

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

Nos réf. : 10U19/NT

**Compte rendu de réunion n°5  
du vendredi 13 décembre 2019**

	pour action	délai
<b>1 - PREAMBULE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un point est fait sur le compte-rendu de la réunion précédente. Il est rappelé que la partie diagnostic du PLU est désormais terminée. Le bureau d'étude effectuera les dernières modifications avant envoi à la commune pour relecture. Le compte-rendu n'entraîne pas de remarques particulières. La démarche de la phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est rappelée.</li> <li>La réunion du jour permet d'affiner les orientations du projet communal révisé, appelé projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui contient une partie écrite et une partie cartographique.</li> <li>La partie écrite se décompose par thématique, avec pour chacune des thématiques un rappel des principaux enjeux issus du diagnostic et des orientations proposées pour répondre aux enjeux.</li> </ul>	Arval	janvier 2020
<b>2 - OBJECTIFS CHIFFRÉS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les objectifs chiffrés sont revus puis validés. En tenant compte de l'augmentation démographique récente, la population de Fresnoy-le-Luat pourrait atteindre 647 habitants à l'horizon 2035. Cela se traduit par une augmentation de 137 habitants en tout, soit un peu plus de 7 habitants par an en moyenne, et en moyenne 4 logements par an (scénario le plus fort parmi ceux présentés à la réunion précédente).</li> <li>En se basant sur la baisse de la taille moyenne des ménages entre 2016 et 2035 (2,5 occupants par logement), le desserrement des ménages nécessiterait la création de 15 nouveaux logements à l'horizon 2035, sans augmentation du nombre d'habitants. Suivant le scénario proposé, il faudrait compter 70 résidences principales de plus sur la commune entre 2016 et 2035. Entre 2016 et 2019, une vingtaine de résidences principales a déjà été réalisée et 16 logements sont en cours de réalisation (leur occupation est probable d'ici 2021) et au moins 25 logements sont encore disponibles dans la trame urbaine déjà constituée du village.</li> <li>Ce scénario est à valider par la CCPV au titre de la compatibilité avec le SCoT récemment révisé.</li> <li>Concernant le potentiel de mutation des grandes propriétés vers de plus petites surfaces pouvant accueillir davantage de logements, est validée la mise en place au PLU de mesures de protections environnementales pour maîtriser les risques de division.</li> <li>Le potentiel foncier au sein de la trame urbaine est en effet estimé à une vingtaine dans les dents creuses, soit une quinzaine de logements effectifs. Il est donc décidé de pondérer à 20% le rendu effectif de logements. La mutation de corps de fermes identifiés à Ducy, et à Fresnoy vers de l'habitat sera limité par les dispositions réglementaires du PLU.</li> <li>5 logements par variation de la vacance sont comptabilisés. <math>\rightarrow 18</math></li> <li>Une vingtaine de logements a été réalisée entre 2016 et 2019, et 16 logements sont actuellement en cours de réalisation (dont les 9 logements de l'ancien corps de ferme au Luat). Ainsi, entre 2016 et 2021 (date d'entrée en vigueur probable du PLU révisé), 36 <del>logements</del> résidences principales supplémentaires seront comptabilisées sur la commune, soit au moins la moitié du total de 70 logements proposés en objectif chiffré au PLU révisé.</li> <li>La commune fait part de sa volonté de réaliser des logements sur le site existant derrière l'église. Etant donné la configuration et la surface du terrain, 7 logements sont possibles afin de répondre aux orientations du SCoT traduisant les objectifs de densification de l'état (au moins 18 logements à l'hectare). Arval rappelle l'existence des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les possibilités qu'elles permettent pour le contrôle de la réalisation d'opération d'aménagement, notamment du point de vue du nombre de logements à réaliser.</li> <li>Sur le Luat, il est possible d'envisager la construction d'un ou de deux logements supplémentaires liés aux équipements : les écoles nécessitent souvent des logements de fonction afin d'attirer des enseignants. Cette zone resterait un pôle d'équipements, la réalisation de ces logements sera portée par la collectivité publique.</li> <li>Ainsi entre 2021 et 2035, il est proposé de rendre possible une dizaine de logements supplémentaires : 7 logements sur l'emprise située au sud de l'église qui fera l'objet d'un projet d'ensemble ; 2 à 3 logements supplémentaires sur l'emprise communale à proximité immédiate de l'école dans le but de renforcer la zone d'équipements communaux. Cette zone d'équipements comprenant le terrain communal sur lequel se trouvent l'école, la mairie et quelques logements sera identifiée en zone Up afin d'interdire une quelconque autre construction à but d'habitat.</li> </ul> <p align="center"><math>36 + 10 = 46 \neq 70 ?</math></p>	Commune/Arval	pour mémoire
	CCPV	janv-20
	Commune/Arval	règlement
	Commune/Arval	règlement
	Commune/Arval	règlement
<b>3 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toujours dans cet objectif, la zone entre la trame bâtie de Luat et le secteur de services sera identifiée au zonage comme une zone naturelle où la construction est interdite. Une partie de la zone en face fera l'objet d'un emplacement réservé (régulation des eaux de ruissellement).</li> <li>L'entrée de village de Ducy sera identifiée en zone agricole afin de préserver le village d'une extension non contrôlée vers l'ouest. Le terrain situé entre les deux activités à l'ouest sera lui aussi envisagé en zone agricole, ou en zone Ue afin d'en conserver un usage strictement économique. ?</li> </ul>	Commune/Arval	règlement
	Commune/Arval	pour mémoire

2Lc  
Au

?

du

La ?

Bertrand MATHIEU - Dominique CARRAUD - Nicolas THIMONIER urbanistes architectes ingénieurs associés  
3bis, place de la République - 60 800 CREPY-EN-VALOIS - tél. : 03.44.94.72.16 - fax : 03.44.94.72.01 - Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

7 pour la Pa 32 photocopie  
6 ex hauteur "Nord de la page 3"

	pour action	délat
<p>① A Ducy, est identifiée une zone qui fera l'objet d'un aménagement d'équipement de loisirs. en effet, le diagnostic du territoire a mis à jour le manque de lieux de loisirs et de cohésion sociale où les habitants peuvent se retrouver. Un secteur est donc identifié au niveau du corps de ferme au sud du bourg de Ducy. L'exploitant a cependant un chemin directement sur la route où il passe avec les engins agricoles. Il conviendra donc d'en tenir compte dans la délimitation d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.</p> <p>• Est abordée la question de l'entrée ouest de Fresnoy. Il est décidé de l'identifier en zone naturelle protégée au règlement afin de protéger les entrées de village.</p> <p>• Le secteur où se situe une bombe non explosée recouverte de gravats (près de la maison isolée le long de l'ancienne voie ferrée) sera lui aussi protégé par une zone naturelle non aménageable.</p> <p>• Au vu du patrimoine bâti remarquable de la commune, il sera défini des orientations d'aménagement et de programmation sur l'îlot au sud de l'église de Ducy.</p> <p>• Quelques bâtis seront identifiés d'intérêt patrimonial, afin de protéger le patrimoine bâti de la commune. Ces identifications concernent notamment la maison dite "le Château" à Fresnoy, et le colombier rue du Chapitre, ainsi que des bâtis agricoles sur Fresnoy et une grande propriété à Ducy.</p> <p>• Ces bâtis remarquables seront identifiés lors du volet réglementaire.</p> <p>• Un site d'intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'une valorisation pédagogique, est à valoriser au sud de Ducy dans les bois, intégré au circuit de promenade possible.</p> <p>② • Un emplacement réservé destiné à l'accueil d'équipements de loisirs est identifié au sud de la rue Saint Rieul. Des places de parking pourront être signalisées et un passage uniquement piétonnier sera permis pour aller vers les bois en continuité de la rue Saint Rieul et vers ce site d'intérêt patrimonial.</p> <p>• Au règlement du PLU, seront aussi identifiées des liaisons douces à créer, notamment le long de l'ancienne voie ferrée (suivant les parties aujourd'hui privatisées), ainsi que derrière le pôle de service école-mairie au Luat.</p> <p>• Enfin, seront aussi identifiés les chemins et les éléments de paysage à préserver lors du volet réglementaire.</p> <p>• Le PADD sera ensuite présenté à la population lors d'une réunion publique à organiser. Il s'agira d'exposer les orientations générales à la population en évitant d'évoquer l'intérêt particulier de chaque propriétaire foncier (l'enquête publique est vouée à cela).</p> <p>• Suite à la mise en forme du PADD, commencera la 3ème phase des études, à savoir le volet réglementaire avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs à enjeu d'aménagement, le zonage et le règlement du PLU. Ce volet comprendra 3 à 4 réunions de travail. À l'issue de l'élaboration du volet réglementaire, le projet de PLU révisé pourra être « arrêté » par le Conseil Municipal puis transmis aux services de l'Etat pour consultation.</p>	Commune/Arval	règlement
	Commune/Arval	règlement
<p><b>4 - PROCHAINE RÉUNION</b></p> <p>Prévue le vendredi 24 janvier à 9h00 en Mairie. La commune se charge des convocations.</p> <p>La réunion visera à finaliser les orientations générales d'aménagement et à valider le projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) avant débat au conseil municipal.</p>	Commune	au plus tôt