

## ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 28 octobre 2021, **avis favorable sans réserve.**

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>1) RECOMMANDATION N°1 :</b> Intégrer des notions <i>d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)</i> dans les projets d'aménagement et de production de logements.</p> <p>Suivant la loi Climat et Résilience d'août 2021, préciser que le <b>délaï de bilan d'application du PLU est passé de 9 à 6 ans.</b></p> <p>Préciser, dans le rapport de présentation, qu'un <b>Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale.</b></p> <p>La partie réglementaire du PLU <b>pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.</b></p>	<p>Il est proposé d'<b>ajouter au règlement écrit (pièce n°4c du projet de PLU)</b>, dans les dispositions générales, au paragraphe concernant les adaptations mineures : « Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III, notamment <b>pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité</b> des personnes handicapées à un logement existant (conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme) ».</p> <p>Il sera <b>précisé dans le rapport de présentation que le bilan d'application du PLU est à réaliser dans un délai de 6 ans</b> à compter de l'approbation du plan. Il sera également <b>ajouté qu'un PCAET est en cours d'élaboration.</b></p> <p>Pour les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France portant sur le patrimoine et le paysage, il est rappelé que les dispositions du PLU révisé prévoient de nombreuses mesures de préservation du patrimoine (mur, pigeonnier, bâtiment remarquable) et du paysage (arbres, haies, mare, etc.) au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, et identifient des cônes de vue à préserver au sein de la trame urbaine (église de Ducy, église de Fresnoy). Il n'est <b>pas donc utile d'ajouter d'autres dispositions.</b></p> <p>Au sujet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rue du Chapitre et chapelle de Le Luat, il est considéré que leur contenu répond aux attentes de l'Architecte des Bâtiments de France qui aura à émettre un avis sur les projets d'aménagement et de construction qui pourraient être proposés. Il n'est <b>pas donc utile d'ajouter d'autres dispositions.</b></p> <p>Concernant les remarques portant sur les dispositions réglementaires, il est rappelé que là encore, l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessairement consulté et aura un avis à émettre sur les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans le périmètre aux abords de l'église de Fresnoy et de la Chapelle de Le Luat (Monuments Historiques) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les façades, il est bien indiqué que les façades en pierres appareillées ou en briques rouges donnant sur la rue resteront apparentes (ni peintes, ni enduites) empêchant donc l'isolation thermique par l'extérieur.</li> <li>- Pour les ouvertures, compte tenu de ce qui existe déjà dans le village et des attentes des administrés, il est difficile d'interdire la pose de volets roulants, tout en veillant à ce qu'ils restent le plus discret (pas de coffre ou de caisson visible).</li> <li>- Pour la toiture, la lucarne à capucine est bien le seul type autorisé. Pour les châssis de toiture, il est délicat d'imposer le meneau côté rue sur l'ensemble de la commune. Il est proposé de maintenir la règle relative au recours à l'ardoise en raison des difficultés d'approvisionnement et du coût de l'ardoise naturelle.</li> <li>- Pour les vérandas, elles ne sont bien admises que côté jardin évitant d'être visibles des monuments historiques.</li> <li>- Pour les clôtures, la formule proposée est bien en phase avec les règles fixées au PLU, tandis qu'il est difficile d'interdire le recours à l'aluminium qui l'avantage d'être facile à entretenir.</li> <li>- Pour les panneaux solaires, il est proposé de conserver la formule proposée qui paraît plus facile à appliquer par rapport à celle proposée. Un ajustement est proposé pour l'implantation des dispositifs de climatisation par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- Pour les places de stationnement, il est rappelé qu'est privilégié le recours à des matériaux non imperméabilisants allant dans le sens de la remarque.</li> </ul>

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>2) RECOMMANDATION N°2 :</b>  <i>Mettre à jour dans le rapport de présentation, l'aléa lié au retrait gonflement des argiles qui est de nul à moyen sur l'ensemble du territoire communal. Il est rappelé qu'en secteur d'aléa moyen, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique.</i></p>	<p>Il est <b>proposé d'apporter cet ajustement au rapport de présentation et de compléter le règlement pour les zones concernées par l'aléa moyen.</b></p>
<p><b>3) RECOMMANDATION N°3 :</b>            En cas de construction nouvelle, inviter le porteur de projet à prendre en compte la nécessité de mettre en place des <b>mesures de protection physique en bordure de parcelles concernées par le traitement des cultures agricoles.</b></p>	<p><b>Les dispositions du PLU révisé intègrent déjà des mesures de protection</b> pour les constructions nouvelles à proximité des zones agricoles puisqu'il prévoit la préservation des trames de jardin en fond de parcelles avec l'espace agricole.</p>
<p><b>4) RECOMMANDATION N°4 :</b>            Compléter l'analyse de la consommation des espaces sur les dix dernières années en intégrant la consommation d'espaces naturels et forestiers.</p>	<p>Cette information n'est pas reprise dans le rapport de présentation parce qu'il n'y a eu aucune consommation d'espaces naturels ou forestiers sur la commune. Il est <b>proposé d'apporter cette précision. RÉSERVE N°1 DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.</b></p>
<p><b>5) RECOMMANDATION N°5 :</b>  <i>Annexer dès que possible au PLU, le zonage d'assainissement pluvial. Annexer dès à présent le zonage d'assainissement des eaux usées, approuvé le 9 juin 2004.</i>            Faire état, dans le rapport de présentation, de la présence du périmètre de protection du captage prioritaire d'Auger-Saint-Vincent, en vérifiant que l'apport de population et l'assainissement individuel sur le village ne présentent pas d'impact sur ce captage.            Privilégier le choix de clôtures perméables (orifices à la base des murs pleins) des places de stationnement avec des revêtements perméables, afin de bien prendre en compte les problématiques de ruissellement.            Vérifier la zone (UD ou N) dans lequel se situe l'emplacement réservé n°2.</p>	<p>Il est <b>proposé d'annexer au dossier PLU, le zonage d'assainissement des eaux usées.</b> La commune prend bonne note de la recommandation visant à intégrer le zonage d'assainissement pluvial dès qu'il sera réalisé. <b>RÉSERVE N°2 DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.</b></p> <p>Le rapport de présentation (page 16) fait bien état de ce périmètre. Le SAGEBA a été interrogé lors des études sur les conséquences de ce périmètre sur le territoire communal de Fresnoy, en répondant que les orientations du projet communal prévues n'avaient pas d'impact (confirmer par l'avis favorable sans observation du SAGEBA au projet de PLU transmis).</p> <p>Les murs pleins en pierres de pays font partie intégrante du paysage urbain du village. Ils contribuent à orienter les eaux de ruissellement sur l'emprise publique un minimum aménagée (caniveau, fossé) vers les espaces agricoles et naturels, en évitant d'impacter les constructions. Les dispositions réglementaires demandent au moins 1 place de stationnement sur 2 réalisée en revêtement perméable.</p> <p>L'emplacement réservé n°2 est situé en zone N. Il est <b>proposé de rectifier le plan de découpage en zones</b> (pièce 4b).</p>
<p><b>6) RECOMMANDATION N°6 :</b>  <i>Les ensembles boisés de plus 4 ha bénéficient d'une protection au titre du code forestier ; le rapport de présentation pourra préciser l'existence d'un Plan Simple de Gestion forestière sur le Bois de la Muette. Les mares (Ducy et Le Luat) pourront faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</i></p>	<p>Les orientations du projet communal ont conduit à identifier les boisements en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, considérant que cette disposition complémentaire aux mesures prévues par le code forestier, permet aux élus d'être informés des conditions de gestion des boisements qui présentent un intérêt paysager, environnemental et récréatif. Il sera <b>ajouté au rapport de présentation (page 22), l'existence d'un Plan Simple de Gestion sur le Bois de la Muette.</b> Les mares font l'objet d'une mesure de protection au titre de l'article L151-24 du code de l'urbanisme car elles participent pleinement à la régulation des eaux pluviales.</p>

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>7) RECOMMANDATION N°7 :</b>  <i>Les OAP thématiques concernent aussi la zone naturelle délimitée au plan au niveau de la parcelle ZX n°5 rue de la Montagne à Fresnoy. Il conviendrait en conséquence de l'indiquer dans les OAP et dans le règlement de la zone N (voire prévoir la construction d'abri de jardins).</i>  <b>Rectifier la légende du règlement graphique, en indiquant que les OAP relèvent de l'article R151-8 et non R.151-7 du code de l'urbanisme.</b></p>	<p>Il ne s'agit pas de la parcelle ZX n°5 qui est bien en zone urbaine, mais des parcelles ZX n°8 et n°6 qui, effectivement, sont inscrites en zone naturelle et très partiellement concernées par les OAP thématiques. Il est donc <b>proposé de faire un renvoi à ces OAP dans le règlement de la zone naturelle</b>, sans pour autant ajouter la possibilité d'implanter un abri de jardin admis uniquement dans les zones urbaines et le secteur Nj.</p> <p>Il est considéré que les OAP définies rue du Chapitre et à l'endroit de la chapelle de Le Luat font bien référence à l'article R.151-8 et non l'article R.151-7 qui correspond aux OAP dites « Patrimoniales ».</p>
<p><b>8) RECOMMANDATION N°8 :</b>  Le rapport de présentation <i>pourra intégrer dans sa globalité, la thématique de production énergétique</i> (éolien, solaire, géothermie, etc.).  L'annexe sanitaire pourrait être <i>complétée du lien de téléchargement du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.</i></p>	<p>Il est <b>proposé d'ajouter au rapport de présentation (page 49), un paragraphe mentionnant le potentiel énergétique sur la commune</b> qui pourrait reposer principalement sur la valorisation de la géothermie.</p> <p>Il est <b>proposé de compléter l'annexe sanitaire avec le lien de téléchargement du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.</b></p>
<p><b>10) SUGGESTION N°1 :</b>  <b>Alléger la partie règlementaire</b> en privilégiant la réflexion en « mode projet ».  <b>Faire état du SRADET</b> (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) approuvé.</p>	<p>La commune a souhaité retenir un règlement écrit complet reposant sur des dispositions règlementaires non soumises à interprétation, compte tenu des difficultés d'instruction des règles soumises à interprétation. L'avis de la CCPV qui instruit les autorisations d'urbanisme va dans ce sens. Il est proposé de <b>ne pas modifier le projet de PLU sur ce point.</b></p> <p>Il est <b>proposé de mentionner au rapport de présentation l'approbation du SRADET.</b></p>
<p><b>11) SUGGESTION N°2 :</b>  Il est porté à la connaissance de la commune <i>l'existence d'une charte de bon voisinage</i> signée en novembre 2017 et complétée en décembre 2019 par un volet relatif à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques, dans le but de prévenir les conflits entre agriculteurs et particuliers.</p>	<p>La commune prend bonne note de ce document et pourra utilement l'évoquer et proposer un lien depuis son site internet.</p>
<p><b>12) SUGGESTION N°3 :</b>  Il pourrait être joint une <i>copie des autorisations déjà délivrées dans le cadre de la reconversion d'un ancien corps de ferme concerné par les OAP n°2 à Le Luat.</i></p>	<p>La reconversion de cet ancien corps de ferme est déjà largement engagée avec la réalisation d'une première tranche de 9 logements à partir d'une simple déclaration préalable à un aménagement et une seconde tranche est prévue pour 7 logements supplémentaires. Le projet prévu par les OAP est différent puisqu'il vise à aménager des locaux communaux, dans une partie restant non aménagée de cet ancien corps de ferme. Il <b>n'est ni souhaitable, ni utile de joindre au dossier PLU les autorisations délivrées.</b></p>

## ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ces tableaux que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. arrêté qui leur a été transmis.

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées par la commune
<p>1) <b>Routes départementales</b></p> <p><b>Mettre à jour les données de trafic</b> par les comptages effectués en 2019 sur la RD100 et en mai 2016 sur la RD1324.</p> <p><b>Au règlement de la zone agricole (A), la formule utilisée portant sur le retrait des constructions par rapport aux routes départementales pourrait être reprise</b> de la manière suivante : « Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport aux routes départementales de catégorie 1 ou 2 et de 10 mètres pour les autres routes départementales sans que des accès à des terrains qui se feraient à partir de ces voies puissent venir diminuer cette marge de recul ».</p>	<p>Il est proposé de <b>mettre à jour la p. 38 du rapport de présentation</b> (pièce n°1 du dossier de PLU) avec les comptages plus récents communiqués par le Département.</p> <p>Dans un souci de cohérence de la règle de recul applicable le long des deux routes départementales qui traversent le territoire communal, <b>il est proposé de maintenir la rédaction figurant au projet de PLU arrêté, soit au moins 15 mètres.</b></p>
<p>2) <b>Espaces naturels sensibles (ENS)</b></p> <p><b>Il est rappelé que l'identification d'un Espace Naturel Sensible (ENS) donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil Départemental (acquisition de terrain par les collectivités).</b></p>	<p>La commune prend bonne note de cette information.</p>

Remarques de la Communauté de Communes du Pays de Valois (en charge du SCOT) – Avis arrivé hors délai	Réponses proposées par la commune
<p style="text-align: center;"><b>Avis favorable sous réserve</b></p> <p>1) <b>Objectif de croissance</b> : La CCPV émet une réserve sur le taux de croissance (1,25% par an) entre 2019 et 2035, retenu pour la population qui est important eu égard à son positionnement en tant que commune hors pôle. Il aurait été <b>souhaitable qu'un choix de développement plus mesuré eut été envisagé pour les années à venir.</b></p> <p>Concernant l'objectif de construction de logements, il est <b>demandé de prévoir du logement à vocation sociale dans les OAP du secteur à l'ouest du bourg suivant l'orientation du SCOT</b> indiquant que 10% de la nouvelle offre de logements devra être à vocation sociale.</p>	<p>Il convient de <b>rappeler que le taux de croissance annuel moyen 2019 – 2035 pour la commune est donné à titre d'information, et ne constitue pas un objectif à atteindre.</b> En effet, d'une part, il résulte du nombre de logements récemment réalisés et ceux encore à réaliser au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, pour lesquels la commune n'a pas les moyens techniques et/ou juridiques de les éviter (ou au risque de recours en contentieux par rapport au caractère constructible de ces terrains). D'autre part, il est possible que le nombre d'habitants estimé en 2035, soit moindre et par conséquent, le rythme de croissance annuel moyen soit également moindre, dès lors que la totalité des logements estimés encore possibles en zone urbaine ne soit pas réalisée d'ici 2035, ou encore que le nombre moyen d'occupants par logement soit moins élevé que celui estimé. Là encore, la commune n'a pas de moyens techniques et/ou juridiques d'interférer sur cette question.</p> <p>Il est utile de préciser que les objectifs chiffrés définis au PLU en réponse à la réglementation du code de l'urbanisme à ce sujet, l'ont été dans le but d'évaluer la consommation foncière qui aurait pu résulter du scénario retenu. Malgré un scénario qui peut paraître fort de développement démographique, le projet communal à l'horizon 2035 ne prévoit aucune consommation foncière en dehors des zones urbaines déjà constituées répondant donc pleinement à l'objectif visé.</p> <p>Concernant l'objectif de construction de logements, il semblerait que ce paragraphe ne concerne pas le PLU de Fresnoy-le-Luat qui ne prévoit pas des OAP sur un secteur à l'ouest du bourg.</p>
<p>2) Il est recommandé <b>d'ajouter l'interdiction de toutes constructions sur les axes de ruissellement et de coulées de boue</b> figurant sur la cartographie affichée p.19 du rapport de présentation.</p>	<p>La carte des coulées de boue affichée p.19 du rapport de présentation a été élaborée en 2007 par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), pour être reprise dans l'application Cartelie de la DDT60. Ces données sont anciennes, des aménagements hydrauliques ont été aménagés depuis comme indiqué : « <i>Des aménagements permettent aujourd'hui de limiter le phénomène de ruissellement et de coulées de boues sur la commune, notamment au sud de Fresnoy (haies, fossé).</i> »</p> <p>Le secteur où l'aléa est fort à très fort (au sud-est de Ducy jusqu'à Fresnoy) est inscrit en zone naturelle au PLU (c'était déjà le cas dans le PLU précédent sans que cela n'ait posé de problème), aucune nouvelle construction même agricole n'y est autorisée, tout en signalant qu'à l'inverse de la recommandation de la CCPV, la Chambre d'Agriculture demande à ce que ces terrains à usage agricole soient inscrits en zone agricole. Il est donc <b>proposé de maintenir le découpage en zones tel qu'il est sans faire figurer ces secteurs sur le plan de zonage.</b></p>
<p>3) Ajouter un encouragement, voire une obligation de <b>réaliser des constructions à énergie passive, voire à énergie positive.</b> Inciter à l'utilisation de <b>matériaux biosourcés et de dispositifs de récupération des eaux de pluie.</b></p>	<p>La réalisation de constructions à énergie passive n'est pas interdite par les règles fixées au PLU, tout en rappelant que les trames urbanisées de Fresnoy et de Le Luat sont situées dans le périmètre aux abords d'un Monument Historique faisant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis (l'avis émis sur le projet de PLU ne tend pas aller dans le sens de la recommandation avancée par la CCPV). Les matériaux biosourcés sont autorisés de fait, puisqu'ils ne sont pas interdits.</p> <p>Imposer la récupération d'eau de pluie pour un usage domestique en lieu et place de l'eau potable distribuée peut entraîner des problèmes de tarification puisque les utilisateurs consommeront moins d'eau potable ce qui fragiliserait les équilibres budgétaires du service public d'eau potable. Dans tous les cas, le projet de PLU n'interdit pas aux habitants de mettre en place des cuves de récupération des eaux de pluie s'ils le souhaitent.</p> <p>Il est proposé de <b>ne pas modifier le projet de PLU sur ce point.</b></p>

Remarques de la Communauté de Communes du Pays de Valois (en charge du SCOT)	Réponses proposées par la commune
4) Il est recommandé <b>de préciser si les toitures, qui peuvent avoir des pentes plus faibles, doivent être à 2 pentes ou si la toiture monopente est autorisée.</b>	Il est <b>proposé de préciser que la toiture monopente est admise.</b>
5) <b>Préciser ce qui est entendu par « stationnement perpendiculaire ».</b>	Il s'agit bien de stationnement perpendiculaire à la voie. Il est <b>proposé d'apporter cette précision au règlement écrit.</b>
6) Il convient <b>de stabiliser les chiffres INSEE utilisés (parfois 2015, parfois 2016).</b>	Les chiffres INSEE utilisés l'ont été en fonction de leur mise à disposition sur la base de données accessibles du recensement qui évolue tous les ans. Ainsi, selon le moment de l'étude (phase diagnostic, phase PADD, phase réglementaire) où un chiffre a été utilisé, il se base sur l'année 2015 ou l'année 2016. <b>Dans la mesure où ces données n'ont pas d'incidences sur les objectifs chiffrés, il est proposé de les conserver telles qu'elles figurent au rapport de présentation.</b>
7) Il est <b>constaté une erreur en page 52 du rapport de présentation (tableau des logements).</b>	Il est <b>proposé de corriger cette erreur.</b>
8) Il est <b>signalé que le SRADDET des Hauts de France a été approuvé le 4 août 2020</b> (page 30 du rapport de présentation).	Il est <b>proposé d'apporter cette précision au rapport de présentation.</b>
9) Il est <b>signalé que la Communauté de Communes s'est vue dotée de la compétence mobilité</b> depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2021 (page 7 du rapport de présentation).	Il est <b>proposé d'ajouter cette information au rapport de présentation.</b>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p><b>Avis réservé :</b></p> <p>1) Il est <b>demandé de réintégrer en zone agricole (A) des parcelles actuellement valorisées à des fins agricoles, inscrites en zone naturelle du PLU</b>, considérant que les constructions et les installations agricoles ne sont pas incompatibles avec les enjeux écologiques relevés.</p>	<p>Les parcelles en question sont principalement celles situées au sud des trames urbanisées, concernées par la continuité écologique qui suit le coteau arboré, mais également par les aléas fort à très fort de risques de coulées de boue (emprises pour lesquelles l'avis de la CCPV demande à y interdire toute nouvelle construction). Ces parcelles étaient déjà inscrites en zone naturelle au PLU précédent, sans que cela n'ait posé de problème aux activités agricoles. Il est <b>proposé de maintenir le zonage tel qu'il figure au plan du dossier arrêté</b>, d'autant que comme l'indique la Chambre d'Agriculture, le classement en zone naturelle n'a pas d'incidences sur l'usage des terres agricoles, en rappelant que les exploitants rencontrés n'ont pas exprimé de besoins de constructions ou d'installations à ces endroits.</p>
<p>2) <b>Ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions dans le secteur UAf</b> pour rendre possible le développement sur place de l'activité agricole.</p> <p><b>Ne pas réglementer la distance entre constructions sur une même propriété en zone UA.</b></p> <p><b>Rendre possible l'utilisation de bardage métallique sur les bâtiments en zone UA même s'il est visible depuis la rue.</b></p> <p><b>Dans le secteur Nb, ne pas réglementer (comme en zone A), la pente des toitures</b> pour tenir compte des contraintes techniques imposées par l'activité autorisée.</p>	<p>Les auteurs du PLU ont souhaité encadrer l'emprise au sol dans le secteur UAf, afin de veiller au maintien d'emprise non bâtie nécessaire à la circulation des engins agricoles et à la régulation des eaux de ruissellement au sein de la propriété. Pour chacune des exploitations agricoles inscrites en secteur UAf, l'emprise au sol actuellement occupée par les bâtiments existants est bien inférieure au 60% admis, laissant donc une possibilité importante de développement.</p> <p>Il est proposé de préciser que les règles relatives à la distance entre constructions sur une même propriété ne s'appliquent pas dans le secteur UAf. Au regard de la qualité du patrimoine bâti observé sur la commune, à laquelle participe le bâti agricole, il a été décidé d'autoriser le bardage métallique sur une construction agricole s'il n'est pas visible depuis la rue ; il est <b>donc proposé de conserver cette règle en rappelant qu'il existe des aides du Parc Naturel Régional Oise Pays de France pour les constructions agricoles en bardage bois, et en ajoutant que les soubassements réalisés en éléments préfabriqués (type caillou lavé) sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis la rue.</b></p> <p>Dans le secteur Nb, l'activité agricole observée est rattachée à l'élevage (principalement de chevaux) faisant que les constructions et installations admises (notamment pour abriter les animaux) méritent d'avoir un minimum de pente pour éviter tout risque d'effondrement sur les animaux. Il est <b>proposé de conserver la règle proposée.</b></p>
<p>3) <b>L'emplacement réservé n°2 est en zone UD et non en N au plan.</b></p>	<p>L'emplacement réservé n°2 est situé en zone N et non en zone UD. Il est <b>proposé de rectifier le plan de découpage en zones</b> (pièce 4b).</p>
<p>4) L'emprise des OAP thématiques à l'ouest de la trame urbaine de Fresnoy (parcelles cadastrées section ZX n°6, n°8 et n°9) déborde sur du parcellaire agricole. <b>Il est demandé de recalculer la limite.</b></p>	<p>Les OAP thématiques ne s'appliquent sur des fonds de jardin. Dans la mesure où leur emprise déborde sur des parties de terrains actuellement à usage agricole, elles ne s'appliquent pas. En revanche, et ce pourrait être le cas ici, si dans le futur, ces parties de parcelles devenaient des jardins alors les OAP s'appliqueraient. Il est donc <b>proposé de ne pas recalculer la limite des OAP.</b></p>
<p>5) Il est demandé de <b>vérifier si les parcelles cadastrées AB n°45 et n°46 au sud de Ducy ne seraient pas à inscrire dans le secteur UAf</b> du fait qu'elles fassent partie de l'unité foncière du corps de ferme attenant.</p>	<p>Ces parcelles sont inscrites en zone UA (et non dans le secteur UAf) afin de permettre leur valorisation en tant que terrain constructible à un usage autre qu'agricole au regard de leur desserte directe par la voie et les réseaux publics, au même titre que les terrains voisins. L'exploitant agricole qui a effectué des observations lors de l'enquête publique, n'a pas évoqué le classement en zone urbaine de ces parcelles. Il est donc <b>proposé de maintenir leur classement en zone urbaine.</b></p>

Avis favorable sans observation de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGEBA et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

## ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

**13 observations écrites ont été déposées pendant l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur apporte une réponse aux observations émises.**

**Avis favorable du commissaire-enquêteur avec deux réserves : qu'une analyse de la consommation d'espaces fasse l'objet d'un développement spécifique dans le rapport de présentation, que la commune prenne l'engagement de se doter dans les meilleurs délais d'un plan de zonage de son assainissement pluvial.**

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>1) Observation portant sur les contraintes impliquées par les OAP thématiques (n°3) sur le terrain cadastré section AC n°5 en limite ouest de Fresnoy sur la route de Ducy.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur prenant acte de la réponse de la commune et rappelant que les dispositions des OAP rendent possibles des aménagements et des constructions.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b> Est mis en avant la volonté communale de préserver une trame végétale autour des secteurs urbanisés, la parcelle en question occupée par un jardin participe pleinement à cet objectif.</p>
<p>2) Demande de classement en zone constructible de la parcelle n°23 située rue Saint-Lazare, en précisant que le couvert arboré a été supprimé.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant le caractère inconstructible du terrain et son absence d'exploitation à des fins agricoles, prend acte de la décision de le conserver en zone naturelle.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b></p>
<p>3) Demande de revoir le classement en zone Np du terrain au sud de Ducy (présence d'une continuité écologique), le classement en zone UD de la parcelle n°190 rue de la Montagne, de réglementer la circulation et de limiter l'accès au chemin rural de Fresnoy à Crépy-en-Valois ; Inquiétude face au défrichement de l'ancienne voie ferrée et de la parcelle n°23 rue Saint-Lazare à Ducy ; Interrogation sur le projet d'implantation des ateliers municipaux à côté de la chapelle de Le Luat ; Demande de porter à 9 mètres la hauteur des constructions en zone UD et de réduire l'emprise au sol.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur prend acte du classement en zone naturelle Np du terrain au sud de Ducy en attirant l'attention sur une bonne prise en compte des problématiques de risques, valide le classement en zone UD de la parcelle n°190 rue de la Montagne, prend note de l'examen par le conseil municipal de l'encadrement des circulations sur le chemin rural de Fresnoy à Crépy, précise que les trames arborées évoquées font bien l'objet de mesures de préservation prévues au PLU révisé, signale que l'aménagement ou la construction d'un équipement public et lieu culturel relève de la seule compétence de la commune, prend acte du souhait de maintenir les règles de hauteur et d'emprise au sol fixées en zone UD.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b></p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>4) Contestation sur les emplacements réservés n°7 et n°8 autour de la chapelle de Le Luat qui vont nuire aux utilisations de l'espace et du bâtiment concerné sur sa propriété. Souhait de prévoir les ateliers municipaux à proximité de la mairie. Regret sur le manque de concertation dans l'élaboration du PLU.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant que le principe d'inscrire un emplacement réservé destiné à la valorisation des abords de la chapelle lui semble justifié. En revanche, le dimensionnement des emplacements réservés n°7 et n°8 pourrait être reconsidéré compte tenu de l'opportunité foncière dont dispose la commune à côté de la mairie.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est proposé de redimensionner l'emplacement réservé n°7 destiné à la valorisation des abords de la chapelle et de supprimer l'emplacement réservé n°8</b> (la commune étudiera une autre solution pour installer les ateliers municipaux). Dans le même temps, le périmètre et le contenu des OAP sur ce secteur sont rectifiés, la totalité de la parcelle AD n°55 est inscrite en secteur Nj.</p>
<p>5) Demande de classement en zone constructible des parcelles cadastrées AD n°23 et n°24 située en limite sud-est de Le Luat, suivant le certificat d'urbanisme de juin 2021 attestant d'un classement en zone UA. Souhait d'un classement en zone Nb d'une partie de la parcelle cadastrée ZV n°32 pour développer une activité équestre.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur prend acte du classement en zone naturelle des parcelles AD n°23 et n°24 compte tenu d'une desserte insuffisante par les réseaux, en rappelant la jurisprudence récente (18/12/2017) faisant que l'obtention d'un certificat d'urbanisme ne prévaut en rien le refus ultérieur sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans la mesure où les dispositions du PLU ont évolué entre temps.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b> Il est rappelé que le souhait de développer une activité équestre sur la propriété renforce le maintien en zone naturelle des deux parcelles voisines AD n°23 et n°24 afin de limiter les risques de gêne entre l'activité agricole envisagée et la vocation urbaine qui seraient données à ces parcelles. Par ailleurs, le classement en zone naturelle permet l'installation d'un abri pour animaux jusqu'à 50 m2 d'emprise au sol, ce qui paraît adapté par rapport au nombre de chevaux qui pourraient être accueillis au regard de la superficie limitée des parcelles en question.</p>
<p>6) Demande de revoir la localisation de l'emplacement réservé n°6, s'il existe un projet sur la parcelle n°90 rue Saint Lazare, de revoir le classement en zone Np du terrain au sud de Ducy et la valorisation pédagogique envisagée (zone est polluée) ; Interrogation sur la présence d'un centre équestre dans le périmètre de protection du captage de l'eau potable ; Contestation sur l'emplacement réservé n°8 au regard du foncier disponible à côté de la mairie ; Souhait de connaître la raison de l'identification d'un bâtiment sur sa propriété à protéger au titre de son intérêt patrimonial ; Demande de classement en zone urbaine de la parcelle n°38 jouxtant le corps de ferme ; Demande de porter à 15 mètres la hauteur maximale autorisée dans le secteur UAf.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant que l'emplacement réservé n°6 est justifié, prenant acte du classement en zone naturelle Np du terrain au sud de Ducy en attirant l'attention sur une bonne prise en compte des problématiques de risques, confirmant que le périmètre de protection autour du point de captage est bien conforme à l'arrêté préfectoral et que ces autorités compétentes de vérifier la compatibilité entre l'activité équestre et cet arrêté, demandant de reconsidérer le dimensionnement de l'emplacement réservé n°8, favorable à la mesure de préservation du bâtiment repéré au plan dans le corps de ferme au sud de Ducy, confirmant le caractère non constructible de la parcelle n°38 qui n'est pas desservie par le réseau d'eau potable et située dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette, prenant acte du maintien à 12 mètres de la règle de la hauteur dans le secteur UAf afin de limiter les nuisances sur les terrains voisins.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est seulement décidé de supprimer l'emplacement réservé n°8</b> (la commune étudiera une autre solution pour installer les ateliers municipaux).</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>7) Observation d'un habitant sur la découverte d'un puits canadien, d'une ancienne conduite d'eau et de l'effondrement d'un mur sur sa propriété.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant que cette observation n'appelle pas de réponse au titre de la révision du PLU.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b></p>
<p>8) Demande de classement en zone UD de la parcelle cadastrée AD 174 à Fresnoy, de rendre possible la réalisation de maisons individuelles sur les parcelles cadastrées AC 35 et 198 soumises aux OAP rue du Chapitre, de ne pas classer en espace boisé classé l'allée d'arbres implantée sur la parcelle AC 100, de fixer le prix des terrains inscrits en emplacements réservés n°1 et n°3 au prix d'un terrain à bâtir, de réintégrer à la zone urbaine la parcelle cadastrée ZX 27, d'apporter des précisions sur les motifs de l'emplacement réservé n°2 sur la parcelle cadastrée ZX 27.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur prenant acte du classement en zone UD de la parcelle AD 174, rappelant que les OAP précise qu'est privilégiée la réalisation d'une seule construction de type maison de village pouvant comporter plusieurs logements sur les parcelles AC 35 et 198, considérant qu'il est pertinent de vouloir préserver l'allée plantée sur la parcelle AC 100, considérant qu'il n'a pas à se prononcer sur le prix des terrains inscrits en emplacement réservé, considérant que le classement en zone naturelle de la parcelle ZX 27 est justifié (accès trop étroit depuis la rue du Chapitre, surface libre éloignée de la voie publique, intérêt écologique et pour la régulation des eaux de ruissellement de cette parcelle), préconisant à la commune de se doter dans les meilleurs délais d'un plan de zonage d'assainissement pluvial (en mesure de confirmer les aménagements envisagés).</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b> Il est rappelé que la rédaction retenue dans les OAP quant à la constructibilité des parcelles AC 35 et 198 n'empêche pas la réalisation de plusieurs constructions sur ces terrains tout en privilégiant une forme de bâti concourant à la diversification de l'offre en logements sur ce secteur soumis à des OAP.</p>
<p>9) Interrogation sur le classement en zone naturelle (Nb) et plus en zone urbaine de la parcelle cadastrée section ZZ n°38 au sud de Ducy.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur confirmant le caractère non constructible de la parcelle n°38 qui n'est pas desservie par le réseau d'eau potable et située dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b></p>
<p>10) Observation indiquant un accord possible sur la vente à la commune des terrains inscrits en emplacements réservés n°1 et n°3, à la valeur du terrain à bâtir, demandant le classement en zone urbaine de la totalité de la parcelle ZX 27, demandant également la suppression de la protection « espace boisé classé » sur la parcelle AC 100.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant que l'observation portant sur la valeur des terrains inscrits en emplacement réservé n'appelle pas de réponse au titre de la révision du PLU, considérant que le classement en zone naturelle de la parcelle ZX 27 est justifié (accès trop étroit depuis la rue du Chapitre, surface libre éloignée de la voie publique, intérêt écologique et pour la régulation des eaux de ruissellement de cette parcelle), considérant qu'il est pertinent de vouloir préserver l'allée plantée sur la parcelle AC 100.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b> La commune prend cependant note de la proposition quant aux conditions de la vente des terrains inscrits en emplacement réservé.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>11) Demande de déplacement de l'emplacement réservé n°10 pour permettre la réalisation d'un projet de construction sur le terrain concerné.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant que l'emprise de l'emplacement réservé n°10 représente 836 m2 sur une superficie totale du terrain qui est de 2 300 m2, ce qui laisse subsister une possibilité de construire.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. La commune propose néanmoins de réduire l'emprise de l'emplacement réservé à 600 m2 environ.</b></p>
<p>12) Interrogation sur les motivations du classement en zone naturelle de la parcelle n°23 située rue Saint Lazare à Ducy, alors même que ce terrain a été entièrement déboisé, pouvant donc être classé en zone urbaine ou en zone agricole ; Interrogation sur l'opportunité de l'emplacement réservé n°9.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant le caractère inconstructible du terrain et son absence d'exploitation à des fins agricoles, prend acte de la décision de le conserver en zone naturelle ; estimant que l'emplacement réservé n°9 satisfait aux orientations générales du PLU qui affiche la volonté de conforter les équipements publics.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</b></p>
<p>13) Sans remettre en cause le projet de valorisation de la chapelle de Le Luat, interrogation sur le dimensionnement des emplacements réservés n°7 et n°8, en particulier le passage prévu sur la parcelle n°52.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur considérant que l'emplacement réservé destiné notamment à la valorisation des abords de la chapelle lui semble justifié, en proposant sur la parcelle n°52 d'instaurer une servitude de droit d'échelle pour assurer l'entretien du bâtiment réduisant donc l'emprise de l'emplacement réservé n°7 à cet endroit.</i></p>	<p><b>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est proposé de retirer la parcelle n°52 de l'emprise de l'emplacement réservé n°7 moyennant quoi la commune proposera au propriétaire la mise en place d'une servitude de droit d'échelle.</b></p>