

# Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

## RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 10U19/NT

Compte rendu de réunion n°1  
du 19 juillet 2019

Dif.	Fonctions	Organismes	Participants	présent à la Réunion	absent étant excusé	absent non excusé	invité au prochain RdV	téléphone	adresse mail
X	MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Fresnoy-le-Luat						03 44 54 21 19	mairiedefresnoy@wanadoo.fr
		Maire	M. PÉTERS	X			X		
		Adjoint au maire	M. PETIT	X			X		
		Conseiller municipal	Mme DOUCET	X			X		
		Conseiller municipal	M. STURMA	X			X		
		Conseiller municipal							
		Conseiller municipal							
		Conseiller municipal							
X	SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES								
	Préfecture de l'Oise						X		
	Sous-Préfecture de Senlis						X		
	DDT - SAT de Senlis	M. MALVEZIN		X			X		
	DDT - SAT de Senlis						X		
	ARS						X		
	DREAL						X		
	STAP - Architecte des Bâtiments de France						X		
	Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (AOT)						X		
	Chambre d'Agriculture	Mme PONS					X		
	Chambre de Commerce et d'Industrie	Mme HERVET			X		X		
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat						X		
	Conseil Régional						X		
	Conseil Départemental	Mme LORRET					X		
	Communauté de Communes du Pays de Valois (SCOT)	M. VEDIE		X			X		
	Syndicat en charge du SAGE du Bassin de l'Automne						X		
	Commission Locale de l'Eau SAGE de la Nonette						X		
	AUTRES PERSONNES PRÉSENTES								
	Parc Naturel Régional Oise Pays de France	M. GIROUDEAU		X					
X	COMMUNES VOISINES :								
	Commune de Rully	M. PLASMANS			X		X		
	Commune de Trumilly				X		X		
X	URBANISTE	Agence d'Urbanisme ARVAL							
	Géographe-urbaniste qualifié - Directeur d'études	M. THIMONIER		X			X	03 44 94 72 16	
	Urbaniste - Chargée d'études	Mme LOUERAT			X		X	03 44 94 72 15	

Prochain rendez-vous :

**Le Vendredi 30 Août à 14 h 30 en Mairie**

Objet :

Phase diagnostic : État initial de l'environnement

**Agence d'Urbanisme ARVAL sarl**  
**RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT**

Nos réf. : 10U19/NT

**Compte rendu de réunion n°1**  
**du 19 juillet 2019**

	pour action	délai
<p><b>1 - RAPPEL PLANNING / PROCÉDURE</b></p> <p>- Il est rappelé que pour la révision d'un PLU :</p> <p>La <b>phase étude</b> dure environ un an et consiste dans un premier temps en la réalisation d'un diagnostic comprenant 3 thèmes : habitat (population / logement) ; fonctionnement urbain (activités économiques, commerces, équipements, réseaux (dont numérique), transport, circulation et stationnement) ; paysage (bâti et naturel) et état initial de l'environnement (biodiversité, risques naturels et technologiques, l'eau, l'air, les déchets et les énergies renouvelables). Un rapport de diagnostic (livret A3 couleur) sera établi, puis mis à disposition des habitants et présenté aux partenaires. Le diagnostic vise à confronter des points de vue, des données, des analyses entre les élus, les différentes personnes associées, le bureau d'études, et fait l'objet de 3 réunions de travail auxquelles sont conviées les personnes publiques associées (plus une réunion avec les exploitants agricoles dans le cadre du diagnostic agricole à réaliser). Il est envisagé boucler le diagnostic d'ici octobre 2019.</p> <p>Intervient dans un second temps l'établissement d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal qui fera l'objet d'un débat au conseil municipal, d'une transmission aux personnes publiques associées et d'une présentation aux habitants. Le PADD correspond au projet communal proposé sous forme de réponses aux enjeux soulevés par le diagnostic et fait également l'objet de 3 réunions (fin de cette phase envisagée en début d'année 2020).</p> <p>Le troisième temps consiste en la traduction réglementaire du PADD (plan de zonage et règlement des zones pour compléter le dossier à arrêter en conseil municipal) complétée d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant à un zoom technique sur des secteurs à fort enjeu d'aménagement. 4 réunions de travail sont nécessaires à cette phase (fin envisagée à l'été 2020).</p> <p><b>Après arrêt du projet de PLU révisé par délibération du conseil municipal</b>, le dossier est ensuite transmis aux personnes publiques associées qui disposent d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis. À la suite du délai de 3 mois, des modifications ne remettant pas en cause le PADD peuvent être proposées au projet qui sera soumis à enquête publique avec la présence d'un commissaire enquêteur (durée : 2 mois). Le rapport du commissaire enquêteur est ensuite analysé et peut aboutir à des modifications du dossier au regard des remarques des habitants. Le projet de PLU ajusté suite aux remarques est enfin approuvé par le conseil municipal puis transmis dans sa version définitive aux partenaires publics.</p> <p>- La <b>concertation avec les administrés</b> se fait donc en deux temps. Dès à présent et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé, la concertation porte sur les orientations du projet communal, les observations doivent donc relever de l'intérêt général au regard du projet communal envisagé. Au moment de l'enquête publique, les administrés pourront de nouveau s'exprimer notamment pour défendre des intérêts particuliers.</p> <p>La concertation est librement organisée par la commune. Les modalités de mise en oeuvre de cette dernière sont inscrites dans la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU. Elles consistent notamment à la mise à disposition en mairie des dossiers d'études (diagnostic et PADD) et d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants. Ce registre de concertation (simple cahier sans spirales et aux pages numérotées) peut dès à présent être ouvert et accessible en mairie, avec le Porter à Connaissance (contenant les informations jugées utiles et servitudes d'utilité publique) dès sa réception.</p> <p>- Il est rappelé que le PLU actuel continue de s'appliquer tant que le PLU en révision n'est pas exécutoire. Aussi, les projets de construction demandés pendant les années d'études du PLU seront instruits sur la base du PLU actuel. La commune disposera d'un sursis à statuer concernant toute opération susceptible de remettre en cause le PADD du nouveau PLU, à compter du débat sur le projet communal au sein du conseil municipal.</p> <p>Compte tenu du rythme élevé de constructions observé sur le village ces dernières années et de la connaissance de projets à venir, les élus souhaitent pouvoir avancer rapidement sur les deux premières phases d'études afin de pouvoir utiliser rapidement le sursis à statuer sur les futures demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>- Il est rappelé que la commune doit se prononcer dans les semaines à venir sur son adhésion ou non à la nouvelle charte du PNR Oise-Pays de France qui lui est proposée. Dans l'hypothèse où la commune adhérerait, le PNR devrait une personne publique associée à la révision du PLU et le contenu du PLU révisé devra être compatible avec cette charte.</p> <p>- Il est signalé que les comptes-rendus de réunion seront envoyés par mail aux personnes publiques. Charge à celles-ci de faire part à la commune de tout changement d'adresse mail.</p>	Commune	pour mémoire
	Commune	au plus tôt
	DDT60	au plus tôt
	Commune	pour mémoire
	Commune	pour mémoire
		pour mémoire
	Commune	sept-19
	Personnes publiques associées	août-19
<p><b>2 - BILAN DES ORIENTATIONS DU SCOT RÉVISÉ DU PAYS DE VALOIS</b></p> <p>- Il est rappelé que le SCOT révisé du Pays de Valois a été approuvé en mars 2018. Le contenu du PLU révisé devra être compatible avec ce SCOT.</p> <p>- Le bureau d'études remet aux participants un tableau de synthèse des principales dispositions du SCOT du Pays de Valois en mesure d'impacter le contenu du PLU. Ce document s'accompagne d'une planche graphique identifiant des enjeux du SCOT sur le territoire communal.</p> <p>- <b>POPULATION / HABITAT</b> : Fresnoy-le-Luat est identifiée au SCOT dans le groupe des communes hors pôles (45 communes au total). L'objectif pour ces communes est de maintenir à horizon 2035, leur part démographique (38% de la population totale du territoire) en utilisant prioritairement les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dents creuses, mutation de corps de ferme, transformation de bâtiments anciens...) déjà constituée.</p> <p>. Une enveloppe de 71 ha voués au développement résidentiel est à répartir entre les 45 communes de ce groupe, soit sur la base d'un calcul par simple division, la possibilité de délimiter entre 1,5 ha et 2 ha par commune de zone nouvellement à urbaniser. Sur ces emprises qui seraient éventuellement proposées à l'urbanisation, il est demandé de compter au moins 18 logements par hectare (densité nette).</p> <p>. Les élus s'inquiètent quant à la traduction de ces orientations du SCOT dans le PLU révisé de Fresnoy-le-Luat d'autant que la commune subit une forte pression foncière depuis quelques années, avec plus d'une vingtaine de nouveaux logements déjà réalisés depuis 2014.</p>	Arval/Commune	pour mémoire
	Arval/Commune	pour mémoire

	pour action	délai
<p>. Le représentant de la CCPV signale qu'une grille d'évaluation de la compatibilité du PLU avec le SCOT est réalisée et sera utilisée au moment de l'analyse du projet de PLU révisé arrêté, les élus de la commune peuvent venir expliquer leur choix devant les membres du bureau communautaire appelés à statuer sur le projet de PLU qui leur est présenté.</p> <p>. Arval rappelle que la notion de compatibilité avec le SCOT est à différencier de la notion de conformité qui est plus stricte. Pour autant, le projet communal à l'horizon 2035 qu'il convient d'élaborer pour Fresnoy-le-Luat devra intégrer les dispositions du SCOT et trouver un argumentaire adapté pour démontrer la compatibilité entre les deux documents.</p> <p>. La diversification de l'offre de logements pour des habitants de tout âge et pour tous les revenus est aussi un objectif avancé au SCOT, sans obligation chiffrée à l'échelle des petites communes.</p> <p>Les élus signalent que la commune compte deux logements communaux et que plusieurs logements locatifs privés ont été réalisés ces dernières années.</p> <p>- <b>ÉQUIPEMENTS / SERVICES / DÉPLACEMENTS</b> : La commune n'est pas identifiée pour accueillir des équipements intercommunaux (à privilégier dans les pôles). Il s'agit avant tout de veiller au bon fonctionnement des équipements et services existants à l'échelle locale au regard de l'évolution des besoins.</p> <p>. Les élus signalent que le pôle récent mairie/école est en mesure d'accueillir une éventuelle extension (et/ou regroupement) de l'équipement scolaire du syndicat.</p> <p>. Concernant les déplacements, la réalisation souhaitée la liaison RN31/RN2 à l'ouest de Crépy-en-Valois pourrait avoir une incidence sur l'augmentation de l'attractivité de la commune. Est mis en avant le fait qu'une aire de co-voiturage potentielle est identifiée à Duvy.</p> <p>. Les élus indiquent qu'une grande partie des actifs se dirigent quotidiennement vers Senlis et la région parisienne.</p> <p>- <b>ÉCONOMIE</b> : La commune n'est pas ciblée pour accueillir une nouvelle zone d'activités. En revanche, le site d'activités (hangar localisé à Beaurains avec une partie sur Fresnoy-le-Luat) est identifié en parc d'activités de proximité voué à répondre principalement aux besoins endogènes de l'entrepreneuriat.</p> <p>. Afin de maintenir l'activité agricole sur le territoire, il est nécessaire de limiter les impacts de l'urbanisation sur les espaces agricoles et de protéger l'accès aux corps de ferme et aux champs. La diversification de l'activité agricole est également à faciliter et le développement des circuits-courts est encouragé.</p> <p>La commune compte plusieurs sites d'activités agricoles dont aux moins deux pratiquent l'élevage (chevaux), ce qui induit des périmètres sanitaires à prendre en compte.</p> <p>Arval rappelle qu'il conviendra d'organiser une réunion avec les exploitants agricoles.</p> <p>. Développer l'offre touristique et valoriser le patrimoine architectural du territoire (monuments historiques, bâti vernaculaire). Le développement de cheminements doux est à valoriser sur le territoire communal.</p> <p>Il existe actuellement un circuit touristique (Montagnes d'Auger) qui passe par Le Luat et Fresnoy. Est évoquée l'ancienne voie ferrée (Senlis - Crépy-en-Valois) désaffectée qui aurait pu être le support à une voie verte structurante sur le plateau du Valois.</p> <p>Les élus signalent la présence de deux offres d'hébergement touristique sur la commune : 1 gîte à Fresnoy, 1 nouveau gîte à Duvy.</p> <p>- <b>ENVIRONNEMENT</b> : Les orientations du SCOT conduisent à assurer un fonctionnement durable du Pays du Valois et identifient dans ce but des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques à protéger. Le boisement au sud-est du territoire communal est concerné ; la continuité écologique se poursuit vers l'ouest le long des parties arborées du coteau, traversant notamment le secteur occupé par l'activité équestre située entre Fresnoy et Duvy.</p> <p>. Les petits éléments de paysage (haies, bosquets, remises, fossés, bandes enherbées, etc.) qui ponctuent le paysage ouvert du plateau du Valois dominé par la grande culture, méritent une attention particulière et pourront être identifiés au PLU révisé comme étant à préserver.</p> <p>Les élus signalent que c'est déjà le cas au PLU actuel, en particulier sur le linéaire de l'ancienne voie ferrée.</p> <p>. Les orientations du SCOT visent à valoriser la ressource du sous-sol et l'économie circulaire dans le cadre d'une gestion environnementale attentive et qualitative.</p> <p>M. le Maire fait état d'un projet d'extension sur la commune de Fresnoy-le-Luat (de part et d'autre de la ligne ferroviaire à grande vitesse) au sud, de la carrière exploitée par la Samin située actuellement à Baron.</p> <p>Il est convenu de vérifier la compatibilité de ce projet d'extension avec le nouveau schéma départemental des carrières, et de rencontrer la Samin à ce sujet.</p> <p>. Les dispositions du SCOT avancent des orientations précises en matière de gestion de la ressource en eau, notamment sur la base du schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) réalisé par la CCPV. La commune compte un point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine avec des périmètres de protection au sein desquels se trouve une activité d'élevage équestre. Les élus signalent que les bâtiments récemment construits sur ce site semblent se situer dans le périmètre éloigné du point de captage.</p> <p>La partie est du territoire communal est concernée par le périmètre de l'aire d'alimentation du captage d'Auger-Saint-Vincent (captage Grenelle). Vérifier les conséquences de ce périmètre sur l'usage des sols concernés qui englobe les trames urbaines de Le Luat et de Fresnoy. Voir avec la SAGEBA à inviter à la prochaine réunion.</p> <p>En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, les élus précisent que la commune a fait le choix de rester en assainissement individuel (contrôle des dispositifs effectués par le SPANC).</p> <p>. Au SCOT, il est aussi prescrit la maîtrise des risques naturels et les nuisances qui affectent la commune et de préserver la qualité de l'air en privilégiant les modes de transports doux et transport en commun. La commune est principalement concernée par des risques de ruissellement (du coteau sud vers les secteurs urbanisés) avec des aménagements réalisés ces dernières années, ainsi que par les nuisances engendrées par la ligne ferroviaire à grande vitesse.</p>	Commune/Arval	pour mémoire
	Arval/Commune	pour mémoire
	Arval/Commune	sept-19
	Arval/Commune	août-19
	Arval/Commune	pour mémoire
	Arval/Commune	août-19
	Arval/SAGEBA	août-19
	Commune	août-19
	Arval/Commune	pour mémoire
<p><b>3 - BILAN DU PLU</b></p> <p>- Arval remet aux participants un document de travail présentant des éléments de bilan du PLU approuvé en 2004. Son analyse appelle les observations suivantes.</p> <p>- <b>DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉQUIPEMENTS</b> :</p> <p>En se basant sur les chiffres INSEE actuellement avancés pour 2016, l'objectif de maîtrise du développement démographique est atteint, en comptant 40 habitants de plus que ce qui était prévu en 2005.</p> <p>. Les élus signalent cependant que depuis quelques années, est observée une forte évolution de la construction sur la commune, estimée à plus d'une trentaine de logements supplémentaires sur ces 3 à 4 dernières années. Ces logements résultent du remplissage des terrains libres de construction situés en zone urbaine au PLU actuel (notamment à Duvy), et de la transformation de bâtiments (un corps de ferme, l'ancienne mairie) en logements. Sur l'ancien corps de ferme de Le Luat, un projet de 9 logements supplémentaires a été présenté à la commune.</p>		

	pour action	délaï
<p>. Au total, entre 1999 et 2016, 30 résidences principales supplémentaires sont recensées par l'INSEE auxquelles s'ajoutent la trentaine de logements réalisés depuis, soit un total d'environ 60 résidences principales de plus. Cette évolution est à confronter aux orientations du SCOT en matière de logement d'autant qu'il reste encore des possibilités de réalisation de logements sur la commune.</p> <p><b>- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :</b></p> <p>Il n'est pas constaté d'évolution notable dans ce domaine. Les élus signalent la présence d'une entreprise de maçonnerie, d'une entreprise d'électricité, d'une entreprise réalisant des bornes pour espace public, et d'une antenne de la chambre d'agriculture (avec 2 à 3 personnes qui viennent régulièrement).</p> <p>L'activité agricole s'est globalement maintenue.</p> <p><b>- ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES :</b></p> <p>Les différents milieux et paysages de la commune ont été protégés de l'urbanisation d'autant qu'aucune zone à urbaniser n'était prévue au PLU initial. En revanche, la révision simplifiée n°1 a créé une zone AU<sub>p</sub> en frange est de Le Luat sur laquelle ont été réalisés la nouvelle mairie, l'école et quelques logements. Ce secteur récent a modifié la perception de l'entrée de village est.</p> <p>L'architecture vernaculaire est globalement bien préservée. Les élus rappellent que l'Architecte des Bâtiments de France intervient sur la commune.</p> <p>. Concernant les emplacements réservés prévus pour la gestion des ruissellements, seul celui à l'est de Le Luat a été réalisé.</p> <p><b>4 - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER</b></p> <p>- Arval remet aux participants un document de travail présentant sous forme cartographique le potentiel foncier résiduel sur chacun des trois secteurs urbanisés de la commune. Son analyse appelle les observations suivantes.</p> <p>- À Le Luat, le bâtiment de type hangar au nord abrite aujourd'hui 2 logements (il n'a plus d'usage agricole). Les terrains libres de construction entre le pôle mairie/école et la rue du Vieux Puits sont traversés par des ruissellements pouvant justifier leur maintien en zone non constructible. Le terrain le plus au sud de la rue de Rosières n'est pas inscrit en zone urbaine au PLU actuel. Il reste donc 5 terrains libres de construction (dents creuses) et le site de l'ancien corps de ferme déjà en partie transformé en logements. À noter que tout le terrain autour de la mairie/école appartient à la commune.</p> <p>- À Fresnoy, deux terrains repérés libres (chemin du Moulin, rue de la Croix Lizot) sont aujourd'hui construits. Rue du Chapitre, la partie est de l'emprise bâtie identifiée à usage agricole est aujourd'hui occupée par un logement sans lien avec l'agriculture. Rue des Plantis, la partie à l'est de l'emprise de corps de ferme identifié, n'est pas vouée à cet usage. Rue du Château, un projet de garage lié à une habitation est prévu sur le terrain identifié comme libre de construction. Un permis vient d'être accordé à l'ouest de la rue de la Montagne tandis qu'à l'est, une emprise de jardin pourrait recevoir au moins deux constructions. Il y a donc un potentiel d'au moins 9 terrains libres de construction, plus une grande propriété (au nord de la rue du Château) pouvant être divisée, et trois emprises de corps de ferme en activité pouvant au moins en partie mutées. Sur le secteur rue du Chapitre, il pourrait être intéressant d'envisager des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer l'utilisation des emprises disponibles à l'est.</p> <p>- À Ducy, rue du Puits Cailleux 6 logements ont été réalisés. Rue du Chaudron, il ne reste qu'un terrain potentiellement libre (3 logements ont été réalisés sur les autres emprises identifiées). Rue Saint-Lazare, le terrain libre est aujourd'hui bâti, l'emprise plus au nord n'est pas desservie par les réseaux. Sur l'ancienne pâture, rue du Puits Cailleux, 3 logements ont été réalisés. Il reste donc 4 terrains libres de construction, deux grandes propriétés (dont un bâtiment d'activité) présentant un potentiel de division ou mutation, plus deux corps de ferme en activité pouvant au moins en partie mutés.</p> <p>- La cartographie du potentiel foncier sera donc mise à jour en conséquence.</p> <p>- Le potentiel foncier estimé est de : au moins 18 logements par urbanisation de terrains encore libres de construction dans la trame urbaine déjà constituée, 3 grandes propriétés déjà bâties pouvant faire l'objet de division parcellaire, 6 emprises de corps de ferme en activité pouvant au moins en partie muter vers du logement.</p> <p>L'analyse statistique sur la population et le parc de logements sera abordée lors d'une prochaine réunion.</p> <p>La prochaine réunion est prévue le <b>vendredi 30 août 2019 à 14h30</b> à la mairie et aura pour objet : État initial de l'environnement.</p>	<p>Arval/Commune/CCPV</p> <p>Arval</p>	<p>fin 2019</p> <p>sept-19</p> <p>pour mémoire</p>

Diffusion :

- Mairie de Fresnoy-le-Luat (pour diffusion générale)
- Arval (membres de l'équipe)