de la rue du Chauffour ?

Aucune construction n'est présente sur cette parcelle au cadastre (cf.Ci-dessous, capture d'écran issue du site internet cadastre.gouv.fr)



23. OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE UD

23.1 Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.46 du règlement écrit).

"La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction nouvelle à usage d'habitation, sera au minimum de 25m".

Cette règle s'applique-t-elle aux annexes ? Pourquoi une aussi grande distance entre la construction nouvelle et les limites latérales ?

23.2 Règles d'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété (p.46 du règlement écrit).

"Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin....) devront être édifiés en arrière des habitations"

Cette règle s'applique-t-elle pour toutes les annexes ou juste pour les garages, les bûchers, les remises et les abris de jardin ?

La rédaction actuelle de cette règle laisse à mon sens trop d'interprétation.

Par exemple, cette règle s'appliquera-t-elle pour les annexes de type studios visant à accueillir des membres de la famille de manière ponctuelle, ou des annexes constituées pour des ateliers de bricolage, des activités culturelles (*peinture, musique...*) etc...

24. L'ADAPTATION DES REGLES D'URBNISME POUR LES ECARTS BATIS DE LA RUE DU MENILLET (ZONE A)

Les parcelles n°15,63 et 14 de la section ZI sur la rue du Ménillet ainsi que les parcelles n°77, 78 et 79 de la section AL ne semblent pas être liées à une activité agricole. Leurs intégrations au sein d'une zone agricole (zone A) limitent fortement leurs évolutions (extensions, constructions d'annexe...).

En vue d'autoriser des extensions limitées ou l'aménagement d'annexes, il serait intéressant d'étudier leur intégration au sein d'une zone naturelle (zone N).

La zone N autorise les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² ainsi que les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m², dans une limite d'une seule annexe nouvelle par unité foncière, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de l'habitation.

Réponses proposées aux observations du public reprises dans le Procès-Verbal d'Enquête Publique

• **Observation n°1 (parcelle X n°293 et parcelle C n°1252 à Anserville) :**

Cette parcelle correspond à un espace enherbé. Les dispositions du PLU visent à ne pas autoriser de nouvelles constructions en drapeau sur la partie communale d'Anserville, compte tenu de l'absence d'assainissement collectif, de l'étroitesse des voies qui ne sont pas en capacité de recevoir une augmentation notable de la circulation de véhicules, de l'éloignement des principaux équipements et services présents sur la commune, et afin de maîtriser le nombre de logements à l'horizon 2035, au regard de la compatibilité à respecter avec les objectifs du SCOT des Sablons en termes de production de logements sachant que près de 400 logements ont déjà été réalisés à Bornel entre 2020 et 2025.

Dès lors que cette parcelle n'a pas d'usage agricole avéré, il est proposé de l'inscrire dans le secteur Nj (zone naturelle de jardins) au même titre que les parcelles voisines.

Concernant la parcelle C n°1252 contenant des bâtiments à usage agricole initialement, il est proposé de passer en zone UV, le bâtiment dur proche de l'habitation et accessible depuis la parcelle C n°1251 formant la même unité foncière, dans le but de permettre sa valorisation dès lors que les règles du PLU seront respectées. Le reste de la parcelle est maintenu en zone agricole (A), une partie étant d'ailleurs toujours cultivée.

• **Observation n°2 (parcelle C n°2 à Anserville) :**

Est privilégié ici un classement en zone agricole compte tenu que cette parcelle est occupée par des bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les constructions ont été autorisées sur cette parcelle parce qu'elles sont affectées à l'activité agricole. Cette parcelle était cultivée avant l'implantation de ces constructions. Il convient donc de maintenir le classement en zone agricole.

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

• **Observation n°3 (parcelle B n°287, rue de Dieudonné et élargissement rue d'Hanvoile) :**

La commune n'envisage pas d'engager des frais (donc de l'argent public) pour réaliser les aménagements évoqués. En cas de mise en vente, elle pourra toujours étudier le recours au Droit de Préemption Urbain (DPU) s'il avérait nécessaire de réaliser un aménagement public à cet endroit.

La commune n'envisage pas d'engager des frais (donc de l'argent public) pour élargir la rue d'Hanvoile qui est une impasse. Pour autant, la commune étudiera des solutions adaptées à la gestion du stationnement et de la circulation dans cette rue.

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

• **Observation n°4 (parcelle n°50 à Courcelles) :**

Il est possible de réaliser une annexe jusqu'à 20 m² d'emprise au sol et à moins de 30 m de l'habitation (inscrite en zone urbaine), ou encore un abri pour animaux jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, sur cette parcelle inscrite en zone naturelle du fait qu'elle est en grande partie inscrite en ZNIEFF de type 1.

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

• Observation n°5 (parcelle n°297 à Fosseuse) :

L'exploitant agricole demande le maintien de cet emplacement réservé pour garantir l'accès à la parcelle cadastrée B n°163 qui n'est pas directement desservie depuis le Chemin du Roi.

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

• Observation n°6 (revoir profondeur constructible à Anserville) :

Les dispositions du PLU visent à ne pas autoriser de nouvelles constructions en drapeau sur la partie communale d'Anserville, compte tenu de l'absence d'assainissement collectif, de l'étroitesse des voies qui ne sont pas en capacité de recevoir une augmentation notable de la circulation de véhicules, de l'éloignement des principaux équipements et services présents sur la commune, et afin de maîtriser le nombre de logements à l'horizon 2035, au regard de la compatibilité à respecter avec les objectifs du SCOT des Sablons en termes de production de logements sachant que près de 400 logements ont déjà été réalisés à Bornel entre 2020 et 2025.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°7 (demande de classement en zone NL du Moulin à Fosseuse) :

Cette unité foncière n'est pas correctement défendue contre l'incendie, n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable, ni au réseau public d'assainissement, en signalant en outre qu'elle ne dispose pas de voie publique qui la dessert directement (l'accès se fait actuellement depuis un droit de passage sur chemin privé). Il n'est donc pas possible d'autoriser de l'hébergement touristique dans ces conditions, considérant que cet usage implique l'accueil du public et des dispositions réglementaires spécifiques (notamment sur l'accès, le stationnement et la desserte par le réseau public d'eau potable).

Il convient donc de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

• Observation n°8 (entreprise Gravindus) :

Les dispositions du projet communal visent à éviter tout développement sur les terrains inscrits en zone 2AU, dans l'attente d'une réflexion plus globale quant à l'aménagement de cette partie du territoire communal, concernée par des enjeux environnementaux (présence de zone humide, remontée de nappes, débordement du cours d'eau) et confrontée à une difficulté de desserte par la voirie : il n'existe pas de voie publique qui dessert ce terrain (à tout moment la voie aménagée sur terrain privé pourrait être interdite à la circulation par l'un de ses propriétaires). Tant que l'entreprise en question n'a pas de projet de développement, les dispositions du PLU ne sont pas de nature à enfreindre son fonctionnement. Dans le cas contraire, la commune et la Communauté de Communes des Sablons compétente pour le développement économique pourront étudier avec l'entreprise des solutions visant à répondre à ces besoins, tout en restant sur le territoire.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°9 (parcelle X n°289 et emplacement réservé n°22 à Anserville) :

Cette parcelle est clairement à usage agricole (déclarée d'ailleurs au titre de la PAC), ce qui n'est pas le cas de la parcelle C n°1315 (rue de Chauffour) déjà artificialisée. Une extension de la trame urbaine ici n'est pas compatible avec les dispositions du projet communal et avec la trajectoire ZAN à intégrer, visant à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il est plus pertinent d'aménager l'aire de retournement du même côté que l'emprise bâtie en rappelant que l'exploitant agricole doit respecter une bande de non traitement le long du terrain construit, faisant que cette emprise pourrait être utilisée pour aménager l'aire de retournement sans pénaliser significativement l'emprise cultivée. Il pourra être envisagé à terme une discussion avec le propriétaire pour définir plus précisément l'emprise exacte nécessaire à l'aire de retournement.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°10 (parcelle cadastrée Y n°109 à Anserville) :

La construction figurant au cadastre est en réalité à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années. En 2022, une demande de certificat d'urbanisme a été refusée pour insuffisance des réseaux pour ce terrain. Depuis, aucun renforcement ou aucune extension de réseaux n'a été réalisée. Il convient donc de maintenir ce terrain en zone naturelle.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°11 (observations sur le PADD) :

Le PADD vise simplement à avancer les orientations du projet communal sans avoir à détailler les conditions de leur mise en œuvre qui ne relèvent d'ailleurs pas nécessairement du PLU.

Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le dossier PLU sur ce point.

• Observation n°12 (Emplacement réservé n°21) :

L'exploitant agricole demande le maintien de cet emplacement réservé pour garantir l'accès à la parcelle cadastrée B n°163 qui n'est pas directement desservie depuis le Chemin du Roi.

Il convient donc de maintenir l'emplacement réservé n°21.

• Observation n°13 (demande de classement en zone UEc) :

Le classement en zone Udd n'empêche pas le fonctionnement des activités économiques qui existent. En revanche, les possibilités d'extension sont encadrées compte tenu que les dispositions du projet communal visent à une mutation urbaine vers du logement dès lors que ces activités cesseraient. Reste autorisée une cellule commerciale jusqu'à 80 m² de surface de vente. Il est rappelé ici que ces terrains sont situés dans le périmètre éloigné de protection du point de captage de l'eau potable faisant qu'il n'est pas souhaitable de voir se développer des activités économiques à cet endroit, afin de mettre en avant la préservation de la ressource en eau.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°14 (emplacement réservé n°5) :

3

Compte tenu des enjeux soulevés par le propriétaire du terrain en question et **au regard du bon fonctionnement de l'entreprise, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°5.**

• Observation n°15 (demande de classement en zone AUE des terrains en continuité de la zone d'activités d'Outreville) :

Les orientations du PADD avancent un principe d'extension de la zone d'activités d'Outreville du fait que celle-ci est évoquée au SCOT en vigueur au moment de l'élaboration du PLU. Pour autant, la Communauté de Communes des Sablons, compétente pour le développement économique et pour l'application du SCOT, a informé la commune de son intention de supprimer cette possibilité d'extension dans le cadre de l'évolution à venir du SCOT des Sablons afin de le rendre compatible avec les nouvelles dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'ici février 2027, compte tenu des surfaces agricoles à préserver de l'urbanisation.

La commune a donc opté pour inscrire les terrains en question en zone agricole compte tenu de l'utilisation réelle de ces terrains aujourd'hui, au volet réglementaire de son PLU afin d'anticiper les dispositions à venir du SCOT modifié, tout en indiquant au PADD que l'extension de la zone d'activités d'Outreville, à une échéance non définie à ce jour, n'est pas totalement exclue dès lors que cela serait compatible avec les orientations du SCOT et d'éventuelles évolutions législatives sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Une procédure d'évolution du PLU (révision allégée, déclaration de projet) pourrait alors être étudiée.

La demande de classement en zone 2AUE conduirait certainement à devoir engager une procédure de modification du PLU pour le rendre compatible avec le SCOT à modifier d'ici février 2027 et dans tous les cas ne permettrait pas d'envisager une urbanisation sur cette zone, une fois le PLU applicable d'ici quelques semaines.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°16 (faire évoluer la règle sur la bande constructible en zone UDD, pour les parcelles AC n°126, n°166 et n°180) :

Les dispositions du projet communal visent à éviter une densification des constructions dans la profondeur des terrains, afin de maîtriser d'ici 2035, le nombre de nouveaux logements pouvant être réalisés sur la commune (celle-ci en ayant accueilli près de 400 entre 2020 et 2025).

Dans la mesure où les locaux existants ont été accordés en tant que bureau (en 2015), cette destination doit perdurer même si l'activité actuelle pourrait cesser d'ici quelques années.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°17 (demande de classement en zone à urbaniser, des terrains venant en extension de la zone d'activités d'Outreville) :

La commune a donc opté pour inscrire les terrains en question en zone agricole compte tenu de l'utilisation réelle de ces terrains aujourd'hui, au volet réglementaire de son PLU afin d'anticiper les dispositions à venir du SCOT modifié, tout en indiquant au PADD que l'extension de la zone d'activités d'Outreville, à une échéance non définie à ce jour, n'est pas totalement exclue dès lors que cela serait compatible avec les orientations du SCOT et d'éventuelles évolutions législatives sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Une procédure d'évolution du PLU (révision allégée, déclaration de projet) pourrait alors être étudiée.

4

La demande de classement en zone 2AUe conduirait certainement à devoir engager une procédure de modification du PLU pour le rendre compatible avec le SCOT modifié d'ici février 2027 et dans tous les cas ne permettrait pas d'envisager une urbanisation sur cette zone, une fois le PLU applicable d'ici quelques semaines.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°18 (demande de classement en zone urbaine de la parcelle ZI n°15) :

Etant situé à l'écart du périmètre déjà urbanisé de la commune, cette parcelle ne peut pas être considérée comme de la zone urbaine. Il s'agit d'ailleurs d'anciens bâtiments agricoles autorisés en son temps, dans un espace agricole du fait de cette destination.

Dès lors qu'aujourd'hui, il n'y a plus d'activité agricole sur cette unité foncière, il est proposé de l'inscrire en zone naturelle (habitation isolée), en signalant qu'il n'y a pas d'assainissement collectif à cet endroit et que la défense incendie n'est pas correctement assurée.

Il est proposé un classement en zone naturelle au lieu d'un classement en zone agricole.

• Observation n°19 (demande si projet d'aménagement sur un terrain rue d'Hanvoile) :

Le terrain en question est inscrit en zone urbaine (UV) au PLU du fait qu'il correspond à une emprise libre de construction entre deux terrains déjà urbanisés et est directement desservi par une rue équipée par les réseaux. Il présente donc un caractère constructible suivant les règles définies pour la zone UV du PLU.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le contenu du PLU sur ce point.

• Observation n°20 (renseignement sur la présence d'une ZNIEFF sur les parcelles cadastrales n°61, n°62, n°64, n°65, n°66 et n°90 à Courcelles ; sur la parcelle n°237 à Anserville ; sur les secteurs Ni à Anserville ; sur la capacité des équipements publics à supporter l'augmentation de population prévue) :

Ces parcelles sont pour partie en périmètre de ZNIEFF, sans que cela n'ait empêché l'implantation récente d'un bâti agricole (élevage) qui justifie donc le classement en zone agricole au PLU (ces terrains sont déclarés comme étant utilisés par l'activité agricole au registre parcellaire graphique de la Politique Agricole Commune).

La parcelle X n°237 à l'ouest du village d'Anserville comporte un bâtiment qui a été autorisé en son temps pour un usage agricole. Etant situé dans l'espace agricole et étant non desservi par les réseaux publics, son classement en zone agricole au PLU est justifié.

La délimitation du secteur Ni à Anserville prend en compte les limites parcellaires des unités foncières et la présence ou non d'une construction occupée par une activité ou un logement, ce qui explique que la limite n'est pas régulière.

Les équipements publics de la commune sont en mesure de supporter les nouveaux habitants qui pourraient arriver en lien avec les perspectives de développement avancées, en précisant qu'une grande partie de ces habitants sont en réalité déjà présents, du fait de la réalisation de près de 400 logements entre 2020 et 2025 sur la commune.

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

• Observation n°21 (profondeur de la zone UV à Anserville) :

La délimitation de la zone UV à Anserville prend en compte les limites parcellaires des unités foncières et la présence ou non d'une construction occupée par une activité ou un logement, dans la bande de 30 mètres ou plus depuis l'emprise publique. Il s'agit également de ne pas interdire l'extension d'une construction sur l'arrière, alors qu'elle serait située sur la bande des 30 mètres (en secteur Ni, l'extension d'une habitation n'est pas admise).

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

• Observation n°22 (parcelle n°1315 rue du Chauffour à Anserville) :

Cette parcelle est déjà considérée comme artificialisée et la haie qui la borde au sud forme une limite claire à l'urbanisation dans cette rue. Un permis de construire a déjà été autorisé attestant donc du caractère constructible de ce terrain desservi par les réseaux publics. La construction a démarré (sous-sol réalisé) sans avoir été terminée à ce jour.

Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

• Observation n°23 (sur les règles par rapport en limites séparatives en zone UD) :

La distance minimale de 25 m entre deux limites latérales, s'applique dans le secteur UDe où l'opération autorisée initialement vise à découper des terrains de grande superficie, sur lesquels la commune ne souhaite pas donner des possibilités de densification compte tenu de la nature des sols (terrains très humides au bord de l'Esches).

Ce sont bien toutes les annexes à l'habitation qui se trouveront à l'arrière de l'habitation.

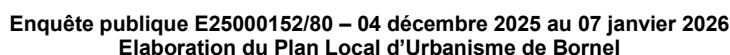
Il n'y a donc pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.

• Observation n°24 (écarts bâtis rue du Ménillet) :

Compte tenu de la situation de ces terrains n°77, 78 et 79 et de la configuration des parcelles, il n'est possible d'envisager d'extension.

Un classement en zone naturelle est proposé au même titre que pour les parcelles n°15, 63 et 14 de la section ZI, en tant qu'habitations et/ou constructions isolées en dehors des périmètres agglomérés de la commune.

Parution du mardi 18 novembre 2025



Des microtatouages pour camoufler sa calvitie

Après une première carrière de cuisinier, Rémy Chamaillard a ouvert son salon de coiffure masculin à Brest. Il a pu ainsi mettre à l'épreuve ses idées sur la coiffure des jeunes et les clients ont été nombreux. « Ici, on a des clients très masculins », dit-il. Deux manifestations se succèdent, elles avaient une destination de quatre jours pour les spécialistes du salon. Le premier a été consacré au maquillage et au coiffage technique. Les femmes ne sont pas oubliées : « Le samedi, la maquette, les maquillages peuvent provoquer des échaumes de cheveux », dit-il. Quant au coiffage, il ne doit pas être aussi radical que chez les hommes.

ANNOUNCES 60

onces-legales.fr

Optimisez
votre communication, publiez vos annonces
d'enquête Publiques
dans
Le Parisien
01 87 39 82 96
locales2@leparisien.fr

Publiez votre
ANNONCE LÉGALE
 avec Le Parisien

 Formulaires
certifiés pour une
exécution conforme

 Attraction de pénalités
pour le greffe judiciaire
et gratuite

 Garantie
100% sécurité

 Affichage
en temps réel

Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

Annexe 6: Certificat « Avis d'enquête publique » - Commune de Bornel



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Monsieur Emmanuel PIGEON, Adjoint à l'urbanisme de la ville de Bornel, certifie que l'avis d'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bornel a été affiché du **lundi 17 novembre 2025 au jeudi 08 janvier 2026** sur le site internet de la commune (www.bornel.fr) et sur les panneaux d'affichage officiels des annonces communales situés :

-Panneau « intramuros »..... ;
-Panneau affichage électronique :
 - BORNEL - Place de l'Eglise
 - FOSSEUSE : Rue du Vert Galant
 - ANSERVILLE : Grande Rue

-Panneau d'affichage :

Rue de Montagny – Montagny la Poterie
Rue de la Mare – Courcelles
Route de St Lubin - Courcelles
Route de Frouville – Le Ménillet
Rue de l'Eglise – centre ville BORNEL
Rue du Vert Galant – Fosseuse – Mairie
Grande Rue – Anserville
Rue de Bornel – Anserville
Rue du Chauffour – Anserville
Place de l'Eglise - Anserville



Fait à Bornel, le 13 janvier 2026

L'adjoint,
Chargé de l'urbanisme,

Emmanuel PIGEON

VILLE DE
BORNEL



POLICE MUNICIPALE
Rue DE L EGLISE
60540 BORNEL
Tél: 03.44.08.65.31

AFFICHAGE PUBLICQUE

DESTINATAIRES :

- A Monsieur le Maire.
- Au service de l'urbanisme.
- Archives du service de la Police Municipale

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

N°2025-11-9 du 14/11/2025

(Article 429 et 537 du Code de Procédure Pénale)

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze novembre à quinze heures et vingt et une minutes

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal SCHERMUTZKI Marc,
Assisté(s) de :

Agent(s) de police judiciaire adjoint(s) dûment agréé(s) et assermenté(s),
revêtu(s) de notre uniforme et en résidence à BORNEL

Vu les articles :

- L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
- D14-1, 21, 21-2°, 21-2, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,
- L511-1 à L515-1 du Code Sécurité Intérieure,

Vu les instructions reçues, rapportons les opérations suivantes :

--Ce jour, le quatorze novembre deux mille vingt cinq, à quatorze heures et trente minutes, nous nous sommes transportés en divers lieux de la commune afin de constater l'affichage de l'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de Bornel pour la période du 04 décembre 2025 au 07 janvier 2026 a été affiché conformément aux textes de loi en vigueur.

--Nous constatons la présence de l'avis d'enquête publique au nombres de 10 sur l'ensemble de la commune.

--Nous réalisons la prise d'une planche photographique de 10 clichés que nous joignons au présent rapport de constatation.

--Cliché n°1 Rue de Montagny.

--Cliché n°2 Rue de St Lubin.

--Cliché n°3 Route de Frouville.

--Cliché n°4 Rue de la Mare.

--Cliché n°5 Place de l'église Bornel

--Cliché n°6 Rue du Vert Galant.

--Cliché n°7 Grande Rue.

--Cliché n°8 Rue de Bornel.

--Cliché n°9 Rue du Chauffour.

--Cliché n°10 Place de l'Église Anserville

Rapport fait pour être transmis à Monsieur l'Officier de Police Judiciaire territorialement compétent et à Monsieur le Maire de BORNEL.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport a toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à BORNEL
Le 14/11/2025

Les agents de Police Judiciaire adjoints
Nom(s) et signature(s)

Vu et transmis le 14/11/2025, par le chef de service.



Affichage Public



Rue de Montigny



Rue de Saint Lubin



Route de Trouville



Parking rue de la Mare



Rue du Chauffour



Place de l'Eglise Anserville





Place de l'église Bornel



Rue du Vert Galant



Grande Rue



Rue de Bornel



Ville de Bornel
Fosseuse - Anserville

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

DU JEUDI 04 DECEMBRE 2025

AU MERCREDI 07 JANVIER 2026 (16h30)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°2025-136 en date du 13 novembre 2025, Monsieur PIGEON, adjoint de Bornel a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur Sylvain Dubois, est désigné par le tribunal administratif d'Amiens en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Yves M... en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enqu

durée

Le con

perma

14 Nov 2025

ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 35 jours à partir du jeudi 04 décembre 2025 jusqu'au mercredi 07 janvier 2026 (jusqu'à 16h30) sur le projet [...]

[Lire l'actualité](#)

Mairie de Borne
Personnaliser
Créer
Maintenance Désactivée
Événements
Bonneur, Valerie DUFOSSÉ

Nos actualités

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
DU JEUDI 04 DÉCEMBRE 2025
AU MERCREDI 07 JANVIER 2026 (16h30)
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

14 Nov 2025

ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 35 jours à partir du jeudi 04 décembre 2025 jusqu'au mercredi 07 janvier 2026 (jusqu'à 16h30) sur le projet [...]

[Lire l'actualité](#)

Vente de sapins
Ecole Vincent Van Gogh
VENDREDI 5 DÉCEMBRE

06 Nov 2025

VENTE DE SAPINS

Vente de sapins à l'école Vincent Van Gogh

[Lire l'actualité](#)

COLLECTE DE JOUETS

04 Nov 2025

Collecte de jouets

La commune de Borne en association avec Conseil des Sages de Borne organise une collecte de jouets au profit du Téléthon. Vous pouvez déposer les jouets, jeux, livres, etc... en [...]

[Lire l'actualité](#)

[Découvrir l'ensemble de nos actualités](#)

Taper ici pour rechercher

CHARVET Vidéo

ETAT GENERAL
PRODUCTION
DIFFUSION
PARAMETRES

Message NeoMaker : \Bibliothèque\Dossier Archives\valerie dufosse\ENQUETE PUBLIQUE

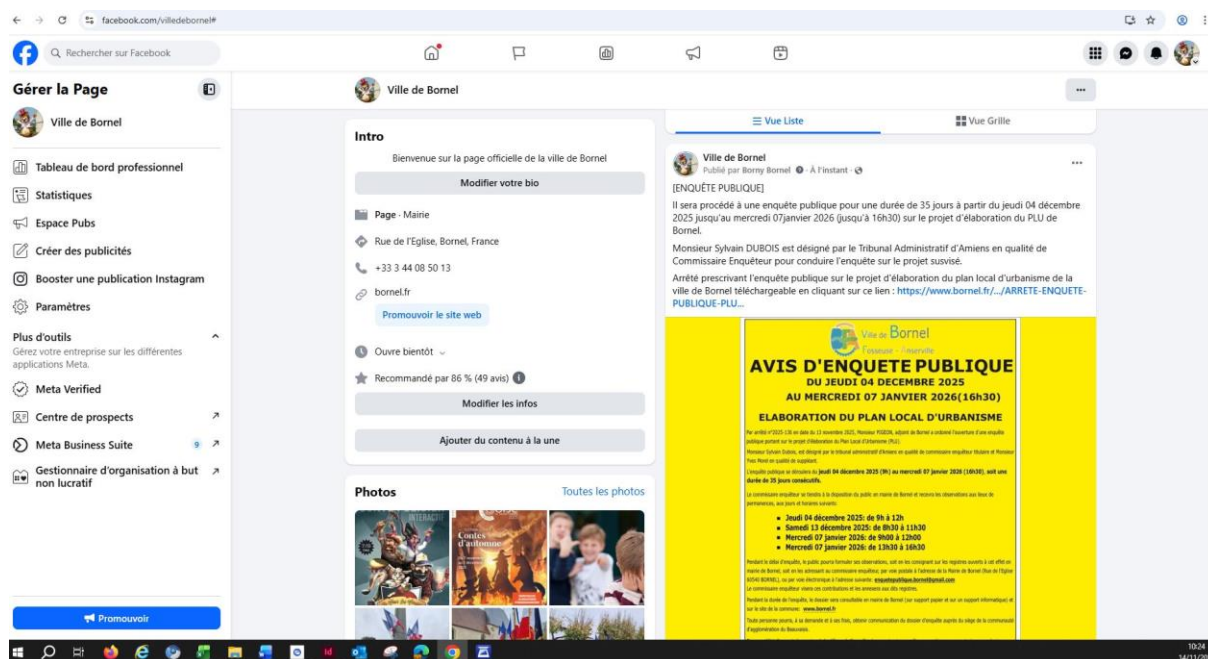
AJOUTER UN COMPOSANT Durée : 0 s Echelle : 375 % Aperçu

IMAGE DE FOND TEXTE TEXTE DÉPLIANT ZONE DE COULEUR IMAGE DIAPORAMA VIDEO SON ANIMATION WIDGET BASE DE DONNÉES

ENQUETE PUBLIQUE
DU 04 DÉCEMBRE 2025
AU 07 JANVIER 2026
(16h30)
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique E25000152/80 – 04 décembre 2025 au 07 janvier 2026
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Borne

115



Annexe 7 : Certificat « sur l'honneur » vis-à-vis de la réception d'observation par la voie dématérialisée, la voie postale et le dépôt de contribution en mairie de contribution – Commune de Bornel



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné Monsieur Emmanuel PIGEON, Adjoint à l'urbanisme de la Commune de Bornel, certifie sur l'honneur :

- que l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) organisée du jeudi 04 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026 a fait l'objet :

– de 7 contributions électroniques envoyées sur l'adresse mail enquetepublique.bornel@gmail.com

Noms	Courriers électroniques
M.REMONDIN, Directeur Développement Ile-de-France et Nord de la France de STONEHEDGE	Courrier électronique de 8 pages, réceptionné le mardi 23 décembre 2025 à 14h45 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier indique une incohérence entre les orientations du PADD et le zonage retenu pour les parcelles ZD 214 et ZD 216, une incompatibilité du zonage retenu pour les parcelles RD 214 et ZD 216 avec le SCoT des Sablons et le non atteinte des objectifs de consommation foncière du SRADDET des Hauts-de-France.
Mme DE KONINCK, représentante du GFA et gérante de l'EARL de LANDRIMONT	Courrier électronique d'une page, réceptionné le samedi 27 décembre 2025 à 9h17 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier indique la promesse de vente en cours entre STONEHEDGE et la GFA DE LANDRIMONT pour la vente des parcelles ZD 214 et ZD 216. Ce courrier rappelle les engagements de la mairie de Bornel vis-à-vis de la constructibilité de ces deux parcelles en faveur du développement économique. Une demande est effectuée en vue de classer ces deux parcelles au sein de la zone constructible.
M.DAIX Marc et Mme DAIX Nathalie, résident au 50bis rue Norbert Deschaintres à Bornel.	Courrier électronique de deux pages, réceptionné le vendredi 26 décembre 2025 à 8h32 et annexé au registre d'enquête publique. Demande la possibilité de transformer les bureaux de son activité de menuiserie en construction d'habitation suite à son départ à la retraite.
Mme PERROT et M.CARTON, résident au 13 rue du Ménéliet à Bornel	Courrier électronique d'une page, réceptionné le lundi 5 janvier 2026 à 9h26 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier révèle l'absence de vocation agricole de la parcelle n°15 section ZI en demandant une modification du zonage agricole actuellement choisis sur cette parcelle. Une demande est effectuée pour son classement au sein d'une zone constructible.
M.VANDENABEELE Luc, résident au 16 rue de la Landrelle à Anserville	Courrier électronique d'une page, réceptionné le lundi 05 janvier 2026 à 10h51 et annexé au registre d'enquête publique. Contribution fusionnée avec la contribution de Monsieur VANDENABEELE du jeudi 07 décembre 2025 (permanence n°1). Ce courrier demande l'intégration d'une ancienne étable au sein de la zone UV constructible d'Anserville et l'autorisation de construire en double niveau sur Anserville. Sont jointes au courrier électronique, 10 photos de l'ancienne étable.
Madame LE HEURT Céline, résidente d'Anserville, rue d'Hanvoile	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mardi 06 janvier 2026 à 12h05 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier questionne sur l'existence d'une dent creuse au sein de la rue d'Hanvoile dans le village d'Anserville.
M.FORET, résident de la commune nouvelle de Bornel	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mercredi 07 janvier 2026 à 11h00 et annexé au registre d'enquête publique. Ce courrier questionne sur la présence d'une znieff sur le hameau de Courcelles, l'absence d'une grange sur le cadastre et la cohérence des zones Nj sur Anserville. Monsieur FORET questionne également la municipalité sur la capacité des équipements d'Anserville à faire face à une augmentation de la population engendrée par le présent projet de PLU.

- 0 courrier postal envoyé à la mairie de Bornel à l'attention du commissaire enquêteur



A Bornel, le 13 janvier 2026
L'Adjoint – Chargé de l'urbanisme
Emmanuel PIGEON

DEPARTEMENT DE L'OISE

••••

VILLE DE BORNEL

••••

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BORNEL

••••

ENQUETE PUBLIQUE

DU JEUDI 04 DECEMBRE 2025 AU MERCREDI 07 JANVIER 2026

••••

AVIS ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL.....	3
1.1 Contexte territorial	3
1.2 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique	4
1.3 Modalités de réception du public.....	5
1.4 Cadre juridique et réglementaire.....	5
1.5 Caractéristiques principales du projet	6
 2. FONDEMENTS DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	 10
2.1 Le commissaire-enquêteur ayant constaté	10
2.2 Le commissaire-enquêteur ayant examiné et analysé	12
2.3 Le commissaire-enquêteur ayant considéré.....	12
 3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	 13

1. CONTEXTE GENERAL

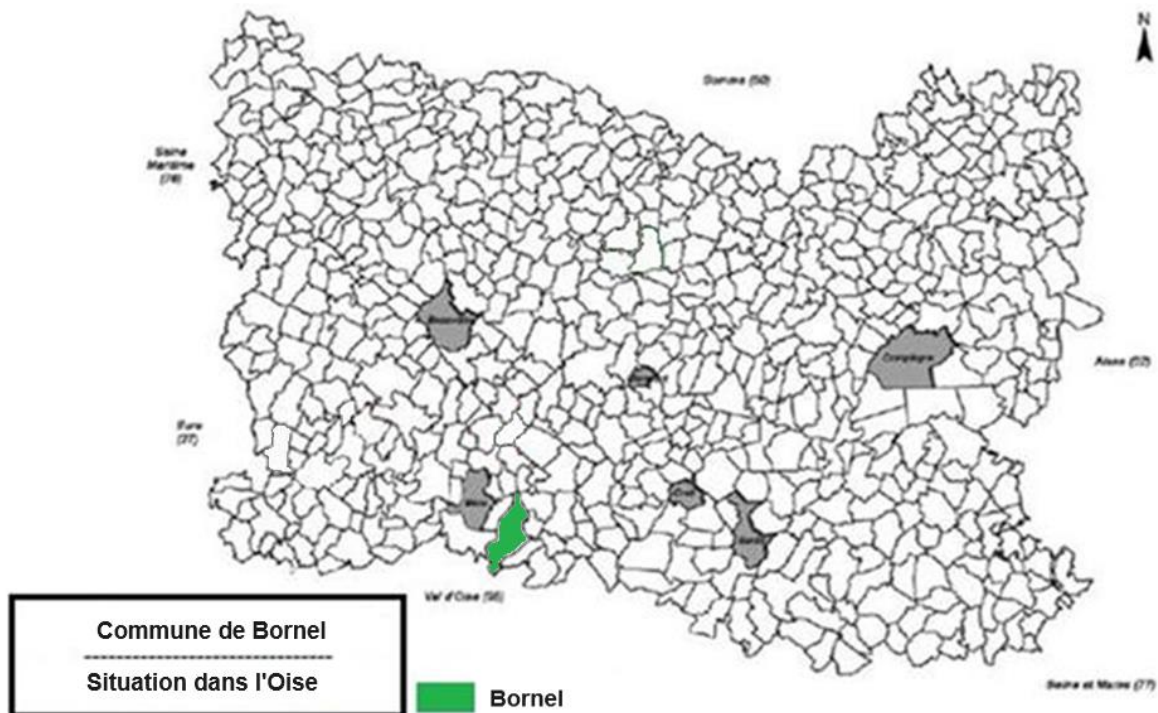
1.1 Contexte territorial

La mission qui m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens est de conduire l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bornel.

Située dans le canton de Méru et au sud de l'Oise, Bornel est une commune avec une population de 4 796 habitants (population INSEE 2022), sur un territoire d'environ 23,7 km² située à 36 kilomètres au ouest de Beauvais, à 9 kilomètres de Méru et à 5,5 kilomètres au nord de Chambly.

La commune appartient à la Communauté de Communes des Sablons. Bornel se situe au sud-est de cette intercommunalité d'environ 38 500 habitants pour 21 communes

Elle est limitrophe de 8 communes (Amblainville, Esches, Mortefontaine-en-Thelle, Dieudonné, Puisseux-le-Hauberger, Belle-Eglise et deux autres communes situées dans le Val d'Oise, les communes d'Hédouville et d'Arronville).



La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT des Sablons) approuvé le 5 mars 2020.

S'agissant de l'occupation des sols de Bornel, la commune est recouverte en grande partie par des espaces agricoles (60%) et par des espaces naturels (30% de la superficie communale est couverte par des bois). Les espaces urbanisés représentant 10% de la surface de la commune.

D'un point de vue paysager et environnemental, Bornel s'inscrit dans un paysage composé de grands ensembles agricoles avec le plateau de Thelle entrecoupé par la vallée de l'Esches. La commune est également marquée par la présence de la cuesta du Vexin au sud de son territoire. La vallée de l'Esches constitue par ailleurs le point de convergence de nombreux axes de ruissellement venant du plateau agricole.

La commune est également marquée par la présence de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) doublées d'Espaces Naturels Sensibles (ENS).

S'agissant du tissu urbain, compte tenu que la commune nouvelle de Bornel est issue de la fusion des communes de Bornel, Fosseuse et Anserville, le paysage urbain est marqué par la présence d'entités urbaines distinctes, avec leurs caractéristiques spécifiques et une relation de type Bourg/Hameau.

1.2 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique était d'assurer l'information et la participation du public vis-à-vis de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bornel.

Le projet de PLU couvre entièrement le territoire communal c'est-à-dire le centre-bourg de Bornel, les villages de Fosseuse, d'Anserville, les hameaux de Courcelles et du Ménillet, les espaces agricoles et boisés ainsi que la vallée de l'Esches.

Par délibération en date du 31 janvier 2017, le Conseil Municipal de Bornel a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont de :

- Permettre le développement modéré et harmonieux de la population pour répondre aux besoins résidentiels de la commune actuels et à venir,
- Favoriser la mixité sociale générationnelle et urbaine,
- Valoriser le cadre de vie en limitant notamment le développement de zones d'habitats diffus et identifier les potentialités foncières,
- Protéger les ressources agricoles : préserver les espaces naturels sensibles et maintenir l'activité agricole,
- Mettre en valeur les espaces verts et le patrimoine bâti,
- Prendre en compte le développement durable (nuisances, panneaux solaires, maisons à économies d'énergie...),
- Proposer une offre en logements diversifiée,
- Engager une réflexion sur les bâtiments publics,
- Favoriser le développement des liaisons douces entre les entités agglomérées.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage et peuvent conduire à modifier le projet avant son approbation.

L'arrêt projet du PLU a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 26 mai 2025.

Ce projet arrêté a ensuite été notifié aux Personnes Publiques Associées avec des distributions effectuées entre le 18 et le 29 juillet 2025.

La saisine, pour avis, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a bien été réalisée. Cette demande a été reçue par la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 08 juillet 2025.

En date du 30 septembre 2025, la mission régionale de l'autorité environnementale a transmis une recommandation sur le projet de PLU à la commune de Bornel.

C'est dans ce contexte que Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme, a ordonné la mise en enquête publique de l'élaboration du PLU de Bornel par arrêté en date du 13 novembre 2025.

1.3 Modalités de réception du public

L'enquête publique s'est déroulée durant 35 jours consécutifs du jeudi 04 décembre 2025 au mercredi 07 janvier 2026, soit 35 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au sein de la mairie de Bornel durant les permanences organisées le :

- Jeudi 04 décembre 2025, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 14 décembre 2025, de 8h30 à 11h30,
- Mercredi 07 janvier 2026, de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 07 janvier 2026, de 13h30 à 16h30.

Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a donné toutes les explications nécessaires au public pour la bonne compréhension du dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier ainsi que le registre d'enquête étaient à la disposition du public au sein de la mairie de Bornel durant les heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier de PLU était également consultable depuis un poste informatique disponible dans les locaux de la mairie de Bornel.

Le public pouvait formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire enquêteur pendant le délai d'enquête, par voie postale en mairie (Rue de l'église 60540 Bornel) ou par voie électronique sur l'adresse suivante : enquetepublique.bornel@gmail.com

D'autre part, le dossier d'enquête publique était consultable depuis le site internet de la commune de Bornel (<https://www.bornel.fr>).

1.4 Cadre juridique et réglementaire

Code de l'urbanisme – partie législative

Articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Articles R.152-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme

Code de l'environnement – partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique

Code de l'environnement – partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 31 janvier 2017 concernant la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ses objectifs poursuivis et ses modalités de concertation.

Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU organisé au sein du Conseil Municipal le 11 janvier 2024 (procès-verbal du conseil municipal).

Délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 26 mai 2025 tirant le bilan de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal de Bornel en date du 26 mai 2025 arrêtant le projet de PLU.

Arrêté

Arrêté de Monsieur Emmanuel PIGEON en date du 13 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Bornel.

1.5 Nature et caractéristiques principales du projet

Nature du projet

Le projet consiste à élaborer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle de Bornel à la suite de la fusion de la commune de Bornel avec les communes de Fosseuse et d'Anserville.

La ville de Bornel dispose actuellement d'un PLU opposable sur l'ancienne commune de Bornel et de Fosseuse, tandis que le secteur d'Anserville ne dispose plus de PLU et est soumis au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Bornel est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et c'est donc ce dernier qui est concerné, dans un rapport de compatibilité avec le SRADDET des Hauts-de-France adopté le 21 novembre 2024.

Caractéristiques du projet

Le projet communal prévoit un développement basé sur la production d'environ 450 logements entre 2018 et 2035 permettant d'accueillir une population d'un peu moins de 5 700 habitants en 2035, soit un développement démographique de 2,4% par an.

Cette ambition démographique s'est déjà largement concrétisée depuis la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2017, avec la réalisation de programmes immobiliers déjà réalisés ou en cours de finalisation pour environ 375 logements qui permettront l'accueil de 725 habitants supplémentaires.

Ainsi, en vue d'atteindre les objectifs démographiques fixés par les élus, 75 logements supplémentaires devront être construits entre 2025 et 2035 au sein de l'enveloppe urbaine existante. Aucun étirement de la trame urbaine des secteurs déjà urbanisés n'est rendu possible.

La croissance démographique sera ainsi principalement absorbée par l'enveloppe urbaine existante (*mobilisation des logements vacants, transformation des résidences secondaires en résidences principales ou encore renouvellement urbain*), sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour l'habitat. La consommation effective engendrée par le PLU se limitera ainsi aux dents creuses correspondant à 2,65 hectares.

Pour cela, les règles d'urbanisme des zones urbaines favorisent la densification des trames bâties déjà constituées tout en veillant à la prise en considération des gabarits des constructions observés dans les différents quartiers de la commune. Pour cela, différentes zones urbaines ont été constituées : une zone UA dans la partie historique du bourg de Bornel ; une zone UB à Fosseuse ; une zone UC dans les trois quartiers comportant des immeubles d'habitat collectif (Clos d'Outreville, les Aulnaies, chemin de la Pompe) ; une zone UD dans les quartiers d'habitat individuel, en introduisant une différenciation en fonction des densités observées et une zone UV correspondant à la trame urbaine d'Anserville.

Le PLU prévoit deux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées aux logements : la première porte sur 0,41 hectare rue Louis Denoual, et la seconde sur 0,24 hectare rue Pasteur.

Ces OAP visent à préciser les conditions d'aménagement des futures constructions, le nombre de logements, leurs dessertes et leurs intégrations paysagères.

Une zone 2AUr de 2,7 hectares est délimitée pour une opération de reconversion au niveau du chemin du Paradis. L'objectif de la zone 2AUr est de restreindre les droits à construire de ce secteur en partie aménagé et occupé par des activités mais qui comprend des enjeux environnementaux (*aléa remontée de nappe, zone humide, proximité du ru de Bornel et de la rivière Esches*) et des enjeux liés à sa desserte (*chemin étroit, aménagement sommaire, impasse*).

Ainsi, l'aménagement de ce secteur nécessitera une procédure de modification du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation, après la levée de toutes les contraintes qui impactent actuellement le site.

D'autre part, en tant que bourg structurant du SCoT des Sablons, Bornel est également marqué par la présence de nombreux équipements publics. C'est pourquoi, trois grands secteurs identifiés au PLU regroupent des équipements d'intérêt général via une zone UP qui est vouée aux équipements publics :

- La frange est du bourg de Bornel, avec deux zones UP, de part et d'autre de la rue du 11 Novembre où se trouvent le collège, les écoles maternelle et primaire, la salle des sports et les terrains de sports de plein air. Un emplacement réservé est d'ailleurs positionné sur la parcelle cadastrée AB n°28 en vue de renforcer ces équipements.
- Le lieu-dit « le Paradis » qui accueille le stade municipal du bourg de Bornel qui comprend deux terrains de football, un local technique et des vestiaires. La délimitation de la zone UP sur ce secteur prend par ailleurs en considération les besoins d'aménager un nouveau terrain sur l'emprise disponible à l'ouest.

En vue de conforter l'équipement structurant que constitue la gare de Bornel-Belle Eglise, trois emplacements réservés (ER3, ER4, ER5) ont été délimités au PLU en vue de renforcer l'offre de stationnement à proximité de la gare. Un cheminement piéton (ER8) sera également aménagé depuis ces parkings jusqu'à la gare. Ces places de stationnement seront aussi mutualisées avec le cimetière et les salariés de l'entreprise Lebronze-Alloys.

Vis-à-vis du développement économique, la zone d'activités d'Outreville (zone UE), située au nord-est de Bornel, comprend les principaux employeurs de la communes (Filetages industries, GEOREF, Lina So Fas...). La zone UE située au sud de la gare comprend également un employeur important avec la présence de la fonderie Lebronze-Alloys (ex CLAL).

Les supermarchés et les commerces associés, situés à l'angle de la rue Louis Denoual et de la rue Lamartine sont inscrits en zone UEc afin de maintenir des zones économiques commerciales à proximité des secteurs d'habitation. Dans les autres quartiers de la commune, les activités commerciales restent possibles dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 100 m² afin de permettre l'installation de commerces de proximité sans conduire à une activité trop importante qui pourrait engendrer des nuisances (circulations, stationnements, livraisons...)

Le règlement de la zone UA, impose aussi, que les emprises commerciales existantes conservent cette destination dans le but de maintenir des activités de proximité dans le centre bourg tout en permettant d'accueillir des activités de services, de bureaux ou des équipements.

L'installation d'autres petites activités économiques, sans nuisances en termes de bruit, de pollution et de circulations sont également possibles dans l'ancien site d'activités industrielles se trouvant entre les rues Jeanne d'Arc, Lamartine et Pasteur, sur une superficie d'environ 1,9 hectare, classés en zone UEa. Néanmoins, dans le but de ne pas déstabiliser les commerces présents en centre bourg, seules les installations d'activités artisanales, de services et commerciales de moins de 1000 m² seront possibles.

Bornel comprend ainsi une structure économique importante résultant de son passé industriel mais aussi de la présence d'activités commerciales, artisanales et de services auxquelles il convient d'ajouter les activités agricoles et touristiques.

Concernant cette dernière, le Plan Local d'Urbanisme prévoit deux zones d'activités de réception, séminaire et d'hébergement touristique. L'une est située sur le domaine du château de Fosseuse et l'autre à la Ferme du Roy à côté du château d'Anserville.

Ces deux zones spécifiques classées en zone NL permettent ainsi le changement de destination du bâti existant vers des activités de services, touristiques, de commerces ou encore un équipement d'intérêt collectif. La réalisation d'un bâtiment supplémentaire d'une emprise au sol maximale de 100 m² sera également possible sous réserve que ce dernier soit voué à une activité de services (réception, séminaire, etc...) et qu'il ne compromette pas l'intérêt patrimonial et paysager des lieux.

S'agissant de l'activité agricole, plusieurs exploitations sont présentes aux franges des tissus urbains d'Anserville, de Fosseuse, du hameau de Courcelles et du bourg de Bornel. Ces exploitations ont été intégrées au sein d'une zone agricole (zone A) afin de permettre le développement de nouvelles installations ou constructions adaptées aux besoins des exploitations agricoles.

Les espaces agricoles de grandes cultures situés en dehors des continuités écologiques entre la cuesta du Vexin (sud de la commune), le fond de vallée de l'Esches et les bois de Dieudonné et de Puisieux au nord-est, ont tous été classés en zone agricole, où seules seront admises les constructions nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.

Par ailleurs, d'un point de vue environnemental, le projet de PLU prend en considération la présence de trois zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF : Coteaux de Puisieux et Bornel/Bois d'Esches et de la Gallée/Bois de Grainval et de Montagny) et un corridor inter forestier reliant le bois du Grainval au sud du bois de Dieudonné au nord, ainsi que les zones humides de la vallée de l'Esches via un classement en zone naturelle permettant la protection et la préservation de ces espaces.

Les nombreux boisements sont également identifiés et protégés via des espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Tout défrichement de ces bois est interdit et les coupes ou abattages soumis à déclaration préalable.

En vue de prendre en considération la sensibilité paysagère et environnementale du fond de vallée de l'Esches, une zone N a été créée dans le but de préserver ces espaces.

Cependant, la présence d'une activité maraîchère à Fosseuse a entraîné la création d'une zone Nm afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux activités maraîchères compatibles avec ces milieux naturels.

Les continuités écologiques présentes sur le territoire communal sont identifiées via des zones spécifiques Nc dans lequel toute nouvelle installation ou construction est interdite.

Le caractère verdoyant du sud de la rue du Parc du Château à Fosseuse est préservé via une trame « *éléments de paysage à préserver* » au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sur des terrains délimités en zone urbaine (UDd ou UDe).

Dans le même esprit, dans le village d'Anserville et dans une moindre mesure dans le hameau de Courcelles, les grands jardins attenants aux propriétés venant au contact des boisements ou des emprises agricoles sont inscrits en secteur naturel de jardin (Nj), en vue de limiter les possibilités de construire à l'arrière des constructions existantes.

Cette contrainte d'urbanisation a été renforcée par la mise en place d'une bande d'implantation limitée de 20 m (zone UA), de 25 m (zones UB et UC), à 30 m (zone UV) par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

2. FONDEMENTS DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2.1 Le commissaire-enquêteur ayant constaté

- **Le bon déroulement de l'enquête en ce qui concerne :**

-la publicité du projet et l'information du public largement assurées : cette publicité a été effectuée par publication, quinze jours avant son ouverture, d'un avis réglementaire dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département de l'Oise (*Courrier Picard* et *Le Parisien*). Les publications ont été effectuées les 18 novembre 2025 et le 05 décembre 2025 pour les deux journaux ([Annexes n°4 et 5, du rapport d'enquête publique](#)).

-l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage de la commune. Par ailleurs, cette dernière a informé ses administrés de l'organisation de la présente enquête via le site internet de la commune et son profil Facebook. ([Annexe n°6, du rapport d'enquête publique](#)).

Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint à l'urbanisme de la commune, a attesté l'affichage de l'avis d'enquête, par production d'un certificat d'affichage, en date du 13 janvier 2026 ([Cf. Annexe 6, du rapport d'enquête publique](#)).

-Le siège de la permanence (Mairie) disposait d'un dossier complet d'enquête en format papier ainsi qu'un registre d'enquête publique, facilement consultable. Le dossier était également consultable depuis un poste informatique disponible en Mairie.

-le projet de PLU était également consultable depuis le site internet de la commune.

- La réception des observations du public a également été rendue possible par la voie dématérialisée par le biais d'une adresse électronique dédiée à l'enquête publique : enquetepublique.bornel@gmail.com

Monsieur Emmanuel PIGEON, adjoint de la commune, a attesté sur l'honneur, en date du 13 janvier 2026, de la réception de 7 contributions par courriers électroniques et de 0 courrier postal ([Cf. Annexe 7, du rapport d'enquête publique](#)).

-Entre début le 16 et le 22 juillet 2025, la commune a notifié aux Personnes Publiques Associées son projet de PLU arrêté en Conseil Municipal. Celles-ci possédaient 3 mois pour formuler leur avis.

Les services suivants ont donc été consultés : L'architecte des bâtiments de France, l'agence régionale de Santé, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, la Chambre d'Agriculture de l'Oise, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDEPENAF) de l'Oise, la Communauté de Communes des Sablons, le Conseil Départemental de l'Oise, le Conseil Régional des Hauts-de-France, la Direction Départementale des Territoires de l'Oise – Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Energie, la Préfecture de l'Oise, le Réseau de Transport et d'Electricité (RTE), SNCF Immobilier et les communes d'Amblainville, d'Esches, de Frouville, de Belle Eglise, de Puiseux-le-Hauberger, de Fresnoy-en-Thelle, de Dieudonne et de Mortefontaine-en-Thelle.

- **Le respect des modalités de concertation fixées par la délibération de prescription d'élaboration du PLU du 31 janvier 2017.**

Ainsi, préalablement à la présente enquête publique et de l'arrêt projet du PLU, la commune a :

- publié un bulletin d'informations municipales, au moment du lancement des études en 2017 permettant d'informer la population sur les études relatives au PLU ;
- mis à la disposition du public d'un registre destiné à recueillir leurs observations sur le projet. Ce registre papier n'a fait l'objet d'aucune contribution, de même qu'aucune contribution n'a été reçue par mail ou par courrier jusqu'à la date de l'arrêt projet du PLU ;
- publié une lettre d'informations municipales en décembre 2024, dans tous les foyers de la commune, en vue de présenter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en invitant les administrés à venir consulter en mairie, les documents mis à disposition, et à participer à une réunion publique le 25 janvier 2025 ;
- organisé une réunion publique en date du 25 janvier 2025.

La concertation s'est ainsi déroulée dès le début des études, jusqu'à l'arrêt du projet du PLU selon les modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU.

- **La régularité de la tenue de quatre permanences au sein de la mairie de Bornel. 23 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur pendant les permanences et 22 contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête publique** mis à la disposition du public en mairie de Bornel.
- **Ces 22 contributions ont été enregistrées par différents moyens :**
 - 14 d'entre elles ont été réalisées de manière manuscrite sur le registre d'enquête publique ;
 - 1 courrier réceptionné en main propre (courrier non postal) par le commissaire enquêteur durant les permanences. Ce courrier a été visé par le commissaire enquêteur et annexé au registre d'enquête publique. ;
 - 7 courriers électroniques ont été réceptionnés sur l'adresse enquetepublique.bornel@gmail.com Ces courriers électroniques ont été visés par le commissaire enquêteur et annexés au registre d'enquête publique.
- **0 courrier postal réceptionné par le commissaire enquêteur durant les permanences :**

Le commissaire enquêteur a également effectué des observations au sein de son procès-verbal rédigé à la suite de la clôture de l'enquête publique ([Cf. Annexe 2 du Rapport d'enquête publique](#)) et transmis à la commune en date du 13 janvier 2026.

La commune a ainsi répondu à ces observations dans son mémoire en réponse et transmis ce dernier au commissaire enquêteur en date du 23 janvier 2026 ([cf. Annexe 3 du Rapport d'enquête publique](#)).

2.2 Le commissaire-enquêteur ayant examiné et analysé

- Tous les documents soumis à enquête publique,

2.3 Le commissaire-enquêteur ayant considéré

- Que le dossier d'enquête était lisible, compréhensible et bien illustré,
- La compatibilité du projet de PLU avec le SCoT des Sablons,
- Sur les principaux documents soumis à l'enquête, le maître d'ouvrage s'engage à apporter les évolutions ou pistes de réflexion suivantes en réponse des observations des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur :

- **Dans le rapport de présentation :**

- Compléter le rapport de présentation en mentionnant les aires d'alimentation des captages de Dieudonne et d'Esches ;
- Mettre à jour les comptages routiers de la RD1001, RD105, RD923 et la RD609 avec les données qui seront envoyées par le département de l'Oise ;
- Justifier la production de logements réduite à environ 75 logements entre l'entrée en vigueur du PLU et 2035 (prise en compte de la forte production de logements constatée entre 2018 et 2025).

- **Dans le règlement graphique :**

- Supprimer la trame « Espace Boisé Classé » sous l'emprise des lignes électriques concernées par la servitude I4 (au nord du village d'Anserville, extrémité nord du bois de la Gallée) ;
- Intégrer la parcelle n°293 section X située le long de la rue de la Landrelle au sein d'une zone naturelle jardin (zone Nj) ;
- Intégrer la parcelle n°1252 section C au sein de la zone UV constructible d'Anserville ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°5 sur l'emprise de l'entreprise LEBRONZE ALLOYS ;
- Intégrer la parcelle n°15 section ZD au sein d'une zone naturelle (à la place d'une zone A) ;

- **Dans le règlement écrit :**

- Préciser dans le règlement des zones concernées (zone A et zone N) que le retrait des constructions par rapport à la RD1001 déroge aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme ;
- Modifier les règles d'urbanisme des zones UB et UV en imposant un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives en cas d'installation d'une piscine ;
- Compléter les dispositions générales du PLU (Point C) en rappelant l'application des servitudes de visibilité au titre du code de la voirie routière et la nécessité de consulter la SNCF pour tous travaux et aménagement aux abords du passage à niveau.

- **Au sein de l'annexe au règlement écrit :**

- Actualiser la carte qui identifie les aléas de risques liés au phénomène de retrait gonflement des argiles, figurant en annexe du règlement écrit.

- **Dans les servitudes d'utilités publiques et les annexes informatiques :**
 - Ajouter la servitude de type T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement) qui s'applique sur l'ensemble du territoire national ;
 - Compléter les servitudes par les documents et arrêtés relatives aux axes de transports engendrant des nuisances acoustiques, la présence de SIS (secteur d'information sur les sols) et la présence de zonages archéologiques ;
 - Supprimer la servitude PT2LH qui a été abrogée le 5 février 2024 ;
 - Ajouter le plan d'alignement grevant la RD923 ;
 - Compléter la liste des ouvrages concernés par la servitude I4 (canalisations de transport d'énergie électrique) avec l'adresse du gestionnaire.
- **Au sein des annexes sanitaires :**
 - Supprimer le plan du réseau d'assainissement collectif sur Anserville dans la mesure où le mode de gestion retenu est celui de l'assainissement non collectif.
- **Son analyse et son avis à la réponse du Maître d'Ouvrage sur son procès-verbal.**

3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le commissaire-enquêteur constate les données suivantes, sur lesquelles, il se fonde, pour déterminer son avis :

- **Les obligations légales ont été respectées pour l'enquête publique et son bon déroulement ;**
- **L'information faite au public (par voie de presse, affichages et sites internet) a permis à la population de prendre connaissance du projet ;**
- **Le projet de PLU a été notifié aux personnes publiques associées et le maître d'ouvrage souhaite faire évoluer son projet suite aux avis reçus ;**
- **Le projet de PLU est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Sablons ;**
- **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été consultée ;**
- **Les modifications qui seront apportées par le maître d'ouvrage à la suite des remarques des personnes publiques associées, de la population et du commissaire enquêteur ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'économie générale du projet et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
- ***Les modifications apportées au dossier par le maître d'ouvrage, à la suite de l'enquête publique et de la consultation des personnes publiques associées permettront l'approbation d'un PLU complet, lisible et conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;***
- ***Les modifications apportées au dossier par le maître d'ouvrage, à la suite de l'enquête publique permettront de mieux prendre en considération la constructibilité des écarts bâtis (évolution d'une zone A vers une zone N) ;***

- *Les enjeux de sécurité, de sûreté et environnementaux de l'usine LEBRONZE ALLOYS sont pris en considération par la municipalité (suppression de l'emplacement réservé n°5 ;*
- *Le maintien d'une zone agricole (zone A) sur les parcelles cadastrées n°214 et n°216 section ZD est justifié au regard de la consommation de l'enveloppe foncière intercommunale dédiée au développement économique (communauté de communes des Sablons). Ces deux parcelles pourront faire l'objet d'une évolution du PLU sur le moyen terme en vue de permettre l'extension de la zone d'activités sur celles-ci ;*
- *Le projet participe à une gestion économe de l'espace et ne surconsomme pas d'espaces agricoles et/ou naturels ;*
- *Le projet communal vise à éviter une densification des constructions dans la profondeur des terrains, afin de maîtriser d'ici 2035, le nombre de nouveaux logements pouvant être réalisés sur la commune (maintien d'une profondeur constructible au sein des zones urbaines) ;*
- *Le projet communal maintient les règles d'urbanisme notamment de la zone UDe et de la zone N visant à préserver le caractère humide de la vallée de l'Esches et la limitation de l'urbanisation dans cette vallée. Ces dispositions réglementaires visent à limiter les pressions anthropiques et les risques de pollution sur l'Esches et sa vallée.*

Le commissaire enquêteur ;

Après étude approfondie du dossier d'enquête, visites sur le terrain, entretiens avec les responsables du projet,

Après analyses détaillées des avis des personnes publiques associées, des avis et remarques de la population et des réponses apportées par le maître d'ouvrage présentées au sein du rapport d'enquête publique, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BORNEL
--

D'AUTRE PART, LE PROJET DE PLU POURRAIT PRENDRE EN CONSIDERATION LES TROIS RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

1. Supprimer l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle n°297 car l'exploitant agricole de la parcelle n°163 section B se doit d'emprunter la parcelle voisine n°145 en vue d'accéder à sa parcelle. Cet exploitant agricole peut déjà emprunter la parcelle n°145 section B qui est desservie par le Chemin du Roi ;
2. Intégrer la parcelle n°317 section X au sein d'une zone Nj (naturelle jardin) au sein du village d'Anserville à l'image des autres fonds de parcelle du village ;
3. Rechercher une solution alternative pour la réalisation d'une aire de retournement sur la rue d'Hanvoile en lien avec le propriétaire de la parcelle n°289 section X.

Fait à Bornel, le 05 février 2026.

Le Commissaire Enquêteur
Sylvain Dubois



PLAN LOCAL D'URBANISME

14U24

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :

Février 2026

11b

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Mai 2025**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Février 2026**

Urbanistes :

Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

20 observations ont été portées sur le registre d'enquête publique et le commissaire-enquêteur a fait de son côté 4 observations complémentaires.

Avis favorable du commissaire-enquêteur assorti de 3 recommandations. Le commissaire-enquêteur prend acte des réponses apportées aux avis et observations des personnes publiques, et des réponses apportées par la commune aux 24 points repris dans son procès-verbal d'enquête publique.

Les observations se traduisant par des modifications apportées au dossier PLU approuvé apparaissent en texte souligné dans le tableau ci-après.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
1) <u>Observation n°1</u> : demande de classement en zone urbaine UV, des parcelles X n°293 et parcelle C n°1252 à Anserville. <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation du classement en zone UV du bâtiment situé sur la parcelle C n°1252 et du classement en zone Nj de la parcelle X n°293, suivant la réponse proposée par la commune à cette demande.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Dès lors la <u>parcelle X n°293 n'a pas d'usage agricole avéré, il est décidé de l'inscrire dans le secteur Nj (zone naturelle de jardins) au même titre que les parcelles voisines.</u> Concernant la parcelle C n°1252 contenant des bâtiments à usage agricole initialement, il est <u>décidé de passer en zone UV, le bâtiment en dur proche de l'habitation et accessible depuis la parcelle C n°1251 formant la même unité foncière, dans le but de permettre sa valorisation dès lors que les règles du PLU seront respectées.</u> Le reste de la parcelle est maintenu en zone agricole (A), une partie étant d'ailleurs toujours cultivée.
2) <u>Observation n°2</u> : demande de classement en zone urbaine UV, d'au moins une partie (le long de la rue de Montchavert) de la parcelle C n°2 à Anserville. <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation du maintien en zone agricole de cette parcelle tout en signalant qu'il conviendrait de supprimer l'identification de cette parcelle au sein de la carte du PADD (page n°16) identifiant les dents creuses à urbaniser.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. La parcelle C n°2 reste en zone agricole. La carte du PADD (page n°16) est rectifiée en supprimant le principe de comblement <u>des dents creuses à cet endroit.</u>
3) <u>Observation n°3</u> : demande un aménagement par la commune de la parcelle B n°287, rue de Dieudonne, et un élargissement de la rue d'Hanvoile à Anserville. <i>Avis du commissaire-enquêteur : prenant note du positionnement de la commune qui ne prévoit pas d'intervenir sur cette parcelle et n'envisage pas à ce jour d'élargissement de la rue d'Hanvoile.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
4) <u>Observation n°4</u> : demande s'il est possible de réaliser une annexe à l'habitation sur la parcelle AL n°50 à Courcelles. <i>Avis du commissaire-enquêteur : prenant note de la réponse de la commune faisant part des possibilités offertes par le PLU pour la construction d'une annexe ou encore d'un abri pour animaux sur cette parcelle.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
5) <u>Observation n°5</u> : demande de suppression de l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle B n°297, rue du Vert Galant à Fosseuse. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis défavorable au maintien de cet emplacement réservé n°21 préconisé par la commune afin de garantir l'accès agricole à la parcelle cadastrée B n°163 qui n'est pas directement desservie depuis le Chemin du Roi. RECOMMANDATION N°1.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est <u>décidé de supprimer de supprimer l'emplacement réservé n°21.</u>
6) <u>Observation n°6</u> : demande de revoir la profondeur constructible (30 mètres depuis la voie publique) en zone UV (Anserville) afin de rendre constructible la parcelle X n°317, rue de la Landrelle. <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation du maintien de cette règle du PLU suivant la réponse argumentée de la commune à ce sujet. Le commissaire-enquêteur propose d'inscrire cette parcelle X n°317 au sein de la zone Nj (naturelle jardin). RECOMMANDATION N°2.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est <u>décidé d'inscrire en secteur Nj, les arrières des propriétés bâties situées du côté est de la rue de la Landrelle depuis la parcelle X n°317 à la parcelle C n°319.</u>
7) <u>Observation n°7</u> : demande de classement en zone NL, la propriété du moulin d'Aulnaie (5 chemin du Moulin à Fosseuse) pour permettre le développement d'hébergements touristiques. <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation de la proposition de la commune de ne pas inscrire cette propriété en secteur NL du fait de l'insuffisance des réseaux (défense incendie, eau potable, assainissement) et des difficultés d'accès depuis une voie publique.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
8) <u>Observation n°8</u> : demande d'inscrire en zone UE l'unité foncière occupée par une activité économique au lieu-dit « Le Paradis ». <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation de la proposition de la commune de maintenir en zone 2AU, le zonage proposé dans cette partie du territoire communal, du fait de l'insuffisance des réseaux (notamment eau potable, assainissement) et des difficultés d'accès depuis une voie publique.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
9) <u>Observation n°9</u> : demande de suppression de l'emplacement réservé n°22, rue d'Hanvoile, sur la parcelle C n°289. <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation de la proposition de la commune de maintenir cet emplacement réservé tout en suggérant à la commune de rechercher une solution alternative pour la réalisation de l'aire de retournement au regard des intentions du propriétaire de la parcelle. RECOMMANDATION N°3.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point tout en recherchant avec le propriétaire concerné la solution la plus adaptée pour réaliser l'aménagement souhaité à cet endroit.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
10) <u>Observation n°10</u> : demande de classement en zone urbaine de la parcelle Y n°109, à l'extrémité sud de la rue du Vert Bois à Anserville, compte tenu de la présence d'une ancienne construction. <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation de la proposition de la commune de maintenir en zone naturelle cette parcelle au regard du certificat d'urbanisme refusé en 2022 (insuffisance des réseaux) et du délai dépassé de 10 ans pour reconstruire après un sinistre.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
11) <u>Observation n°11</u> : demande pour mentionner au PADD, l'entretien de la rivière, des lavoirs, des chemins ruraux. <i>Avis du commissaire-enquêteur : validation de la réponse de la commune signalant que le PADD vise à avancer les orientations du projet communal sans avoir à détailler les conditions de leur mise en œuvre (les mesures d'entretien évoquées ne relèvent pas du contenu d'un PLU).</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
12) <u>Observation n°12</u> : demande de maintenir l'emplacement réservé n°21 sur la parcelle B n°297, rue du Vert Galant à Fosseuse, pour garantir l'accessibilité de la parcelle agricole B n°163. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien de cet emplacement réservé considérant que la parcelle B n°163 peut être desservie depuis le Chemin du Roi. RECOMMANDATION N°1.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est <u>décidé de supprimer de supprimer l'emplacement réservé n°21.</u>
13) <u>Observation n°13</u> : demande de classement en zone UEc au lieu de zone UDd de la parcelle B n°1195 rue Denoual et de revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues sur ce secteur. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien des règles d'urbanisme sur la zone UDd en validant la justification de la commune qui souhaite limiter le développement d'activités artisanales, industrielles et les entrepôts afin de limiter les risques de pollution à proximité du captage d'eau potable de la commune, à cet endroit du territoire communal. Est préconisée une mutation vers du logement suivant les dispositions des OAP.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
14) <u>Observation n°14</u> : demande de suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement, à proximité des établissements Lebronze Alloys dont l'activité relève des installations classées pour la protection de l'environnement au sujet desquels il convient de limiter certains usages des sols à proximité. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°5 pour les raisons de sécurité, de sûreté et environnementales.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est <u>décidé de supprimer de supprimer l'emplacement réservé n°5.</u>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
15) <u>Observation n°15</u> : demande d'inscription en zone à urbaniser et non en zone agricole, des parcelles ZD n°214 et n°216 destinées à une extension de la zone d'activités d'Outreville, comme cela est avancé au PADD venant traduire une orientation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Sablons approuvé en 2020. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien en zone agricole (A) des parcelles ZD n°214 et n°216 au regard de la justification avancée par la commune au sein du rapport de présentation (page 92) rappelant que début 2026, l'enveloppe de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers possible à l'échelle de la Communauté de Communes des Sablons et à traduire dans le SCOT à rendre compatible d'ici février 2027 avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est déjà atteinte.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point. La commune traduit une demande de la Communauté de Communes des Sablons, sans écarter complètement une évolution du PLU à terme puisque le principe d'une éventuelle extension de la zone d'activités d'Outreville reste avancé au PADD.
16) <u>Observation n°16</u> : demande pour rendre possible la transformation vers du logement, de locaux actuellement destinés à des bureaux et situés à plus de 25 mètres de profondeur depuis la voie publique, en zone Udd (parcelles AC n°166, n°180 et n°126). <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien de l'interdiction des constructions d'habitation au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la voie publique au sein de la zone UD, afin de contenir la production de logements limitée à environ 70 sur la période 2026 – 2035 du fait que près de 400 logements ont été réalisés entre 2020 et 2025.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
17) <u>Observation n°17</u> : demande de reclassement en zone constructible, des parcelles ZD n°214 et n°216 destinées à une extension de la zone d'activités d'Outreville, comme cela était prévu au PLU de Bornel avant révision. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien en zone agricole (A) des parcelles ZD n°214 et n°216 au regard de la justification avancée par la commune au sein du rapport de présentation (page 92) rappelant que début 2026, l'enveloppe de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers possible à l'échelle de la Communauté de Communes des Sablons et à traduire dans le SCOT à rendre compatible d'ici février 2027 avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est déjà atteinte.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point. La commune traduit une demande de la Communauté de Communes des Sablons, sans écarter complètement une évolution du PLU à terme puisque le principe d'une éventuelle extension de la zone d'activités d'Outreville reste avancé au PADD.
18) <u>Observation n°18</u> : demande de revoir le classement en zone agricole de la parcelle ZI n°15 (rue du Ménillet) du fait qu'aucune activité agricole n'y est exercée, en prévoyant un reclassement en zone à urbaniser. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable du commissaire-enquêteur au classement en zone naturelle de cette parcelle, suivant la proposition de la commune considérant cette propriété en tant qu'habitation isolée du fait de sa localisation en dehors du périmètre aggloméré de la commune et de l'insuffisance des réseaux publics.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est <u>décidé d'inscrire en zone naturelle (N) la parcelle ZI n°15 (rue du Ménillet)</u>.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
19) <u>Observation n°19</u> : demande d'information sur le caractère constructible d'une parcelle (X n°231) située rue d'Hanvoile à Anserville. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien en zone urbaine (UV) de cette parcelle identifiée en « dent creuse » par la commune, du fait qu'elle est directement accessible depuis la voie publique et correctement desservie par les réseaux publics.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
20) <u>Observation n°20</u> : demande de confirmation sur l'inscription en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) des parcelles AL n°61, n°62, n°64, n°65, n°66 et n°90 à Courcelles ; demande au sujet de l'absence d'une grange d'une société sur la parcelle X n°237 à Anserville ; demande d'explication sur les limites du secteur Nj qui ne sont pas toutes les mêmes d'une propriété à l'autre à Anserville ; demande sur la capacité des équipements et infrastructures à supporter l'augmentation de la population rendue possible par les dispositions du PLU. <i>Avis du commissaire-enquêteur : prenant note des réponses apportées par la commune aux différentes questions posées, sans que celles-ci n'impliquent d'ajustement au dossier PLU.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point. Les réponses aux questions posées figurent dans le rapport d'enquête publique (page 69).
21) <u>Observation n°21</u> : demande d'explication sur les limites entre la zone UV et le secteur Nj dans la trame urbaine d'Anserville, qui ne sont pas homogènes pouvant engendrer des droits constructibles plus importants sur certaines parcelles notamment pour les annexes à l'habitation. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien de la délimitation de la zone UV à Anserville suivant l'explication fournie par la commune qui rappelle que ces limites ont été fixées en tenant compte de la présence ou non d'habitation ou de locaux d'activités au-delà de la bande de 30 mètres comptés depuis la voie publique.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
22) <u>Observation n°22</u> : demande de justification du classement en zone urbaine (UV) de la parcelle C n°1315 au sud de la rue du Chauffour à Anserville. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien en zone urbaine (UV) de la parcelles C n°1315 compte tenu des deux permis de construire accordés (janvier 2016, novembre 2018) dont les ouvertures de chantier sont attestées par la réalisation des fondations et du sous-sol de l'habitation.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.
23) <u>Observation n°23</u> : demande d'explication sur la règle, en zone UD, obligeant à une distance d'au moins 25 mètres entre deux limites séparatives latérales en cas de construction nouvelle à usage d'habitation : s'applique-t-elle aux annexes ? Demande relative à l'implantation des annexes en arrière des habitations : concerne-t-elle toutes les annexes à l'habitation. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au maintien des règles précitées au sein de la zone UDe compte tenu des réponses apportées par la commune visant à limiter en secteur UDe, la densification du bâti sur des terrains construits dans le fond de la vallée et à proximité de l'Esches.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à prévoir au dossier PLU sur ce point.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
24) <u>Observation n°24</u> : proposition de classement en zone naturelle (au lieu de zone agricole) des parcelles ZI n°14, n°15, n°63 (rue du Ménillet) et des parcelles AL n°77, n°78, n°79 (rue du Ménillet) qui sont construites sans lien avec l'activité agricole. <i>Avis du commissaire-enquêteur : avis favorable au classement en zone naturelle (au lieu de zone agricole) des ces parcelles considérées comme des habitations isolées du fait de leur localisation en dehors du périmètre aggloméré de la commune et de l'insuffisance des réseaux publics.</i>	Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est <u>décidé d'inscrire en zone naturelle (N) les parcelles ZI n°14, n°15, n°63, ainsi que les parcelles AL n°77, n°78, n°79 (rue du Ménillet).</u>