



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire  
le



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :  
Mai 2022

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **15 Juin 2021**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **17 Mai 2022**

### 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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRESNOY-LE-LUAT

Commune de FRESNOY-LE-LUAT

Mairie de Fresnoy-le-Luat  
Place Daniel Bourgois  
Hameau de le Luat  
60800 Fresnoy-le-Luat  
Téléphone : 03 44 54 21 19  
Courriel : mairiedefresnoy@wanadoo.fr

## RAPPORT DE PRÉSENTATION



Urbanistes mandataires :

**Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-94-72-01  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb, directeur d'études), M.Louërat (Géo-Urb, chargée d'études)

Participation financière :

**Conseil Départemental de l'Oise**



Juin 2021  
ajusté en Mai 2022

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. La commune de Fresnoy-le-Luat s'est dotée d'un premier PLU approuvé en février 2004 et ayant fait l'objet de révisions simplifiées approuvées le 29 juin 2006 et d'une modification (n°1 et n°2) approuvée en 2014. Afin de prévoir un projet d'aménagement et de développement du territoire communal à l'horizon de 10 à 15 ans, et de tenir compte des orientations intercommunales fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valois approuvé au printemps 2018, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

À cette fin, et selon l'article L101-2 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration

des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration ou la révision du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L103-1 du code de l'urbanisme).

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration ou de révision du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

PRÉAMBULE	2
INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1. Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal	7
2. État initial de l'environnement	14
3. Organisation du tissu urbain	32
4. Infrastructures et déplacements	39
5. Habitat (population et logement)	50
6. Equipements et activités économiques, diagnostic agricole	54
7. Bilan et enjeux	59
CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	61
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	62
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	63
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION	90
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	91
2. La justification du découpage en zones	95
3. La mise en œuvre du PLU	105
CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	108
1. Analyse des incidences du plan sur la biodiversité	109
2. Analyse des incidences du plan sur les paysages	111
3. Analyse des incidences du plan sur les risques	113
4. Analyse des incidences du plan sur la ressource en eau	115
5. Analyse des incidences du plan sur les énergies et les déplacements	116
CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN	117
1. La liste des indicateurs	118



# Introduction

Fresnoy-le-Luat s'est doté d'un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 9 février 2004. Il s'agit de la première génération de PLU dont le contenu aujourd'hui est à actualiser au regard de la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle de l'Environnement) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Dans le même temps, les orientations du PLU approuvé en 2004 sont aujourd'hui dépassées, justifiant la définition de nouvelles orientations pour les 10 à 15 années à venir.

La commune a donc émis le souhait de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 26 février 2019. Cette procédure de révision permet de définir un nouveau projet communal et de revoir totalement le contenu réglementaire du document d'urbanisme. Le 8 octobre 2019, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à la révision du PLU de Fresnoy-le-Luat, conformément aux termes de l'article L.132-10 du Code de l'Urbanisme.

## Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui des forêts picardes à environ 5 km au sud-est), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1 du même code. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 12 janvier 2021, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique, la révision du PLU de Fresnoy-le-Luat.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre la révision du document au regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs réunions associant les services de l'Etat et les personnes publiques ayant demandé à être consultées, notamment en date du 13 décembre 2019 et du 24 janvier 2020.

Dès sa réception en mairie, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études (juillet 2019). Une note d'informations à la population sur la procédure de révision du PLU et son calendrier prévisionnel, a été diffusée dans tous les foyers en septembre 2019.

À partir de février 2020, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie, puis sur le site internet de la commune. Le 11 février 2020, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En avril 2020, une information municipale a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie et sur le site internet de la commune, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie. En date du 11 septembre 2020, une réunion publique a été organisée en mairie et 3 panneaux d'exposition publique présentant les orientations du projet communal à l'horizon 2035 sont restés accessibles en mairie jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé.

De juillet 2019 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé le 15 juin 2021, ce registre destiné à recueillir les observations des habitants est resté ouvert en mairie.

Après son arrêt par délibération du conseil municipal, le projet de PLU révisé est d'abord transmis à l'ensemble des personnes publiques à consulter et ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU révisé est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

# Introduction

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fresnoy-le-Luat. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal, ou encore portent sur une thématique spécifique.

- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les annexes sanitaires
  - les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement

des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend quatre parties essentielles :

1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement
2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues
3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones
4. Les incidences sur l'environnement des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le plan

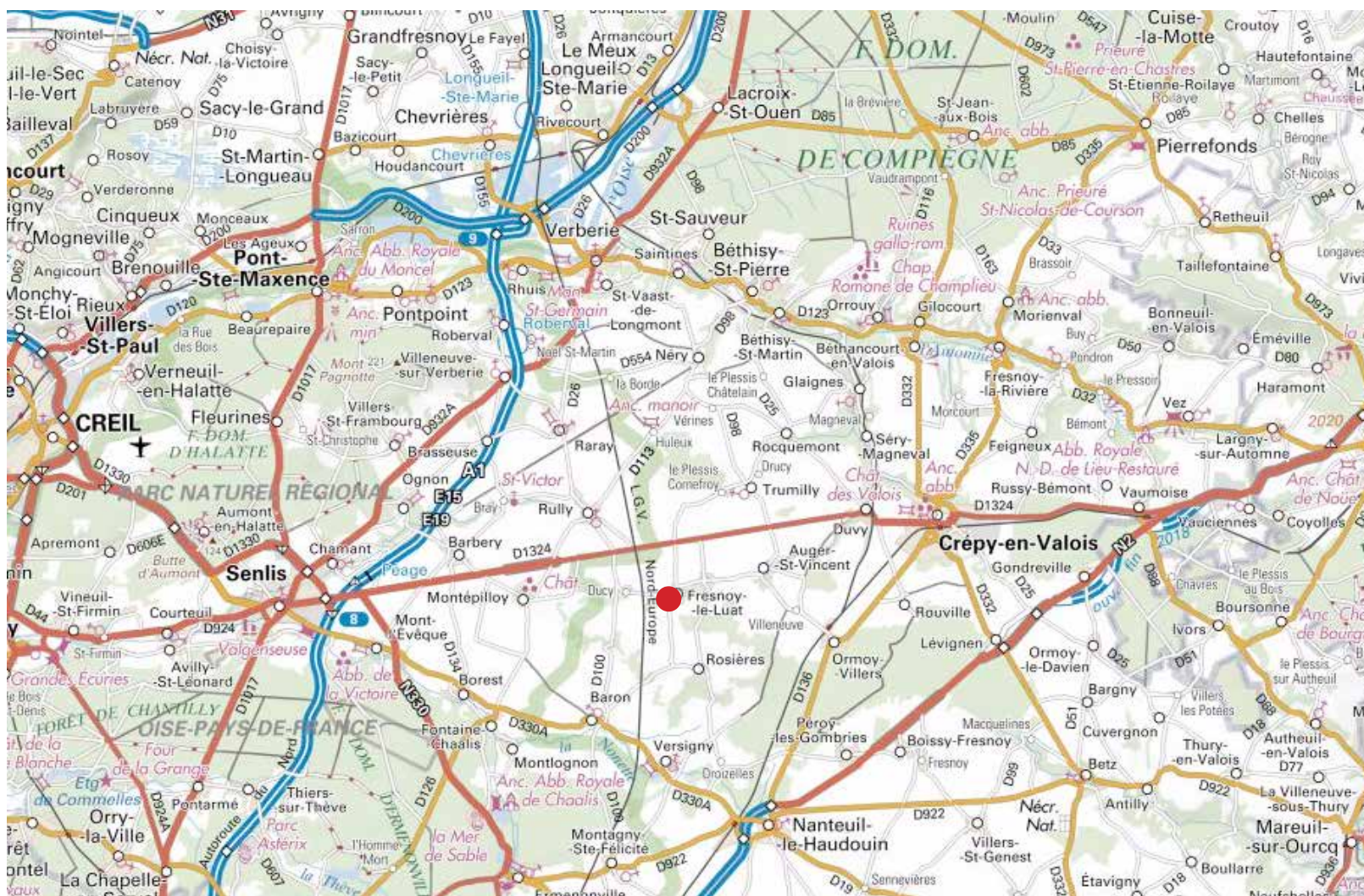
Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à la révision du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, données CCI, CCPV, Projet de Territoire, Charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

■ DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



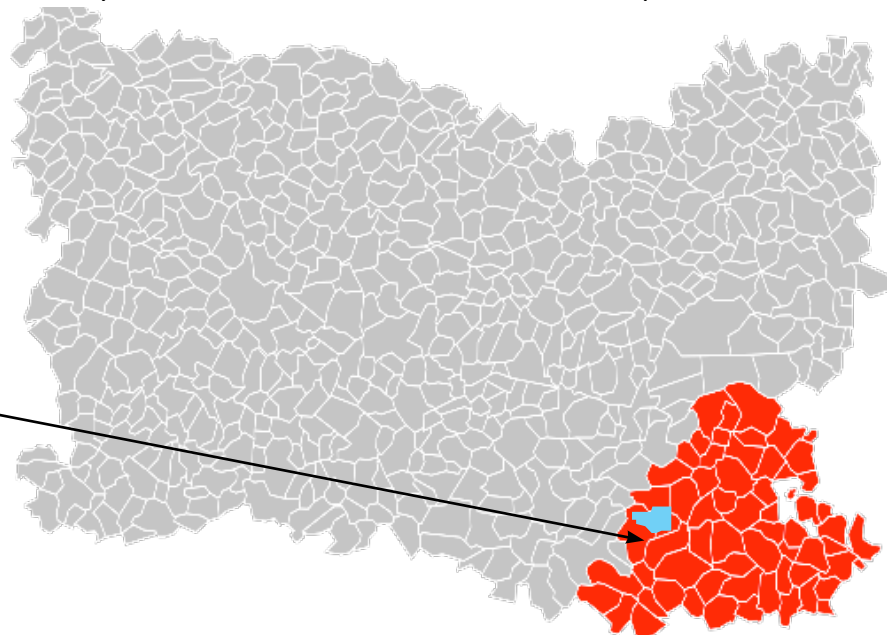
# I - Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal

## 1.1 Localisation de la commune



Source : Géoportail.gouv.fr

Fresnoy-le-Luat à l'échelle intercommunale et départementale :



Périmètre de la CCPV

La commune de Fresnoy-le-Luat se situe au sud-est du département de l'Oise. Elle se place au milieu d'un triangle formé par Crépy-en-Valois à l'est, Senlis à l'ouest et Nanteuil-le-Haudouin au sud. Elle est située non loin de la RD1324 sur l'axe Soissons à Senlis et Chantilly.

La D100 traverse par ailleurs l'ouest de la commune, celle-ci étant constituée de trois noyaux urbains : Ducs, Fresnoy et le Luat. La RD1324 et la proximité de l'A1 permet de relier la commune aux pôles économiques du nord-est de la région parisienne et se situe notamment à 39 km du pôle d'emplois de Roissy-Charles de Gaulle. La RN2 permet également de connecter Fresnoy-le-Luat à Soissons. Pour aller vers Compiègne, les habitants passent par Verberie.

Le pôle urbain de Crépy-en-Valois, principal pôle d'attractivité et de rayonnement du Pays de Valois qui regroupe 62 communes, est rapidement accessible par la RD1324. Le pôle urbain de Senlis est également fréquenté par les habitants du village.

Le territoire communal comprend 1150 hectares et accueille 517 habitants au dernier recensement communal de 2015.

Fresnoy-le-Luat est entourée par les communes de Rosières, Baron, Montépilloy, Rully, Trumilly et Auger-Saint-Vincent.

La commune est rattachée à la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) créée le 24 décembre 1996. L'intercommunalité regroupe

62 communes pour un total de 55 142 habitants en 2015.

La CCPV a pour compétences :

- l'aménagement du territoire
- le tourisme et l'attractivité du territoire,
- la culture et service à la population
- l'environnement et la gestion des déchets
- la gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et de l'assainissement
- le développement économique
- mobilité (depuis le 1er juillet 2021)

Dans le cadre de la compétence aménagement du territoire, la Communauté de Communes du Pays de Valois a adopté un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle des 62 communes en 2011, et dont la révision générale a été approuvée le 7 mars 2018. Il est rappelé que les dispositions du PLU de Fresnoy-le-Luat doivent être compatibles avec celles du SCOT révisé du Pays de Valois. Un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est également en cours d'élaboration.

La partie nord-est de la commune est intégrée au Syndicat de la Basse Vallée de l'Automne (SAGEBA). La partie ouest de la commune est rattachée au syndicat interdépartemental du Bassin de la Nonette (SIBLN). Ces deux syndicats portent un SAGE à prendre en compte. Depuis septembre 2019, la commune a décidé d'adhérer au Parc Naturel Régional Oise Pays de France (et à sa nouvelle charte en cours de validation, avec lesquelles les dispositions du PLU devront être compatibles).



# I - Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal

## 1.2 Bilan du SCOT révisé du Pays de Valois (approuvé en mars 2018)

Les thématiques	Les orientations du SCOT	Éléments à intégrer au PLU
<p><b>POPULATION ET HABITAT</b></p> <p>Renforcer la visibilité du Valois et valoriser ses espaces de vie</p>	<p><b>Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement en distinguant le pôle urbain de Crépy-en-Valois et de sa couronne</b> (communes de Gondreville, Lévigney, Rouville, Duvy, Séry-Magneval, Feigneux et Russy-Bémont), les pôles secondaires (Nanteuil-le-Haudouin, Le Plessis-Belleville et Lagny-le-Sec), les bourgs relais (Morienvil, Bonneuil-en-Valois, Betz, Mareuil-sur-Ourcq, Acy-en-Multien, Baron), et les communes hors pôles (les 45 communes restantes).</p>	<p>Fresnoy-le-Luat est identifiée dans le groupe des communes hors pôles qui représentent environ 38% du poids de la population totale du territoire du Pays de Valois. Le PLU révisé de la commune devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant le remplissage de l'enveloppe urbaine déjà constituée.</b></li> <li>• Maintenir à horizon 2035, le poids démographique à 38% de la population totale du territoire.</li> </ul>
	<p><b>Maîtriser la consommation foncière en matière de construction de logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Utiliser prioritairement les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</b> pour répondre aux besoins fonciers pour la réalisation de nouveaux logements (dents creuses, réhabilitation, réduction de la vacance, division).</li> <li>• A l'échelle des 45 communes hors pôles, <b>71 hectares sont voués au développement résidentiel</b> (pour 1832 logements entre 2014 et 2035, 30% étant estimés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 550 logements).</li> <li>• Les densités moyennes attendues dans les communes hors pôles sont de <b>18 logements / ha.</b></li> </ul>	<p>Une analyse fine du potentiel de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée devra être effectuée. En répartissant l'objectif de 71 ha sur les 45 communes hors pôles, le PLU de la commune pourrait prévoir <b>entre 1,5 et 2 hectares</b> (en jouant sur le poids démographique de la commune dans le groupe de 45) <b>pour le développement résidentiel en extension de sa trame urbaine.</b></p> <p>La densité des secteurs à enjeux d'aménagement qui serait affiché au PLU de Fresnoy-le-Luat devront être de <b>18 logements / ha en moyenne.</b></p>
	<p><b>Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc ancien :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé</li> <li>• Autoriser la transformation de bâtiments anciens (bâtiments agricoles...)</li> </ul>	<p>Une part significative (environ 40%) du parc de logements de Fresnoy-le-Luat a été réalisé dans les décennies 1950 à 1990, pouvant impliquer des besoins en terme de rénovation thermique.</p>
	<p><b>Diversifier l'offre en habitat en proposant une gamme plus large de logements et favoriser la mixité dans les opérations d'habitat</b></p>	<p>Diversifier le parc résidentiel pour des habitants de tout âge et tout type de revenus : offrir plus de petits logements pour les personnes âgées et les jeunes, diversifier les types de logements (accession, locatif...) et leur taille (nombre de pièces).</p> <p>Répondre à l'objectif du SCOT de créer au moins 10% de la nouvelle offre d'habitat en logement social sur l'ensemble du territoire (préconisations sans obligation à l'échelle des communes hors pôles).</p>

# I - Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal

Les thématiques	Les orientations du SCOT	Éléments à intégrer au PLU
<p><b>ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET DÉPLACEMENTS</b> Répondre aux besoins des ménages et faciliter le déploiement des mobilités entre territoires</p>	<p><b>Prendre en compte les besoins du territoire en services et équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anticiper les besoins au regard des objectifs de croissance de la population, par l'entretien des équipements existants et la programmation de nouveaux dans les futures opérations d'aménagement</li> </ul>	<p>La commune de Fresnoy-le-Luat n'est pas identifiée pour accueillir des équipements intercommunaux ou pour le développement d'un pôle commercial, dont la localisation sera privilégiée sur les pôles urbains structurant le territoire.</p>
	<p><b>Soutenir les projets d'infrastructure améliorant les mobilités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projets de mise à 2x2 voies de la RN2 (inauguré en 2018),</li> <li>Projet de liaison RN2/RN31, déviation au sud de Crépy-en-Valois (Études démarrées)</li> </ul>	<p>La réalisation de la liaison RN31/RN2 en frange ouest de Crépy-en-Valois pourrait avoir des incidences directes sur l'aménagement et le développement du territoire communal, à prendre en considération au PLU.</p>
	<p><b>Créer des nœuds de mobilité pour favoriser les transports alternatifs</b> (Etude multimodale du SMTO en cours sur la gare de Crépy-en-Valois).</p>	<p>La commune de Fresnoy-le-Luat n'est pas identifiée comme un nœud de mobilité à l'échelle du territoire du Pays de Valois (Baron est identifié comme nœud d'irrigation de mobilité). Cependant, la commune est située à proximité du pôle urbain de Crépy-en-Valois ciblé comme nœud structurant le territoire. Le SCOT préconise d'améliorer les accès vers ce nœud structurant et de faciliter les parcours piétons et cyclables vers la gare : le PLU de Fresnoy-le-Luat pourrait prévoir l'amélioration de l'accessibilité vers Crépy-en-Valois pour tous les modes de transport (automobile, vélo, piéton). Une aire de co-voiturage potentielle est identifiée à Duvy (sortie ouest de Crépy-en-Valois).</p>
	<p><b>Faciliter le renforcement des liaisons douces</b></p>	<p>Il s'agit de renforcer les liaisons fonctionnelles et liaisons touristiques sur la commune pour développer les déplacements dit « actifs » (marche, vélo...). A noter que le territoire communal est à proximité (commune de Rosières) du chemin de Grande Randonnée Dieppe - Côte d'Or qui se connecte au GR11.</p>
<p><b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b> Dynamiser une économie singulière, complémentaire des acteurs voisins</p>	<p><b>Organiser le développement des activités économiques</b> en priorité dans les pôles d'activités structurants (Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin, le Plessis-Belleville, ...) et dans les parcs d'activités de proximité (Lévignen, Rouville, Russy-Bémont, Fresnoy-le-Luat, ...). <b>Maintenir les espaces artisanaux déjà aménagés en permettant leur extension, et non de nouvelles créations.</b></p>	<p>La commune de Fresnoy-le-Luat ne compte pas de zone d'activités à ce jour, et elle n'est <b>pas ciblée par le SCOT pour le développement d'une nouvelle zone d'activités. En revanche, il est identifié un parc d'activités de proximité (site de Beaurains) mais qui ne semble pas répertorié dans le diagnostic territorial du SCOT.</b> Les parcs d'activités de proximité sont principalement voués à répondre aux besoins endogènes de l'entrepreneuriat.</p>
	<p><b>Créer les conditions du développement et de la diversification des activités agricoles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> limiter les impacts de l'urbanisation sur l'espace agricole et protéger les espaces à forte valeur agronomique</li> <li> Maintenir la fonctionnalité des exploitations, éviter d'enclaver les terres agricoles, assurer les accès aux bâtiments agricoles et aux champs, éviter le rapprochement trop important de l'urbanisation au contact des bâtiments agricoles.</li> <li> Anticiper les besoins de maintien ou de transfert des sièges ou bâtiments d'exploitations</li> <li> Faciliter les activités de diversification agricole (vente directe, transformation des produits agricoles, hébergement touristique, ...).</li> <li> Encourager le développement des circuits-courts.</li> </ul>	<p>Dans la définition de son projet communal, la commune devra veiller à optimiser les secteurs à enjeu d'aménagement (localisation, nombre de secteur, densité appliquée sur chaque secteur) pour limiter autant que possible la consommation d'espaces agricoles.</p> <p>Un échange avec les exploitants agricoles du territoire permettra de connaître leurs besoins et anticiper l'évolution des bâtiments agricoles et de connaître les circulations des engins agricoles sur le territoire.</p> <p>Faciliter la diversification de l'activité à travers les dispositions réglementaires du PLU (zone A et N) et le document d'urbanisme veillera à rendre possible la création de points de vente dans le bourg.</p>
	<p><b>Structurer le développement touristique pour soutenir l'attractivité du territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Identifier les monuments et points d'intérêt touristiques (Église, château, ...) pour les protéger et les valoriser</li> <li> Organiser les parcours touristiques en prenant en compte une diversité des modes de déplacement (parcours équestres, vélos, piétons...)</li> <li> Développer l'offre d'hébergement touristique en lien avec le patrimoine naturel ou bâti</li> </ul>	<p>La commune pourra veiller à préserver les vues et les accès aux éléments de patrimoine à travers la localisation des secteurs à enjeux d'aménagement et la prise en compte des perspectives dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p> <p>Le circuit touristique des montagnes d'Auger traverse le territoire communal en passant par Le Luat et Fresnoy. Il se connecte dans sa version longue avec le GR11 à Rosières. Il existe un hébergement touristique (présence de 2 gîtes) sur la commune.</p>

# I - Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal

<p style="text-align: center;"><b>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Développer et vivre dans la «ceinture verte francilienne»</b></p>	<p><b>Maintenir les petits éléments du paysage (haie, bande enherbée, fossé,...).</b></p>	<p>Ces éléments de paysage jouent un rôle paysager et culturel, pour le maintien de la biodiversité, le maintien des sols et dans la gestion des ruissellements : ils peuvent être identifiés au PLU de façon à assurer leur pérennité et, en cas d'intervention sur l'élément identifié, le propriétaire devra effectuer une déclaration préalable en mairie.</p>
	<p><b>Valoriser la ressource du sous-sol et l'économie circulaire dans le cadre d'une gestion environnementale attentive et qualitative.</b></p>	<p>Il n'est pas identifié sur le territoire communal d'anciennes carrières ou autres secteurs ayant fait l'objet d'une exploitation du sous-sol. À noter l'existence d'une ancienne carrière de sables, au sud de Ducy.</p>
	<p><b>Organiser l'adaptation au changement climatique, valoriser les ressources environnementales et faciliter l'accompagnement des énergies renouvelables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelables à l'échelle de l'ilot ou du bâti.</li> <li>• Privilégier les modes de construction s'orientant vers une consommation énergétique maîtrisée</li> <li>• Prendre en compte les besoins d'isolation et de gestion thermiques, ...</li> </ul>	<p>Le projet communal devra tenir compte des économies d'énergies dans la construction et de la production d'énergies renouvelables, tout en veillant à l'intégration des constructions dans le patrimoine bâti existant.</p>
	<p><b>Assurer un fonctionnement écologique durable du Pays de Valois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les réservoirs de biodiversité (sites inscrits dans les périmètres des ZNIEFF de type 1, des ENS)</li> <li>• Protéger et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux</li> </ul>	<p>Le secteur boisé en limite sud du territoire communal sont identifiés au SCOT comme «réservoir de biodiversité» du fait de leur identification en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (Massif forestier du Roi) doublé d'un Espace Naturel Sensible. De ce fait, des dispositions réglementaires devront être prises au PLU afin d'assurer son maintien et ses caractéristiques écologiques. Dans tous les cas, ce réservoir devra être protégé du développement de l'urbanisation (sauf projets d'intérêt général ou extensions limitées des constructions existantes).</p> <p>Le SCOT identifie un corridor écologique depuis le bois du mont Grézin au sud du territoire communal vers l'ouest et la butte de Montépilloy en suivant le coteau. Le PLU devra veiller à assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques en limitant l'urbanisation, en autorisant l'implantation de bâtiments agricoles en s'assurant que les continuités écologiques soient maintenues, en préservant la végétation existante.</p>
	<p><b>Gérer la ressource en eau et les capacités d'assainissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'application du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de la CCPV</li> <li>• Garantir une bonne qualité de l'eau en intégrant les différents périmètres de protection du point de captage de la commune situé au nord du bourg.</li> </ul>	<p>Le PLU de Fresnoy-le-Luat devra intégrer la protection de la ressource en eau prélevée dans le captage situé entre Fresnoy et Ducy, le long de la voie ferrée. Il est envisagé une interconnexion avec le captage du syndicat d'Auger-Saint-Vincent. Ce dernier est un captage Grenelle qui engendre un périmètre d'aire d'alimentation du captage qui s'étend sur une large frange est de la commune, englobant les secteurs urbanisés au Luat et de Fresnoy.</p>
	<p><b>Préserver les zones de vie des risques naturels et technologiques et des nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le risque incendie et feux de forêt nécessite de protéger les espaces boisés.</li> <li>• Le PLU devra prendre en compte le risque de mouvement de terrain lié aux cavités.</li> <li>• Prendre en considération les nuisances sonores liées aux voies structurantes.</li> </ul>	<p>Le PLU de Fresnoy-le-Luat devra veiller à protéger les espaces boisés sur la commune.</p> <p>La commune devra prendre en considération les aléas de mouvements de terrain sur le coteau au sud, sans incidences sur le bourg, et la présence de cavités souterraines à localiser.</p> <p>Éviter d'augmenter l'exposition au bruit, la RD1324 étant concernée par un périmètre de prescription acoustique sur 100 m de part et d'autre de l'infrastructure, la ligne TGV engendre un périmètre de 300 mètres.</p>
<p><b>Préserver les paysages et améliorer les entrées de ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les caractéristiques des différents types d'espaces.</li> <li>• Améliorer les entrées de ville et le traitement des axes de communication (démarche éco-paysagère, limitation de la publicité, bonne intégration des nouveaux quartiers en lisière urbaine, traitement du front urbain et des espaces publics, présence de végétal...)</li> </ul>	<p>La commune est concernée par des paysages de plateaux agricoles et des paysages de coteaux boisés, dont les caractéristiques devront être analysées et préservées par des dispositions réglementaires adaptées (protection du couvert boisé, maintien des espaces ouverts...). La frange ouest du territoire communal se trouve dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette.</p> <p>L'intégration des secteurs à enjeu d'aménagement dans l'environnement existant, en particulier sur les franges des secteurs urbanisés, fera l'objet d'une réflexion sur le traitement paysager, les formes et typologies bâties,... dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>	



# I - Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal

## 1.3 Bilan du PLU approuvé en février 2004

Les objectifs du PLU	Leurs traductions	Degré de réalisation en 2019	Points à évoquer dans le PLU révisé
<p><b>DÉVELOPPEMENT URBAIN &amp; ÉQUIPEMENTS</b></p> <p>Un objectif de maîtrise de l'évolution démographique en ciblant les secteurs constructibles au sein des enveloppes urbaines existantes</p>	<p><b>Maîtrise de la croissance démographique</b> : la commune a fait le choix d'une croissance modérée dans un contexte d'attractivité du secteur pour le développement de l'habitat. Cette évolution doit contribuer à la préservation du caractère villageois en limitant les risques d'urbanisation désordonnée. Les extensions urbaines sont également limitées par la capacité du réseau d'eau et par des contraintes paysagères fortes.</p> <p>Aucun secteur n'est inscrit en zone à urbaniser (AU). Est clairement privilégiée la réhabilitation du bâti ancien et le remplissage progressif des espaces résiduels encore constructibles (un gisement d'une vingtaine de possibilités identifiées en 1998).</p> <p>Suivant les orientations du schéma directeur du Valois de 1995, le projet communal traduit au PLU prévoit un seuil de population égal à 440 habitants en 2001 et à 470 habitants en 2005 (sachant qu'au recensement de 1999, la commune comptait 431 habitants). Aucun objectif chiffré au-delà de 2005 est avancé au PLU.</p> <p><b>Conforter les équipements existants</b> : il est prévu un emplacement réservé à Fresnoy (à côté de l'église) pour l'acquisition d'un bâtiment afin de réaliser un abri bus et un bâtiment technique municipal, ainsi qu'un autre emplacement réservé pour agrandir le cimetière (Le Luat).</p>	<p>En 2016, la commune compte 510 habitants, ce qui traduit globalement un rythme de croissance maîtrisé (+40 habitants entre l'objectif 2015 et le constat en 2016).</p> <p>Entre 1999 et 2016, la commune compte toutefois 30 résidences principales de plus, principalement par des constructions neuves réalisées entre 1999 et 2005 (puis 13 logements réalisés entre 2006 et 2013). Les constructions neuves sont principalement constatées à Ducy ainsi que les logements réalisés sur l'opération incluant la nouvelle mairie ; ces logements participent à une diversification de l'offre.</p> <p>Depuis, l'ancien corps de ferme de Le Luat est sujet à une transformation en logements (déjà 7 réalisés (locatifs privés) et 9 en projet) et de nombreuses maisons individuelles ont été réalisées, notamment à Ducy.</p> <p>Les aménagements au cimetière du Luat ont été réalisés, mais ceux prévu à côté de l'église de Fresnoy. En revanche, une nouvelle mairie et école ont été réalisées en limite est de Le Luat dans le secteur Nb, projet qui n'était pas annoncé au PLU de 2004.</p>	<p>Quelles sont les <b>capacités restantes du tissu urbain</b> existant ?</p> <p>Quels seront les <b>besoins en logements futurs</b> permettant d'assurer le renouvellement de la population ? Est posée la question de la diversification de l'offre en logements.</p> <p>Quel objectif de <b>croissance</b> pour la commune à l'horizon 2035 au regard des orientations du SCOT révisé approuvé en 2018 ?</p> <p>Quels <b>besoins en équipements</b> à horizon 2035 suivant les objectifs de démographie ?</p>
<p><b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b></p> <p>Un objectif de développement économique en autorisant l'activité artisanale, commerciale ou de service et la maintien d'une activité agricole forte</p>	<p>Possibilité en zone UA de création d'activités commerciales dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente, artisanales ou de services, hôtels et restaurants.</p> <p>Délimitation d'une zone UE (0,96 ha) sur le bâtiment d'activités inoccupé au moment de l'approbation du PLU, situé à cheval sur Fresnoy-le-Luat et Trumilly (hameau de Beaurain) le long de la RD1324.</p> <p>Maintenir l'activité agricole forte en évitant la dispersion des constructions dans les grands espaces cultivés et en protégeant les ensembles fonciers dévolus à l'agriculture.</p>	<p>Il n'est pas constaté de développement économique notable sur la commune depuis 2004. On note cependant quelques activités artisanales ou de services couplées à un logements, ainsi qu'une activité d'hébergement touristique.</p> <p>Le bâtiment d'activité (à Beaurain) inscrit en zone UE accueille actuellement une activité.</p> <p>Les terres agricoles ont été protégées du mitage et de l'étalement urbain. 7 grands corps de ferme à usage agricole et 1 bâtiment isolé (nord du Luat) étaient identifiés au début des années 2000. Au moins un de ces sites (Le Luat sud) est transformé en logements.</p>	<p>Quelles perspectives économiques sur la commune à l'horizon 2035 ?</p> <p>Quel usage et possibilité d'extension/transformation du bâtiment d'activité en zone UE est à envisager ?</p> <p>Quels moyens pour <b>maintenir</b> voire <b>améliorer</b> l'offre touristique ?</p> <p>Quels sont les <b>projets des agriculteurs</b> exploitants sur la commune ?</p>
<p><b>ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES</b></p> <p>Un objectif de protection en interdisant les constructions sur les sites de grand intérêt paysager ou/et de grand intérêt écologique ; la prise en compte des problématiques de ruissellement</p>	<p>Préserver les espaces naturels boisés et leur continuité sur la cuesta occupant la partie sud du territoire communal, en raison de leur intérêt patrimonial (espèces contenues), pédagogique, esthétique, récréatif et touristique.</p> <p>Protéger et valoriser l'architecture vernaculaire du village, sur le bâti ancien et les murs anciens qui ponctuent les rues.</p> <p>Identifier les zones soumises aux risques forts de ruissellements (épisode important en 2000) en limitant les droits à construire sur les secteurs urbains concernés et en proposant des aménagements (2 emplacements réservés prévus à cet effet) visant à réguler les eaux de ruissellements arrivant du sud.</p>	<p>Il n'est pas constaté d'évolution notable des différentes entités paysagères sur la commune. La réalisation du pôle mairie/école a cependant modifié la perception de l'entrée de village est (Le Luat).</p> <p>Les dispositions réglementaires du PLU (notamment en zone UA) ont globalement permis de préserver les constructions anciennes, sachant que s'appliquent aussi les décisions de l'Architecte des Bâtiments de France (à Fresnoy et au Luat).</p> <p>Un fossé a été aménagé en frange est du Luat (ER n°4) et la mare confortée (Le Luat). Le fossé en amont de Fresnoy (ER n°3) a également été réalisé. Il n'a pas été constaté de nouveaux épisodes de ruissellements fortement impactant pour les secteurs urbanisés.</p>	<p>Les milieux naturels (ZNIEFF, ENS, continuités écologiques, boisements, ...) et les paysages devront être protégés dans le futur projet par des outils adaptés, suivant notamment les orientations du SCOT.</p> <p>Les dispositions réglementaires du PLU révisé peuvent clairement identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme).</p> <p>Y a-t-il de <b>nouveaux aménagements à envisager par rapport à la problématique du ruissellement</b> ? Une étude d'assainissement pluvial est à envisager.</p>



# I - Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal

## 1.4 Projet de Charte du PNR arrêté en mars 2019

BILAN DE LA CHARTE PNR REVISEE OISE PAYS DE France		
Les orientations du projet de Charte 2016-2028	Leur traduction	Eléments à intégrer au PLU
<b>ENVIRONNEMENT</b>  "Maintenir la diversité biologique et les continuités écologiques"	Préserver et favoriser la biodiversité remarquable : - Améliorer et partager les connaissances relatives au patrimoine naturel - Proposer une contractualisation aux propriétaires et gestionnaires des sites d'intérêt écologique - Proposer des mesures foncières ou réglementaires pour préserver les sites d'intérêt majeur et/ou les plus menacés. (zones humides, continuités écologiques etc.)	Porter à connaissance de tous l'intérêt écologique des milieux naturels de Fresnoy-le-Luat, en l'occurrence les particularités de la continuité écologique traversant le territoire communal sur un axe ouest-est, et proposer des mesures foncières ou réglementaires pour préserver ces milieux à enjeux, notamment les espaces éco-paysagers qui entourent les secteurs bâtis sur les trois noyaux urbains.  Sur la commune de Fresnoy-le-Luat, le Parc n'a pas identifié de site d'intérêt écologique particulier en plus de la continuité écologique.
	Lutter contre la disparition des espèces animales et végétales: - Préserver les espèces à enjeux et leurs habitats (espèces végétales menacées, chiroptères, avifaunes...) - Respecter la biodiversité ordinaire - Conserver et valoriser la biodiversité domestique (vergers, potagers...) - Lutter contre les espèces exotiques envahissantes (inventorier et assurer un suivi des espèces exotiques, définir et mettre en place des stratégies de lutte contre ces espèces).	Préserver et favoriser les espèces à enjeux, mais également la biodiversité ordinaire et domestique dans le PLU et les projets d'aménagement, et rechercher les outils fonciers et réglementaires pour préserver à la fois les espèces les plus menacées et les espèces communes.  Interdire les espèces exotiques envahissantes dans le règlement du PLU et s'engager à ne pas introduire d'espèces envahissantes dans les projets d'aménagement.
	Préserver et restaurer les réseaux écologiques fonctionnels: - Préserver l'intégralité et la fonctionnalité interne des espaces boisés et leurs lisières. - Préserver voire restaurer les réseaux écologiques forestiers et ses corridors inter ou intra forestier. - Préserver les milieux ouverts et renforcer leur biodiversité (espaces agricoles, accompagnement des agriculteurs dans des pratiques allant en ce sens, développement des pelouses, prairies, espaces enherbés des haras, bords des routes, etc.) - Préserver la fonctionnalité du réseau des milieux aquatiques et humides (préserver les éléments des milieux aquatiques et humides, diversifier les habitats, soutenir une gestion adaptée, restaurer les continuités écologiques du réseau de ces milieux).	Le territoire communal se situe à l'écart des grands massifs forestiers mais la charte identifie une liaison relictuelle traversant le territoire d'est en ouest, continuité contrainte et dont la fonctionnalité est réduite au maintien de quelques parcelles : le PLU de Fresnoy-le-Luat devra y limiter toutes constructions.  La LGV traversant le territoire est identifiée comme infrastructure fragmentant la continuité écologique traversant le territoire communal et nécessite un aménagement/équipement spécifique pour restaurer cette continuité. Protéger les éléments de la trame naturelle et paysagère (haies, bosquets, talus boisés, alignements d'arbres, arbres isolés, ripisylves, vergers, mares,...) et prévoir leur renforcement si nécessaire. Protéger les espaces agricoles dans le PLU en limitant les constructions à celles nécessaires à l'exploitation agricole et équipements d'utilité publique, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes. Prendre en compte et renforcer le réseau de milieux ouverts dans le PLU.  Fresnoy-le-Luat n'étant pas concerné par le passage de cours d'eau, les bandes de protection de 25 m en zone naturelle et 5 m en zone urbaine n'ont pas lieu d'être sur la commune.
	Préserver et gérer durablement les ressources naturelles (ressources énergétiques, qualité de l'eau, des sols...)	Etudier l'intégration des énergies renouvelables dans le cadre des projets d'aménagement.
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN</b>  "S'assurer d'un aménagement du territoire durable, répondant aux besoins en matière de logement"	Garantir un aménagement du territoire maîtrisé : La Charte prévoit l'accueil de nouveaux habitants, majoritairement dans les villes-pôles (Senlis) et villages associés aux villes-pôles. Les autres communes ont vocation à augmenter de façon raisonnable leur niveau de population.  A l'échelle du territoire du PNR, il est prévu une consommation maximale de terres agricoles de 250 ha. Cette orientation se traduit dans le schéma d'orientation urbaines qui donne un potentiel de logements répartis sur différents secteurs potentiellement urbanisables. Les développements fonciers récents sont à prendre en compte.	Selon l'enveloppe urbaine proposée par la charte, le développement raisonné du village pourrait aller jusqu'à l'accueil de 60 à 80 logements. Il est cependant nécessaire de prendre en compte les nombreux logements ayant déjà été réalisés entre 2016 et 2019 afin d'envisager des extensions urbaines raisonnées et en accord avec les autres documents supra communaux.  Développer le tissu urbain sans aller au delà des enveloppes urbaines identifiées dans le plan de référence du Parc. Le PLU approuvé en 2004 ne compte aucune zone à urbaniser (AU). Le schéma préconise de conserver une coupure d'urbanisation au nord du bourg de Fresnoy, dans l'espace agricole qui s'étend jusqu'à Beaurain. Une autre coupure d'urbanisation est à préserver entre le site de la mairie / école et la trame urbaine du Luat.
	Mettre en oeuvre un urbanisme durable répondant aux besoins en matière de logement : Susciter une offre diversifiée et suffisante de logements permettant le maintien de l'équilibre social, le renouvellement de la population et l'accueil d'actifs travaillant sur le territoire.	Mener une réflexion en matière de logements et élaborer une politique de l'habitat transcrite dans le PLU. Etudier l'opportunité d'inscrire dans le PLU des servitudes de mixité sociale et/ou des orientations d'aménagement et de programmation avec des objectifs qualitatifs/quantitatifs sur l'habitat.
	Réussir la densification des tissus bâtis : Toute nouvelle construction (à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière) doit prendre place dans l'enveloppe urbaine du plan de référence de la charte. L'accompagnement des projets de reconversion des fermes du village est préconisé.  - Optimiser les opérations de développement, dans le respect de l'environnement paysager, naturel et bâti. - Accompagner les mutations du bâti et des tissus urbains existants pour un renouvellement urbain harmonieux. - Optimiser le foncier économique par la reconversion des friches et la requalification de l'existant.	Mener une politique foncière et définir les outils du PLU permettant la densification : droit de préemption urbain, emplacements réservés... Identifier les dents creuses, secteurs de renouvellement urbain potentiel et reconversion des sites ayant perdu leur vocation dans le tissu urbain des trois noyaux urbains de Fresnoy-le-Luat et prévoir des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sur les secteurs de renouvellement.  Rechercher des formes urbaines moins consommatrices d'espaces à travers la programmation des OAP. Mettre en oeuvre les principes de recommandations diffusés par le Parc en matière d'intégration architecturale et paysagère, de préservations des caractères patrimoniaux et de réduction des impacts environnementaux.



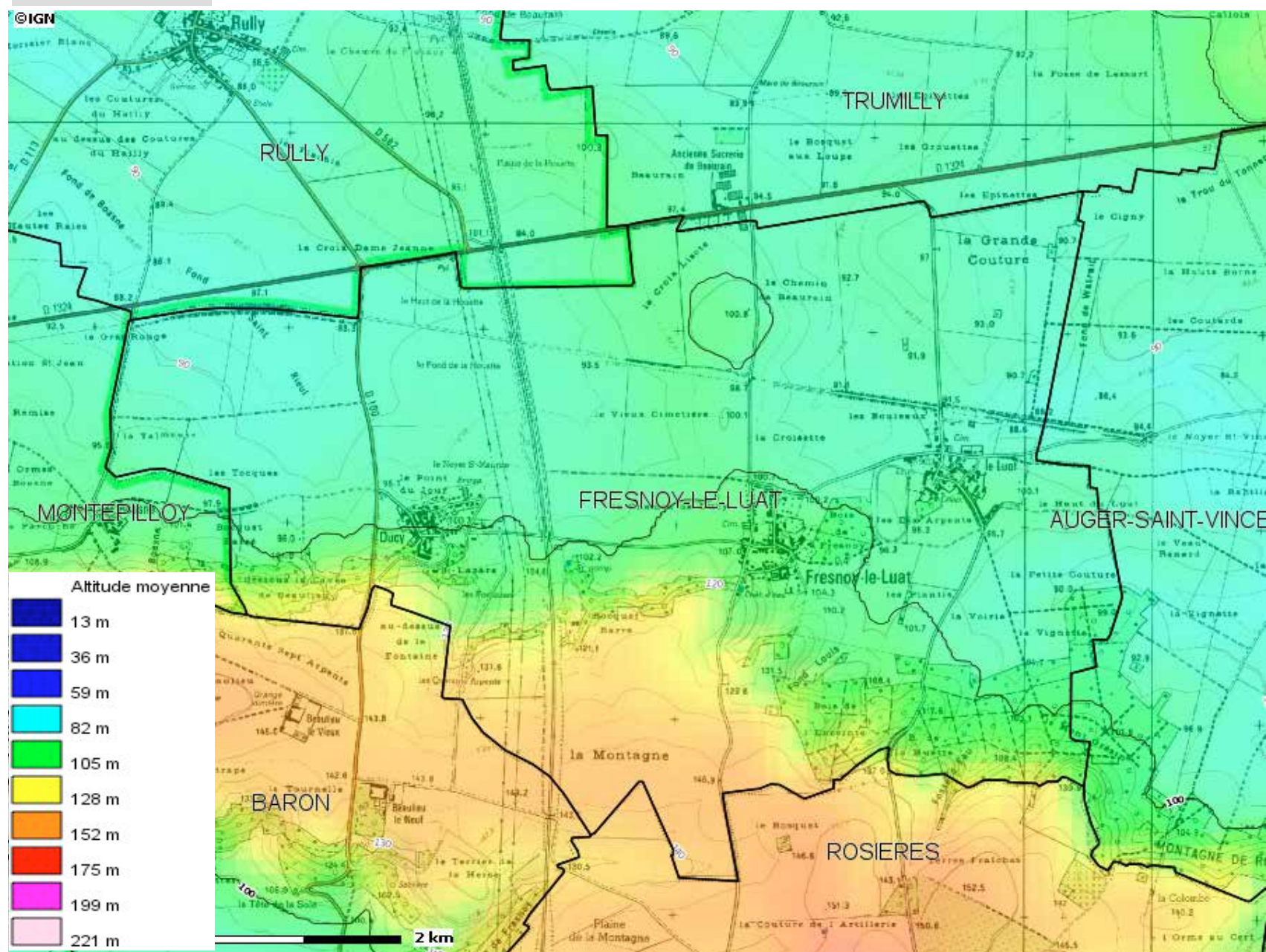
# I - Fresnoy-le-Luat dans son contexte intercommunal

Les orientations du projet de Charte 2016-2028	Leur traduction	Eléments à intégrer au PLU
<p><b>DEPLACEMENT</b></p> <p>"Mettre en oeuvre une politique des déplacements responsables face au changement climatique"</p>	<p>Promouvoir et développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle. Promouvoir et appuyer un schéma de déplacements intermodal et interrégional. S'engager pour des infrastructures de transport intégrant les enjeux du territoire. Développer les modes de déplacement actifs dans un double objectif déplacements quotidiens et touristiques: le schéma des mobilités actives inscrit dans la charte prévoit différentes applications.</p>	<p>Réfléchir à un projet potentiel de piste cyclable entre les trois entités urbanisées de Ducy, Fresnoy et du Luat. Favoriser les modes de déplacements doux en centre village, notamment pour permettre à une majorité de se rendre au centre du village (école, mairie) par les voies douces, par l'aménagement de chemins piétons, ou de tour de village sécurisés pour les enfants. Intégrer les modalités et équipements pour favoriser les modes de déplacement actifs : cheminements entre quartiers, commerces, mairie, école...</p>
<p><b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b></p> <p>"Promouvoir le développement d'une économie environnementale et socialement responsable"</p>	<p>Promouvoir une économie environnementalement et socialement responsable: - Les projets de développement des activités économiques et commerciales se font à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du plan de référence. - L'accueil d'activités économiques doit respecter les qualités architecturales, bâties et paysagères des communes et les flux engendrés devront présenter un caractère raisonnable, en rapport avec la taille et la desserte de la commune.</p>	<p>Analyser le fonctionnement commercial du territoire communal et prendre les mesures appropriées, en particulier foncières, pour maintenir l'activité au sein des tissus bâtis, l'activité commerciale de Fresnoy-le-Luat semblant étant limitée à l'heure actuelle.</p>
	<p>Contribuer au dynamisme des activités économiques agricoles et forestières. Maintenir et valoriser les activités liées au cheval.</p>	<p>Permettre le maintien de conditions favorables à l'exercice des activités agricoles et leur évolution à travers le zonage des espaces agricoles et l'identification des projets de nouvelles constructions agricoles. L'aménagement de voies de circulation pour les engins agricole peut également être envisagée (y compris équestre avec deux activités sur la commune).</p>
	<p>Faire du tourisme durable un levier pour conforter l'économie touristique.</p>	<p>Accompagner les projets hôteliers et la mise en valeur de sites touristiques dans le PLU, permettre le renforcement de projets existants.</p>
	<p>Accompagner le commerce et les services de proximité.</p>	<p>Encourager l'offre de services de proximité et sauvegarder les entreprises artisanales, notamment par la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce dans le PLU (si des commerces venaient à se ré-implanter), la mise en oeuvre de préemption pour la location ou la mise à disposition de locaux peut également être envisagée.</p>
<p><b>PAYSAGES</b></p> <p>"Faire du paysage un bien commun"</p>	<p>Préserver les grandes structures paysagères identifiées dans le plan de références: - Les espaces boisés et tous les éléments boisés structurants - Les "zones d'intérêt et de sensibilité paysagère" - Les zones identifiées au titre de la biodiversité et de la protection des espèces</p> <p>Préserver les espaces et franges éco-paysagères qui contribuent à l'identité des territoires: réseau végétal, hydrographique, maillage des sentiers, murs, bâti patrimonial et patrimoine rural (puits, lavoirs, ponts, croix..).</p> <p>Préserver et valoriser un patrimoine bâti identitaire exceptionnel : identification du patrimoine et des caractères identitaires du territoire, protection et restauration du patrimoine historique et culturel, maintien de la diversité dans les tissus bâtis, etc.</p> <p>Préserver l'identité paysagère et accompagner les évolutions : valoriser les éléments structurants et singuliers qui contribuent à l'identité du territoire, accompagner l'intégration des équipements et installations dans le paysage.</p>	<p>Tenir compte dans la trame bâtie des coeurs d'îlots verts situés entre la rue de la Croix Lizot et la rue du Château à Fresnoy ou en frange de village nord à Ducy par exemple. Protéger les grands jardins arborés et les éléments de paysage qui protègent les trois villages et favorisent leur insertion dans le paysage agricole et arboré.</p> <p>Protéger les sites identifiés dans la charte PNR en limitant toute occupation du sol de nature à nuire à la sensibilité paysagère de ces sites. Prendre en compte les cartographies des enjeux paysagers et les orientations inscrites dans les fiches de la charte.</p> <p>Préserver le réseau de murs clos dans le village, le patrimoine bâti des belles demeures et logis des fermes ainsi que l'ensemble patrimonial religieux des trois noyaux urbains de Ducy, Fresnoy et du Luat.</p> <p>Préserver et valoriser les points de vue sur l'église classée du village, ainsi que les nombreux points de vue identifiés sur les franges du village.</p>
<p><b>PATRIMOINES</b></p> <p>"Accompagner la mise en oeuvre d'un urbanisme durable, garant de l'identité paysagère et patrimoniale des villes et des villages."</p>	<p>Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis: - Préserver les formes de bâti traditionnel. - Conserver les continuités d'espaces publics, ainsi que les ouvertures visuelles. - Prendre en compte la trame paysagère et urbaine existante dans les projets. - Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis.</p> <p>Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement.</p> <p>Accompagner les évolutions architecturales du bâti existant et favoriser l'éco-construction.</p>	<p>Inscrire les dispositions visant à préserver ou renforcer le caractère paysager du bâti du village, les caractéristiques des espaces publics, les éléments du patrimoine architectural et paysager et rechercher les outils réglementaires pour prolonger la continuité bâtie.</p> <p>Mettre en valeur les espaces publics dans le village : aménagements autour de l'église de Fresnoy, aménagement autour de celle de Ducy, place de la mairie et de l'école, liaison entre Fresnoy et le Luat, rue de l'église et rue des Dix Arpents à Fresnoy, rue Saint Jean et rue Saint-Vincent au Luat, rue du Puits Cailleux et rue du Chaudron à Ducy.</p> <p>Prévoir les dispositions réglementaires permettant de préserver les éléments et continuités écologiques dans le tissu urbain, de recréer des franges urbaines qualitatives et réglementer l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Prendre des dispositions réglementaires pour maintenir la diversité typologique du bâti en intégrant la problématique énergétique dans le PLU, de façon à rendre l'évolution du bâti patrimonial, et notamment la mise aux normes thermiques, dans le respect de l'identité architecturale.</p>



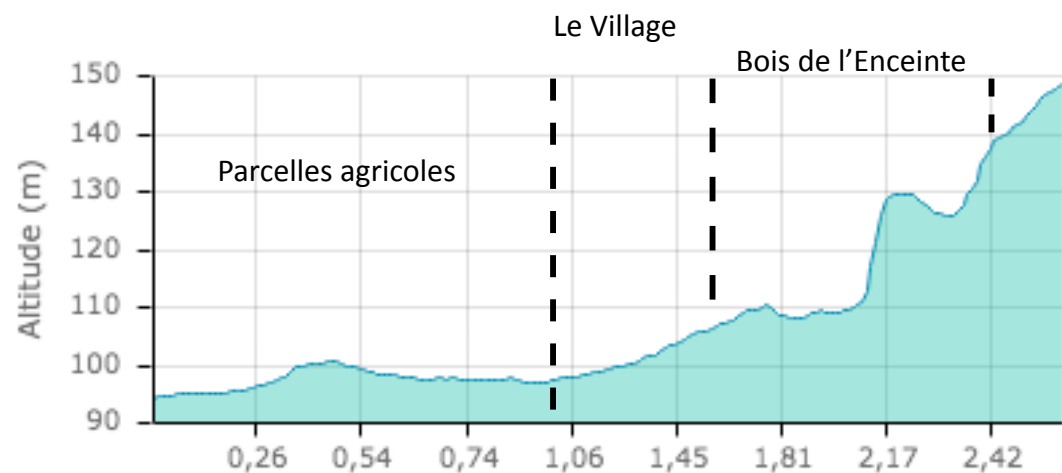
# II - Etat initial de l'environnement

## 2.1 Le relief



Source : Cartelie - DDT60

Profil altimétrique Nord/Sud :



Source : Géoportail - IGN

### LE RELIEF

Le Valois s'étend sur un plateau sédimentaire très légèrement incliné du sud vers le nord et d'ouest en est, son altimétrie varie entre 95 m au nord-est et 110 m au sud-ouest. Il est traversé par quelques talwegs qui collectent et concentrent les eaux pluviales sur le territoire vers la rivière Sainte-Marie ou la vallée de l'Aunette. Les secteurs agglomérés des trois villages : Ducy, Fresnoy et le Luat, se situent respectivement à 105 m, 107 m et 93 m d'altitude.

Le relief communal se décompose selon deux principales entités : la partie nord du territoire est caractérisée par un faible relief, assez régulier.

En descendant vers le sud, on trouve le bois de la Muette augmentant en altitude jusqu'au lieu-dit La Montagne sur la commune de Rosières. Au nord et nord-est, on trouvera la rivière Sainte-Marie et les prémonies de la Vallée de l'Automne.

La partie ouest du territoire constitue une légère pente dirigée vers la Vallée de l'Aunette.

Les pentes des coteaux amorçant le plateau de Rosières au sud sont abruptes, avec un dénivelé atteignant au maximum 40%, passant de environ 100 m à 150 m en moyenne. Ces coteaux se situent en zone relativement boisée à la frontière de Rosières. A l'ouest de la commune, l'altimétrie diminue et retrouve des valeurs proches de 100 m avec des bosquets et de nombreux champs. Le point culminant du territoire communal à 149 m d'altitude se situe au cœur du bois de l'Enceinte.

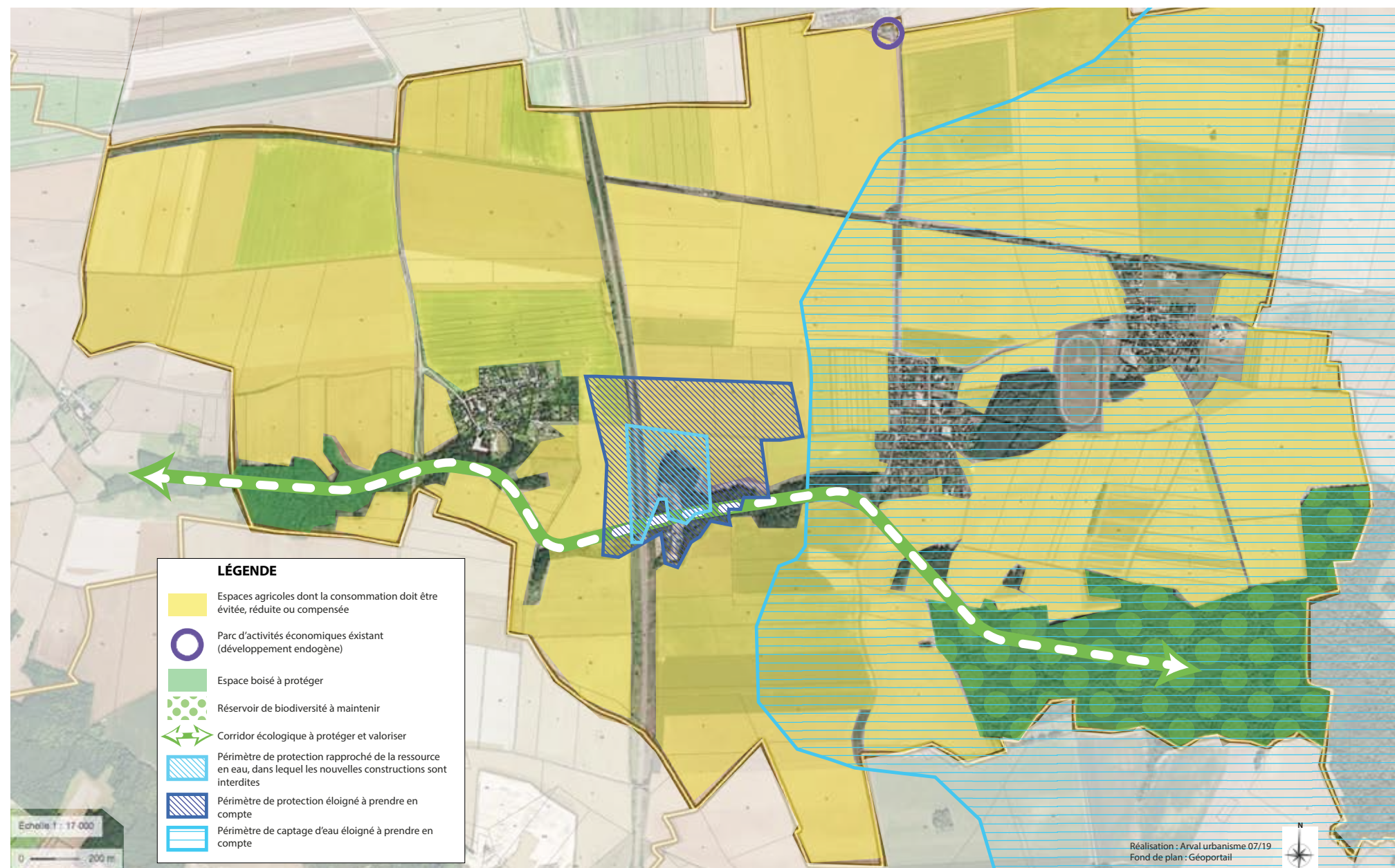
Le plateau céréalier et calcaire présente peu de relief. Légèrement incliné du sud vers le nord et d'ouest en est, son altimétrie varie entre 95 m au nord-est et 110 m au sud-ouest. Il est traversé par quelques talwegs qui collectent et concentrent les eaux pluviales sur le territoire vers la rivière Sainte-Marie ou la vallée de l'Aunette. Les secteurs agglomérés des trois villages : Ducy, Fresnoy et le Luat, se situent respectivement à 105 m, 107 m et 93 m d'altitude.

Cette topographie faite d'un plateau agricole et d'une butte boisée génère un paysage varié. Cependant, Fresnoy-le-Luat ne compte pas de points de vue sur des perspectives lointaines puisque les points hauts du territoire sont occupés par le massif forestier qui génère un paysage fermé, tandis que le plateau agricole offre des paysages ouverts mais avec peu de relief.



## II - Etat initial de l'environnement

### 2.2 L'hydrographie et le bilan du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du SAGE de l'Automne



#### L'HYDROGRAPHIE

Le territoire communal de Fresnoy-le-Luat **n'est traversé par aucun cours d'eau**. Les rus les plus proches sont celui de Sainte-Marie situé à 1,5 km à l'est de le Luat, sur la commune de Auger-Saint-Vincent, et le ruisseau de Coulerie, au sud, à la frontière entre Rosières et Versigny, qui rejoint la Nonette à l'ouest, sur la commune de Baron. En continuant vers l'ouest, la Nonette finit par rejoindre l'Oise du côté de Chantilly.

Le réseau de surface visant à évacuer les eaux pluviales et de ruissellement occupe le fond des talwegs. Deux ensembles peuvent être distingués sur le territoire de Fresnoy-le-Luat: d'une part, les eaux issues des parties sud, sud-est et nord du territoire sont dirigées vers la rivière Sainte-Marie puis vers la Vallée de l'Automne. D'autre part, la partie ouest du territoire constitue un bassin versant dirigé vers la Vallée de l'Aunette; on y dénombre plusieurs sous-bassins. Sur le versant de la cuesta au sud, les boisements actuels permettent de ralentir les eaux de ruissellement et ainsi faciliter leur assimilation par le sol. Lors de la réalisation de la déviation de Ducy, des aménagements ont été réalisés pour gérer les eaux de ruissellement et des plantations ont été effectuées pour compenser les emprises défrichées.

L'ensemble des bassins versants identifiés ci-dessus sont situés dans le bassin hydrographique de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 (le SDAGE 2016-2021 ayant été annulé en janvier 2019).

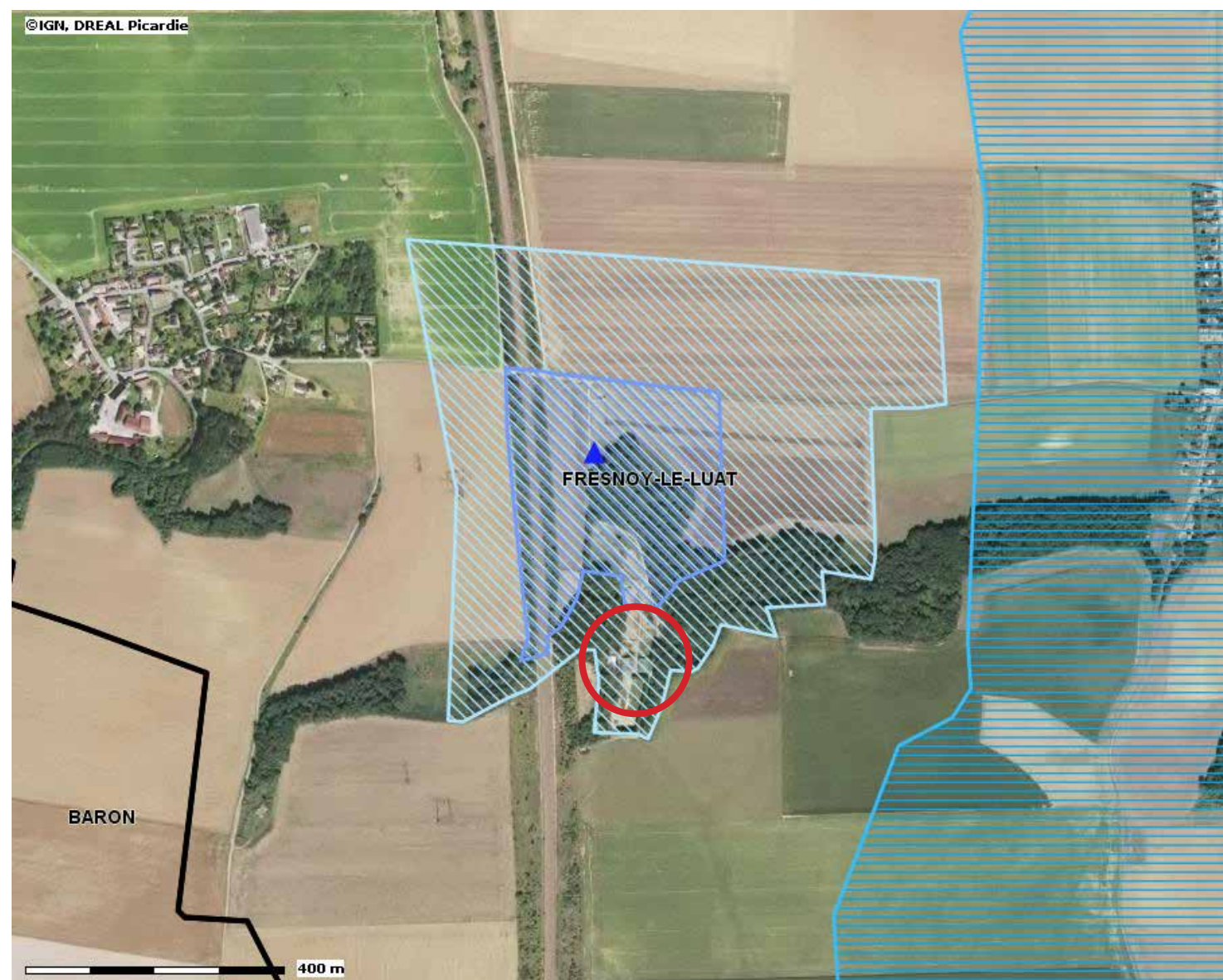
**Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin, avec lesquels le PLU doit être compatible.** La notion de compatibilité implique une absence de contradiction entre le contenu des documents d'urbanisme et celui du SDAGE. Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Hydrographie



## II - Etat initial de l'environnement

### Périmètres de protection autour des points de captage :




Source : Cartelie - DDT60

 Alimentation Eau Potable : périmètre rapproché

 Alimentation Eau Potable : périmètre éloigné

 Aire d'Alimentation de Captage Prioritaire

 Périmètre de sécurité établi par le règlement sanitaire départemental (bâtiments d'élevage).

Les orientations du SDAGE sont déclinées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de l'Automne, approuvé le 10 mars 2016, et dont les principaux enjeux visent à :

- Maîtriser les prélèvements pour garantir un bon état quantitatif des ressources souterraines et de surface ;
- Poursuivre la reconquête de la qualité des eaux de surface et préserver la qualité des eaux souterraines ;
- Développer et préserver le potentiel écologique fort du bassin versant de l'Automne et des milieux associés ;
- Maîtriser les risques d'inondations et de coulées de boue pour assurer la sécurité des personnes et limiter les transferts de polluants aux cours d'eau.

Il existe par ailleurs le SAGE de la Nonette approuvé le 15 décembre 2014 définissant les enjeux suivants, au nombre de cinq :

- Faire vivre le SAGE,
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines,
- Protéger et restaurer les milieux naturels et aquatiques,
- Mettre en valeur le patrimoine, maîtriser les ruissellements et lutter contre les risques d'inondation, garantir un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux.

Ces enjeux sont déclinés en objectifs généraux que se fixe la SAGE de la Nonette : ils forment des cibles à atteindre pour s'assurer du bon état de la ressource en eau et des milieux et ainsi répondre aux enjeux. Ce SAGE est applicable sur le territoire de Fresnoy-le-Luat, le PLU de la commune doit donc correspondre aux objectifs généraux du SAGE.

**Fresnoy-le-Luat compte un point de captage d'eau destinée à la consommation humaine** sur son territoire, situé entre les noyaux urbains de Ducy et de Fresnoy. La ressource en eau est protégée par un périmètre de

protection institué par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité (DUP) en date du 4 mars 1987. Toute la partie est du territoire de Fresnoy-le-Luat est par ailleurs concernée par une aire d'alimentation de captage prioritaire dont le centre est à Auger-Saint-Vincent, commune comptant, trois points de captages d'eau destinée à la consommation humaine et plusieurs aires d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine couvrant la quasi-totalité de son territoire.

D'après les données recensées par le SAGE approuvé en 2014, le captage de Fresnoy-le-Luat est en bon état quantitatif mais son fonctionnement est en cours d'expertise. Ce captage bénéficie d'un périmètre de protection en accord avec la procédure de Déclaration d'Utilité Publique par l'arrêté du 11 juillet 2001.

Pour répondre aux objectifs du SAGE il a été conseillé de centraliser et d'exploiter les données piézométriques pour les masses d'eau souterraines.

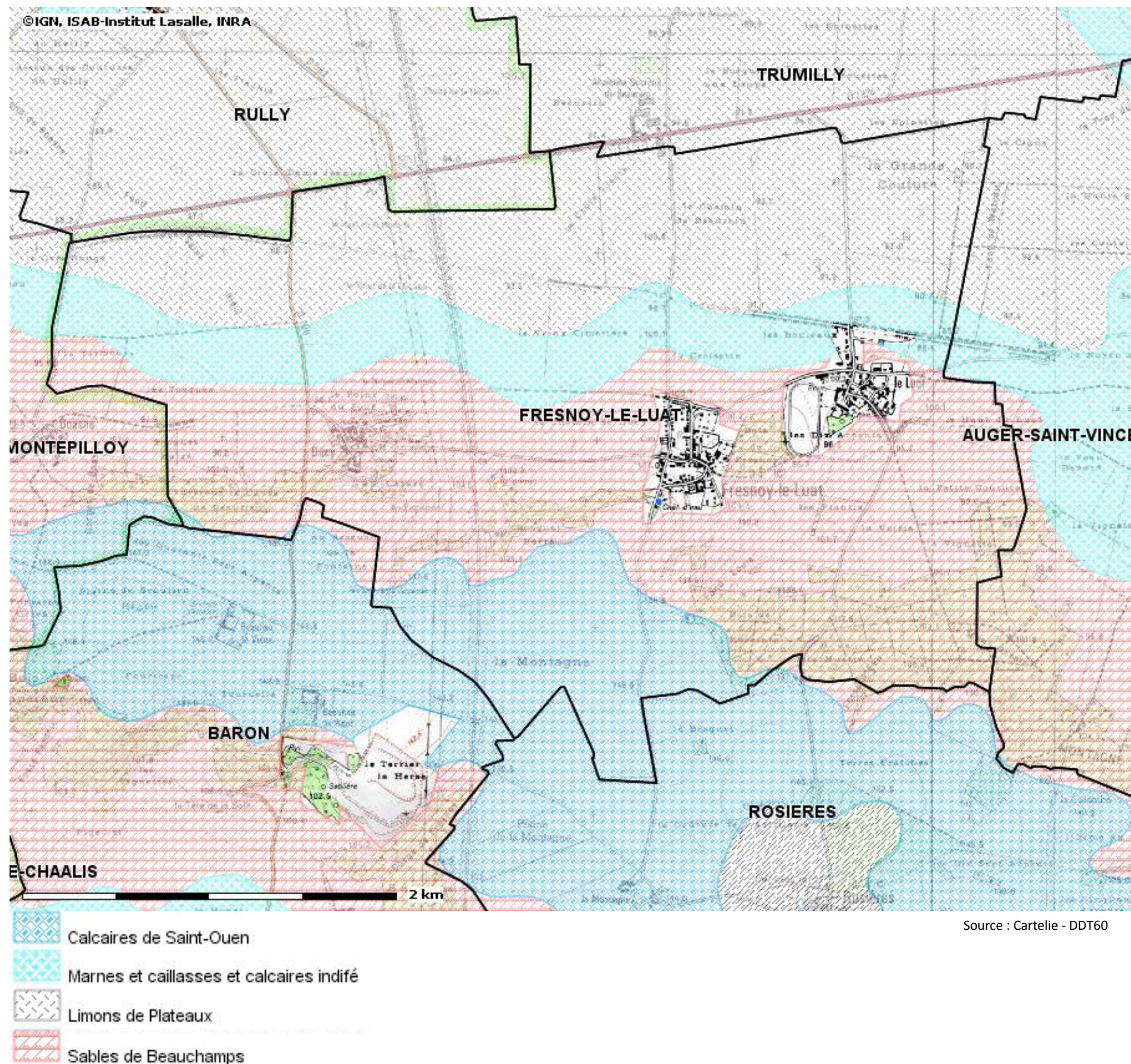
D'après le rapport de l'Agence de l'Eau sur le bassin Seine-Normandie daté de 2017, la zone de captage d'eau de Fresnoy-le-Luat est considérée comme en «état médiocre stable» si l'on suit l'évolution de la qualité de l'eau entre 2009 et 2015 pour causes de présence de pesticides dans les eaux, mais sans dépasser les seuils d'alerte. Les taux de nitrates, nitrites et ammonium dans les eaux sont cependant bien inférieurs aux normes requises par l'ARS.

Des bâtiments d'élevage de chevaux sont situés **dans le périmètre éloigné du point de captage**. D'après le règlement sanitaire départemental, un bâtiment d'élevage doit être à plus de 50 m d'une zone d'alimentation d'eau potable. Les bâtiments et les zones d'accueil des chevaux de Fresnoy ne sont pas dans le périmètre rapproché, ils s'en éloignent de plus de 50 m.



## II - Etat initial de l'environnement

### 2.3 Géologie et géomorphologie



#### LA GÉOLOGIE

La géomorphologie peut être considérée comme la résultante des actions combinées de la dynamique atmosphérique, des dynamiques érosives terrestres et du climat sur les substrats géologiques. Situé au nord du bassin parisien, le département de l'Oise représente la Picardie méridionale au relief diversifié en raison des alternances sableuses, argileuses ou calcaires.

Le territoire de Fresnoy-le-Luat est situé à la jonction entre deux types de géologies différenciées: au nord, le plateau agricole, au sud, des calcaires et des sables du bassin sédimentaire parisien.

La partie au nord de la commune est composée de «limons de plateaux», qui est la formation géologique la plus présente sur les plateaux agricoles de l'Oise.

A l'inverse, une fine partie du plateau agricole est composée des «calcaires de Champigny». Toujours en descendant vers le sud, la majeure partie de la commune, centrale et contenant les trois noyaux urbains se compose des «sables de Fontainebleau», moins propices à l'exploitation agricole des sols et expliquant le couvert forestier.

Enfin la partie tout au sud du territoire est constituée des «calcaires de Saint Ouen». Cette zone correspond par ailleurs à une élévation significative de l'altimétrie.

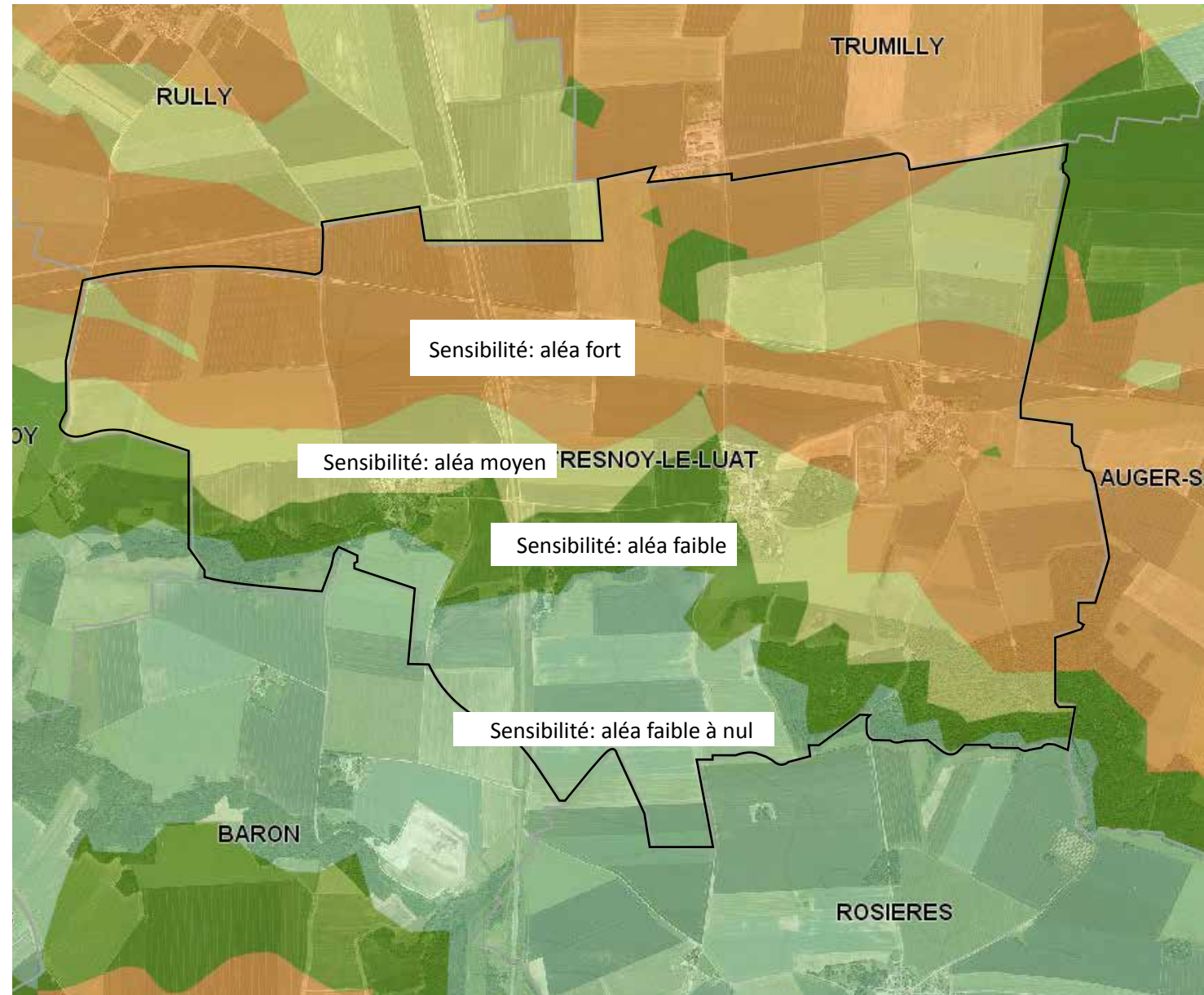
Le PLU doit prendre en compte le **schéma départemental des carrières** approuvé par arrêté préfectoral du 14 octobre 2015. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui définit les zones de protection compte tenu de la qualité et de la fragilité des milieux. Selon ce document, sur le territoire communal, l'exploitation de carrières est possible, **excepté sur les périmètres restreints et étendus** de la zone de captage d'eau et sous réserve d'études d'impact. Une carrière est déjà exploitée au sud de la commune, sur le territoire de Baron, avec un projet d'extension du périmètre exploité vers le nord.



# II - Etat initial de l'environnement

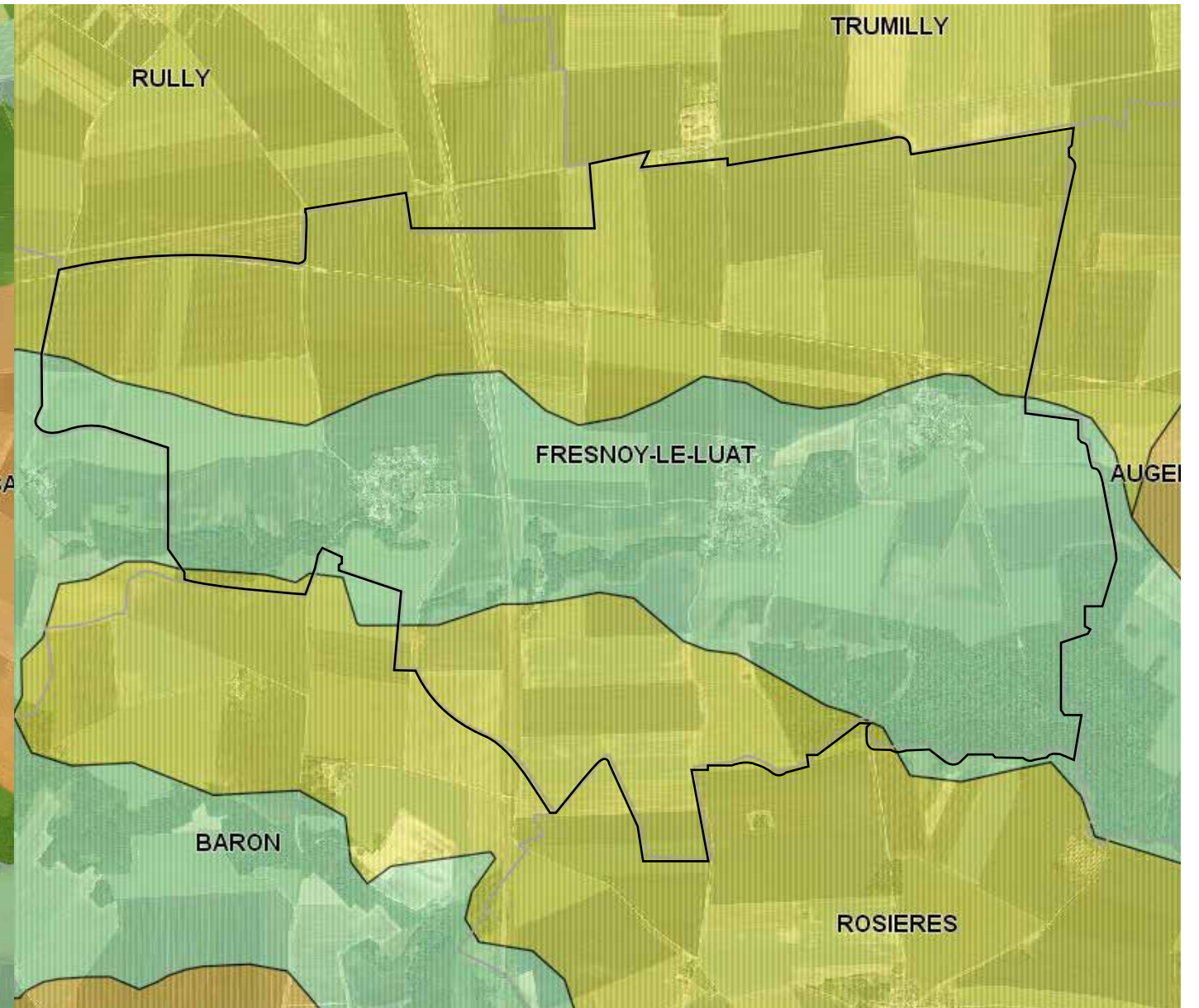
## 2.4 Les risques naturels majeurs

Risques de remontée des nappes



Source : Cartelie - DDT60 - ARNMO

Risques d'effondrement de masse et localisé



Source : Cartelie - DDT60 - ARNMO

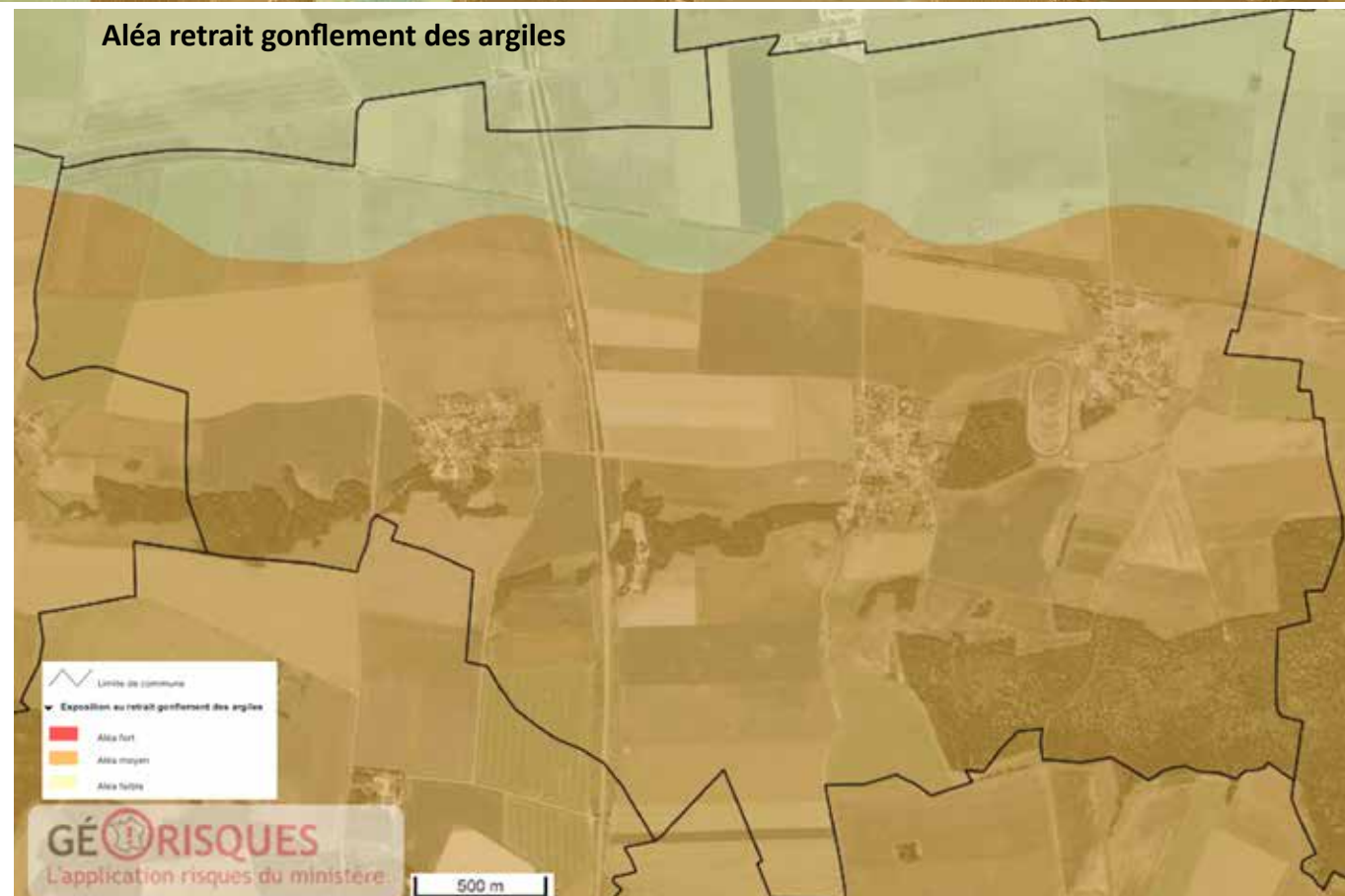
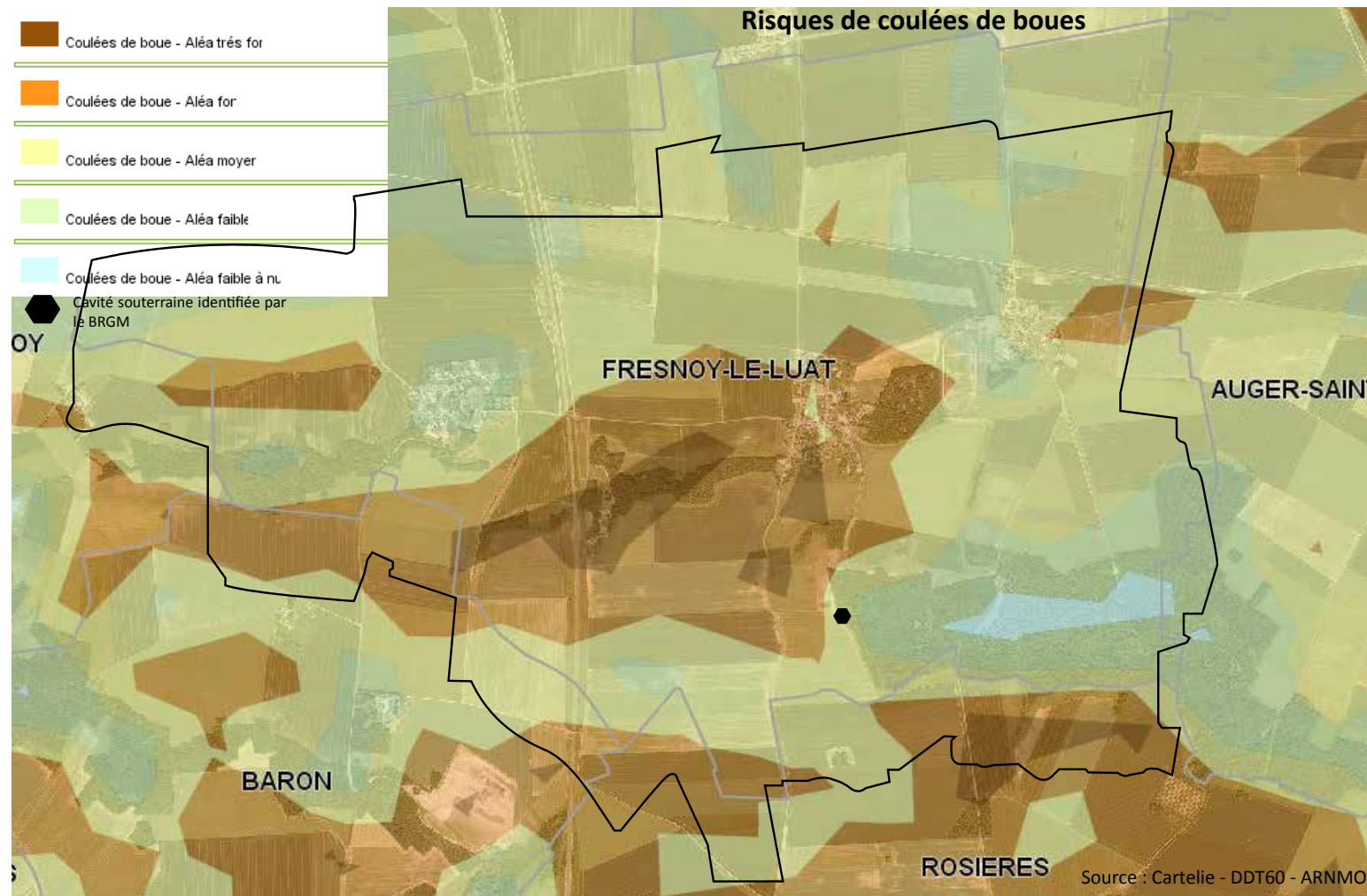
- sensibilité remontée de nappe - Aléa très fo
- sensibilité remontée de nappe - Aléa foi
- sensibilité remontée de nappe - Aléa moye
- sensibilité remontée de nappe - Aléa faibl

- Mvt de terrain cavité : Aléa nul à négligeabl
- Mvt de terrain cavité : Aléa effondrement en masse et localisé moy
- Mvt de terrain cavité : Aléa effondrement en masse et localisé

Il convient de remarquer que le risque de remontée des nappes est présent sur tout le territoire communal.



## II - Etat initial de l'environnement



### LES RISQUES NATURELS

L'absence de cours d'eau et les faibles pentes du plateau agricole font que **la commune n'est pas concernée par le risque d'inondation par débordement**. Le territoire communal n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturel (PPRn), et n'est pas identifié comme Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) qui concerne les territoires qui concentrent des aléas d'inondation. Il n'est pas non plus concerné par un Plan de Prévention des Risques de retrait de gonflement des argiles, ni de Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).

En revanche, on recense des **remontée de nappes de degrés d'importance variable** sur le territoire de Fresnoy-le-Luat. Le premier degré correspond à «sensibilité remontée de nappe: aléa faible à nul», le deuxième à «sensibilité remontée de nappe: aléa faible», le troisième degré correspond à «sensibilité remontée de nappe: aléa moyen» et le quatrième degré à: «sensibilité remontée de nappe: aléa fort». Ce dernier concerne la trame urbanisée du Luat. Il est constaté des accumulations d'eau dans les sous-sols à Fresnoy.

**Une cavité souterraine** de type indéterminé a été répertorié au sud-ouest du bourg de Fresnoy par le BRGM, l'aléa de mouvement de terrain associé à la présence de cavité est moyen au nord et au sud de la commune, tandis qu'une bande de type aléa nul se trouve au centre. Il y a donc un potentiel risque d'effondrement de masse et localisé moyen à prendre en compte dans les aménagements, sur les coteaux. Aucun mouvement de terrain n'a été recensé.

Le **degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est faible à moyen**. Il est moyen dans les secteurs urbanisés impliquant de prendre en compte les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitat imposant la réalisation d'une étude de sols préalable à la réalisation d'une habitation individuelle.

Malgré les faibles pentes, **l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO) recense des aléas de coulées de boue sur la commune** dont l'occurrence n'est pas portée à connaissance. En revanche nous pouvons évaluer de degré d'intensité des aléas: de «faible à nul» à «très fort». La commune est susceptible de subir des dommages, notamment sur la zone urbaine de Fresnoy, où le risque est évalué entre fort et très fort. Le reste du bourg est globalement en aléa moyen à faible. **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).

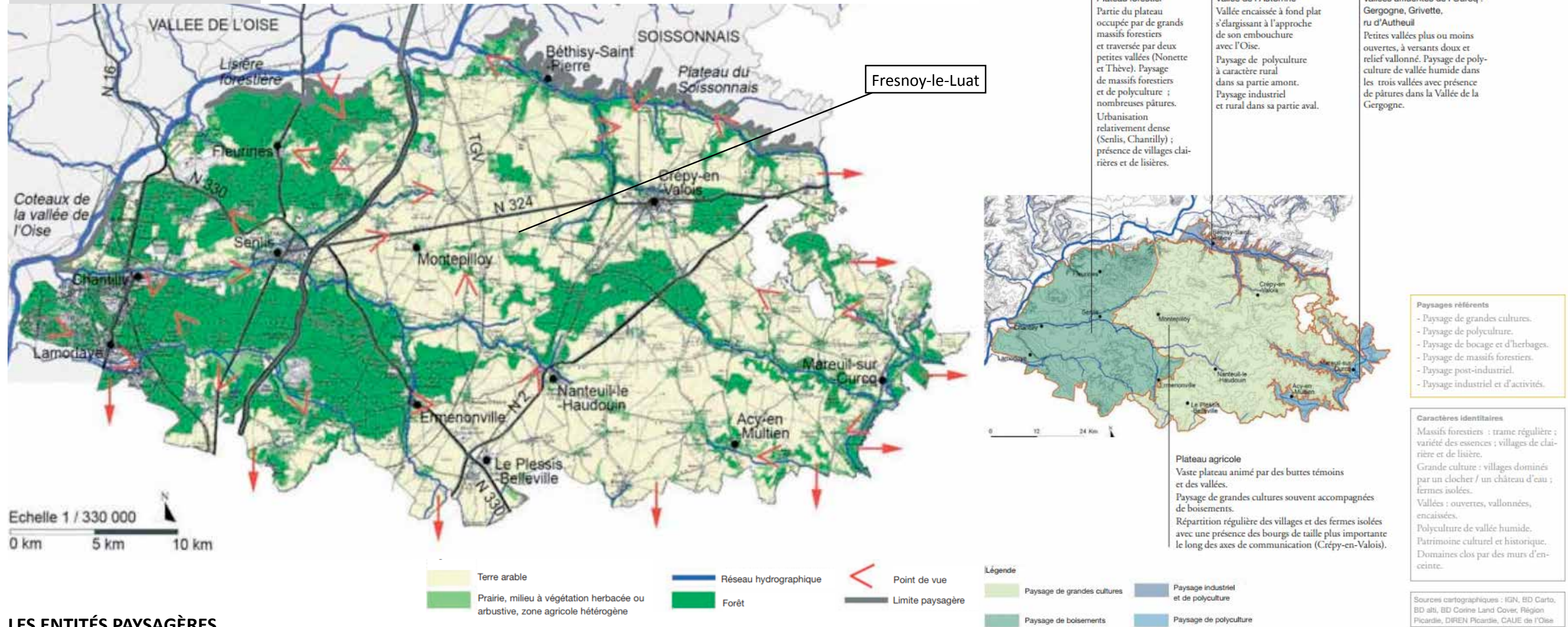
### LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET POLLUTIONS DES SOLS

Fresnoy-le-Luat n'est **pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)**. **Aucune installation industrielle rejetant des polluants** a été recensée sur ou à proximité de la commune, et Fresnoy-le-Luat ne compte pas non plus d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à ce jour.



# II - Etat initial de l'environnement

## 2.5 Les entités paysagères



### LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Selon l'Atlas des paysages de l'Oise, Fresnoy-le-Luat fait partie de l'entité paysagère du Valois-Multien, qui correspond à l'ensemble des paysages du plateau situé au sud-est du département, et plus particulièrement à la sous-entité paysagère du plateau du Valois agricole qui couvre toute la partie Est de cette entité Paysagère. Il s'agit d'un vaste plateau animé par des buttes témoins et des vallées, dominé par un paysage de grande culture souvent accompagné de boisements sur les reliefs. La présence de ces boisements structure le paysage de grandes culture. Ils recouvrent les versants des buttes témoins telle la butte de Montépilloy, Montagne de Rosière, Mont Coron. Ce massif forestier présente un grand front boisé à l'est et au sud de Crépy-en-Valois et assure l'intégration du pôle urbain dans le grand paysage. Le Massif des Trois Forêts à l'ouest constitue une autre entité paysagère majeure du Valois. A noter que Fresnoy-le-Luat se situe entre de ces deux ensembles boisés

dont la faune et la flore influence le développement paysager du territoire.

Le grand paysage dans lequel s'inscrit Fresnoy-le-Luat se découpe en 2 grandes entités :

- Les plateaux agricoles
- Les coteaux et buttes boisés

A noter que le paysage sur la commune n'a pas été identifié comme paysage emblématique, et aucun cône de vue n'a été identifié par l'Atlas des paysages de l'Oise ou dans le SCOT.

### L'ENTITÉ PAYSAGÈRE DU PLATEAU AGRICOLE

Le plateau agricole de Fresnoy-le-Luat couvre en grande partie le nord de la commune et s'inscrit dans le grand paysage du Valois-Multien agricole composé de paysages de grandes cultures et de champs ouverts, ponctués de rares boisements. Cette entité paysagère est marquée par la traversée de grandes infrastructures de transports (ici, la RD 1324), ainsi que le coteau boisé et des franges urbaines du bourg assez nettement visibles depuis le plateau ouest. La grande ouverture paysagère de cette entité permet des vues à 360° sur l'ensemble du plateau.

Les enjeux liés à cette entité paysagère sont liés :

- à la protection des rares bosquets, éléments de repères paysagers
- à la préservation des lisières boisées du massif forestier
- à la gestion de l'interface paysagère entre le tissu bâti et l'espace agricole



## II - Etat initial de l'environnement

Frange arborée au sud du territoire



Entrées d'entités urbanisées



Le plateau agricole au nord du territoire



Le plateau agricole au sud



### L'ENTITÉ PAYSAGÈRE DES COTEAUX ET BUTTES BOISÉS

Le territoire communal de Fresnoy-le-Luat peut être séparé en trois parties distinctes, représentant trois bandes paysagères différentes. Une majeure partie nord est composée de terrains agricoles, traversés de routes parsemées de bosquets et d'arbres de bordure.

Dans la bande centrale, on trouve les trois noyaux urbains: Ducy, Fresnoy et le Luat. Ces noyaux sont principalement entourés de bosquets et d'arbres plus isolés. Des bois les relient et forment une continuité écologique parallèle à la route qui relie les trois villages en les traversant. La rue de Ducy relie Ducy à Fresnoy, et la rue des Dix Arpents relie Fresnoy au Luat.

Les boisements présents jouent un rôle significatif dans le maintien du sol en cas de ruissellement. Les types de boisements y sont particulièrement variés, alternant entre un mélange de feuillus à dominante de chênaie.

### Les enjeux paysagers de cette entité sont liés :

- au maintien des boisements qui forment une bande transversale ouest-est, écran autour du tissu bâti, permettant son intégration paysagère et jouant également un rôle majeur dans la stabilisation des sols.
- À une vigilance sur les franges des ensembles boisés pour veiller à limiter toute forme d'urbanisation qui viendrait consommer des espaces boisés.



# II - Etat initial de l'environnement

## 2.6 Diagnostic des boisements et des éléments du paysage



- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Futaie de feuillus
- Futaie de conifères
- Futaie mixte
- Mélange de futaie de feuillus et taillis
- Mélange de futaie de conifères et taillis
- Taillis
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Continuité forestière intercommunale

Source : Geoportail

### DIAGNOSTIC DES BOISEMENTS

Sur le territoire communal, **les boisements occupent 130 hectares sur la commune, soit 11,3% de la superficie du territoire communal.**

**Ces boisements de Fresnoy-le-Luat sont composés d'essences particulièrement variées.**

On trouve principalement des forêts fermées à mélange de feuillus tout le long de la bande forestière qui traverse la commune d'est en ouest. On trouve aussi quelques rares zones isolées de forêts fermées de feuillus purs en îlots et de chênes décidus purs. A la limite sud-est de Fresnoy-le-Luat se situe une petite peupleraie. Cette continuité forestière est aussi caractérisée par de larges zones de futaies de feuillus et taillis, et à la limite sud-est de la commune par une large futaie de feuillus se poursuivant sur la commune de Auger-Saint-Vincent. A l'ouest la zone de futaie de feuillus et de taillis se poursuit sur la commune de Montépilloy. Le Bois de la Muette fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion.

La commune ne comporte pas de conifères, pourtant plantés dans le département pour l'agroforesterie.

La révision du P.L.U. permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées. L'article L.113-1 du code de l'urbanisme autorise la **délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, toute demande de défrichement est irrecevable, sans empêcher ni les coupes et abattage**, ni l'entretien normal

de ces arbres. Les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter ou régénération naturelle.

### LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

Aucun arbre remarquable n'est présent sur la commune de Fresnoy-le-Luat.

Au nord des habitations, **le plateau agricole compte quelques éléments plantés**, principalement des arbres isolés. Le long de la RD100 et de la ligne TGV, on trouve un talus planté. L'ancienne voie ferrée est aussi végétalisée.

En revanche, les franges du tissu bâti comptent un patrimoine végétal relativement riche. Les entrées des trois noyaux urbains d'est en ouest et d'ouest en est sont agrémentées de végétation bosquets quelques fois. On note aussi la présence d'un bassin à l'entrée nord-ouest de Ducy, accompagné par la présence de végétation plus aquatique. On note par exemple la présence de plantes plus aquatiques: lentilles d'eau, présence de quelques roseaux, etc. Un autre bassin est présent au Luat, à côté d'un grand saule pleureur.

Quelques cœurs d'îlots non bâtis au sein de la trame urbaine sont occupés par des jardins arborés particulièrement remarquables. Les jardins présents dans les bourgs sont nombreux à être arborés et/ou plantés. De façon générale, **les jardins jouent un rôle transitoire avec les espaces agricoles. Ces secteurs bâtis à dominante végétale ont donc un rôle paysager important** en permettant une transition douce entre le secteur bâti et le grand paysage ouvert.

Les boisements et le patrimoine végétal



## II - Etat initial de l'environnement

### Les éléments de paysage végétalisé dans le bourg



Carte des boisements et du paysage végétalisé de Fresnoy

Source: Arval



Carte des boisements et du paysage végétalisé du bourg de Ducy

Source: Arval Urbanisme

Ils jouent également un rôle écologique grâce à la préservation des fonds de jardin en milieu urbain. Pour l'ensemble des éléments du patrimoine végétal, le code de l'urbanisme a introduit, en plus des espaces boisés classés, une catégorie de préservation des espaces plantés : éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, qui **permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement**, sans pour autant obliger nécessairement à replanter en cas d'abattage.

Les trois cartes des boisements et du paysage végétalisé de Fresnoy-le-Luat, aux échelles des trames urbanisées rendent compte d'un important patrimoine arboré et végétalisé.



## II - Etat initial de l'environnement

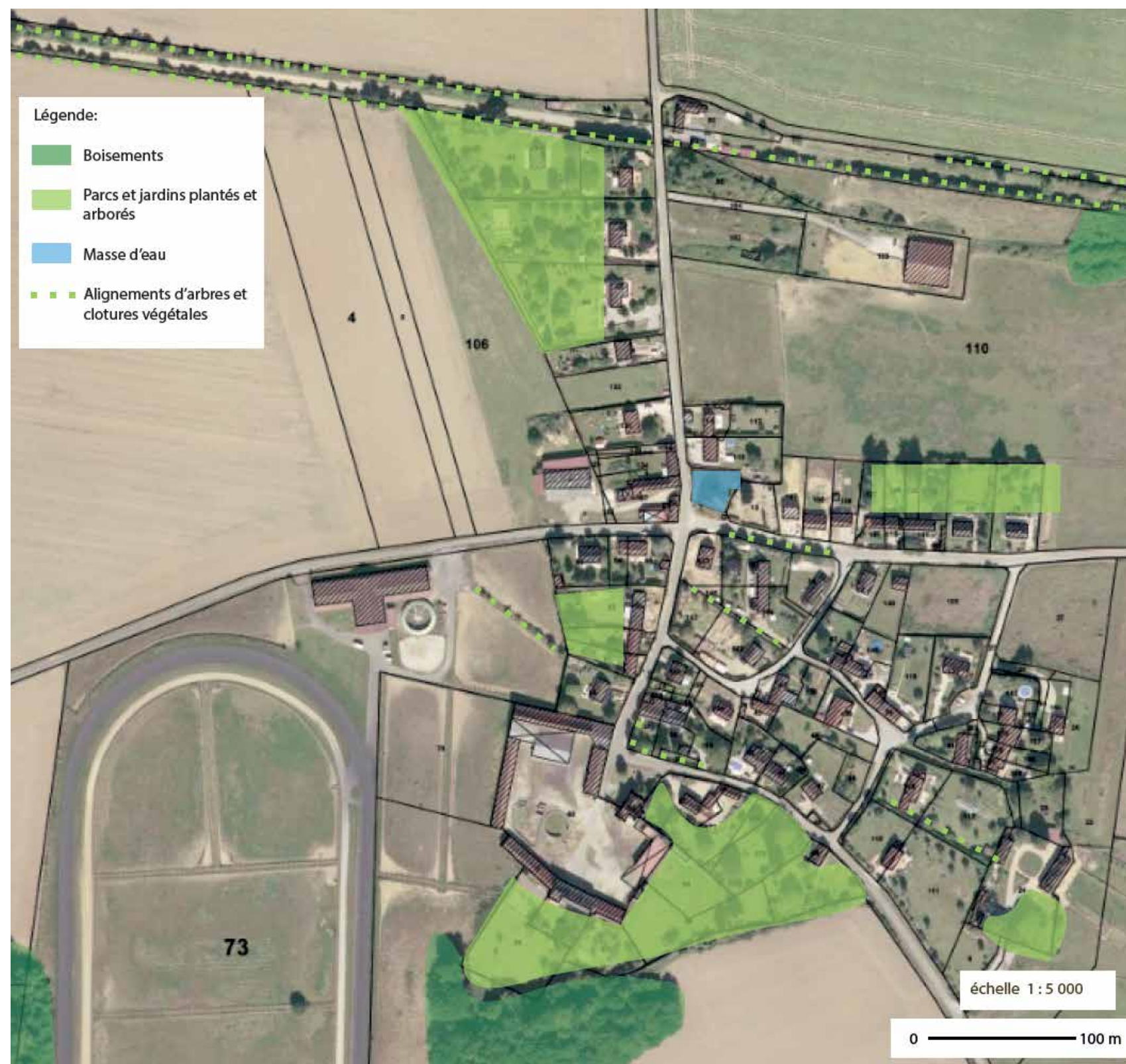
Les éléments de paysage végétalisé dans le bourg



Mare à Ducy



Mare du Luat et de son saule pleureur



Carte des boisements et du paysage végétalisé de le Luat

Source: Arval Urbanisme

Les boisements et le patrimoine végétal



## II - Etat initial de l'environnement



Entrée ouest de Fresnoy-le-Luat



Entrée ouest de Ducy



Mur cloturant un jardin planté, rue du Puits Cailleux à Ducy.



Entrée ouest du Luat



Entrée Est du Luat

Commune de Fresnoy-le-Luat

### LES FRANGES DU TISSU BÂTI ET ENTRÉE DE BOURG

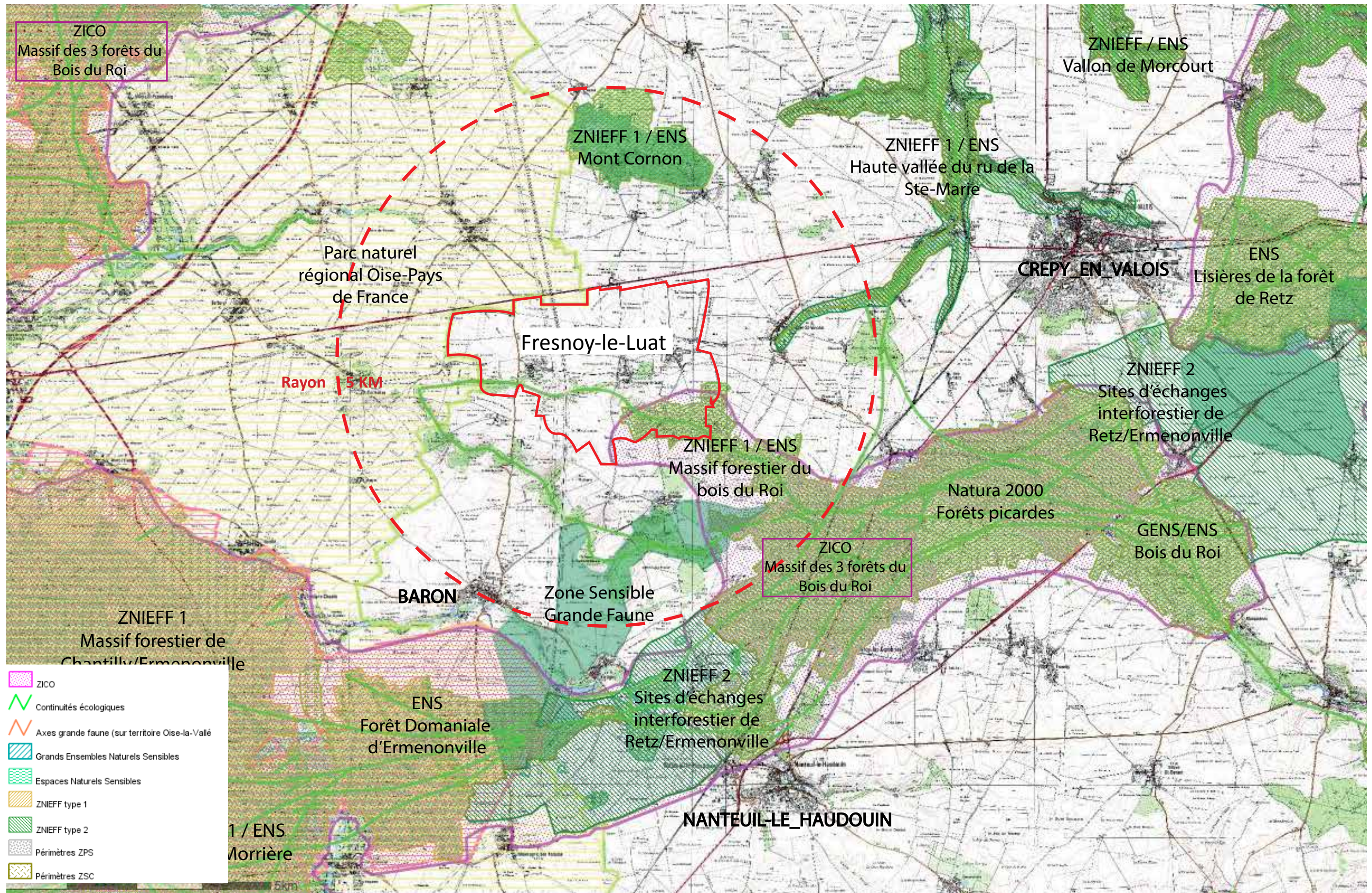
Les trois entrées des trois secteurs urbanisés par l'ouest présentent toutes des caractéristiques différentes bien qu'elles correspondent à une même zone géographique et paysagère. L'entrée ouest de Fresnoy est caractérisée par la présence d'une haie végétale séparant une propriété et une parcelle agricole, ce qui facilite l'impression d'insertion dans l'environnement. Cette entrée présente par ailleurs des constructions visibles au loin, notamment le clocher de l'église que l'on peut voir pointer au ciel depuis la campagne. L'entrée ouest de Ducy ressemble à celle de Fresnoy, excepté pour la présence du clocher. Elle présente par ailleurs de nouvelles constructions aujourd'hui peu insérées dans le paysage. L'entrée du Luat, elle, est très transitoire puisqu'on rejoint le centre en passant par une zone d'élevage de chevaux avant d'arriver plus en avant de constructions d'avantage récentes.

Plusieurs extensions pavillonnaires sont visibles, notamment aux entrées est et ouest où des habitations sont construites ou en construction. Celles de l'entrée ouest sont sous forme de lotissement. Sur le territoire communal de Fresnoy-le-Luat, les styles alternent entre anciennes maisons rénovées et nouveaux pavillons, le tout très végétalisé, surtout à Ducy et le Luat. **Les espaces verts et la continuité boisée permettent** de compter de nombreuses espèces végétales. Les clôtures composées d'une haie taillée au contact de l'espace agricole permettent cependant d'assurer une transition paysagère adaptée.



# II - Etat initial de l'environnement

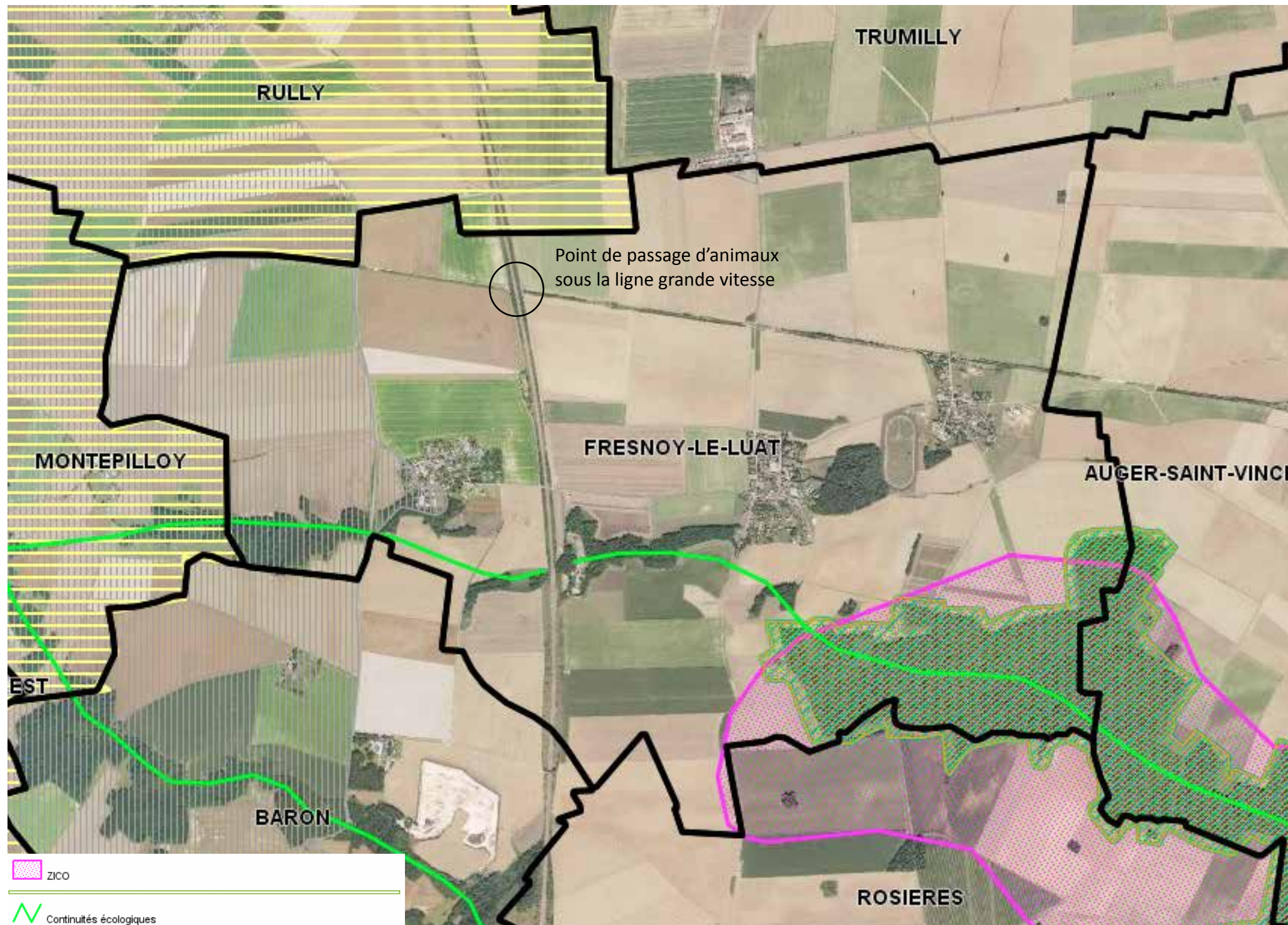
## 2.7 Les grands espaces naturels sensibles et continuités écologiques





## II - Etat initial de l'environnement

### Les milieux sensibles sur le territoire de Fresnoy-le-Luat



La commune de Fresnoy-le-Luat se situe à la lisière du parc naturel régional Oise - Pays de France qui couvre une large partie sud de la région et présente des sensibilités environnementales significatives.

Le territoire de Fresnoy-le-Luat est par ailleurs quadrillé par différentes zones de protections naturelles. On trouve tout d'abord une large zone en site inscrit. Cette zone correspond au **site de la vallée de la Nonette et est située à l'ouest de Ducy**. Une partie du village fait d'ailleurs partie de la zone, qui s'étend jusqu'à la limite communale avec Montépilloy et Baron.

La Nonette est une petite rivière qui prend sa source à Nanteuil-le-Haudouin. Elle rejoint l'Oise, en passant au pied de Senlis. Les cours d'eau orientés est-ouest ont façonné le relief de la vallée. De petits monts, élevés d'environ 80 mètres, sculptent le paysage boisé. Ils donnent leurs noms à de nombreux lieux et villes : le Mont Alta, la Butte d'Aumont, le pain de sucre, la Motte, Montépilloy, Mont-l'Évêque... Les thalwegs humides accueillent des activités agricoles et quelques villages implantés hors zones inondables: Fresnoy-le-Luat en fait partie. Le site comprend également la grande plaine agricole à l'ouest.

D'après l'inventaire des sites inscrits de l'Oise, le massif des trois forêts (Halatte, Chantilly et Ermenonville) forme le principal patrimoine naturel de la vallée de la Nonette. Ces forêts en grande partie domaniales (seule exception, Chantilly propriété de l'institut de France) sont constituées principalement de futaies de chênes et de hêtres avec des résineux sur les zones sableuses. Le massif forestier est parcouru d'allées forestières dont certaines, à Chantilly, ont été aménagées par Le Nôtre. Elles sont ouvertes aux piétons, cyclistes et cavaliers.

**Le territoire de Fresnoy-le-Luat identifie deux monuments historiques:** l'église de Saint-Martin de Fresnoy et l'église Saint-Jean-l'Évangéliste située à le Luat. Cest deux monuments sont inscrits par arrêté du 30 mai 1928. La chapelle Saint-Maurice à Ducy est aussi considérée comme monument remarquable.



## II - Etat initial de l'environnement

### Liste des milieux menacés en Europe:

- \* Landes sèches à Bruyère cendrée (*Calluno vulgaris-Ericetum cinerae*)
- \* Micro-pelouses sabulicoles
- \* Futaies acidophiles

### Liste des espèces faunistiques d'intérêt recensées dans la ZNIEFF de la commune:

- \* Cerf élaphe (*Cervus elaphus*)
- \* Noctuelle de la Myrtille (*Anarta myrtilli*)
- \* *Conistra erythrocephala*
- \* Lépidoptère nocturne
- \* Lézard des murailles (*Podarcis muralis*)



Source : Base de donnée «Clicnat» de Picardie Nature

### ZICO ET PRESERVATION DE LA RICHESSE AVIFAUNE

Au sud-est du territoire communal, se situe une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), cette zone fait partie d'un plus grand ensemble dans la Picardie: le Massif des Trois Forêts et du Bois du Roi, site classé Natura 2000. C'est un domaine qui s'étend en rive gauche de l'Oise. Les peuplements sont principalement dominés par des chênes, des charmes et des hêtres, traités en futaies pour la plus grande partie. Quelques mares et zones humides boisées de petite taille subsistent localement, en haute vallée de la Nonette essentiellement, où des étangs ont été aménagés, certains par les moines au Moyen-Age (étangs de Chaalis ou de Comelle), d'autres plus récemment. Le massif du Bois du Roi est situé sur une butte résiduelle au cœur du plateau du Valois dans le sud-est de l'Oise. Des chataigneraies sont particulièrement développées sur les sables, ce qui ne concerne pas la commune de Fresnoy.

Le site ZICO de Fresnoy-le-Luat est un périmètre lié à la présence d'une avifaune composée d'espèces rares à menacées qui viennent nicher, hiverner ou utiliser ces milieux comme étape dans leur parcours migratoire. Les espèces recensées sont notamment: le bongios nain, la cigogne blanche, la bondrée apivore, le milan noir, le busard saint-martin, le balbuzard pêcheur, le faucon émerillon, la grue cendrée, l'engoulevent d'Europe, le martin pêcheur d'Europe, le pic noir, le pic mar, l'alouette lulu et le pie-grièche écorcheur.

### PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La zone couverte par la ZICO est aussi en partie couverte par d'autres types de protections environnementales. En effet on trouve la dénomination Grands Ensembles Naturels Sensibles, celle d'Espace Naturel Sensible et une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1. Cette zone de numéro régional 60VAL106 correspond au massif forestier du Bois du Roi et s'étend sur plusieurs communes, dont Fresnoy-le-Luat et Auger-Saint-Vincent. Le site se situe sur des sols sableux permettant le

développement de plusieurs milieux remarquables identifiés par le rapport de la ZNIEFF édité le 5 juillet 2018 :

- des boisements de Chênes sessiles (*Quercion robur-petraeae*)
- des landes sèches à Erica cinerea (*Calluno vulgaris-Ericetum cinerae*), sur sols podzoliques ;
- des landes humides relictuelles (*Calluno-Ericetum tetralicis*);
- des micro-pelouses sableuses relictuelles (*Violion caninae*, *Airion caryophyllae-praecocis*), notamment sur les bords des chemins ;
- des chênaies-charmaies acidoclines du *Hyacinthoido non-scriptae-Fagetum sylvaticae*, traitées en taillis sous futaie.

Le rapport affirme par ailleurs que des plantations de résineux ont été effectuées par endroits et que les Châtaigneraies sont particulièrement développées sur les sables. Les espaces relictuels de landes à Ericacées sont probablement le résultat d'une ancienne mise en valeur pastorale de la butte sableuse.

Parmi les milieux identifiés ci-dessus, certains sont rares et menacés en Europe: les landes sèches à Bruyère cendrée (*Calluno vulgaris-Ericetum cinerae*), les micro-pelouses sabulicoles et les futaies acidophiles. Ce milieu forestier et landicole développé sur sable abrite de nombreuses espèces faunistiques et floristiques assez rares à très rares, dont certaines sont elles aussi menacées en Europe.

La Faune abrite dans cette zone plusieurs espèces de grand intérêt. On remarquera notamment la présence du Cerf élaphe (*Cervus elaphus*), qui utilise notamment ce massif comme bois-relais entre les forêts de Retz et d'Ermenonville, et de la Martre des pins (*Martes martes*). Concernant l'Entomofaune, on trouve:

- la Noctuelle de la Myrtille (*Anarta myrtilli*), lépidoptère nocturne remarquable ;
- *Conistra erythrocephala*,
- Lépidoptère nocturne auparavant considéré comme disparu de Picardie, retrouvé en 1997.



## II - Etat initial de l'environnement

Liste des espèces floristiques menacées, recensées sur la commune :

\* Bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*)

\* Potentille argentée (*Potentilla argentea*)

\* Genêt des Anglais (*Genista anglica*), particulièrement menacé en Picardie

\* Jonc squarreux (*Juncus squarrosus*), extrêmement rare

\* Petite Pyrole

\* Laîche des Sables



Source : Base de donnée «Clicnat» de Picardie Nature

Et en ce qui concerne les reptiles de grand intérêt, on trouve à Fresnoy-le-Luat:

- le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), présent notamment aux abords de la voie ferrée ;

- le Lézard des souches (*Lacerta agilis*), dans les landes sèches

Concernant la flore, le territoire de la commune abrite de nombreuses espèces d'intérêt, dont certaines sont protégées, principalement dans les zones boisées et les bosquets. La ZNIEFF recense principalement les espèces suivantes: Potentille argentée (*Potentilla argentea*); Bruyère cendrée (*Erica cinerea*\*) ; la rare Bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*) ; l'exceptionnel Genêt des Anglais (*Genista anglica*\*) , particulièrement menacé en Picardie ; Laîche des lièvres (*Carex ovalis*) ; Myrtille (*Vaccinium myrtillus*) ; Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) ; l'Anémone fausse-renoncule (*Anemone ranunculoides*) ; Petite Pyrole (*Pyrola minor*) ; Laîche des sables (*Carex arenaria*) ; le très rare Jonc squarreux (*Juncus squarrosus*\*) , sur les sables humides ; Mouron délicat (*Anagallis tenella*\*) .

### LA ZNIEFF DU BOIS DU ROI

La ZNIEFF du Bois du Roi est d'un intérêt important pour la préservation des espèces citées ci-dessus. Enfin Fresnoy-le-Luat est par ailleurs traversé par une continuité écologique utilisant les bois du territoire: le bosquet Barré et le bois de l'Enceinte notamment.

La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement, mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidence faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

Cependant, au titre du **SRADDET des Hauts de France contenant la trame verte et bleue (approuvé le 4 août**

**2020), les périmètres de ZNIEFF sont en règle générale identifiés comme réservoirs de biodiversité.**

La ZNIEFF du massif forestier du Roi s'étend au total sur une superficie de 3 260 hectares sur l'Oise, sur le plateau du Valois. Sur ces zones, il est recommandé de préserver les nombreux arbres d'âge avancé, voie sénescents, et les layons forestiers gagneraient à être gérés en conservant les microtopographies (ornières, dépressions,...) et par le biais d'une fauche exportatrice menée à l'automne.

A noter qu'un certain nombre de milieux naturels ayant contribué à l'identification du périmètre de la ZNIEFF ne concernent pas directement la commune. C'est le cas des milieux naturels liés au massif de la Montagne et à la vallée de l'Automne. C'est également le cas pour certains secteurs du massif forestier du bois de la Muette qui correspondent à des zones humides de fond de vallée, engendrant la présence d'aunaias sur tourbières qui induit la présence de certaines espèces faunistiques liées aux milieux humides (batraciens,..). La commune de Fresnoy-le-Luat, n'étant pas traversée par une vallée, elle n'est donc pas concernée par ces milieux mais les communes en continuité du bois de l'Enceinte, plus à l'est le pourraient.

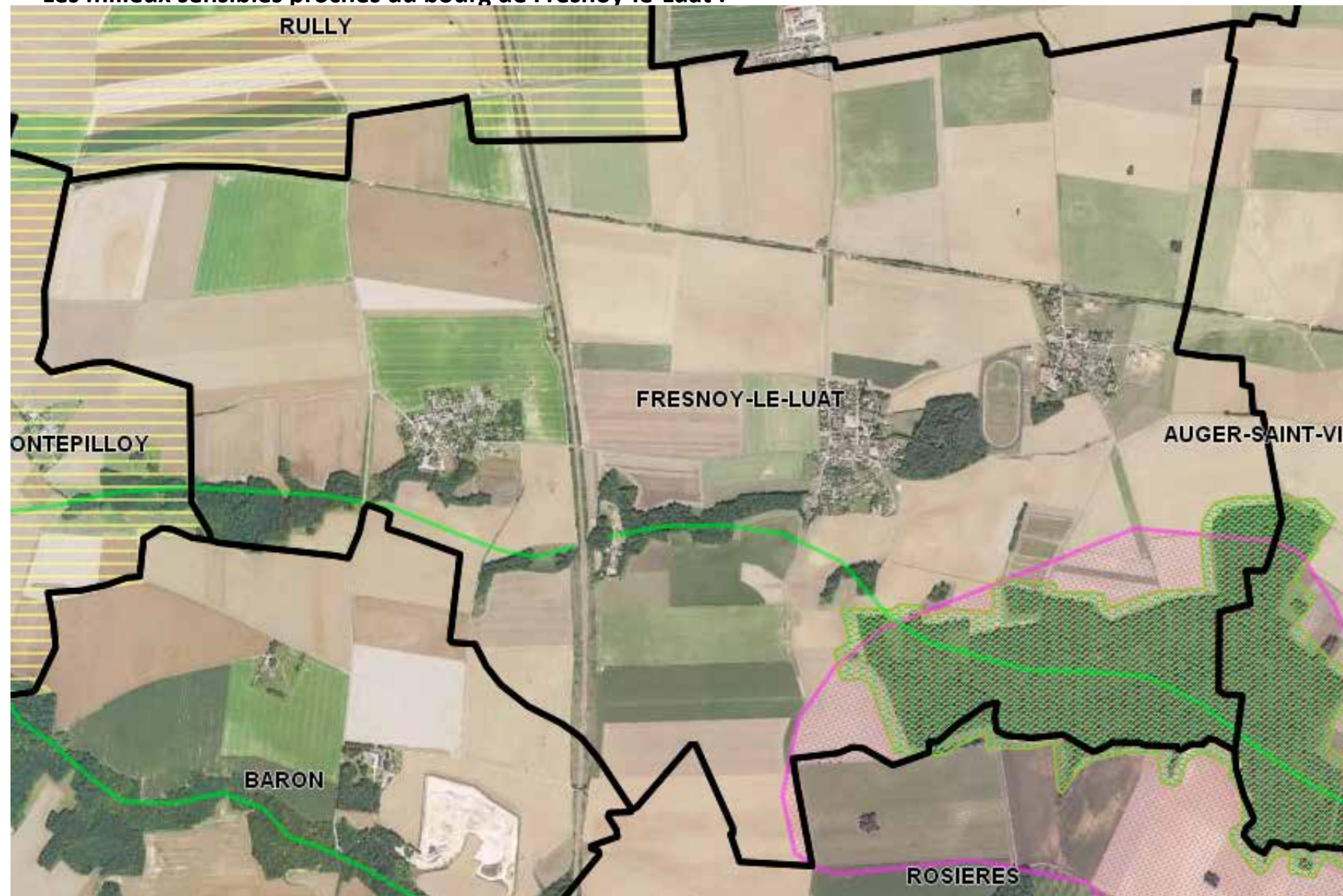
Cette ZNIEFF est doublée d'un Espace Naturel Sensible (ENS) qui sont des périmètres qui relèvent d'une action portée par le Conseil Départemental de l'Oise visant à préserver des milieux naturels présentant une grande sensibilité écologique (faune et flore), paysagère et sur lesquels pèsent des menaces fortes, plus ou moins avérées. Sur ces espaces, le Conseil Départemental a la possibilité d'intervenir sur le foncier de ce secteur. Ces espaces sont répertoriés au schéma départemental des ENS approuvé par le Conseil Départemental en date du 18 décembre 2008.

Il s'agit de l'ENS «Bois du Roi/Enclave communale», considéré comme étant d'intérêt départemental. Ce périmètre est aussi concerné par une délimitation Grand Espace Naturel Sensible, d'intérêt départemental. Il est sous la juridiction administrative du canton de Nanteuil-le-Haudouin. Cette zone délimite une surface de 3269 hectares contenant deux ZNIEFF, dont seule celle de type 1 concerne la commune de Fresnoy.



## II - Etat initial de l'environnement

Les milieux sensibles proches du bourg de Fresnoy-le-Luat :



Source : Cartélie - DDT60



### PRISE EN COMPTE DE LA «TRAME VERTE ET BLEUE»

Les milieux naturels sensibles mis en avant sur la commune sont à intégrer à travers les éléments de la «trame verte», définie par le Grenelle de l'Environnement, qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité à travers la préservation et la restauration des continuités écologiques. La trame verte est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent aux populations des espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. L'objectif de création d'une trame verte et bleue nationale s'accompagne au niveau régional par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), partie intégrante du Schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 4 août 2020 sur la région des Hauts de France (regroupant également le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) et le Schéma régional d'aménagement et de développement durables du territoire (SRADDT)).

Il est utile de rappeler que le code de l'urbanisme (article L.101-2) indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs de préservation et remise en état des continuités écologiques. Ses orientations doivent être retranscrites dans le PLU.

**Plusieurs continuités écologiques sont identifiées dans le Massif forestier du Bois du Roi.** Il s'agit de corridor intra ou interforestier avéré et dont la fonctionnalité est jugée bonne. Ces continuités relient le bois du Roi des bois de Versigny ainsi qu'à l'ensemble du massif forestier du bois du Roi. Cette liaison forestière, appelée **Biocorridor Villers-Cotterêts-Ermenonville** concerne les communes de Versigny, Baron, Fresnoy-le-Luat, Nanteuil-le-Haudouin et Montagny-Sainte-Félicité.

Ce corridor à pour fonction écologique le liaison mammalienne fondamentale entre la forêt d'Ermenonville (composée de 3 300 ha domaniaux), le Bois du Roi (2000 ha privés) et la forêt de Retz (13 300 ha domaniaux). Ce corridor est capital dans le continuum forestier nord de Paris

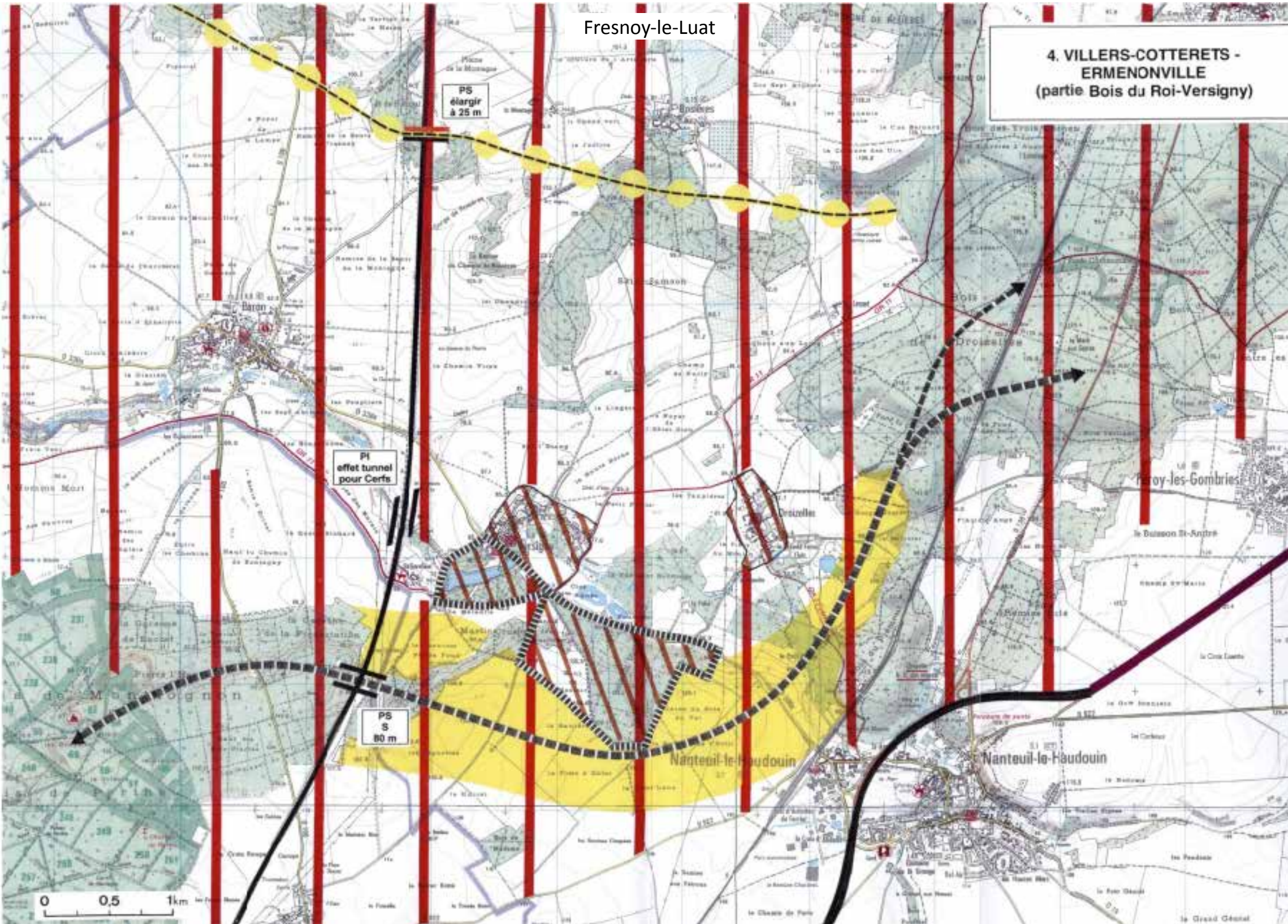
d'après le rapport de 2012 de l'Association Multidisciplinaire des Biologistes de l'Environnement. Le biopont de 80 m de large qui enjambe la voie TGV de Versigny semble particulièrement efficace. Le couloir biologique l'emprunte et sa conservation est donc primordiale. Le couloir contourne les bois clôturés de Versigny par le sud, puis Droizelles par l'est. Le passage inférieur de la Nonette ne peut pas être emprunter par le cerf à cause de l'effet tunnel, mais il l'est par la petite faune. Enfin, le passage supérieur de Putinval plus au nord est d'une efficacité modérée pour le cerf entre le Bois du Roi, le bois de Rosières et la forêt d'Ermenonville par Borest. Spn élargissement de 25m constituerait une mesure justifiée et souhaitable d'amélioration de cette liaison.

**A noter que l'ensemble des continuités écologiques recensées évitent les secteurs urbanisés de Fresnoy-le-Luat.**



# II - Etat initial de l'environnement

Extrait de l'étude «Préserver, restaurer, gérer la trame interforestière en Sud-Picardie»



4. VILLERS-COTTERETS - ERMENONVILLE (partie Bois du Roi-Versigny)

### Légende

- Niveau de conservation-restauration souhaitable
- National
    - Secteur très menacé
    - Secteur menacé ou potentiellement menacé
  - Régional
    - Secteur très menacé
    - Secteur menacé ou potentiellement menacé
- Couloirs écologiques
- Existant très important
  - Existant important
- Autres éléments
- Urbanisation à maîtriser spécialement
  - Axe très important de déplacements grande faune
  - Voie importante de déplacements grande faune
  - Voies de déplacements grande faune à réhabiliter
  - Emprises cloisonnantes existantes
  - Projet d'engrillagement
- PASSAGES FAUNE OU BIOPONTS EXISTANTS OU SOUHAITABLES
- PS<sup>1</sup> existant
  - PI<sup>1</sup> existant
  - PS<sup>1</sup> à créer
  - PS à élargir à 25 m

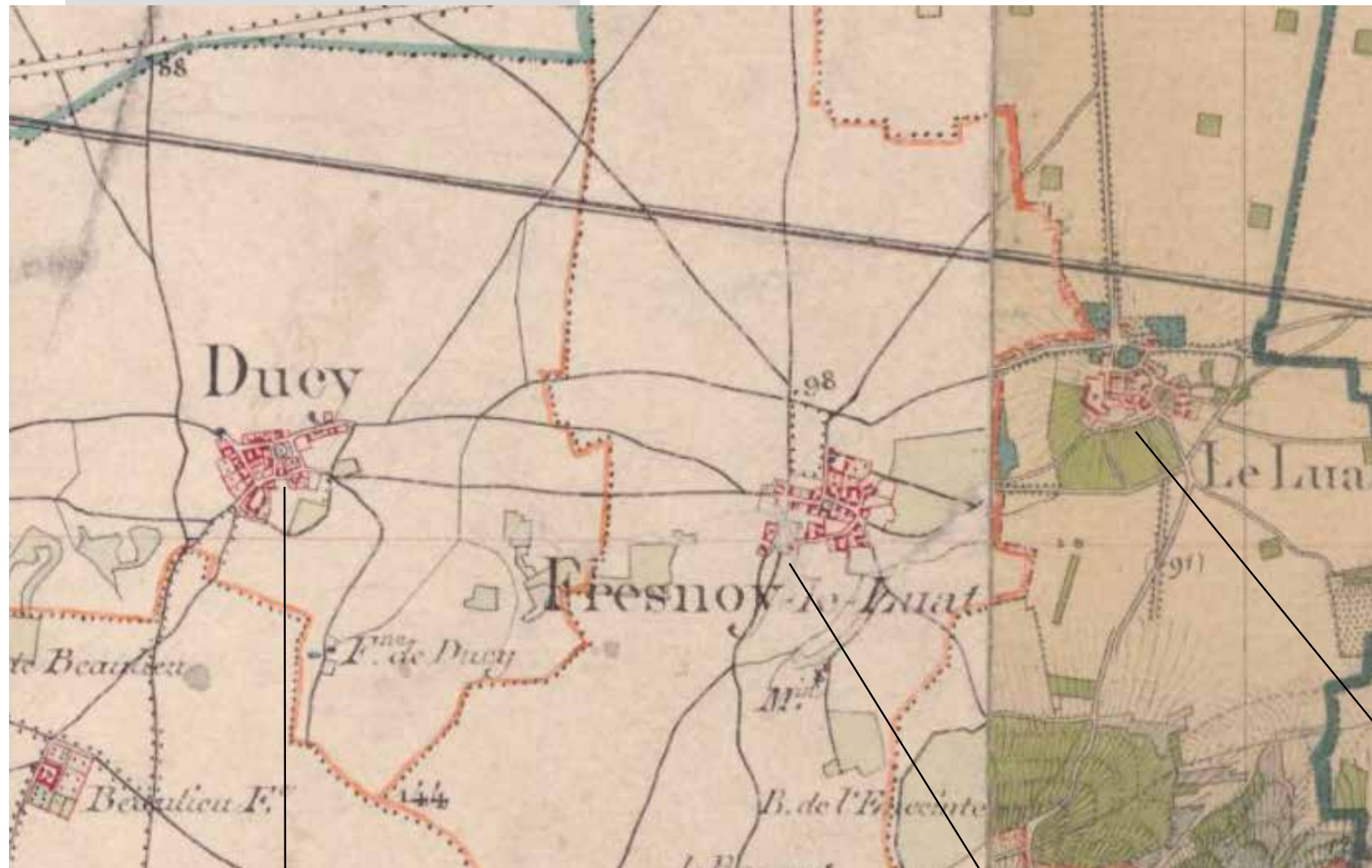
Source : Association Multidisciplinaire des Biologistes de l'Environnement (AMBE) 2012

Sensibilités écologiques et continuités écologiques



# III - Organisation du tissu urbain

## 3.1 Forme et évolution du bâti

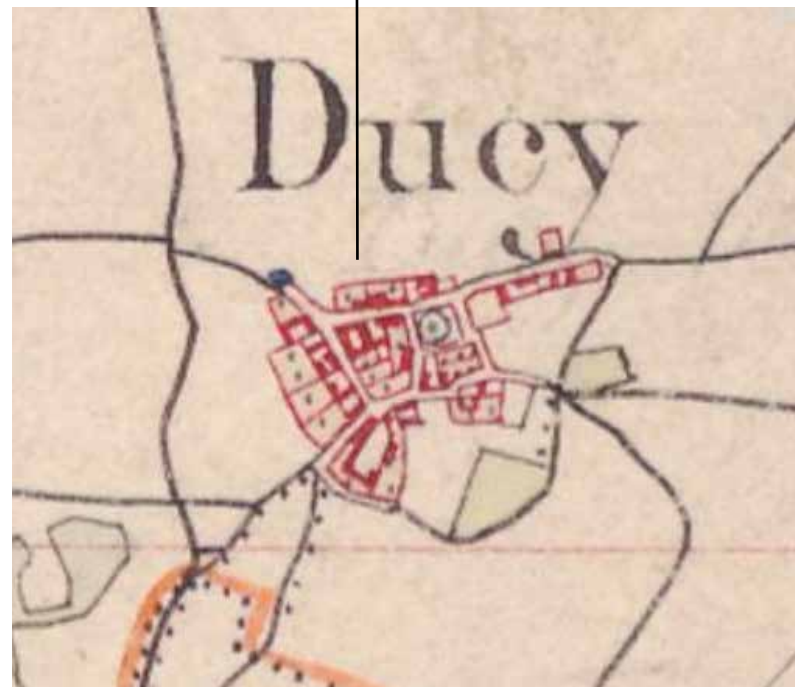


La commune de Fresnoy-le-Luat est aujourd'hui composée de trois noyaux urbains. Ces trois villages : Ducy, Fresnoy et le Luat étaient anciennement trois villages séparés, trois communes distinctes.

Leur présence est déjà visible dans les années 1820, ce qui suppose une apparition autour du XIème-XIIème siècle. En effet la construction de l'église Saint-Martin, à Fresnoy, est datée du tout début du XIIIème siècle. De cette ancienne construction il reste le chœur, long d'une seule travée, la chapelle qui le jouxte au sud et le mur nord de la nef. D'importantes modifications ont été apportées au cours du XVIème siècle.

Les trois villages sont donc relativement anciens. Les cartes de Cassini réalisées au cours du XVIIIème siècle faisaient déjà mention des trois villages, le nom de le Luat était alors Les Luat. Les cartes de l'état major ci-contre, réalisées entre 1820 et 1880, identifient bien les trois noyaux urbains. Si Ducy s'est peu étendue en surface, malgré des rénovations de bâti, les bourgs de Fresnoy et de Le Luat eux, se sont davantage développés.

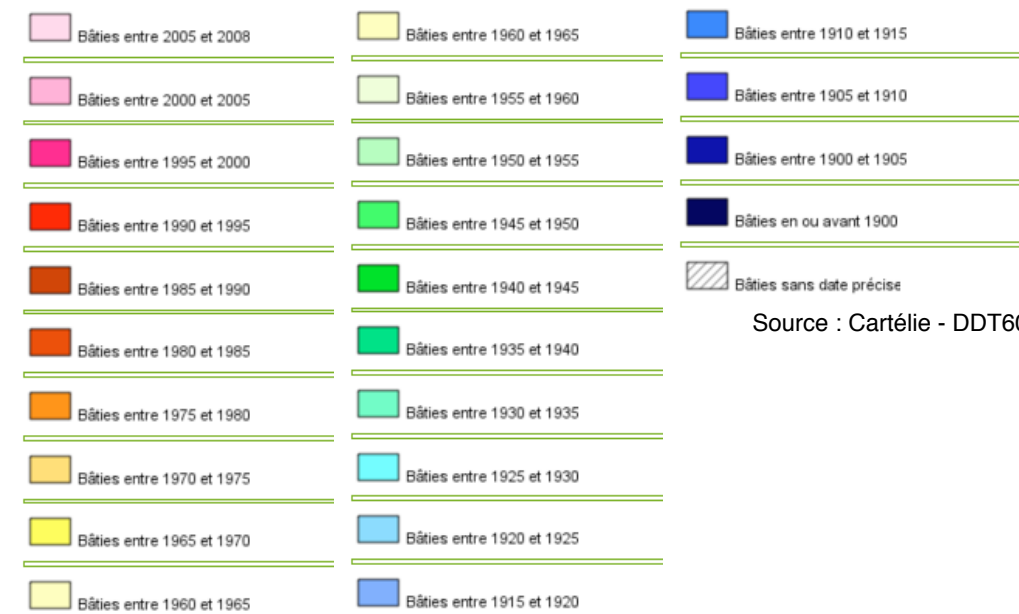
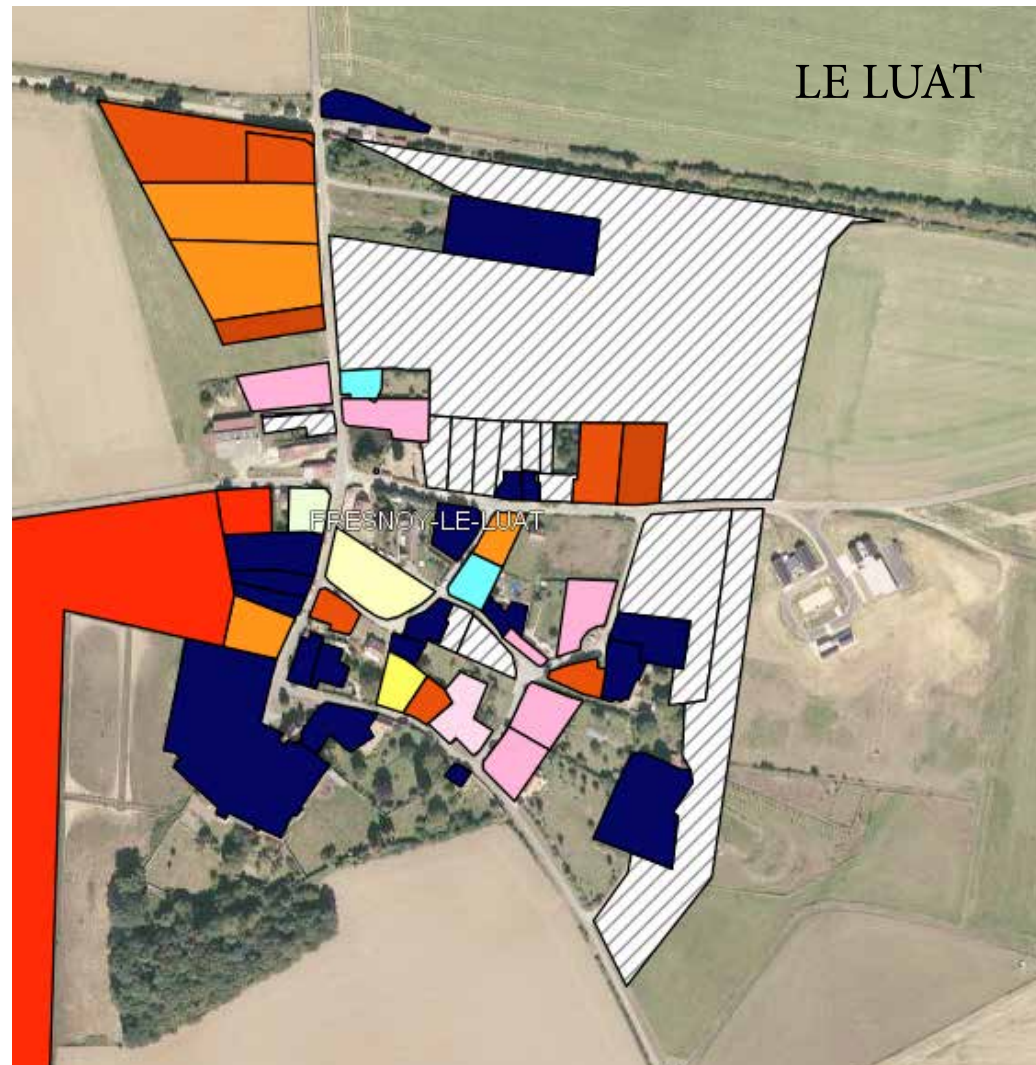
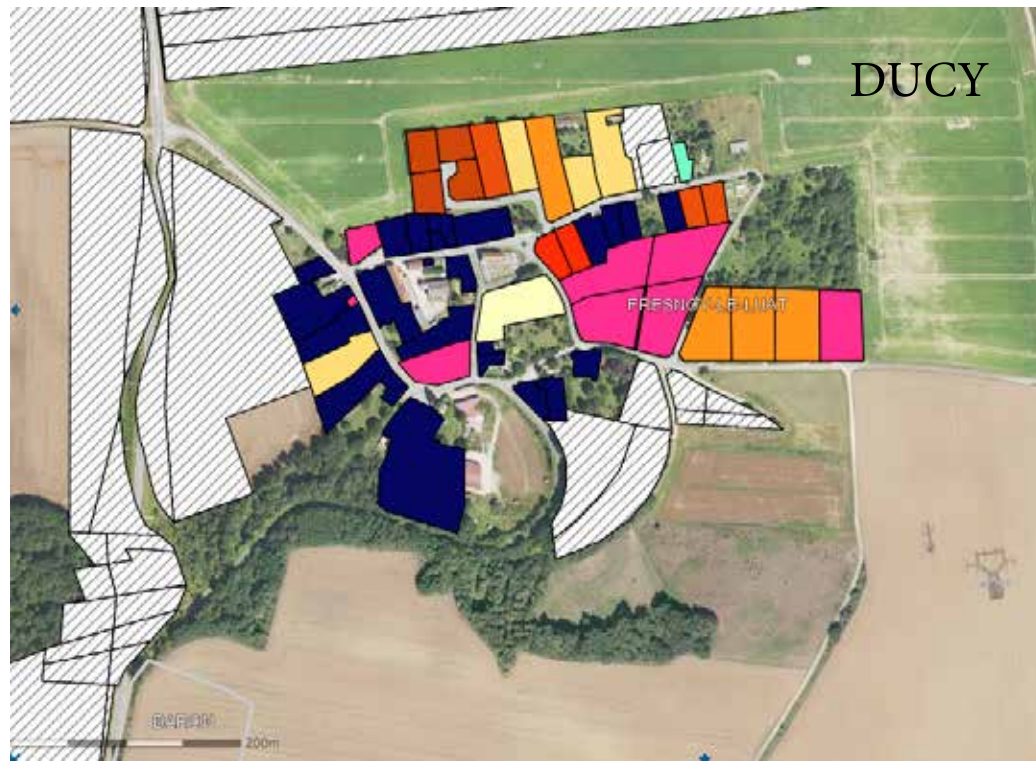
Fresnoy en particulier, c'est étendu au nord de son territoire, alors que son implantation suivait relativement un axe est-ouest **le long de la rue de l'église** et de la rue Saint Martin, donc historiquement autour de l'église. Le Luat s'est aussi étendue, principalement en direction du nord vers l'ancienne voie ferrée, mais également vers Fresnoy à l'ouest,





# III - Organisation du tissu urbain

L'évolution de l'urbanisation de Fresnoy-le-Luat :



et plus récemment vers l'est. Le regroupement des trois communes s'est effectué au cours du XXème siècle.

Les espaces boisés sont aussi représentés sur ces cartes bien qu'ils semblent s'être étendu entre le XIXème siècle et aujourd'hui. La zone boisée située entre Fresnoy et le Luat est déjà présente. Il pourra être opportun de la définir en espace boisé à protéger.

On observe que **de nombreux bâtis sont encore datés d'avant 1900**, dans les trois villages. Ce sont principalement des bâtiments agricoles, mais on trouve aussi des habitations.

**Les extensions au nord de Ducy datent des années 1975 à 1985.** C'est aussi les dates d'extension principale du hameau du Luat, à l'ouest en direction de Fresnoy. Les années 1980 sont donc celles qui ont vu le plus d'implantations au cours du dernier siècle.

**Le bourg de Fresnoy a subi différentes vagues d'extension, d'abord dans les années 1960, puis dans les années 1980 et 1990**, tout en conservant un bâti ancien autour de l'église et sur l'est du bourg.

On note que les constructions se sont faites **en majorité dans la trame urbaine constituée** et que les rares extensions réalisées dans les années 1980 sont à Fresnoy selon un axe nord-sud perpendiculaire au tracé viaire historique.

On observe cependant que malgré ces extensions de la seconde moitié du XXème siècle, des bâtiments sont plus récemment construits autour des années 2000. Cartélie ne recense pas encore le bâti construit après 2008, cependant on compte à Fresnoy-le-Luat une vingtaine de logements construits entre 2016 et 2019, ce qui implique **une forte augmentation du bâti dans les années 2015-2020.**

Analyse du développement du bâti



# III - Organisation du tissu urbain

## 3.2 Typologie architecturale

### Les maisons rurales et maisons de village



### LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN

Le village de Fresnoy-le-Luat est rattaché à l'entité paysagère et architecturale du Valois-Multien agricole qui se caractérise par une grande homogénéité de matériaux, caractérisée à travers l'utilisation de la pierre moellon en calcaire et de tuiles traditionnelles petit moule de couleur rouge à brun. La majeure partie du bâti ancien présente une atmosphère dense et minérale, liée à la présence des façades et des murs en pierres assurant la continuité du bâti et l'intimité des parcelles.

A noter que la Communauté de Communes du Pays de Valois a élaboré, en coopération avec le CAUE de l'Oise, **une plaquette de recommandations Architecturales** qui analyse des implantations, volumétries, toitures, ouvertures, matériaux... des constructions traditionnelles et contemporaines du Valois. Cette plaquette s'accompagne notamment d'un nuancier des coloris de façade et des menuiseries sur lequel les porteurs de projets peuvent s'appuyer.

Dans cette entité paysagère et sur le territoire communal, on distingue **plusieurs types de bâti traditionnel : les maisons rurales, les maisons de village/maisons bourgeoises, et les corps de ferme.**

- **Une implantation à l'alignement**

Le bâti traditionnel se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, assurant une continuité visuelle de la rue. L'orientation des constructions s'établit en fonction des rues qu'elles bordent. L'accès à l'arrière des parcelles n'est donc pas toujours possible depuis la rue pour les véhicules. L'alignement du bâti est particulièrement visible dans les rues anciennes des trois noyaux urbains.

- **Hauteurs et volumétrie**

Les **maisons rurales** présentent souvent des rectangles allongés de type longère de 13 à 18 mètres de long en moyenne, généralement de plain-pied avec combles non aménagés d'une hauteur d'environ 6 à 7 mètres.

Les **maisons de village** sont recensées le long des rues principales anciennes de chaque village : Saint-Rieul et du Chaudron pour Ducy, rue de l'Eglise et rue Saint Martin pour Fresnoy, rue Saint-Vincent et rue des Dix Arpents pour le Luat. Elles présentent une volumétrie proche de celle des maisons rurales mais possèdent un étage aménagé et des combles non aménagés.



# III - Organisation du tissu urbain

## Les maisons de village et maisons bourgeoise



Elles peuvent avoir des ornements de façades plus fournis que sur les maisons rurales : frises et bandeaux, œil de bœuf.

Les **maisons bourgeoises** sont rares sur la commune. On recense seulement quelques constructions, en arrière de trame bâtie ou aux croisements de routes importantes. Ces bâtisses sont de forme rectangulaires, mais souvent moins longues que les maisons de village, variants de 8 à 12 mètres. Elles présentent souvent un étage voire un étage avec comble.

Les bâtiments des **corps de ferme** sont regroupés en U pour former une cour centrale suffisamment vaste afin de permettre les manœuvres des engins agricoles. La hauteur des corps de ferme atteint 9 à 10 mètres au faîtage (et une emprise de 12 mètres) pour les bâtiments contenant un étage.

- **Des matériaux de façades homogènes, en moellons ou enduit**

Le bâti traditionnel de Fresnoy-le-Luat est très largement en moellons de pierres calcaires, plus rarement en pierre de taille. La pierre est soit recouverte en partie ou totalement d'un enduit au plâtre ou à la chaux grasse, soit laissée apparente, dite «à pierre vue». Les couleurs du bâti vont du blanc-gris au blond. Ces façades s'observent à la fois pour les maisons rurales et les corps de ferme, ce qui donne une grande homogénéité au patrimoine bâti ancien. Quelques habitations, notamment une partie du corps de ferme rue du Château à Fresnoy se distinguent par l'emploi de la brique, ce qui reste rare dans le bâti traditionnel du village.

Le bâti traditionnel peut avoir des ornements de façades et mêle parfois moellons et pierres de taille à travers leurs modénatures : corniches, bandeaux, encadrement de baies, chaînes d'angle, motifs. Ces éléments font partie de l'architecture de la construction et il est préconisé de les conserver lors d'un ravalement de façade.



# III - Organisation du tissu urbain

## Le corps de ferme



- **Les murs en pierres**

Les murs traditionnels, qui construisent la clôture des jardins (ou les anciens jardins) du bâti ancien de Fresnoy-le-Luat, marquent le paysage. Ils délimitent la séparation entre l'espace public et l'espace privé et préservent l'intimité des parcelles. Leur hauteur est variable, pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

On compte notamment des murs en moellons autour des jardins et vergers ou en bordure de propriété. Ces murs emblématiques sont nombreux sur la commune, on en retrouve dans les trois noyaux, ce qui donne une impression de continuité du bâti.

Ces murs anciens, nettement visible dans le paysage communal, constituent un atout patrimonial pour la commune.

## Les murs anciens



- **Des toitures en tuiles traditionnelles**

Les couvertures des constructions anciennes sont en tuiles plates de petit moule et de couleur brune (quand les toitures n'ont pas été rénovées et remplacées par des tuiles mécaniques).

La forme des toitures des maisons rurales est à 2 pentes. Les annexes peuvent avoir des toitures à une pente. Les toitures ne débordent quasiment jamais des pignons. Leurs pentes sont généralement comprises entre 30° et 55° à l'horizontale.

Les souches de cheminées sont pour la plupart en briques ou dans des matériaux similaires à ceux utilisés sur les façades.

- **Des ouvertures et menuiseries typiques**

Les ouvertures sont conçues dans un souci d'harmonie des rythmes et des dimensions. Les ouvertures traditionnelles sont plus hautes que larges et dans les façades, les pleins dominent sur les vides. Les pignons sont rarement percés d'ouvertures.

Les fenêtres sont traditionnellement à deux vantaux de 6 carreaux et en bois. Les volets sont le plus souvent à deux battants et en bois peints, généralement de couleur marron, blanc, vert clair, bleu clair ou rouge, formés de planches assemblées par des barres sans écharpe.

Les lucarnes sont rares à Fresnoy-le-Luat sur le bâti ancien, et de façon générale dans l'entité paysagère du Valois-Multien. Quelques rares habitations présentent des lucarnes à 2 pans, dites jacobine ou en bâtière, ou bien des lucarnes à croupe, dite capucine, sur des pans de toiture sur pignon.

Certaines toitures de bâtiments anciens ont fait l'objet d'ouvertures récentes à travers des fenêtres de toit permettant l'aménagement des combles.





# III - Organisation du tissu urbain

## Le bâti récent



Maison en construction à Ducy



## ARCHITECTURE RÉCENTE

Les habitations réalisées de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle jusqu'à aujourd'hui, sont implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent de 4 à 5 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle, et adoptent donc une forme pavillonnaire. Le reste de la parcelle est aménagé en jardin d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément). Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la partie donnant sur la rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) peuvent parfois venir s'ajouter à la construction principale.

La hauteur des constructions principales correspond à un rez-de-chaussée plus combles, aménagées ou non. Les toitures ont deux pentes. Les matériaux généralement employés sont le parpaing ou la brique, enduit dans les deux cas, de teinte pierre calcaire.

- **Des clôtures de types et de hauteurs variés**

Le tissu pavillonnaire récent, discontinu d'un terrain à l'autre, diffère de l'habitat ancien construit en continuité. La continuité urbaine des rues est assurée par les clôtures dont il convient d'être vigilant sur leurs formes et sur les matériaux utilisés afin d'éviter un agencement disparate.

À Fresnoy-le-Luat, on observe des types de clôtures variables composées soit d'un mur bahut enduit, surmonté de grilles en ferronnerie ou barrières en bois ou PVC, de hauteur variable, soit de clôtures végétales, généralement doublé d'un muret.

La hauteur des clôtures est relativement homogène, autour de 1,50 mètre, pouvant atteindre 2 mètres pour les clôtures végétales. À noter que parmi les clôtures végétales, la présence de conifères domine : facile à l'entretien, ces espèces végétales non locales ne participent pas à la préservation de la biodiversité locale. Le PLU pourra préconiser des espèces locales et de préférence mélangées.



# III - Organisation du tissu urbain

## 3.3 Éléments du patrimoine bâti



L'Atlas des Patrimoines du ministère de la Culture identifie les bâti remarquables sur les trois bourgs de Fresnoy-le-Luat.



Chapelle du Luat (façade ouest à gauche, est à droite)



Eglise Saint-Maurice à Ducy

Commune de Fresnoy-le-Luat

## LE BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

L'église Saint-Martin à Fresnoy, construite au XIII<sup>ème</sup> siècle a conservé une partie de son architecture. C'est au XVI<sup>ème</sup> siècle que l'église subit d'importantes transformations. Le site des Églises de l'Oise indique que «La nef, alors voûtée d'ogives pourvues au sud d'un bas-côté avec lequel elle communique par des arcades retombant sur des piles circulaires, change complètement de visage. Ses voûtes sont reçues sur des consoles moulurées».

Un clocher porche, d'exécution soignée est par ailleurs ajouté. La flèche est de type gothique, le clocher et le portail sont de type Renaissance et datent du XVI<sup>ème</sup> ou du XVII<sup>ème</sup> siècle. **Le clocher de l'église est inscrit Monument Historique depuis 1928.**

L'église Saint-Maurice à Ducy, est elle aussi particulièrement remarquable grâce à son environnement ouvert et végétal. Elle a notamment bénéficié d'une importante restauration dans les années 1970. Elle date cependant du XII<sup>ème</sup> siècle pour les parties les plus anciennes, bien qu'on ne retrouve que peu d'éléments anciens.

La chapelle du Luat est aussi d'intérêt patrimonial. Sa préservation fait l'objet de différentes velléités depuis les années 1970. La fondation de



Eglise Saint-Martin à Fresnoy

la Sauvegarde de l'Art Français a même accordé une subvention de 100 000 francs en 1980 pour sa réhabilitation. Le bâti a en effet été réhabilité, même si l'architecture n'a pas été reproduite strictement à l'identique.

**L'église du Luat est inscrite Monument Historique par arrêté depuis 1928 également.**

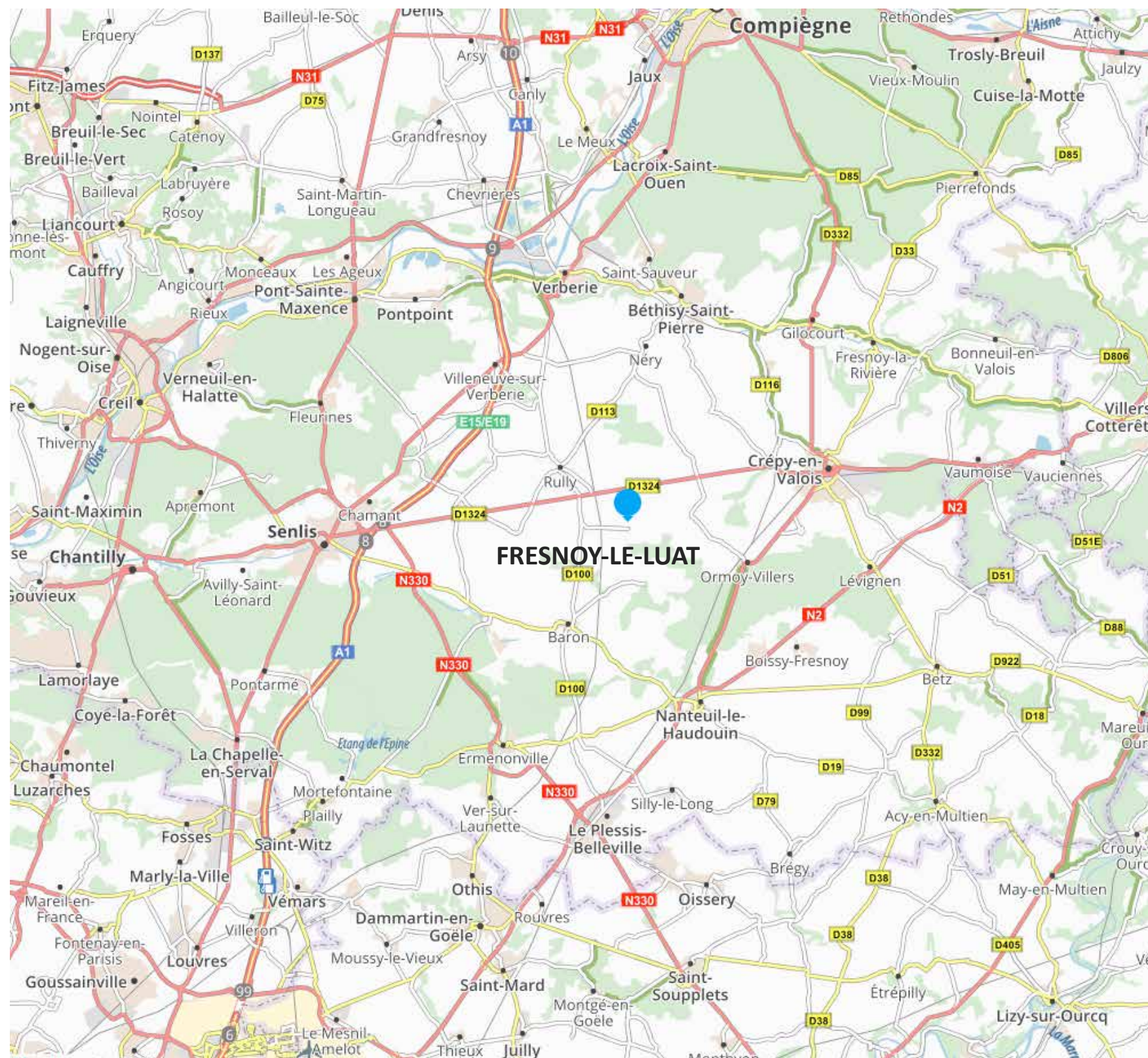
D'autres bâti et patrimoines culturels peuvent être identifiés au PLU (par exemple d'anciens lavoirs ou des calvaires).

Patrimoine bâti remarquable



# IV - Infrastructures et déplacements

## 4.1 Organisation du réseau viaire et du stationnement



Source: Viamichelin

### LES RÉSEAUX VIAIRE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Fresnoy-le-Luat est directement desservi par un axe routier d'intérêt départemental, la RD100 qui relie le Plessis-Belleville à la vallée de l'Oise (rive gauche) selon un axe nord-sud. Cette départementale permet d'accéder rapidement à la trame urbaine de Ducy qui est déviée depuis quelques années. La RD100 permet notamment de joindre les villages de Rully et de Baron depuis Ducy. Elle se situe sur l'ouest du territoire communal, à l'ouest de Ducy. Les habitants privilégient cet axe pour rejoindre la RN2 (au sud) au niveau de Nanteuil-le-Haudouin, pour se rendre en région parisienne, notamment sur le pôle d'emplois autour de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle.

La RD100 est reliée à la RD 1324 qui passe en frange nord du territoire et permet de joindre Senlis (puis Creil et Beauvais) vers l'ouest (en 15 minutes) et Crépy-en-Valois à l'est (en moins de 15 minutes). La RD 1324 rejoint la RN2 à Vauciennes et permet ainsi d'atteindre Villers-Cotterêts et le département de l'Aisne en 30 minutes depuis Fresnoy. Vers l'ouest, la RD 1324 permet de rejoindre l'A1 en direction de Paris ou de Lille (échangeur de Chamant à une dizaine de minutes de Fresnoy-le-Luat).

En mai 2016, on recensait un trafic d'environ 6 395 véhicules/jour sur la RD 1324 dont environ 12,4% de poids-lourds, au niveau du carrefour avec la voie communale vers Fresnoy (sortie est du hameau de Beaurain). Cette départementale est identifiée comme infrastructure routière source de nuisances sonores. Une bande de 100

mètres de part et d'autre de la route est définie, à l'intérieur de laquelle des prescriptions particulières s'appliquent sur l'isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les hébergements touristiques.

La RD1324 est un itinéraire adapté aux transports exceptionnels, pour la sécurité de la circulation de véhicules spéciaux, nécessaires à l'économie de certaines industries.

La RD100 reçoit un trafic journalier de 1 013 véhicules par jour dont 7,4% de poids-lourds, en novembre 2019 (point de comptage au nord de Baron). Ce trafic est haussé puisqu'il était de 838 véhicules par jour en juin 2013.

Depuis la RD100, une voie communale ouest/est, parallèle à la RD1324, dessert successivement les noyaux urbains de Ducy, de Fresnoy et de Le Luat.

Traversant le territoire, la ligne ferroviaire TGV reliant Paris à Lille constitue une fracture physique importante sur la commune. Cette ligne engendre une bande de nuisances sonores de 300 mètres de part et d'autre, à l'intérieur de laquelle une isolation acoustique renforcée des bâtiments est demandée.

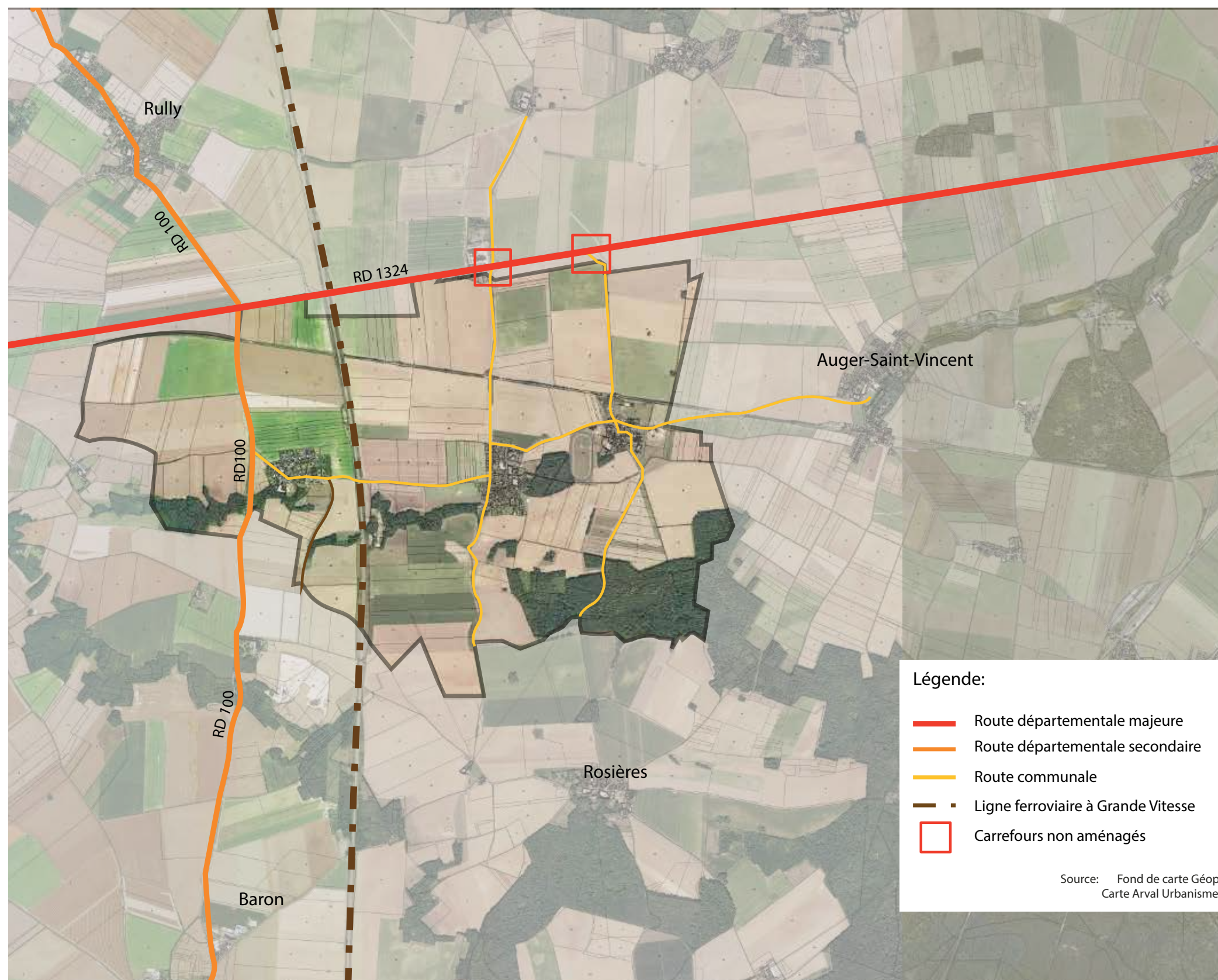
Aucune ligne de transport ferroviaire ne dessert la commune. La plus proche se situe à Crépy-en-Valois ou Nanteuil-le-Haudouin. La ligne K du TER permet de relier la gare de Paris Nord à la gare de Crépy-en-Valois, ce qui constitue une opportunité, voire une nécessité pour les travailleurs se rendant en région parisienne quotidiennement.

Le réseau viaire à l'échelle régionale



# IV - Infrastructures et déplacements

## Le réseau viaire à l'échelle du territoire communal



### LE RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE LOCALE ET LE STATIONNEMENT

Depuis la RD1324, les trois noyaux urbains de Ducey, Fresnoy et Le Luat sont desservis par un axe routier. La RD100 conduit à Ducey, son carrefour avec la RD1324 est aménagé. Deux routes communales (rue de Beurains, rue Saint-Jean) conduisent respectivement à Fresnoy et au Luat. Les carrefours avec la RD1324 ne sont pas sécurisés, le croisement permettant d'accéder au Luat est particulièrement dangereux.

Les routes communales qui quadrillent le territoire sont des routes de très faible fréquentation en étant utilisées quasi exclusivement par les habitants de la commune.

L'axe ouest-est constitué de la rue Saint-Rieul, rue du Puits Cailleux, rue de Ducey, rue du Château, rue des Dix Arpents, rue Saint Vincent est le seul à relier les trois noyaux urbains depuis le carrefour aménagé entre la RD100 et la RD1324 ou encore depuis Auger-Saint-Vincent. Le croisement des véhicules n'est pas toujours évident, en particulier entre Le Luat et Auger-Saint-Vincent. Vers le sud, deux voies communales conduisent vers la commune de Rosières.

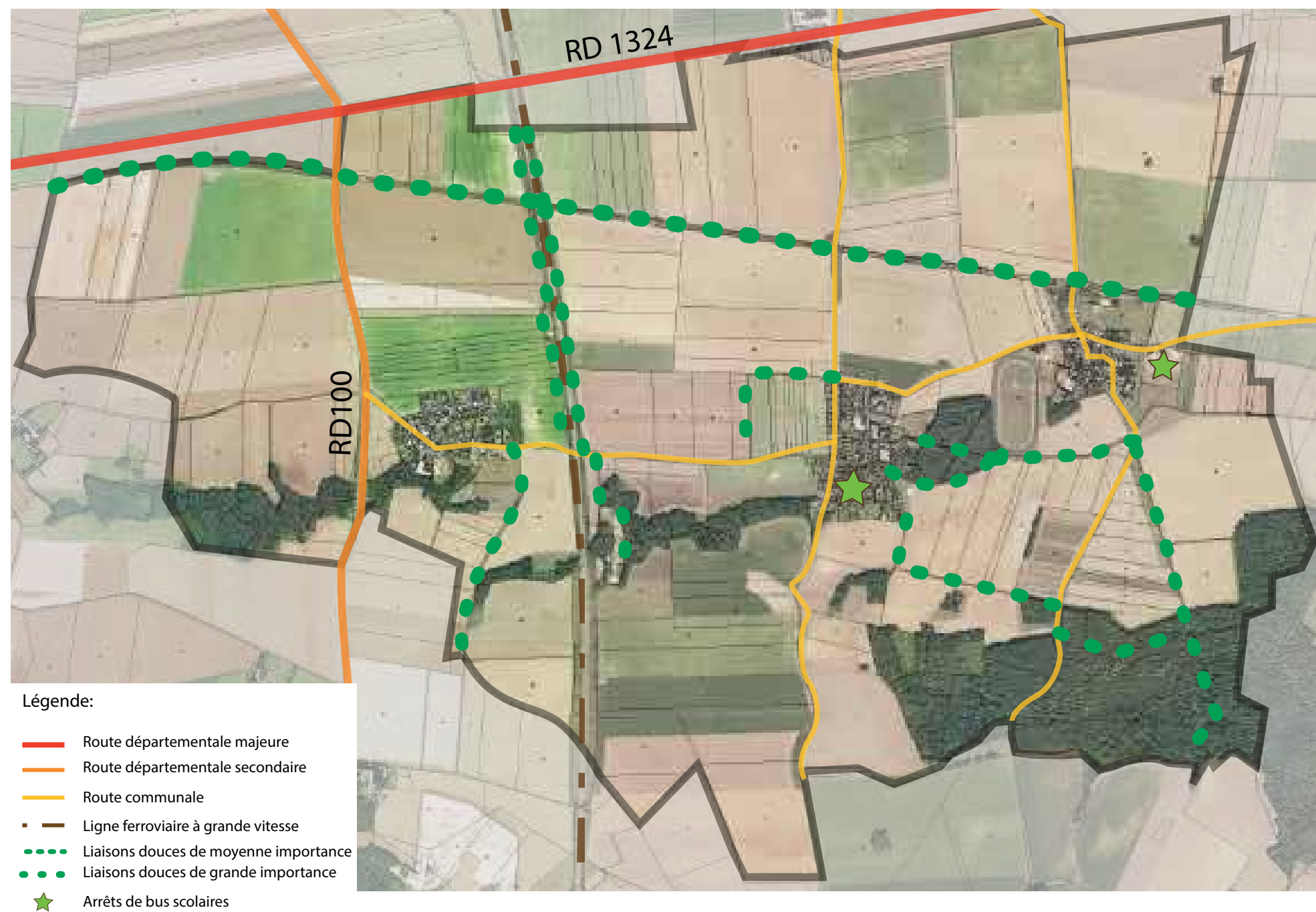
Dans le noyau urbain de Fresnoy-le-Luat, la rue de la Croix Lizot et la rue du Château constituent les axes de développement historique du village (selon une orientation Nord-Sud). Le maillage global est intéressant mais les autres rues (rue Saint Martin, rue du Chapitre, rue de la Croisette) sont étroites. À Ducey, la rue du Chaudron permet un bouclage par le nord du secteur urbanisé, tandis que les rues transversales (Saint Lazare, du Buissonnet, du Noyer) sont peu larges.

Le réseau viaire à l'échelle locale



# IV - Infrastructures et déplacements

## Le réseau viaire à l'échelle du bourg



### Légende:

- Route départementale majeure
- Route départementale secondaire
- Route communale
- Ligne ferroviaire à grande vitesse
- Liaisons douces de moyenne importance
- Liaisons douces de grande importance
- Arrêts de bus scolaires

Source: Fond de carte Géoportail  
Carte Arval Urbanisme 2019

Au Luat, les rues secondaires à l'axe principal est/ouest (rue Saint Vincent - rue des Dix Arpents) et nord/sud (rue Saint Jean) sont également étroites.

Globalement peut être posée la question d'une hiérarchisation des voies qui permettraient d'envisager des sens de circulation en mesure de libérer des emprises sur l'espace public pour le stationnement, les piétons et les vélos.

En effet, la révision du PLU permet de **se poser la question du devenir ce des emprises publiques**. Une majeure partie des emprises

publiques ne sont pas identifiées comme zones de stationnement. La population stationne sur des bas-côtés présentant assez d'espace pour ne pas entraver la circulation automobile. Elle pourrait être, en revanche, gênante pour la circulation des véhicules de secours ou de services, ou encore des engins agricoles. La commune de Fresnoy-le-Luat n'est pas un lieu identifié de passage fréquent de poids-lourds, ce qui permet de considérer les stationnements sur la chaussée peu dangereux dans la plupart des cas.

Cependant, **l'absence de signalisation horizontale identifiant**

**des emplacements de stationnement possibles encourage le stationnement non organisé.** Certaines zones communales identifiées ci-après présentent des risques pour la circulation, du fait de la faible visibilité de la zone ou de l'absence de place suffisante pour le stationnement et la circulation simultanés. Des marquages au sol permettant de repérer les zones interdites au stationnement pourraient être à envisager.

Il est à noter qu'il **existe les emplacements identifiés qui permettent l'accès aux principaux services communaux** (la nouvelle mairie, l'accès aux zones de collectes de déchets et quelques zones de stationnement à destination des populations). Quelques cheminements piétonniers sont identifiables, occupés par des automobiles riveraines. Ces cheminements sont cependant minoritaires et les autres bordures viaires sont le plus souvent inadaptés pour les familles (poussettes) ou non-conformes aux normes PMR.

Il existe par ailleurs des voies douces qui permettent de parcourir le territoire. Ce sont, pour la plupart, des chemins agricoles. On trouve aussi des passages le long de l'ancienne voie de chemin de fer.

La rue de la Croix Lizot est prolongée par la rue de la Montagne, ces deux rues sont occupées par une chaussée à double sens de circulation.

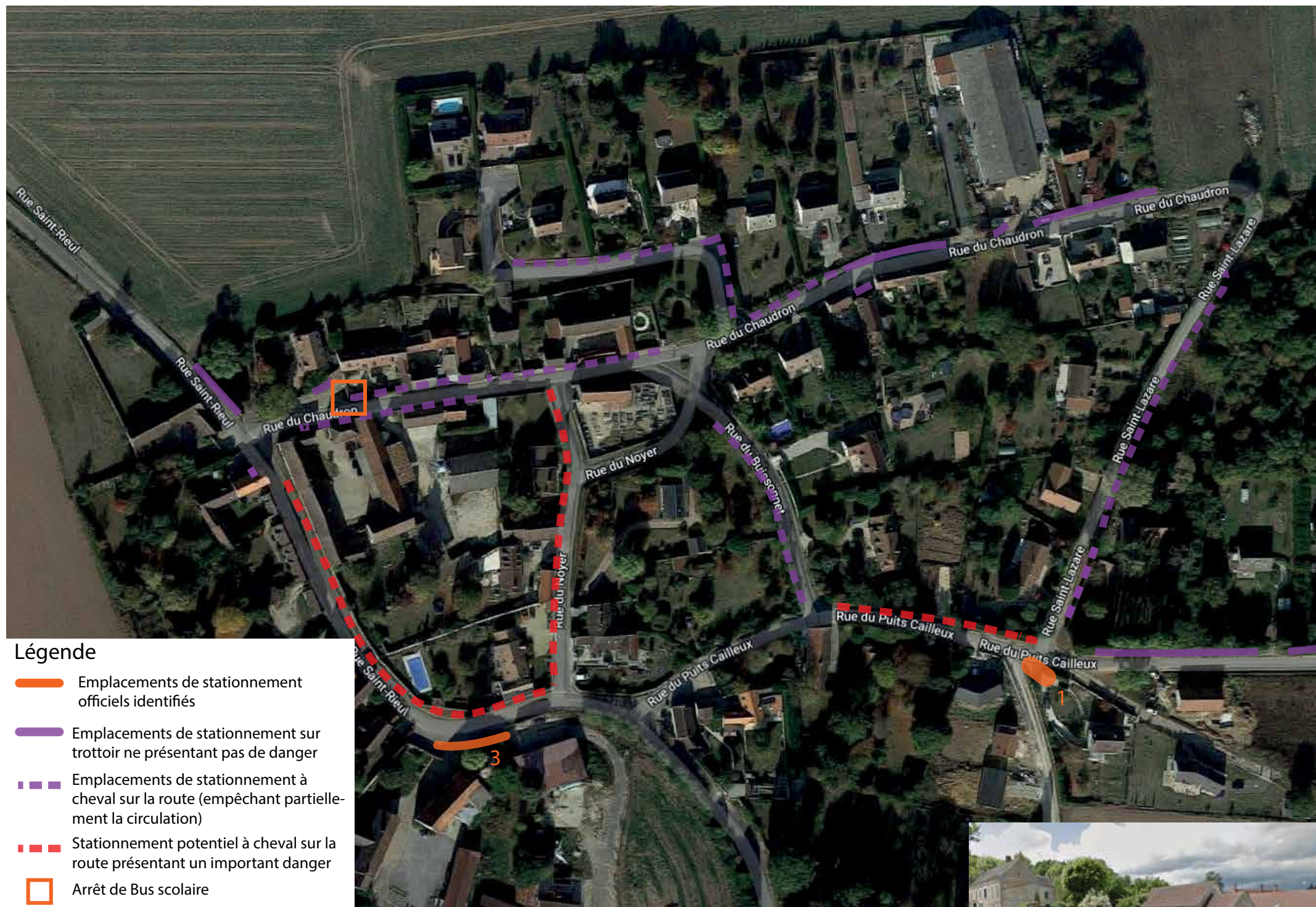
Sur Ducy, la rue du Chaudron constitue l'axe d'habitation le plus important, c'est aussi celui qui offre le plus d'opportunités de stationnements pour les habitants grâce à son emprise un peu plus importante. La rue Saint-Rieul est importante car elle permet de rejoindre Fresnoy-le-Luat par la rue du Puits Cailleux. Cependant, ces deux voies à double sens sont étroites et offrent peu de possibilités de passage.

Sur Le Luat, c'est la rue des Dix Arpents, prolongée de la rue Saint-Vincent qui constitue l'axe de développement urbain. Le croisement de ces rues avec la rue Saint Jean semble offrir une centralité au nœud urbain. Ces rues, les plus larges, permettent d'offrir des stationnements et un lien vers Fresnoy à l'ouest et Auger-Saint-Vincent à l'est.



# IV - Infrastructures et déplacements

## Emplacements de stationnement à Ducy



- Légende**
- Emplacements de stationnement officiels identifiés
  - Emplacements de stationnement sur trottoir ne présentant pas de danger
  - - - Emplacements de stationnement à cheval sur la route (empêchant partiellement la circulation)
  - - - Stationnement potentiel à cheval sur la route présentant un important danger
  - Arrêt de Bus scolaire

Source: Fond de carte Google 2019  
Carte Arval Urbanisme

**Le stationnement pose certains problèmes dans le reste du bourg au Luat, mais aussi à Fresnoy et Ducy.** Le plus souvent, les ménages possèdent des parkings ou des emplacements privés à l'intérieur des propriétés ou des garages, ce qui limite les problèmes de stationnement. La densification des logements au sein de la trame bâtie pourrait accroître les difficultés de stationnement.



Stationnement possible à gauche rue du Chaudron



Stationnement non gênant à gauche rue du Chaudron, mais utilisant le trottoir réservé aux piétons



Emplacement de stationnement rue Saint Rieul



Stationnement sur la chaussée pouvant être gênant, rue Saint-Rieul

Le réseau vicinaire à l'échelle locale











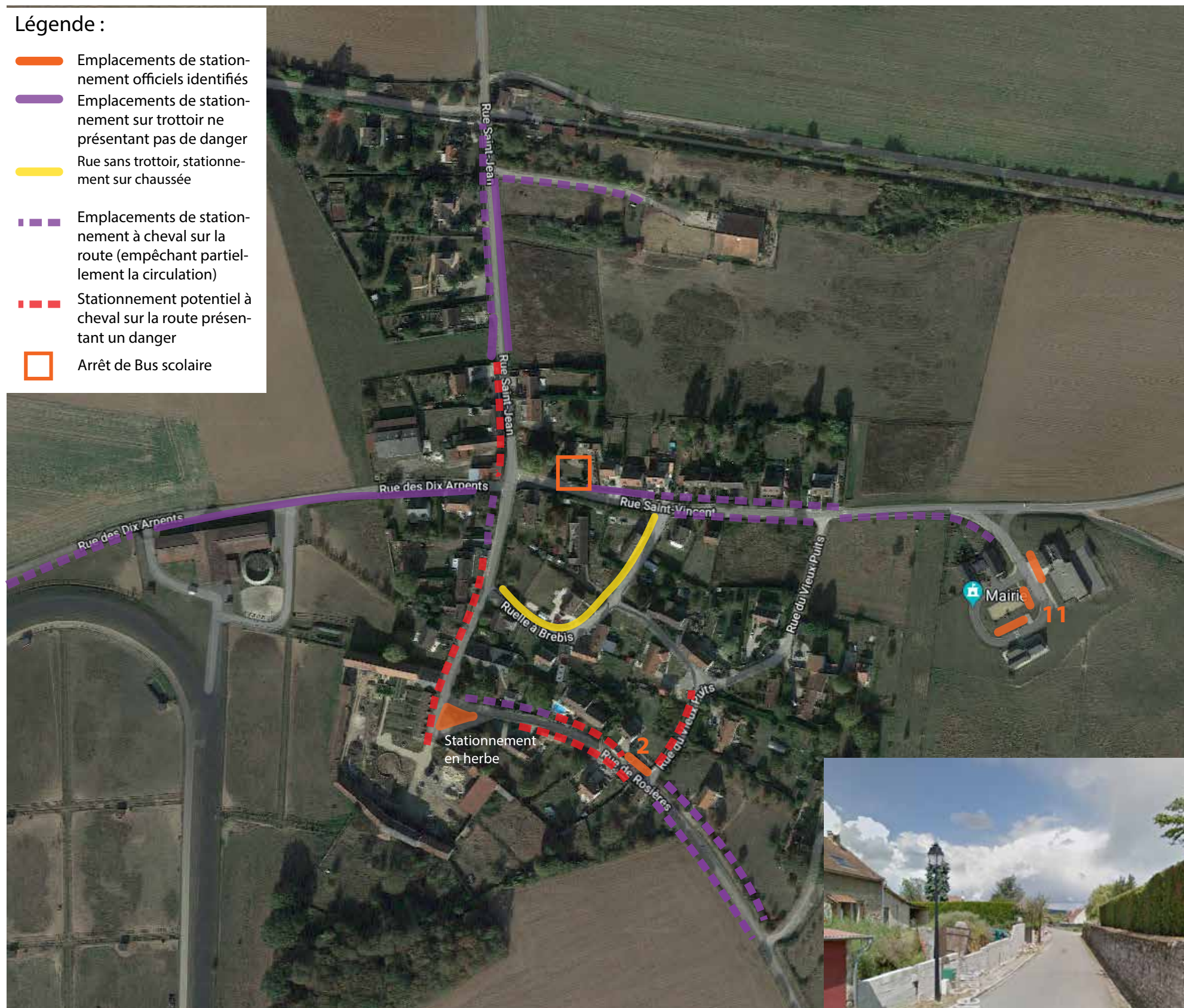


# IV - Infrastructures et déplacements

## Emplacements de stationnement à Le Luat

### Légende :

-  Emplacements de stationnement officiels identifiés
-  Emplacements de stationnement sur trottoir ne présentant pas de danger
-  Rue sans trottoir, stationnement sur chaussée
-  Emplacements de stationnement à cheval sur la route (empêchant partiellement la circulation)
-  Stationnement potentiel à cheval sur la route présentant un danger
-  Arrêt de Bus scolaire



Rue Saint Jean, emprise de voirie ne permettant pas d'envisager du stationnement sur voirie



Emprise rendant possible du stationnement le long de la voirie.



Stationnement sur chaussée difficile à envisager dans la ruelle à Brebis



Stationnement sur la chaussée possible par endroit.

Le réseau viaire à l'échelle locale



# IV - Infrastructures et déplacements

## 4.2 Organisation des cheminements doux



La commune compte quelques places de stationnement publiques, notamment près de la Mairie et de l'école (une dizaine de places). D'autres emprises dédiées au stationnement pourraient éventuellement être prévues, par un simple marquage au sol, ou par l'aménagement de poches de stationnement dans les dents creuses du village, de façon à garantir le stationnement en dehors de la chaussée et des bas-côtés. Des sens de circulation pourraient également être envisagés pour permettre de matérialiser des emprises vouées au stationnement (du même côté ou en chicane) le long de la chaussée dont l'emprise circulaire serait réduite à un sens de circulation. Par ailleurs, Fresnoy-le-Luat ne dispose ni de stationnement pour les vélos, ni de bornes pour le rechargement de véhicules électriques.

### LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES

**Dans le bourg, les déplacements piétons sont globalement assurés par des trottoirs,** dont l'étroitesse et/ou le stationnement des véhicules empêche la circulation des piétons. Au niveau de l'église/mairie de Fresnoy, un marquage au sol indique l'interdiction de stationner, protégeant les éventuels piétons. Les récents travaux de la mairie et de l'école au Luat permettent par ailleurs un espace réservé et protégé avec des emplacements de stationnement correspondants.

**Au sein de la partie communale du massif du bois du Roi, il existe des chemins, le plus souvent privés et inaccessibles pour les promeneurs.** Pour se rendre à Auger-Saint-Vincent à pied ou à vélo, le trajet représente environ 2,5 km et 30 minutes de marche ou 11 minutes en vélo. De nombreux sentiers et des chemins dans l'espace agricole permettent balades pédestres et cyclistes au sein de la commune ; l'ancienne voie ferrée (Senlis - Duvy) pourrait être valorisée.

Les deux noyaux urbains de Ducy et de Fresnoy sont facilement joignables à pied. L'itinéraire présente une zone de danger au passage de la ligne ferroviaire, mais le reste de la liaison peut se faire sans difficulté en précisant cependant que les bas-côtés ne sont pas aménagés. Quant à la liaison entre Fresnoy et le Luat, elle se fait également très rapidement puisque les deux noyaux sont proches. À noter que le chemin allant de la rue Saint Martin à la rue de Rosières, passant au sud du centre équestre, est intéressant pour relier les deux trames bâties en évitant de longer la route. Il pourrait se prolonger jusqu'à l'école.

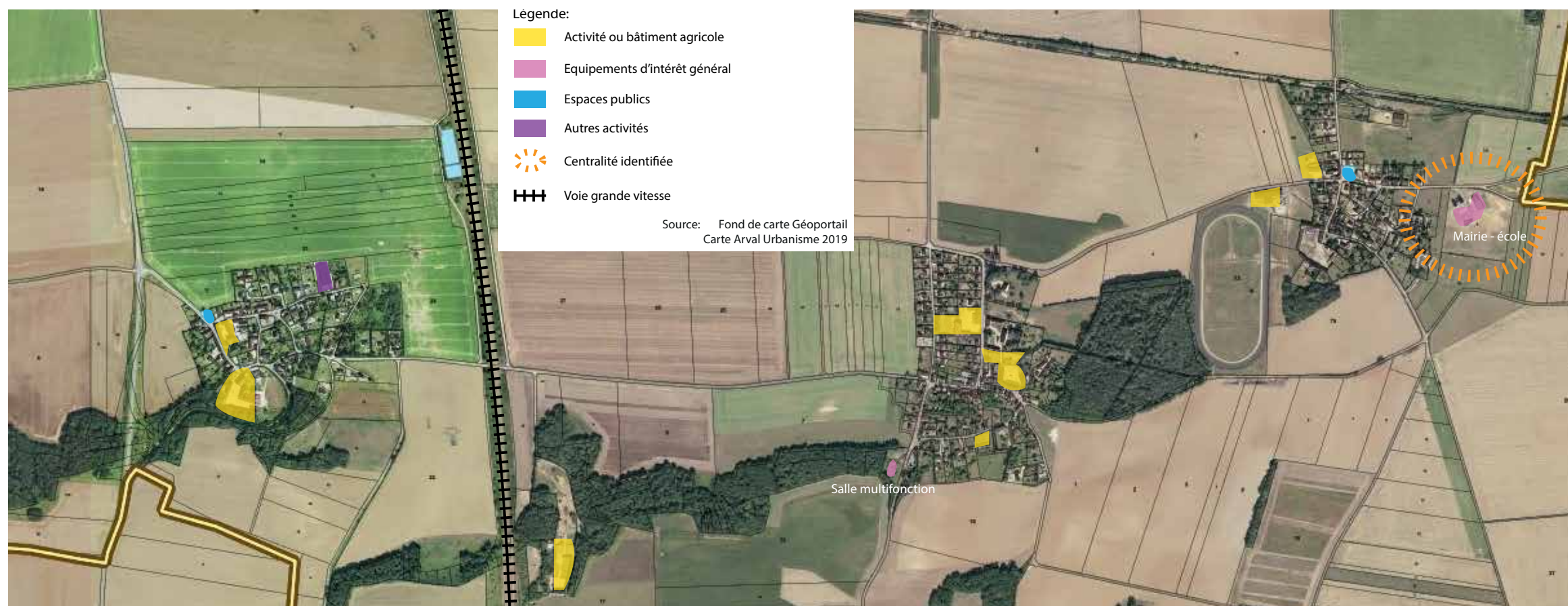
**Aucun chemin de grande randonnée n'est identifiable sur le territoire.** Un chemin de randonnée, le GR11 «le Grand Sentier de l'Île de France», contourne le territoire communal de Fresnoy-le-Luat et permet de joindre Montépilloy et Crépy-en-Valois. Ce chemin de Grande Randonnée est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires et Promenade de Randonnée (PDIPR) ayant pour vocation de préserver les chemins ruraux et la continuité des itinéraires qui y sont recensés.

**Au sein de l'espace agricole, plusieurs chemins permettent la circulation des engins agricoles** sur tout le territoire communal.



# IV - Infrastructures et déplacements

## 4.3 Organisation des équipements et espaces publics



### LES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

La commune compte les équipements usuels d'un village d'environ 500 habitants. Fresnoy-le-Luat est organisé en 3 noyaux distincts, ce qui empêche l'identification d'un unique centre-bourg comportant les équipements. Le centre attractif se situe à Le Luat, où sont installées la nouvelle mairie et l'école. La commune ne possède pas de cimetière hors bourg urbain. Une église paroissiale datée du XV<sup>ème</sup> siècle, l'église Saint-Martin est située au centre de Fresnoy.

L'école de Fresnoy-le-Luat fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) comptant 7 classes au total représentant 144 élèves pour l'année scolaire 2018/2019. Le regroupement concerne les communes de Fresnoy-le-Luat (classes de petite, moyenne et grande section de maternelle), Trumilly (classes de grande section de maternelle, CP, CE1 et CE2), Auger-Saint-Vincent (classes de CE2, CM1 et CM2) et Rocquemont (pas de classe). Le périscolaire se situe à Auger-Saint-Vincent, les trois communes proposent une cantine.

Les collégiens sont rattachés au collège public de Crépy-en-Valois. Les lycéens sont eux aussi rattachés aux établissements de Crépy-en-Valois.

Le centre bourg équipé du Luat est difficilement accessible pour les habitants de Fresnoy et encore davantage pour ceux de Ducy, qui privilégient très majoritairement de s'y rendre en voiture. La barrière physique constituée par la

voie de TGV peut être traversée en sécurité à pied. De plus la route de Ducy qui permet de joindre Ducy et Fresnoy, puis le Luat est dangereuse pour les piétons (pas de véritable bas-côtés stabilisés). Peu de sentes et chemins permettent à l'heure actuelle d'y accéder facilement. Les liaisons entre le Luat et Fresnoy sont davantage sécurisées. La mairie et l'école sont atteignable en environ 15 à 20 minutes à pied depuis le centre de Fresnoy et en environ 23 minutes à pied depuis le centre de Ducy. La liaison Fresnoy/le Luat se fait en 1 min en voiture et celle Fresnoy/Ducy en 3 min. La situation de l'école de la mairie à Le Luat entraîne nécessairement des flux pendulaires aux heures d'école. Les emplacements de stationnement situés à côté de l'école et de la mairie offre une capacité qui permet de ne pas gêner la circulation. Un dépôt postal est situé à Fresnoy, rue de l'Église, en face de l'église, ainsi qu'à Ducy et au Luat.

Peu d'équipements de loisirs sont identifiables sur la commune. Les mares situées à Ducy et au Luat, ainsi que la place de la mairie sont les seuls espaces publics de plaisance ou de loisir. Au sud de Fresnoy, se trouve la salle communale et une aire de jeux extérieurs assez peu utilisée (elle pourrait être réhabilitée).

Les sentiers et chemins présents dans les trois bourgs permettent cependant aux habitants de profiter des paysages. Le centre équestre présente un intérêt particulier comme activité de loisirs extérieurs.



Bassin situé à l'entrée du bourg de Ducy et site présentant une activité artisanale 19 rue du Chaudron



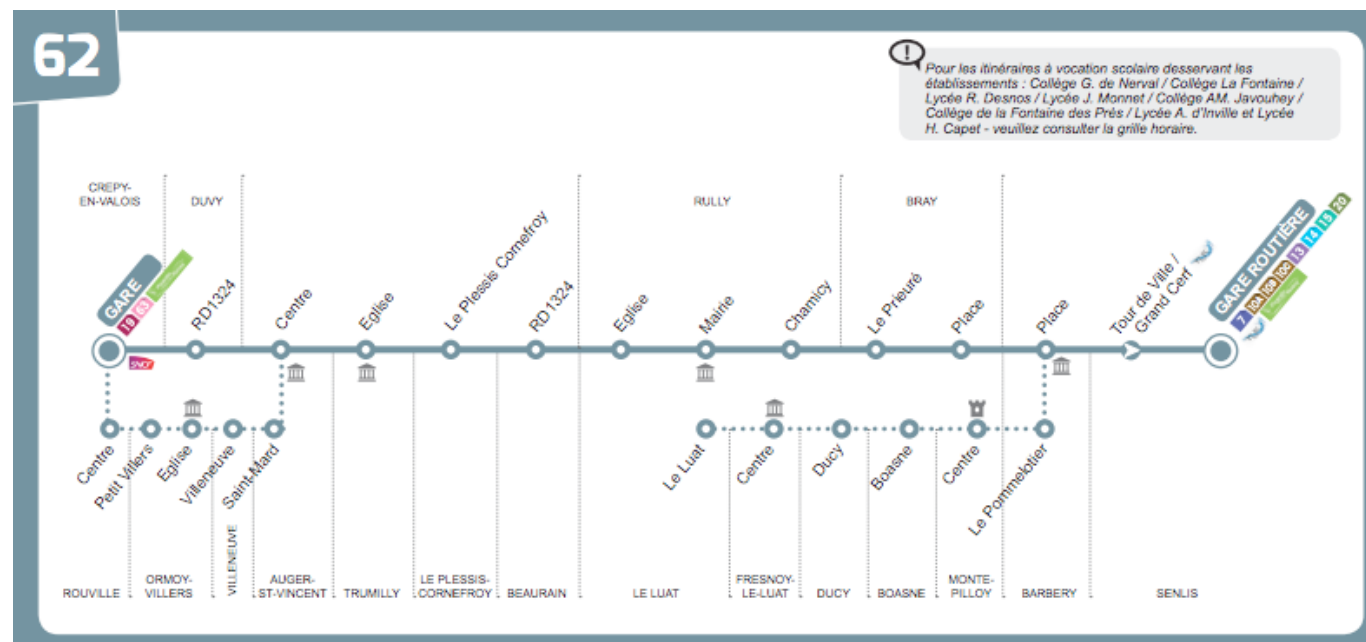
Ecole du Luat et église Saint-Martin à Fresnoy



# IV - Infrastructures et déplacements

## 4.4 Les transports collectifs

### Desserte de la ligne 62



Source: Oise Mobilité 2019

### LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Les habitants peuvent se rendre aisément à la **gare de Crépy-en-Valois** située à **15 mn en voiture** et qui dispose de parcs de stationnement. La ligne TER Paris/Laon permet de se rendre à Paris en 35 mn à raison de plus d'une vingtaine de trains par jour. La proximité de Crépy-en-Valois, et notamment de sa gare, est un véritable atout pour la commune. Le temps de parcours pour se rendre dans l'agglomération parisienne peut être plus rapide en transport en commun qu'en voiture, en fonction du trafic. La bonne desserte de la gare de Crépy-en-Valois par les différents moyens de transport (automobiles, transports en commun) depuis le bourg de Fresnoy-le-Luat est donc un véritable enjeu. La gare de Nanteuil-le-Haudouin est également fréquentée.

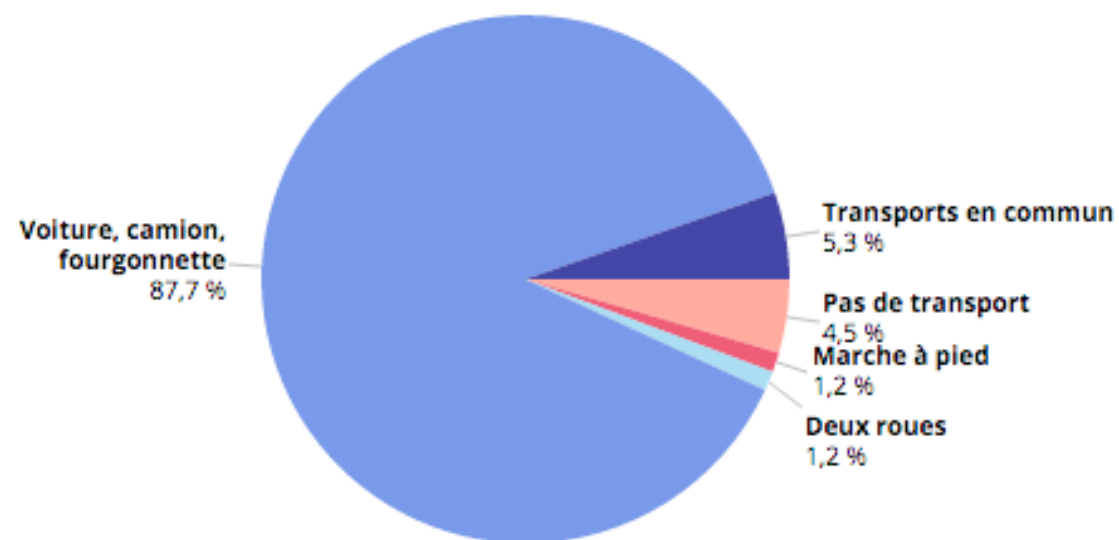
La **ligne régulière 62 du réseau Oise mobilité permet de rejoindre Crépy-en-Valois et Senlis** (ligne Senlis-Crépy-en-Valois). Elle dessert Ducy, Fresnoy et le Luat deux fois par jours.

Dans le cadre du regroupement Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), les cars scolaires desservent Fresnoy et le Luat en direction d'Auger-Saint-Vincent puis Trumilly respectivement à 9h39 et 8h41 et 13h24 et 13h26 et dans le sens inverse à 12h10 et 12h12 et 17h04 et 17h06 quatre fois par semaine. Ces bus sont uniquement à destination des enfants du RPI.

Les trois noyaux urbains de Ducy, Fresnoy et le Luat sont tous trois desservis par des lignes scolaires qui amènent jusqu'aux collèges et lycées de Crépy-en-Valois et de Senlis. A noter que les cars scolaires peuvent également être emprunté par les non scolaires, dans la limite des places disponibles.

### Part des moyens de transport utilisés par les actifs de 15 ans et plus ayant un emploi et résidants à Fresnoy-le-Luat

#### ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



Source: Insee - RP2016

Arrêt de bus devant l'ancienne mairie à Fresnoy



Arrêt de bus à Ducy



Arrêt de bus rue de l'école/la mairie à le Luat



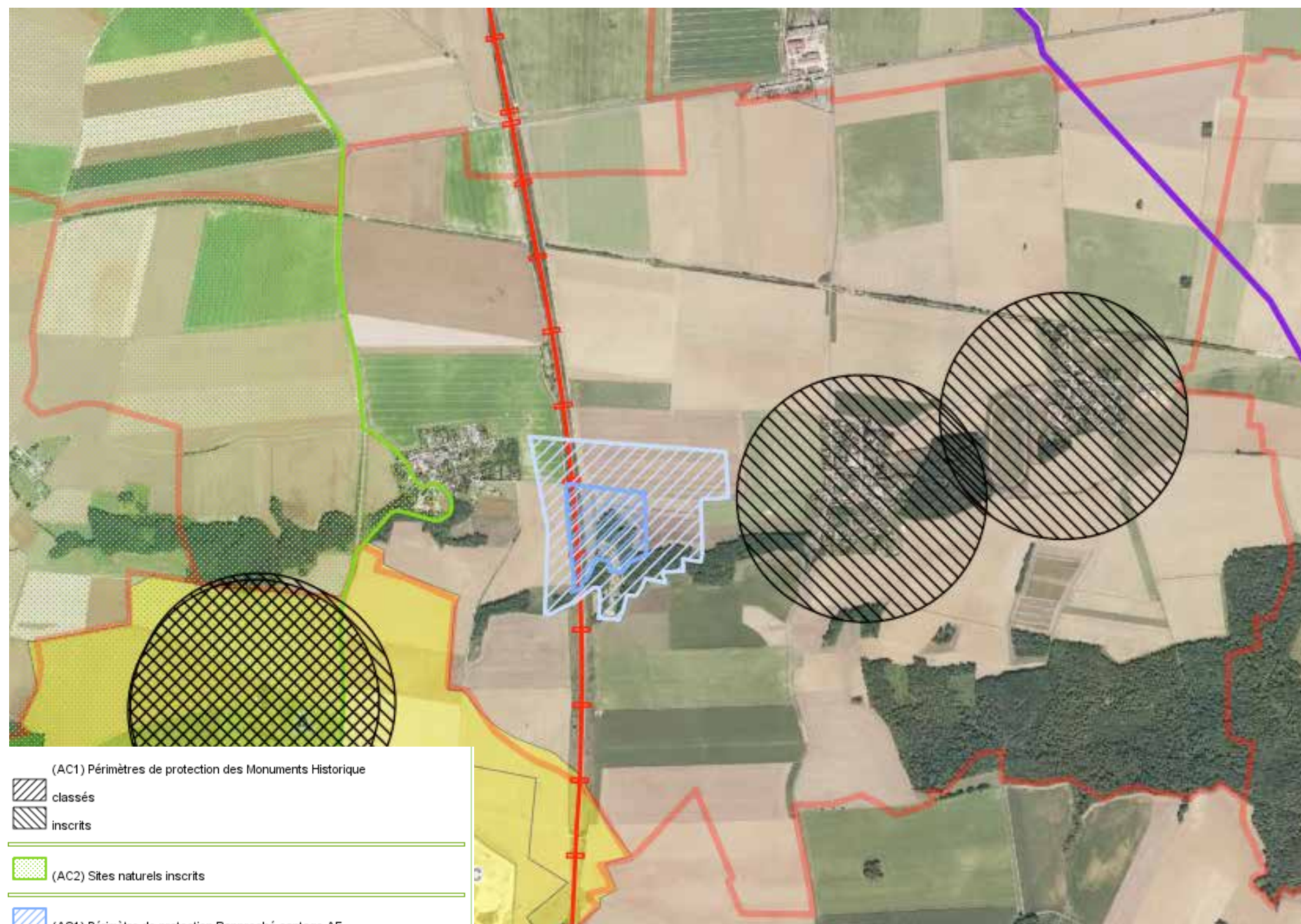
Les transports collectifs



# IV - Infrastructures et déplacements

## 4.5 Les réseaux et leurs servitudes

### Les servitudes d'utilité publique



Source: Cartélie - DDT60

### L'EAU POTABLE

Sur la commune, la gestion de l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine est confiée à la SAUR depuis le point de captage situé entre les noyaux de Fresnoy et Ducy. La ressource en eau est protégée par un périmètre de protection institué par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité (DUP) en date du 4 mars 1987. Des bâtiments d'élevage de chevaux sont situés dans le périmètre éloigné du point de captage à une distance suffisante pour respecter la réglementation applicable.

Toute la partie est du territoire de Fresnoy-le-Luat est par ailleurs concernée par une aire d'alimentation de captage prioritaire dont le centre est à Auger-Saint-Vincent, commune comptant, trois points de captages d'eau destinée à la consommation humaine et plusieurs aires d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine couvrant la quasi-totalité de son territoire. L'eau prélevée est de bonne qualité bactériologique. Concernant l'analyse physico-chimique, la teneur en nitrates est de 12 mg/l bien inférieure au seuil de 50 mg/l limitant la potabilité de l'eau.

L'état actuel du réseau d'eau permet le raccordement de nouvelles constructions, malgré une pression plutôt faible, surtout à Ducy, et à condition que leur nombre soit limité et qu'il ne s'agisse pas d'opération d'ensemble. Une modélisation du réseau et de ses capacités est en cours de réalisation par la SAUR ce qui permettra de mieux envisager les réseaux d'eau à venir. La commune de Fresnoy vend de l'eau à Rosières. Un maillage des réseaux avec Auger-Saint-Vincent est par ailleurs envisagé par la commune afin de sécuriser les réseaux d'eau.

### LA DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie est assurée par des poteaux et par des mares. La totalité du secteur aggloméré est suffisamment couvert par la défense incendie (en particulier au Luat où un poteau incendie avec réserve a été créé pour protéger l'école et la mairie et en 2018, une réserve incendie a aussi été créée sur la parcelle Z211). Le réseau répond aux normes du RDDECI (règlement départemental de la défense extérieur contre l'incendie) adopté en 2016.

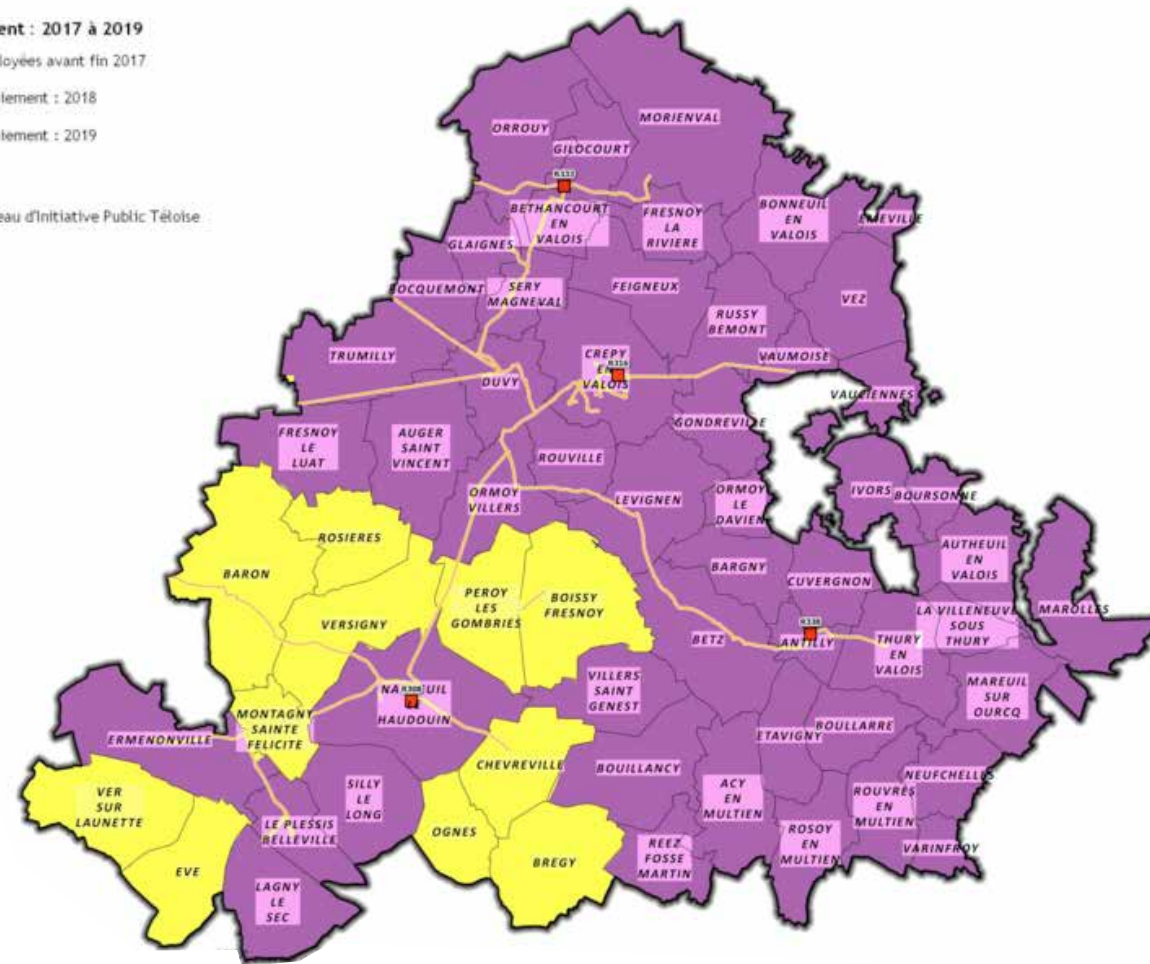
### LES EAUX USÉES

La commune est en assainissement autonome. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CCPV est en charge du contrôle du bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement non collectif.



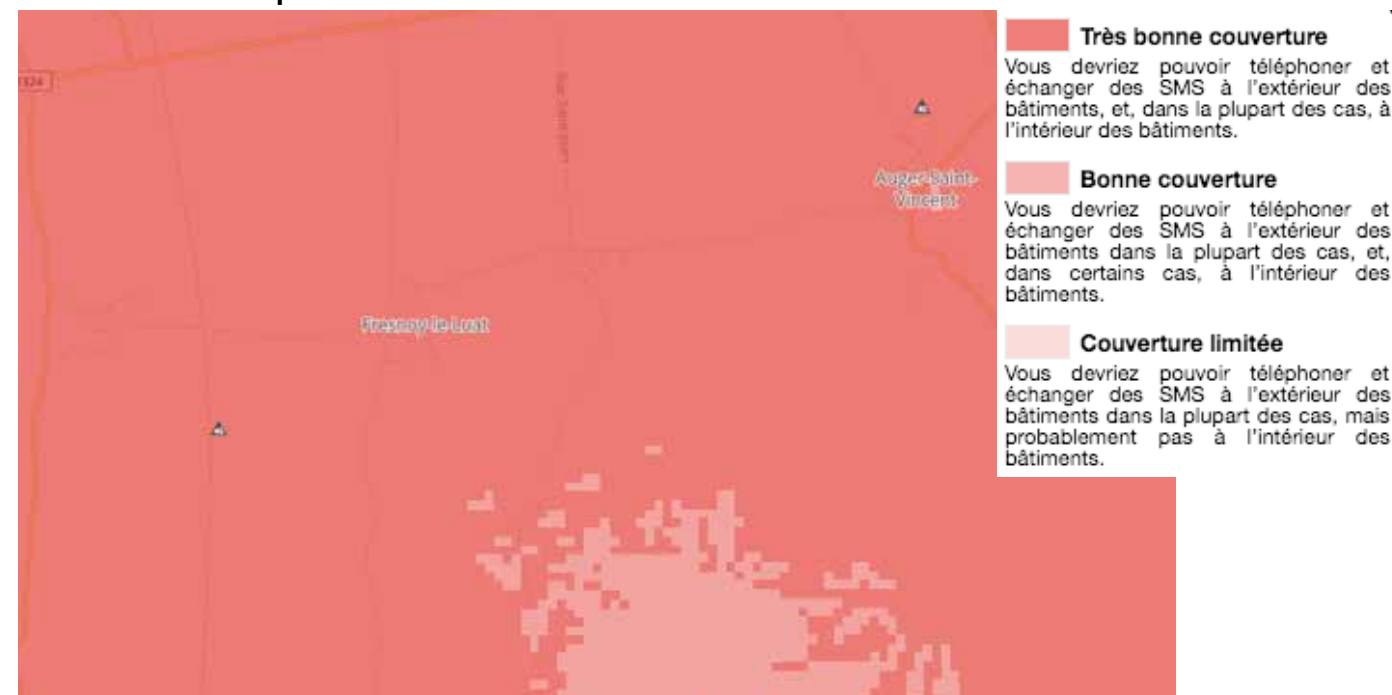
# IV - Infrastructures et déplacements

## Année de déploiement du Très Haut Débit sur la CC du Pays de Valois



Source: Schéma directeur d'Aménagement Numérique de l'Oise

## Couverture de téléphonie mobile



Source: monreseaumobile.fr - outil cartographique de l'ARCEP (autorité de régulation des communications électroniques et des Postes)

## LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Le gestionnaire du réseau électrique est le SE60. La commune accueille 9,033 km de haute tension entièrement souterrain et 6,076 km de ligne basse tension dont 0,545 km de réseau aérien. Aucun réseau ne présente de chute de tension supérieure à 10%. Globalement les réseaux Basse Tension de la commune peuvent accueillir des charges supplémentaires (dont le nombre et la puissance sont à définir via études). De plus les calculs montrent que globalement, chaque poste a une marge d'accueil permettant de recevoir des charges supplémentaires. Cependant ce nombre ne peut être défini exactement sans étude préalable. Il est donc nécessaire de réaliser ces études, particulièrement en cas d'opérations d'aménagements concernant plusieurs logements. Il est rappelé qu'en cas d'aménagements réalisés par un lotisseur, les mutations nécessaires de transformateurs et le raccordement au réseau sont à la charge du lotisseur, en revanche s'il s'agit d'habitations de construction individuelle, leur raccordement est à la charge de la commune. Une mutation des transformateurs est réalisable en cas de nécessité (excepté celui situé près du captage d'eau potable).

## AUTRES SERVITUDES

En dehors des périmètres de protection du captage d'eau potable, la commune est concernée par un site naturel inscrit à l'ouest du territoire et deux périmètres autour de monuments historiques impactant les zones urbaines de Fresnoy et de le Luat pour la préservation du patrimoine architectural. La commune est par ailleurs traversée par un réseau de transport de gaz (pas de réseau de distribution), par une ligne électrique haute tension et par la voie TGV.

## LE DIAGNOSTIC NUMÉRIQUE

Le département de l'Oise a officiellement lancé le 2 décembre 2013 le programme «Oise Très Haut Débit» à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Oise (SDTAN60). Ce programme vise à équiper le territoire de la fibre optique. Dans le cadre de la Délégation de Service Public, Oise Numérique est chargée de l'exploitation et de la commercialisation du réseau du département mis en place par un syndicat mixte.

Suivant ce schéma directeur, il est prévu un passage progressif dans les 10 à 15 ans au très haut débit (équivalent au moins à 100 Mo) sur l'ensemble du département. Ce déploiement s'effectuera en trois phases. Le territoire de Fresnoy-le-Luat est identifié dans la phase 2, comme zone non prioritaire pour recevoir le très haut débit dans les 5 premières années. **Le raccordement de la commune devait commencer en 2019, le déploiement et la mise en marche finale sont prévus pour 2020.** Selon les données des opérateurs, la couverture du réseau mobile en téléphonie est jugée très bonne dans une grande majorité du territoire et permet des échanges téléphoniques à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sur l'ensemble du secteur aggloméré, à l'exception du sud-est de la commune, qui ne concerne donc que des parcelles agricoles ou le secteur du bois du Roi. Cela ne porte donc que peu préjudice aux habitants, d'autant que cette zone est couverte par une «bonne couverture».

## LE POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE

Le potentiel de valorisation des énergies renouvelables sur la commune repose principalement sur la géothermie au regard de la nature des sols.



# V - Analyse démographique et parc de logements

## 5.1 Évolution de la population

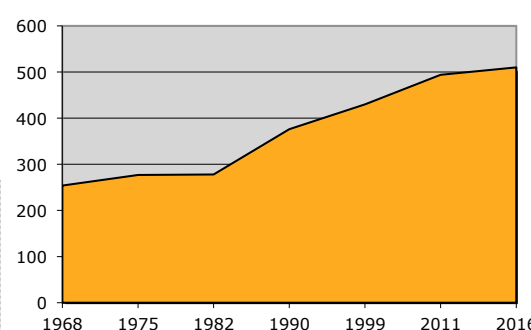
### Par période intercensitaire (population totale)

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011	taux d'évol. annuel moyen 10/16	2016
Fresnoy-le-Luat	254	1,25%	277	0,05%	278	3,85%	376	1,50%	430	1,16%	494	0,64%	510
Territoire CCPV	30448	1,74%	34355	2,12%	39776	1,88%	46184	0,91%	50100	0,54%	53458	0,78%	55570
Département Oise	540988	1,66%	606988	1,24%	661781	1,16%	725603	0,61%	766441	0,42%	805642	0,44%	823542

### Sur plusieurs période intercensitaire

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/16	2016	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/16	2016
Fresnoy-le-Luat	254	1,46%	510	278	2,60%	430	1,80%	510
Territoire CCPV	30448	1,26%	55570	39776	1,37%	50100	0,99%	55570
Département Oise	540988	0,88%	823542	661781	0,87%	766441	0,65%	823542

### Évolution de la population



### Mouvement naturel et solde migratoire sur le territoire communal

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/11	Taux de variation annuel	évol. 11/16	Taux de variation annuel
Evolution de la population	1	0,05%	98	3,85%	54	1,50%	64	1,16%	16	0,64%
Mouvement naturel		0,60%		0,6%		0,90%		1,00%		0,80%
Solde migratoire		-0,55%		3,25%		0,60%		0,16%		-0,16%

### Mouvement naturel et solde migratoire à l'échelle intercommunale et départementale :

#### TERRITOIRE DE LA CCPV ET DEPARTEMENT DE L'OISE

	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2011		2011-2016	
Taux de variation annuel	2,12%	1,24%	1,88%	1,16%	0,91%	0,61%	0,54%	0,42%	0,78%	0,44%
dû au mouvement naturel	0,5%	0,7%	0,6%	0,7%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,6%
dû au solde migratoire	1,6%	0,6%	1,3%	0,5%	0,4%	0,0%	-0,1%	-0,2%	0,2%	-0,2%

Fresnoy-le-Luat compte **510 habitants selon les chiffres INSEE pour l'année 2016**. La commune a connu un taux de croissance variable sur les cinquante dernières années.

**La période 1982-1990 est marquée par un pic de développement démographique.** Cependant, seulement 10 logements ont été créés entre 1982 et 1990, pour une augmentation de la population de 3,85%. Le mouvement naturel est relativement élevé, mais c'est surtout le **solde migratoire qui permet d'expliquer cette forte hausse de population** : le taux de variation annuel du solde migratoire est de 6,50% sur cette période. Une forte augmentation du nombre moyen d'occupants par logement (personnes seules remplacées par des familles) est constatée sur cette période.

Cette migration a permis de faire passer la population communale de 277 habitants en 1975 à 376 habitants en 1990. Sur cette période, le taux de croissance annuel moyen est d'environ 1,5% (le taux de croissance est de 2%/an en moyenne sur le territoire de la CCPV et de environ 0,9%/an dans le département).

Suite à ce fort développement démographique sur la décennie 1980 et 1990, l'évolution de la population est plus limitée dans les décennies suivantes. Entre 1982 et 1990, le solde migratoire retombe à 1,70% et devient même négatif à partir de 1999. Le mouvement naturel assez élevé de la commune permet cependant de garder une évolution démographique positive et de continuer à croître.

Fresnoy-le-Luat a réussi à maintenir une croissance positive depuis les années 1990, en accueillant 54 nouveaux habitants entre 1990 et 1999, puis 64 entre 1999 et 2011 et 16 habitants entre 2011 et 2016, le ralentissement de la croissance démographique a été mesurée grâce au solde naturel qui est resté positif sur cette période.

Depuis 2011, les départs de population ont eu tendance à augmenter et le solde naturel a également chuté, en lien avec le vieillissement progressif de la population. **La commune a malgré tout une croissance positive, même si elle est faible.** En effet, le taux de variation annuel est de l'ordre de 0,64% de population entre 2011 et 2016. Ces chiffres s'approchent de ceux du reste de l'intercommunalité et de l'Oise : le taux de croissance est de 0,78%/ an en moyenne sur le territoire de la CCPV et de 0,44%/ an dans le département.

**Sur la période longue, de 1968 à 2016, malgré ces variations démographiques, la commune connaît un taux de croissance annuel moyen de 1,46%**, soit un taux supérieur à celui de la communauté de communes du Pays de Valois qui s'élève à 1,27%, et nettement plus élevé que celui du département qui s'élève à 0,88%. Sur la période 1982 - 2016, la croissance démographique communale est deux fois plus rapide que sur la CCPV et près de trois fois plus rapide que sur le département.

Évolution de la population

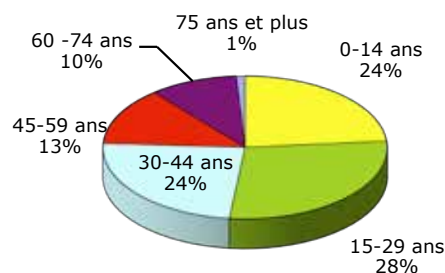


# V - Analyse démographique et parc de logements

## 5.2 Répartition par tranches d'âge

1990	
0-14 ans	94
15-29 ans	112
30-44 ans	96
45-59 ans	52
60 -74 ans	40
75 ans et plus	4

Commune de Fresnoy-le-Luat en 1990



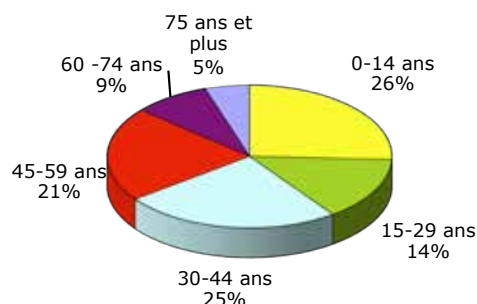
1999	
0-14 ans	116
15-29 ans	52
30-44 ans	100
45-59 ans	104
60 -74 ans	28
75 ans et plus	24

Commune de Fresnoy-le-Luat en 1999



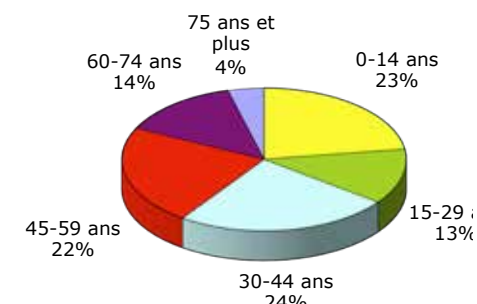
2011	
0-14 ans	127
15-29 ans	71
30-44 ans	122
45-59 ans	106
60 -74 ans	43
75 ans et plus	25

Commune de Fresnoy-le-Luat en 2011

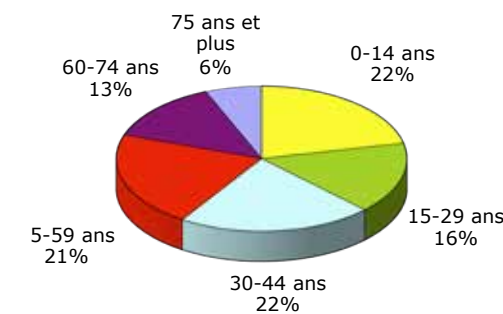


2016	
0-14 ans	116
15-29 ans	64
30-44 ans	125
45-59 ans	115
60-74 ans	70
75 ans et plus	21

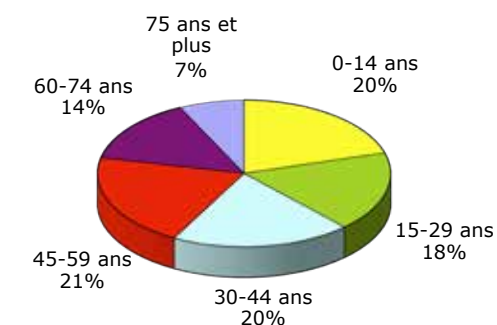
Commune de Fresnoy-le-Luat en 2016



Territoire de la CCPV en 2016



Département de l'Oise en 2016



Elle se confirme en 2016, puisqu'on compte plus d'une vingtaine de nouveaux logements.

### RÉPARTITION PAR TRANCHES D'ÂGE :

La répartition de la population de Fresnoy-le-Luat par tranches d'âge révèle **une légère tendance au vieillissement démographique**.

La population de Fresnoy-le-Luat est majoritairement concentrée autour des tranches d'âge 30-44 ans et 45-59 ans. Les catégories de population âgées de 15 à 29 ans ont perdu 48 personnes entre 1990 et 2016. C'est la catégorie qui a le plus baissé. Les autres catégories ont majoritairement augmenté, particulièrement la catégorie 45-59 ans. Ce phénomène est dû au glissement des tranches d'âges des jeunes ménages arrivés dans les décennies 1970 et 1980 sur les constructions pavillonnaires du village.

De ce fait, **la classe d'âge des plus de 60 ans a gagné 7 points**, passant de 11% de la population totale en 1990 à 18% de la population en 2016. C'est principalement la catégorie des 45-59 ans qui a augmenté, passant de 13% à 22% de la population. La part des habitants de plus de 75 ans a légèrement augmenté et

est passée de 1% à 4% entre 1990 et 2016. En revanche, **la classe d'âge des moins de 30 ans a perdu 16 points**, passant de 52 % de la population totale en 1990 à 36 % de la population en 2016.

Alors qu'en 1990, l'analyse de la répartition de la population par âge indiquait une population particulièrement jeune, où plus d'un habitant sur 2 avait moins de 30 ans, le profil de la population s'est progressivement rééquilibré jusqu'à un profil aujourd'hui plus en harmonie avec les valeurs des moyennes intercommunale et départementale. En comparaison, la tranche d'âge de 0 à 14 ans en 2016 à Fresnoy-le-Luat compte seulement 3 points de plus que la moyenne du territoire de l'Oise et 1 point de moins que celle du territoire de la CCPV. Les jeunes ménages étant légèrement moins nombreux, on peut constater que le nombre de naissance a légèrement chuté sur le territoire communal.

La tranche d'âge des personnes âgées de 15 à 29 ans compte également 3 points de moins que la moyenne du territoire de la CCPV et 5 points de moins que la population du département de l'Oise (13% pour Fresnoy-le-Luat; 16% et 18% respectivement pour la CCPV et le département). La CCPV a tendance à davantage garder cette catégorie de population sur son territoire qu'en moyenne départementale grâce à l'accessibilité de la région parisienne pour les études et l'emploi que le reste du

département de l'Oise. Pour autant, les communes rurales telles que Fresnoy-le-Luat ont généralement du mal à maintenir cette catégorie de la population en raison du manque d'équipements, mais aussi du manque de logements adaptés aux besoins et aux moyens financiers de cette tranche d'âge.

La catégorie des 30 à 44 ans est désormais en proportion légèrement supérieure à ce qui est observé dans le reste du territoire intercommunal et départemental (autour de 24% pour la commune alors que l'intercommunalité et le département sont autour de 20%). La commune continue à attirer des ménages accédant à la propriété, le plus souvent en maison.

Les tranches d'âges des 45-59 ans et des 60-74 ans sont en proportion équivalente par rapport à la moyenne intercommunale et départementale puisque ces catégories comptent entre 21% et 22% des populations de chaque regroupement.

Depuis 2016, il est constaté par la commune un retour de l'attractivité forte du territoire connu dans les années 1980. Ce constat soulève la question de la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à horizon 2035, qu'il convient d'anticiper pour estimer le développement démographique et les besoins des habitants présents et futurs d'ici 10 à 15 ans.

Tranches d'âge

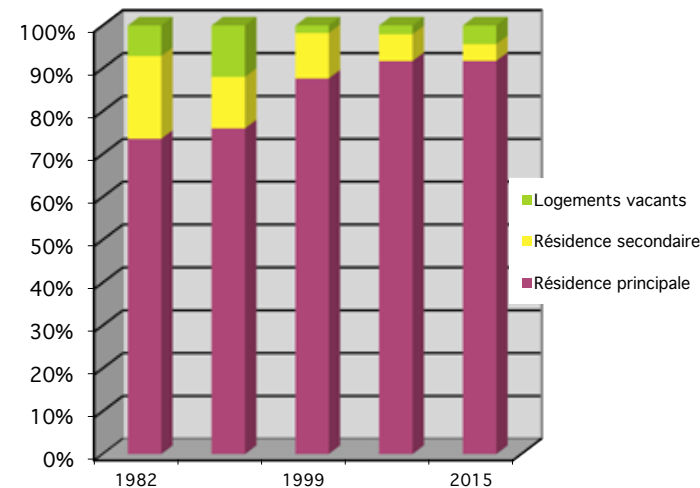


# V - Analyse démographique et parc de logements

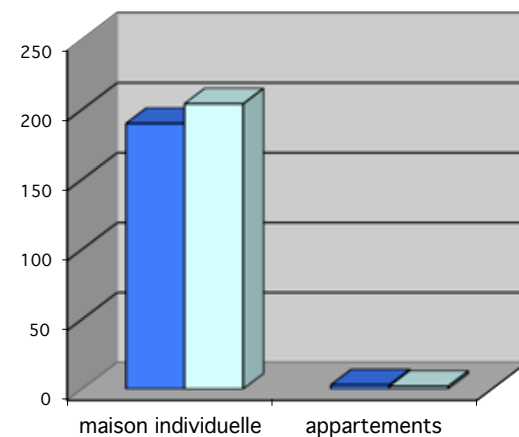
## 5.3 Évolution du parc de logements

### Évolution de la composition du parc

	Total parc-logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1982	140	103	27	10
évol. 82/90	0,87%	1,28%	-4,94%	7,62%
1990	150	114	18	18
évol. 90/99	1,40%	3,02%	0,00%	-18,04%
1999	170	149	18	3
évol. 99/11	1,06%	1,44%	-3,32%	2,43%
2011	193	177	12	4
évol. 10/16	1,31%	1,32%	-7,79%	17,61%
2016	206	189	8	9



Type de logements

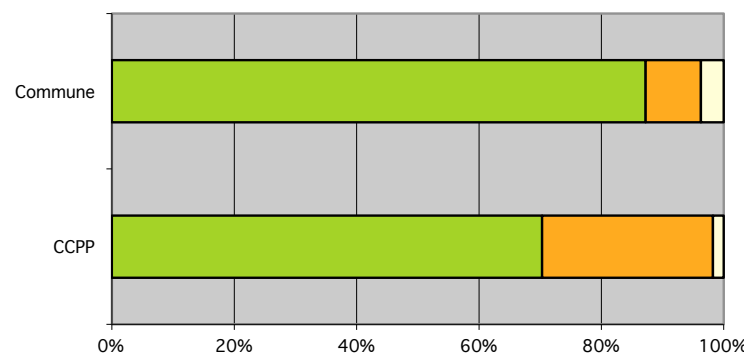


### Évolution des typologies de logements

Type de logements en 2010 et 2016			
11	Maison individuelle	190	98,4%
16	Maison individuelle	204	99,0%
11	Appartements	3	1,6%
16	Appartements	2	1,0%

### Évolution du statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation	En 2011		En 2016	
Commune de Fresnoy-le-Luat				
Propriétaire	153	86%	164	87%
Locataire	19	11%	17	9%
dont HLM	0	0%	0	0%
Logé gratuit	6	3%	7	4%
Total	178		188	
Territoire de la Communauté de communes Pays Valois				
Propriétaire			15213	70%
Locataire			6042	28%
dont HLM			2073	10%
Logé gratuit			381	2%
Total			21636	



Fresnoy-le-Luat compte **206 logements pour 510 habitants en 2016**.

L'évolution du nombre de résidences principales a tendance à suivre l'évolution démographique mais avec un léger décalage. Entre 1982 et 1990, la commune a gagné 98 habitants et 11 résidences principales, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,28% de résidences principales supplémentaires par an. Mais entre 1990 et 1999, la commune a gagné 54 habitants et 35 résidences principales, soit un taux de croissance annuel moyen de 3,02% de résidences principales supplémentaires par an.

Depuis le ralentissement de la croissance démographique, le nombre de résidences principales a continué à augmenter mais à un rythme plus mesuré, de 1,4% entre 1999 et 2011, puis de 1,32% entre 2011 et 2016.

La taille des ménages joue par ailleurs un rôle dans ce décalage entre le nombre de logements produits et le nombre d'habitants accueillis. En effet la taille des ménages suit un mouvement en cloche et passe progressivement de **2,7 en 1982, à 2,9 en 1999, à 2,8 en 2011 pour atteindre à nouveau 2,7 en 2017**. D'avantages d'habitants sont accueillis dans les années 1990-2000, ce qui correspond à l'augmentation de la part des résidences principales.

On observe peu de phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre d'habitants par logement) sur la commune de Fresnoy-le-Luat. La population est restée assez jeune, ce qui suppose que les ménages dont les enfants ont quitté le foyer ont été remplacés par d'autres ménages jeunes.

D'ici 10 à 15 ans cependant, il convient d'estimer l'évolution de la taille moyenne des ménages en prenant en considération le vieillissement de la population actuelle, qui est plutôt dans les tranches d'âge des

30-44 ans et 45-59 ans, et dont les enfants pourraient bientôt quitter le foyer familial. Etant donné les nouvelles constructions récentes sur Fresnoy-le-Luat, il convient également d'**anticiper l'arrivée potentiel de familles avec enfants** qui pourrait entraîner, un resserrement plus fort de la taille des ménages.

En comparaison, la taille moyenne des ménages est estimée à **2,6 sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois**. Le SCOT a pris pour hypothèse un desserrement estimé à **2,45** de la taille moyenne des ménages d'ici 2035 sur l'ensemble du territoire intercommunal. Fresnoy-le-Luat se positionne donc au-dessus de ce desserrement évalué au SCOT.

Le nombre de résidences secondaires a tendance à diminuer. Il est passé de 27 logements en 1982 à 18 logements en 1990, est encore descendu à 12 en 2011 et à 8 logements en 2016. **Le nombre de logements vacants a lui aussi bien diminué avant de remonter légèrement ces dernières années**. Il est passé de 18 en 1990 à 3 en 1999 et 4 en 2011. 9 logements vacants sont répertoriés en 2016. Ces logements aujourd'hui inoccupés ou que partiellement constituent un petit potentiel de logements pouvant être réinjectés dans le parc des résidences principales d'ici 2035.

L'offre de logements est peu diversifiée dans sa forme urbaine et son statut d'occupation. La maison individuelle est très largement majoritaire et représente près de 99% du parc de logements en 2016. La plupart des habitants sont propriétaires à hauteur de 87%, ce qui est bien supérieur à la moyenne communautaire qui est de 70%, tandis que **9% de la population est locataire, soit environ 17 logements locatifs en 2016**, ce qui représente 1 logement locatif de plus qu'en 2010.

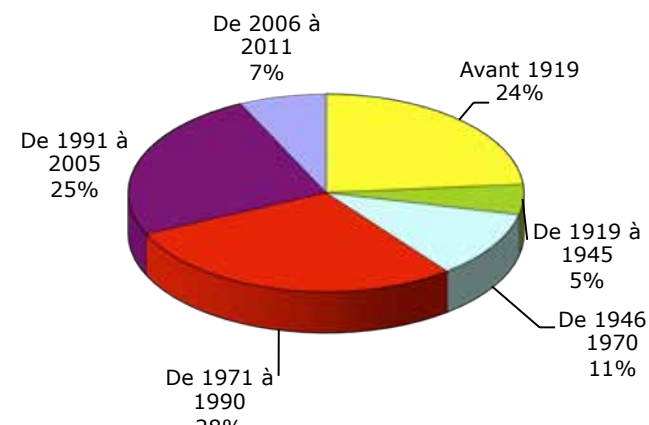


# V - Analyse démographique et parc de logements

## 5.4 Caractéristiques du parc

### Époque d'achèvement des logements

Date de réalisation des logements	
Avant 1919	43
De 1919 à 1945	9
De 1946 à 1970	20
De 1971 à 1990	52
De 1991 à 2005	45
De 2006 à 2011	13



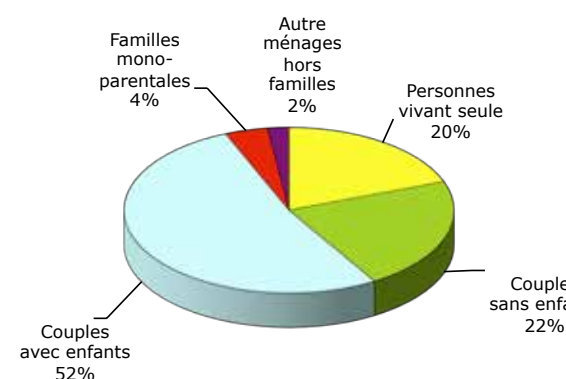
### Nombre de pièces en moyenne par logement en 2016

Nombre de pièces des logements	2011		2016	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
1 pièce	0	0,0%	1	0,5%
2 pièces	8	4,5%	0	0,0%
3 pièces	13	7,3%	15	7,9%
4 pièces	40	22,5%	42	22,2%
5 pièces et +	117	65,7%	134	70,9%



### Caractéristiques et taille des ménages en 2014

Population des ménages en 2014		
Personnes vivant seule	37	19%
Couples sans enfants	42	22%
Couples avec enfants	100	52%
Familles mono-parentales	8	4%
Autre ménages hors familles	4	2%



Ce parc locatif est exclusivement privé, posant la question de leur pérennité (possible vente de ces logements passant alors en accession) et quant aux loyers pratiqués. Depuis 2016, une douzaine de logements locatifs supplémentaires a été réalisée.

**Le manque de diversification du parc ne semble pas empêcher l'arrivée de nouveaux ménages mais de correspondre à leur besoins.** Presque la moitié de la population est en recherche de logements individuels en accession. Cependant, **le développement d'une offre locative pourrait permettre à la commune d'anticiper les besoins de la population dans le futur et de contribuer au renouvellement démographique**, grâce à une rotation des habitants dans le parc de logements permettant de satisfaire les besoins de jeunes ménages sur le territoire.

**Le parc de logements de Fresnoy-le-Luat a été bâti principalement à 2 périodes distinctes.** Avant 1919, le nombre de logements construits était surtout autour de 50. Une seconde période de construction a lieu à partir des années 1970. **Entre 1971 et 1990, 52 logements ont été réalisés, et 45 logements entre 1991 et 2005**, ce qui représente plus de 50% du parc logement. La période 70-90 correspond à des logements généralement davantage touché par les déperditions énergétiques que le bâti ancien. Il convient donc de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable.

Depuis 2005, la construction de logements est plus contrôlée. Cependant depuis 2014, **une vingtaine de nouveaux logements a déjà été réalisée, traduction de la forte pression foncière que subit la commune.**

**Le niveau de confort de ces logements est satisfaisant** puisque la quasi-totalité des logements (97,3%) disposent de l'eau chaude, de WC intérieurs et d'une installation sanitaire

(baignoire ou douche). Cependant, **en 2016, 23,6% des logements ne disposeraient pas de chauffage central ou électrique**, selon l'INSEE. **Le potentiel énergétique du territoire en terme d'énergie renouvelable reste modéré.** La commune de Fresnoy-le-Luat n'était pas identifiée comme une zone favorable au développement des énergies éoliennes (selon l'ancien Schéma régional de cohérence écologique), la vitesse du vent à 40 m au dessus du sol étant bien trop faible (autour de 4 m/s). Le potentiel géothermique des aquifères superficiels est considéré comme moyen selon le ratio énergie géothermique disponible comparé aux besoins thermiques estimés sur la commune (selon l'étude du BRGM de 2013). Le taux d'ensoleillement de la Picardie est de 1 700 h par an, avec un rendement de 900 kWh/an en moyenne, soit un ensoleillement et un rendement plutôt faible par rapport à la moyenne française. Le territoire dispose d'une ressource en biomasse liée aux boisements de feuillus.

Le parc de logements est **presque exclusivement constitué de grands logements de 4 pièces et plus (91,4% du parc)**. Ce constat met en avant une offre en logements qui correspond aux besoins de ménages ayant les moyens d'acquérir de grands logements, généralement des ménages de 40 ans et plus. Cette offre ne répond pas forcément aux besoins des primo-accédants et jeunes couples à la recherche de logements locatifs ou à prix abordables, donc de taille plus petite (2 ou 3 pièces), ce qui correspond à seulement 8,1% du parc en 2016. Ces dernières années, on observe la division de grands logements en plusieurs logements, puisque la commune a perdu 14 logements de 5 pièces et plus. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la **taille moyenne des ménages**, et d'autre part du **contexte immobilier actuel**. En effet, la part des personnes vivant seules ou à 2 (couples sans enfants) représente presque une moitié de la population (41%).



# VI - Équipements, services et activités économiques

## Les principaux équipements du village



Des actions mériteraient d'être portées pour **diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux mobilités résidentielles de tous**, et notamment des jeunes face à un marché de l'immobilier où les prix sont élevés, et des personnes âgées qui disposent de grands logements, pas toujours adaptés.

### LES ÉQUIPEMENTS

La commune dispose d'**une mairie et d'une école** en RPI (avec Auger-Saint-Vincent et Trumilly) située au Luat. Des lignes de bus régulières permettent de se rendre dans les zones les plus proches. Fresnoy-le-Luat possède aussi une salle polyvalente communale au sud de Fresnoy et une aire de jeux extérieurs.

### LA POPULATION ACTIVE

**Les actifs représentent 76,9% de la population de Fresnoy-le-Luat en 2016** (soit 261 habitants). Par rapport à la population en âge de travailler (15 à 64 ans selon l'Insee), les actifs représentent 2,5 points de plus que la moyenne départementale (74,4%).

**En 2016, les élèves, étudiants et stagiaires représentent 9% des personnes âgées de 15 à 64 ans**, soit 1 point de plus qu'en 2011, et 0,4 point de moins que la moyenne départementale. **De même, la part des retraités ou pré-retraités a nettement augmenté** entre les deux derniers recensements, passant de 7,7% de la population de 15 à 64 en 2011 ans à plus de 9,3% en 2016.

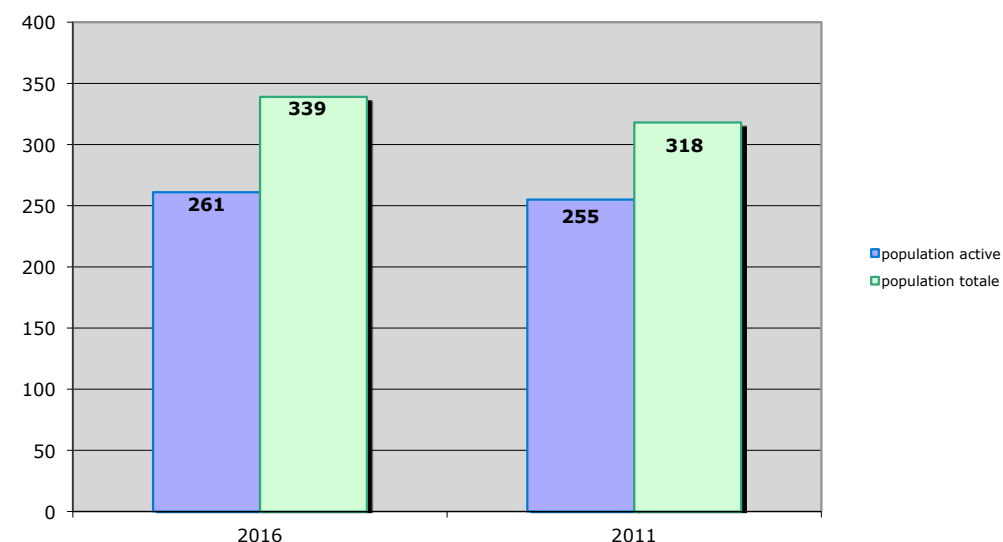
Parmi les actifs résidants à Fresnoy-le-Luat, 72,8% ont un emploi. Le taux de chômage sur la commune s'élevait à 5,4% en 2016, soit 14 personnes en recherche d'emploi (ce qui correspond à environ 9 points de moins que le taux départemental observé en 2016 par l'INSEE, 13,9% de chômage), ce qui s'est nettement amélioré depuis 2011 où le taux de chômage s'élevait à 9,2%. Cela s'inscrit à l'inverse de la moyenne générale du département où le taux de chômage a tendance à augmenter. Dans l'Oise il est passé de 12,5% à 13,5%, augmentation lente, mais tout de même visible.

Il est remarqué un niveau de diplôme relativement supérieur à la moyenne départementale avec 57,5% de la population de plus de 15 ans ayant au moins le bac contre 41,3% au niveau départemental.

## 6.1 La population active :

Évolution du taux d'activité à Fresnoy-le-Luat (personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi et demandeurs d'emploi)

	Commune		Commune	Oise
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	
2016	261	76,9%	76,9%	74,4%
2011	255	80,2%	80,2%	73,3%





# VI - Équipements, services et activités économiques

## Évolution et comparaison du taux de chômage (nombre de chômeurs parmi les actifs)

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2016	246	14	5,4%	13,9%
2011	231	24	9,2	12,5%

Selon le statut d'occupation d'emploi des actifs en poste en 2016, la proportion de personnes précaires est bien inférieure à la moyenne départementale avec 4,5% de personnes en CDD ou interim contre 9,1% pour l'Oise.

### ACTIFS ET LIEUX D'EMPLOIS

En 2016, on compte **246 actifs ayant un emploi pour 60 emplois sur le territoire**. La part des habitants qui à la fois résident et travaillent à Fresnoy-le-Luat représente environ 24,3% de la population active.

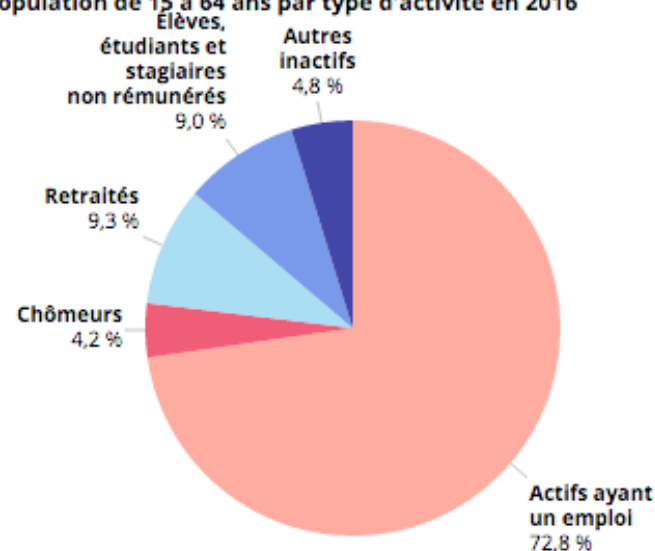
La part des emplois et des actifs sur le territoire est de fait déséquilibrée, mais compensée par la **proximité du pôle d'emploi de Crépy-en-Valois et de ses zones d'activités ou encore de Senlis**. A noter que les zones d'activités de Crépy-en-Valois et de Senlis sont en cours de développement. Les futurs employés pourraient souhaiter s'installer à Fresnoy-le-Luat si l'offre de logements répond à leurs demandes.

**Les déplacements des actifs résidant sur la commune et allant vers les pôles d'emplois de la région et vers l'Île-de-France génèrent des flux à prendre en considération.**

La commune compte environ 4 activités économiques (hors exploitations agricoles), et artisanales. Un site présentant plusieurs activités se situe au nord-est de Ducy (19 rue du Chaudron). Des chambres d'hôtes représentent par ailleurs une offre touristique. Enfin un service de Maçonnerie est situé 2 place de la Mairie. Il existe aussi un site d'activité en partie sur Beaurain le long de la RD1324.

## Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016



## Comparaison du niveau de diplôme

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2016, en %	Fresnoy-le-Luat	Oise
	Aucun diplôme / BEPC/ brevet des collèges ou DNB	19,3%
CAP ou BEP	23,2%	26,6%
BAC	22,4%	16,7%
Diplôme de l'enseignement supérieur	35,1%	24,6%

## Comparaison nombre d'emplois / actifs à Fresnoy-le-Luat

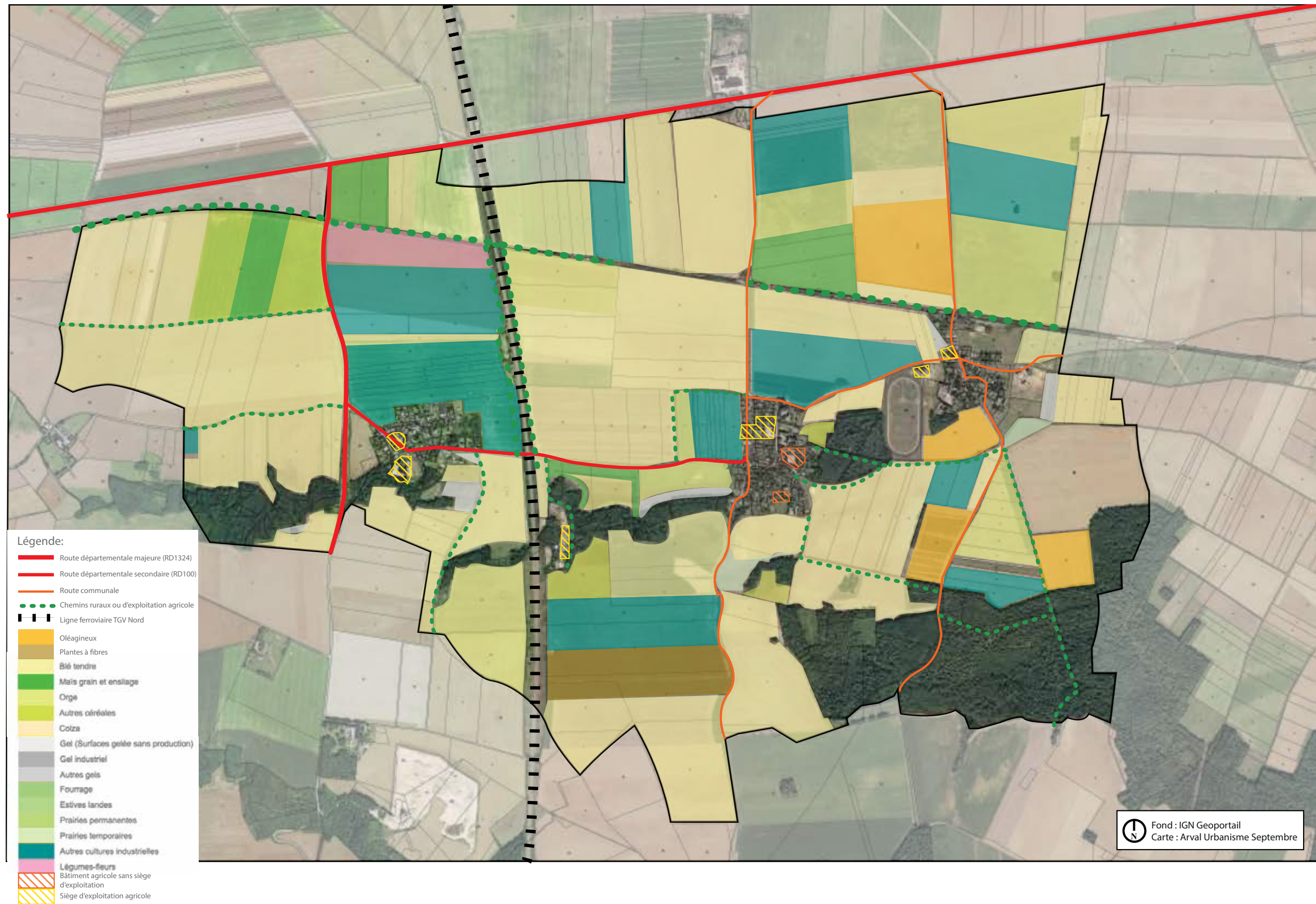
	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Nombre d'emplois dans la zone
2016	247	60
2011	231	37



# VI - Équipements, services et activités économiques

## 6.2 Diagnostic agricole

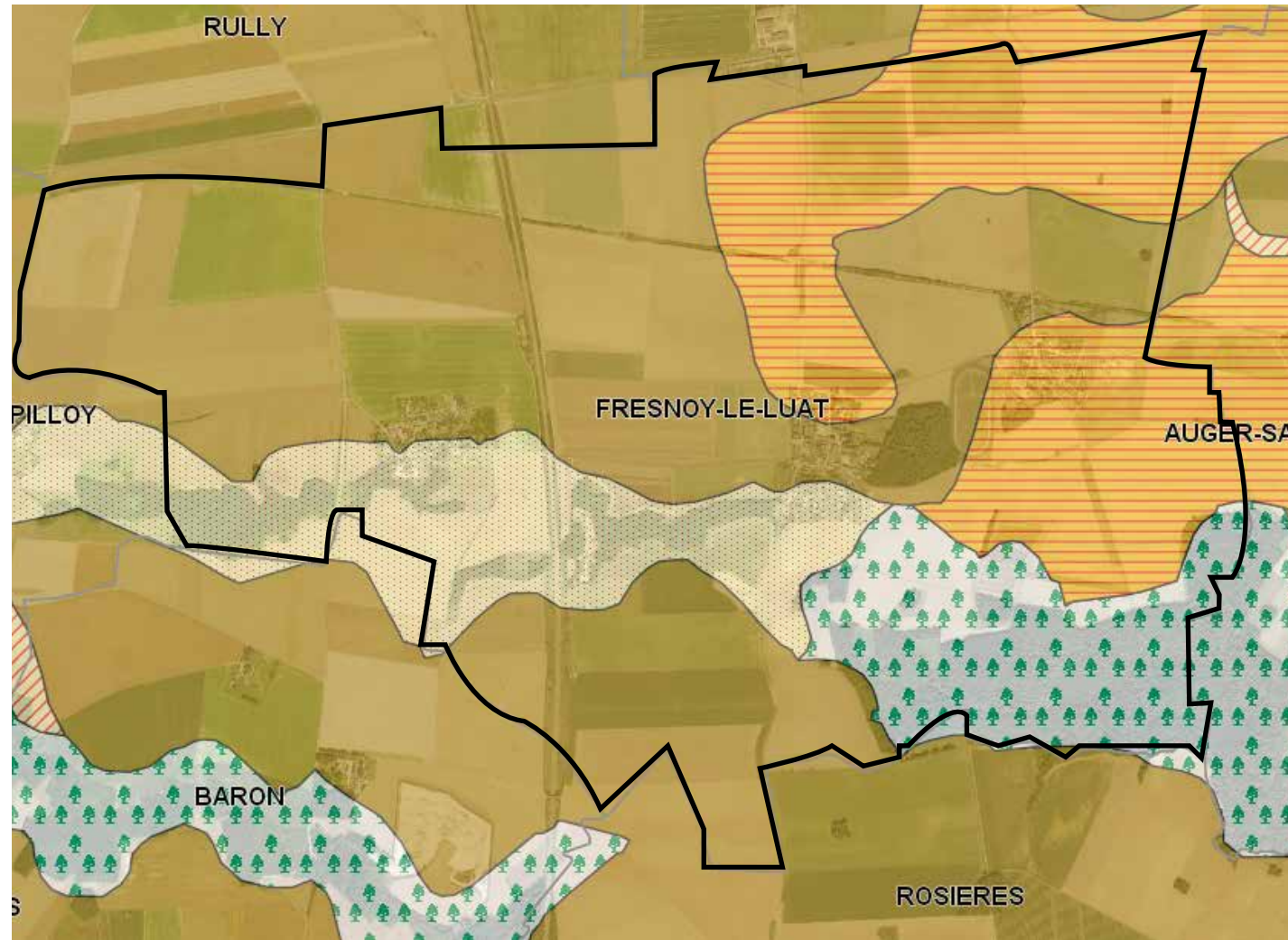
### Analyse du couvert agricole de Fresnoy-le-Luat (données 2007)





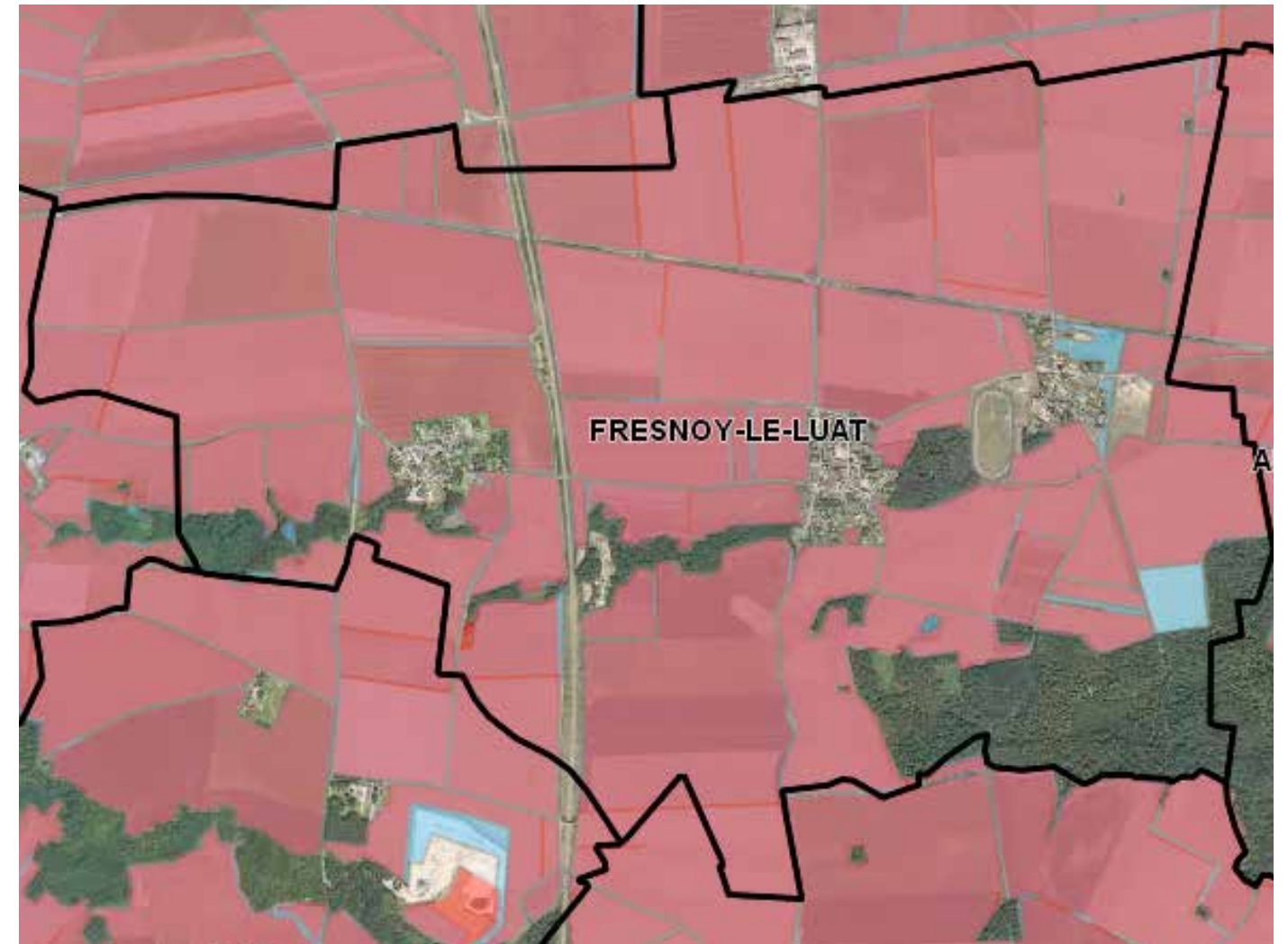
# VI - Équipements, services et activités économiques

Aptitude culturelle des sols



Source : DDT60 - Cartélie

Évolution des superficies agricoles entre 2006 et 2016



Source : DDT60 - Cartélie

D'après les îlots de cultures déclarés au registre parcellaire graphique de l'Oise en 2016, **Fresnoy-le-Luat compte environ 930 hectares d'espaces déclarés agricoles, soit 80,1 % du territoire communal, essentiellement agricole donc.** En parallèle, la surface agricole utile déclarée à la PAC 2014 est de 922,29 hectares, en augmentation par rapport au recensement de 2010. 13 exploitations travaillent au moins un îlot sur la commune.

**En 2019, la commune compte 6 sièges d'exploitations en activités et 8 sites agricoles** (présence de bâtiments). Les six sites sont à priori pérennes, il s'agit de corps de fermes établis sur Ducy (deux sièges d'exploitation), Fresnoy (un siège) et au Luat (deux sièges). Le siège d'exploitation à l'est de Ducy, situé à l'est de la voie ferrée (TGV) correspond au centre équestre. A noter qu'il est situé proche du point de captage et dans le périmètre éloigné du point de captage.

Les huit bâtiments agricoles semblent relativement adaptés à l'activité et proches des terres agricoles, bénéficiant de conditions d'accès adaptés aux engins.

L'analyse des espaces exploités met en évidence **une orientation agricole presque exclusivement tournée vers la culture de céréales, d'oléoprotéagineux et de betteraves.** Les superficies labourables représentent la totalité des surfaces exploitées sur la commune, qui ne compte pas de surfaces en herbe. La commune ne compte pas d'élevages en dehors des activités équestres, pour lesquelles des pâtures ne sont pas déclarées à la PAC. Les deux activités équestres génèrent des périmètres sanitaires de 50 mètres autour des bâtiments abritent les animaux, selon le règlement sanitaire départemental (RSD). Dans ces périmètres, les possibilités d'urbanisation nouvelles (hors agricole) sont encadrées.



# VI - Équipements, services et activités économiques

## Bâtiments agricoles comprenant les sièges d'exploitations agricoles sur le territoire et bâtiments agricoles actifs



### Légende

-  Bâtiments agricoles sans siège d'exploitation
-  Sièges d'exploitations agricoles

Selon la carte d'aptitude culturale des sols, **les sols de la commune ayant le meilleur potentiel agronomique sont ceux situés dans le tiers nord-ouest et dans la pointe sud du territoire**, considérés comme présentant des contraintes mineures à l'activité agricole. La partie à l'est du bourg est identifiée comme ayant une profondeur faiblement limitée par un substrat et la bande centrale présente une texture sableuse, voire argileuse, moins propice à l'exploitation agricole.

Selon les données du recensement, **les terres déclarées agricoles ont diminué entre 2006 et 2016 d'environ 12,2 ha, ce qui correspond, notamment pour 7,4 ha aux terrains en limite de bois au sud-est de la commune. Le terrain n'est pas déclaré en exploitation en 2017, mais il est de nouveau en 2020.** Au nord du Luat, sur 3,8 hectares, un bâtiment apparemment agricole et des surfaces herbées associées ne sont plus déclarées à usage agricole en 2016 (ils ne le sont plus depuis 2009). Les surfaces en herbe n'ont pas été urbanisées et sont actuellement utilisées pour faire paître des chevaux (animaux de compagnie sans élevage déclaré). En outre, 1 ha de terres situées entre le site de la Mairie et les habitations du Luat n'est plus déclaré agricole : cette emprise est restée en herbe. Les emprises en herbes sont identifiées en prairies par l'application Corine Land Cover. Enfin, environ 1 ha de terres déclarées agricoles en 2006 ne l'est plus en 2016, correspondant à l'emprise désormais occupée par le nouveau tracé de la RD100 à l'ouest de Ducy. **Aucune consommation d'espaces naturels n'est recensée sur la commune sur les dix dernières années (sur la base de données exploitables). Depuis 2017, une seule emprise de 0,44 ha a été consommée par l'urbanisation** : elle est située en sortie est de Ducy.

Il convient de **réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant.** Il conviendra en particulier d'étudier la possibilité de développement des bâtiments agricoles existants, de relocalisation des bâtiments aux champs, l'évolution des bâtiments qui ne seraient plus utiles à l'exploitation, plus particulièrement des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, le maintien des accès aux champs, la préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et amélioration des circulations dans le bourg, entre déplacement automobile, poids-lourds, engins agricoles et déplacements doux.

L'accès aux champs des différentes parcelles est assuré par la présence de nombreux chemins agricoles. L'étroitesse de certains chemins semble poser des problèmes de circulation des engins agricoles. Les rues particulièrement étroites pourraient elles-aussi empêcher le passage des engins agricoles en raison du stationnement automobile (rue Saint Jean au Luat, la portion est de la rue du Chapitre à Fresnoy et une partie de la rue du Puit Cailleux à Ducy). C'est pourquoi de nouveaux sens de circulations et la création d'un nouveau chemin agricole pourraient offrir une alternative adaptée.

## Vue sur les terrains agricoles au nord depuis la mairie à Le Luat





# VII - Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

## 7.1 Tableau de synthèse des enjeux :

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
POPULATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le nombre d'habitants sur la commune, est en constante augmentation depuis 1968. Une forte croissance est observée dans les années 1980 à 1990 (3,85% de croissance annuelle entre 1982 et 1990). Dans les années 2010 cependant, la croissance s'est ralentie autour de 0,64%, taux proche de celui de l'Oise et de l'intercommunalité. Ces dernières années cependant, il semble qu'une croissance démographique forte soit de retour puisqu'<b>une vingtaine de logements a déjà été construit ou sont en construction depuis 2014</b>. Les variations de population s'expliquent principalement par le solde migratoire : sur la période 1982-1990, le solde migratoire a été très élevé (environ 3,25%) en lien avec l'accueil de nouveaux habitants dans les logements réalisés, au nombre de 98. <b>Depuis la fin des années 1990, le solde migratoire a diminué jusqu'à devenir négatif en 2016</b>. En revanche, le solde naturel est resté positif, avec un pic de croissance dans les années 2000 (1% de croissance du solde naturel) avant de redescendre légèrement pour atteindre 0,80% en 2016.</li> <li>La population de Fresnoy-le-Luat est majoritairement composée des tranches d'âge 30-44 ans et 45-59 ans, population le plus souvent organisée en famille avec enfants. Les catégories de population âgées de 15 à 29 ans ont perdu 48 personnes entre 1990 et 2016. C'est la catégorie qui a le plus baissé. Sur la même période, les autres catégories ont majoritairement augmenté, particulièrement la catégorie 45-59 ans. En 2016, les catégories des tranches d'âge de 30 à 59 ans représentent presque la moitié de la population de Fresnoy-le-Luat. C'est donc une population relativement jeune. D'ici 2035, il convient de prendre en considération le phénomène de glissement des tranches d'âge vers les plus de 60 ans, et de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes (locatif et primo-accession) et de tailles variées pour des logements à un coût abordable, afin de <b>répondre aux besoins de jeunes ménages et des personnes âgées. L'équilibre des tranches d'âge est à rechercher dans les années à venir</b> afin de garantir le bon fonctionnement des équipements et services présents sur la commune.</li> <li>Grâce à sa croissance continue depuis 1965 et son importante offre de logements individuels, <b>Fresnoy-le-Luat est un village attractif</b>, comme en témoigne les demandes d'urbanisme en cours (une vingtaine de logements déjà réalisés depuis 2014 et une petite dizaine en cours de réalisation). Le village subit une forte pression foncière en partie grâce à sa bonne situation géographique : à proximité des équipements, commerces, services et emplois du pôle urbain de Crépy-en-Valois ou de Senlis, et des pôles d'emplois au nord de la région parisienne qui sont facilement accessibles, tout en ayant préservé un cadre de vie rural. Il convient de <b>se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir, en cohérence avec le SCOT</b>. Les réalisations de logements sur la commune dépassent déjà les estimations du document entre 2018 et 2035 (pouvant être adapté selon le nombre d'habitants prévu dans les PLU des communes hors pôles). Dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, proposer des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune.</li> </ul>
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>En lien avec les objectifs de population, il convient d'<b>évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels</b> à des fins urbaines, dont <b>le SCOT fixe la consommation à environ 1,5 à 2 hectares au maximum de foncier à destination principale d'habitat</b> (pouvant être adapté selon la consommation foncière prévue dans les PLU des autres communes hors pôles), et en s'appuyant sur une densité nette moyenne de <b>18 logements / ha. Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel de création de logements estimé à une bonne vingtaine</b> par transformation de bâtiments existants (division du patrimoine bâti ancien, changement d'usage), ou par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux.</li> <li><b>Le parc de logements est très largement composé de grands logements</b> (93,1% des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent davantage aux besoins de petits ménages composés de 1 à 2 personnes (qui représentent 41% de la population des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester ou venir s'installer sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple), tout en notant que le SCOT préconise de développer l'offre de petite logements (T1 à T3). <b>L'offre locative représente seulement 9 % du parc</b> et n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements, tandis que le SCOT préconise au moins 10% de logements locatifs dans les futures opérations. Il convient donc de <b>s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées</b>.</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS LOISIRS	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune s'organise autour des trois noyaux urbains que constituent Ducy, Fresnoy et le Luat. C'est cependant à le Luat que l'on trouve les équipements fréquentés au quotidien (école, mairie), générateur de déplacements. Le nouveau secteur où se situent <b>école et mairie constitue un centre d'attractivité situé à l'extrémité est du territoire communal. Fresnoy accueille l'église, la salle communale et le terrain d'activités sportives dont la question de l'optimisation de leur usage peut être posée</b>.</li> <li>En terme d'<b>équipement scolaire, Fresnoy-le-Luat est organisée en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI)</b> avec les communes d'Auger-Saint-Vincent, de Trumilly et de Rocquemont. Un service de bus assure l'acheminement des élèves. L'équipement scolaire existant répond aux besoins actuels, et il reste des possibilités d'agrandissement sur l'emprise du site actuel. Le projet communal devra anticiper les besoins futurs en lien avec le développement démographique projeté sur les 4 communes du RPI.</li> <li>Pour accéder aux principaux <b>équipements et services de proximité et de la gamme intermédiaire, la commune bénéficie de la proximité du pôle urbain de Crépy-en-Valois à l'est et de celui de Senlis à l'ouest</b>. Ces deux villes sont particulièrement accessible en voiture grâce à la RD 1324. Les <b>liaisons douces entre les trois trames urbaines pourraient être à développer</b>, afin de permettre à la population de se déplacer en sécurité au sein du village, en particulier pour accéder à l'école, la mairie, ou encore le terrain d'activités.</li> </ul>
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des <b>activités de services, d'artisanat, d'exploitation agricole sont disséminées dans le tissu urbain du village</b>. Le projet communal devra prévoir le maintien des activités existantes et anticiper leur développement. Les principaux sites d'activité de la commune sont un site d'activités artisanales à Ducy et l'entrepôt limitrophe à Beaurain sur la RD1324.</li> <li><b>L'activité agricole est très présente sur la commune</b> avec de grandes superficies agricoles et six sièges d'exploitation en activité implanté (1 sur Fresnoy, 2 sur le Luat et 3 sur Ducy). Les conditions du développement ultérieur de ces activités et d'autres constructions agricoles sont à intégrer aux réflexions au regard des enjeux paysagers et environnementaux. Le projet communal devra également permettre la diversification ou la mutation de l'activité en lien avec les éventuels projets des exploitants.</li> <li><b>Fresnoy-le-Luat présente un potentiel touristique peu exploité</b> à l'heure actuelle, avec son église, les chapelles de Ducy et du Luat, le tissu vernaculaire caractéristique du Valois, la présence d'hébergements touristiques ou encore des circuits de promenade. <b>La valorisation de ce potentiel touristique est à prendre en compte dans le PLU révisé</b>, suivant les orientations du SCOT.</li> </ul>

Tableau de synthèse des enjeux



# VII - Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
<p>DÉPLACEMENTS TRANSPORTS EN COMMUN RÉSEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La commune est bien desservie par le réseau routier</b> : la <b>RD100</b> permet d'accéder à la voie communale reliant Ducy, Fresnoy et Le Luat, et la <b>RD 1324 est un axe majeur de transport sur le territoire</b> régional qui traverse, sur sa limite nord, le territoire de Fresnoy-le-Luat selon un axe ouest/est. La RD100 est reliée à la RD 1324 et permet ainsi de joindre l'A1 et Senlis (puis Creil et Beauvais) vers l'ouest et Crépy-en-Valois à l'est. La RD 1324 permet aussi de rejoindre l'A1 en direction de Paris ou de Lille (échangeur de Chamant à une dizaine de minutes de Fresnoy-le-Luat). Deux des trois accès à la RD1324 depuis le village sont dangereux. Au sud, la RN2 vers la région parisienne peut être rejointe via Baron et Nanteuil-le-Haudouin. Dans le village, <b>les conditions de circulations et de stationnement ne sont pas toujours aisées.</b></li> <li>• Les transports ferroviaires ne desservent pas Fresnoy, cependant les habitants peuvent rapidement se rendre à la <b>gare de Crépy-en-Valois ou à celle de Nanteuil-le-Haudouin en voiture</b>, et qui dispose de parcs de stationnement. La <b>ligne régulière 62 du réseau Oise mobilité permet de rejoindre Crépy-en-Valois et Senlis</b> (ligne Senlis-Crépy-en-Valois). Elle dessert Ducy, Fresnoy et le Luat deux fois par jour, c'est un service intéressant pour les habitants de la commune. Les trois noyaux urbains de Ducy, Fresnoy et le Luat sont tous trois desservis par des lignes de transports scolaires qui amènent jusqu'aux collèges et lycées de Crépy-en-Valois. Les cars scolaires peuvent également être empruntés par les non scolaires, dans la limite des places disponibles.</li> <li>• Un enjeu d'amélioration des déplacements piétons et cycles entre les différentes parties du village, en particulier pour les déplacements des élèves vers l'école, est soulevé. La <b>valorisation des cheminements ruraux existants</b> peut constituer une alternative aux déplacements motorisés, notamment entre les trois entités bâties vers le secteur d'équipements présent au Luat. Les autres chemins existants autour des entités bâties offrent l'opportunité d'organiser des circuits de promenade pouvant se connecter avec les circuits déjà balisés à l'échelle de l'intercommunalité.</li> <li>• Le <b>réseau d'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine répond aux besoins actuels</b> des habitants. Cependant, au vu des constructions récentes, la capacité du réseau pourrait poser à l'avenir des problèmes de fonctionnement interrogeant sur les travaux d'amélioration à envisager. La commune a opté pour rester en assainissement autonome, le contrôle des dispositifs relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) rattaché à la Communauté de Communes du Pays de Valois. Les réseaux électriques semblent quant à eux suffisants aujourd'hui et dans un avenir proche. La couverture en réseau de téléphonie est identifiée comme satisfaisante sur l'ensemble de la commune tandis que la fibre optique permettant un meilleur débit pour le réseau internet est prévue pour 2020.</li> </ul>
<p>PAYSAGES PATRIMOINE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fresnoy-le-Luat fait partie de l'entité paysagère du Valois-Multien, qui correspond à l'ensemble du plateau situé au sud-est du département. La sous-entité paysagère du Valois-Multien agricole consiste en un vaste plateau animé par des buttes témoins des vallées, dominé par un paysage de grande culture, souvent accompagné de boisements sur les reliefs. La présence boisement structure le paysage de grande culture. Le grand paysage dans lequel s'inscrit Fresnoy-le-Luat se découpe en 2 grandes entités : le <b>plateau agricole</b> et le <b>coteau boisé en frange sud.</b></li> <li>• L'emprise occupée par la voie ferroviaire grande vitesse constitue une <b>fracture physique du territoire et rompt partiellement la continuité écologique</b> identifiée le long des boisements qui suivent le coteau de Fresnoy-le-Luat. <b>L'ancienne voie ferroviaire, présente un potentiel de valorisation en cheminements doux</b> pour les habitants, mais aussi pour la circulation des véhicules agricoles. Des parcs et grands jardins dans les trames urbaines constituées participent à l'ambiance végétale et champêtre du village.</li> <li>• Les entités bâties de Fresnoy, de Ducy et du Luat sont dotées d'un <b>patrimoine bâti caractéristique du Valois, ancien et homogène.</b> Ce bâti se définit par son aspect minéral dominé par des façades et des murs traditionnels en moellons, une implantation du bâti à l'alignement et en continuité de l'emprise publique et une simplicité des volumes. Plusieurs façades, murs et murets présentent un fort intérêt patrimonial, particulièrement bien conservé et il s'agit de <b>s'interroger sur l'intégration des extensions et annexes sur ces bâtiments anciens, ainsi que sur l'intégration de nouvelles constructions dans ces secteurs.</b> Le territoire de Fresnoy-le-Luat abrite deux monuments historiques : l'église de Saint-Martin de Fresnoy et l'église Saint-Jean-L'Évangéliste située au Luat. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image rurale et l'identité de Fresnoy-le-Luat.</li> <li>• La commune de Fresnoy-le-Luat se situe à la <b>lisière du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France auquel elle vient d'adhérer</b>, qui couvre une large partie sud du département de l'Oise et présente des sensibilités paysagères et environnementales significatives. Le territoire est par ailleurs encadré par différentes zones de protections naturelles. On trouve en frange ouest, le <b>site inscrit de la vallée de la Nonette.</b> Une partie de la trame urbaine de Ducy fait d'ailleurs partie du périmètre.</li> </ul>
<p>ENVIRONNEMENT ENERGIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>partie sud-est du territoire communal est concernée par plusieurs sensibilités environnementales au titre de la biodiversité, rattachées au massif forestier du Bois du Roi formant un réserve de biodiversité.</b> En effet on trouve la dénomination Grands Ensembles Naturels Sensibles, celle d'Espace Naturel Sensible et une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, ou encore une Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ce <b>secteur est également traversé par des continuités écologiques de type inter ou intra-forestier</b> qui se prolongent le long du coteau boisé jusqu'à Montépilloy.</li> <li>• <b>Fresnoy-le-Luat compte un point de captage d'eau potable</b> sur son territoire, situé entre Ducy et Fresnoy. La ressource en eau est protégée par un périmètre de protection institué par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité (DUP). Toute la partie est du territoire est par ailleurs concernée par une aire d'alimentation de captage prioritaire dont le centre est à Auger-Saint-Vincent. <b>La ressource en eau devra être protégée en contrôlant les rejets liés aux eaux pluviales depuis les secteurs aménagés vers les périmètres de protection du point de captage.</b></li> <li>• Les <b>ruissellements, coulées de boue et mouvements de terrain</b> relèvent d'aléas pouvant impacter le territoire communal sans incidences notables et directes sur les secteurs agglomérés. Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, une bonne gestion des eaux pluviales est à prévoir en cohérence avec l'étude de ruissellement en cours d'élaboration sur la commune.</li> <li>• La traduction dans les documents d'urbanisme locaux <b>des objectifs de réduction de la consommation énergétique</b> dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village. En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel significatif de valorisation des énergies renouvelables, si ce n'est sa bonne aptitude à la géothermie.</li> </ul>

Tableau de synthèse des enjeux



## CHAPITRE 2

### LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.



# I - La concertation publique et son bilan

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé de Fresnoy-le-Luat définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

## 1.1 Le contenu du document

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

## 1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du P.L.U. en date du 26 février 2019, un registre a été ouvert en Mairie (été 2019) afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Une information a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune à ce sujet. Dès son envoi à la mairie (8 octobre 2019), le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de février 2020, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2035 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté, le 13 décembre 2019 et le 24 janvier 2020 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 11 février 2020. Ce dernier a été mis à disposition du public en mairie à compter d'avril 2020.

Une information municipale a été diffusée, en avril 2020, à l'ensemble des foyers de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie et sur le site internet de la commune, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie. Une réunion publique s'est tenue le 11 septembre 2021, suivie d'une exposition publique.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU, le 15 juin 2021.



### Le mot du Maire

**Notre nouvelle équipe municipale désormais composée de 15 conseillers est enfin installée !** Les commissions municipales ont été officiellement mises en place lors du conseil du 3 juillet 2020. Elles sont prioritairement chargées d'étudier les dossiers à soumettre au conseil : leur rôle est consultatif. Elles donnent un avis sur les affaires relevant chacune de leurs compétences.

Les élus, ainsi que des non élus pour certaines d'entre elles, y discutent des problèmes concrets, échangent avec les habitants et proposent des solutions. Les décisions sont soumises au vote du conseil municipal ou peuvent être prises directement par le maire, selon les cas. Un certain nombre de Commissions sont obligatoires et d'autres du ressort du fonctionnement retenu par le Conseil. Découvrez le détail des Commissions dans le nouveau site Internet [www.fresnoyleluat.fr](http://www.fresnoyleluat.fr).

Je tiens aussi à remercier pour leur engagement particulier à mes côtés, les 3 conseillers qui ont accepté un rôle d'adjoint : *Jean Sturma de Fresnoy, Fabienne Doucet de Ducy et Muriel Dubarle du Luat.*

Suite au 2nd tour des municipales, les élections ont aussi eu lieu dans nos 2 principaux syndicats de communes :

- Le Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire, SIVOS, pour lequel Mme Margarita Alvarez, adjointe au Maire de Trumilly, a été renouvelée aux fonctions de Président et quant à moi élu en tant que Vice Président.

- La Communauté de Commune du Pays de Valois, CCPV, pour laquelle M. Didier Doucet, Maire de Lagny le Sec a été élu nouveau Président après M. Benoît Haquin. Sollicité, j'ai été élu au Bureau Communautaire. Avec le président et les 7 vice-présidents, les 21 membres au total préparent, à l'intention du Conseil Communautaire, des projets de délibérations et des propositions d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Quant à l'aménagement et le développement de notre territoire le plus proche, je veux parler de notre commune, où chacun se plaît à vivre au quotidien, je vous encourage vivement à assister à la réunion publique de présentation du PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, que nous avons établi dans le cadre de la réécriture du Plan Local d'Urbanisme. **Au-delà de la présentation qui est jointe à ce numéro, le 11 septembre à 18h00 à la Mairie, nous échangerons et répondrons à toutes vos questions.**

**Bonne lecture.**  
Stéphane Péters

Extrait de la lettre d'informations municipales diffusée en août 2020



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec les documents supra-communaux s'appliquant à Fresnoy-le-Luat, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

### • Paysage :

Fresnoy-le-Luat fait partie de l'entité paysagère du Valois-Multien, qui correspond à l'ensemble du plateau situé au sud-est du département. La sous-entité paysagère du Valois-Multien agricole consiste en un vaste plateau animé par des buttes témoins des vallées, dominé par un paysage de grande culture, souvent accompagné de boisements sur les reliefs. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier. Des vues intéressantes sur le village mériteraient d'être valorisées en arrivant par la RD100 ou encore par les voies communales. Le maintien des coupures d'urbanisation entre les trois noyaux urbains constitués forme également un enjeu notable concernant la gestion des paysages.

La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. Le village apparaît chapeauté par un écrin boisé, pour lesquels il convient de s'interroger sur sa bonne articulation avec les terrains habités qui les bordent et de son rôle dans les perceptions globales du territoire communal. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes en distinguant notamment les trames boisées du bois des Côtes de la trame boisée du fond de vallée à dominante humide.

Fresnoy-le-Luat bénéficie, sur une partie importante de ces différentes entités urbanisées, d'un bâti ancien de qualité marqué par la diversité des constructions (ancien corps de ferme, maisons de village, maisons rurales, grandes propriétés, etc.) et des murs anciens largement imprégnés de l'architecture du Valois. La valorisation du bâti ancien contribuera à préserver l'image du village.

Il est proposé de :

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la

configuration des lieux, en veillant à préserver les trames végétales qui soulignent les abords des entités bâties venant au contact des espaces ouverts de grande culture et en contenant le développement de la trame urbaine de chacun des noyaux urbains afin de maintenir les coupures d'urbanisation. L'étirement des trames urbaines vers les coteaux est également évité afin de préserver leur caractère agricole ou naturel venant chapeauter les constructions.

- Définir au PLU révisé les conditions de préservation des boisements, notamment entre les bois du coteau (ayant un rôle paysager et environnemental fort) et les trames végétales qui accompagnent les secteurs aménagés ou urbanisés (ligne ferroviaire à grande vitesse, ancienne voie ferrée qui traverse le plateau au nord du territoire, etc.). Étudier l'identification de micro-éléments de paysage à préserver (haies, alignement d'arbres, arbres des parcs et jardins, arbre remarquable, etc.) jouant un rôle majeur dans l'insertion paysagère des entités bâties, et pouvant contribuer à la régulation des eaux de ruissellement au sein des secteurs urbanisés.

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions et en identifiant les éléments bâtis les plus caractéristiques (murs, calvaires, bâti remarquable) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Veiller au maintien de l'intégrité des grandes propriétés bâties situées dans la trame urbaine constituée, en tant qu'élément identitaire du paysage urbain du Valois rural.

### • Environnement :

Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels notables à prendre en compte, correspondant essentiellement à des phénomènes de remontée de nappes dans les parties basses des secteurs urbanisés, la présence de talwegs présentant un aléa d'accumulation d'eaux de ruissellement en particulier à Fresnoy et à Le Luat, déjà géré par des aménagements (talus, fossé, busage). La nature du sous-sol argileux engendre un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles pouvant fragiliser les constructions.

La partie sud-est du territoire communal est concernée par plusieurs sensibilités environnementales au titre de la biodiversité, rattachées au massif forestier du Bois du Roi formant un réserve de biodiversité. En effet on trouve la dénomination Grands Ensembles Naturels Sensibles, celle d'Espace Naturel Sensible et une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, ou encore une Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ce secteur est également traversé par des continuités écologiques de type inter ou intra-forestier qui se prolongent le long du coteau boisé jusqu'à Montépilloy. Ce secteur présente donc un intérêt écologique impliquant un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité du milieu naturel



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

qui concerne essentiellement des parties boisées et les lisières agricoles, en veillant à la compatibilité avec les orientations du SCOT.

Fresnoy-le-Luat compte un point de captage d'eau potable sur son territoire, situé entre Ducy et Fresnoy. La ressource en eau est protégée par un périmètre de protection institué par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité (DUP). Toute la partie est du territoire est par ailleurs concernée par une aire d'alimentation de captage prioritaire dont le centre est à Auger-Saint-Vincent. La ressource en eau devra être protégée en contrôlant les rejets liés aux eaux pluviales depuis les secteurs aménagés vers les périmètres de protection du point de captage.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité architecturale des lieux. En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel significatif de valorisation des énergies renouvelables, si ce n'est sa bonne aptitude à la géothermie.

Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et veiller au bon entretien des aménagements de régulation des eaux de ruissellement existants (mares, buses, haies, etc.), particulièrement au niveau de Ducy (à l'est) et de Fresnoy où un secteur de convergence des écoulements des eaux de pluie est identifié en adaptant la réglementation sur l'usage des sols. Sur les secteurs nouvellement aménagés et au Luat où les aléas de remontée de nappe sont forts, demander des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant le circuit court et limitant les rejets vers l'espace public.

- Tenir compte des secteurs à fortes sensibilités écologiques au regard de l'usage des sols qui pourraient y être envisagé (en particulier sur le coteau boisé qui traverse la commune sur sa frange sud) ainsi que dans le choix des emprises à enjeux d'urbanisation, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. Veiller à une bonne prise en compte de la biodiversité locale en milieu urbanisé, notamment aux abords des mares (présence du crapaud accoucheur (ou alyte)).

- Protéger la qualité de l'eau prélevée dans le forage actuellement exploité, situé entre Ducy et Fresnoy, par un usage des sols adapté aux abords du captage. Près du château d'eau, engager les démarches auprès des organismes compétents pour protéger le second point de captage de l'eau potable aujourd'hui non exploité (puits de secours). En lien avec les structures compétentes, envisager un maillage du réseau d'eau communal avec un réseau voisin, dans le but de sécuriser l'alimentation des habitants. S'assurer de la bonne gestion des eaux usées en étudiant les solutions les plus adaptées

à la configuration de la trame bâtie.

- Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial, dans le but de valoriser le caractère champêtre de la commune qui participe pleinement à son attractivité.

### • Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière significative sur les 40 dernières années, passant de 277 à 510 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire positif, lié à la réalisation de nouveaux logements. Dans les années 2010 cependant, la croissance s'est ralentie autour de 0,64%, taux proche de celui de l'Oise et de l'intercommunalité. Ces dernières années cependant, il semble qu'une croissance démographique forte soit de retour puisqu'une vingtaine de logements a déjà été construite ou sont en construction depuis 2014. Il convient de se positionner dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, même si les prix du marché de l'immobilier local peuvent être un frein au développement, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune et en veillant à la compatibilité avec les objectifs chiffrés du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vaois approuvé en mars 2018.

La population de Fresnoy-le-Luat est relativement jeune. En 2016, les catégories des tranches d'âge de 30 à 59 ans représentent presque la moitié de la population de Fresnoy-le-Luat. D'ici 2035, il convient de prendre en considération le phénomène de glissement des tranches d'âge vers les plus de 60 ans, et de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes (locatif et primo-accession) et de tailles variées pour des logements à un coût abordable, afin de répondre aux besoins de jeunes ménages et des personnes âgées.

Le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales. En revanche, la vingtaine de logements déjà réalisés entre 2016 et 2019, une autre vingtaine en cours de réalisation et un potentiel d'une vingtaine de logements sur des terrains encore libres ou par la transformation de quelques grands bâtiments rendent possible la création de logements au sein des trames urbaines déjà constituées. Il convient donc de s'interroger sur l'utilité de délimiter au PLU des secteurs à urbaniser (habitat), et sur la densité du bâti envisagée, suivant un objectif de modération de consommation des espaces agricoles ou naturels.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements essentiellement en accession à la propriété.

Il est proposé de :

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour maintenir une croissance démographique constatée sur la commune depuis plusieurs décennies, et particulièrement forte sur les cinq dernières années. L'évolution démographique proposée à l'horizon 2035 est néanmoins maîtrisée, afin d'être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valois, et afin de tenir compte du patrimoine bâti de qualité de la commune qu'il convient de ne pas altérer. Pour cela, à l'horizon 2035, le projet communal prévoit de privilégier le remplissage des dents creuses et la mutation du foncier dans la trame bâtie déjà constituée, et de miser sur des opérations d'aménagement de qualité sur des secteurs à aménager de dimension modeste et situés à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.

- Sur la base du nombre de logements possibles dans la trame urbaine déjà constituée, il sera possible de constater un gain qui pourrait atteindre environ 140 habitants supplémentaires, soit environ 650 habitants à horizon 2035, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 3 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis dans les logements récemment réalisés ou en cours d'achèvement, lors de l'aménagement de logements au sein de bâtiments existants acceptant une mutation, lors de la construction sur les terrains encore libres dont il convient d'encadrer les conditions d'aménagement. Le rythme de croissance sera particulièrement fort sur la période en cours du fait des nombreux logements réalisés ou en cours de réalisation (autorisations accordées sur la base du PLU approuvé en 2004), puis il se ralentira entre 2025 et 2035 afin de conserver l'esprit village qui caractérise la commune.

- La mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés implique environ 70 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2035, soit 4 logements en moyenne par an. En tenant compte des logements déjà réalisés depuis 2016 ou en cours de réalisation (soit une quarantaine de logements), des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué intégrant des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière (soit un total d'une vingtaine de logements), le nombre de nouveaux logements à créer sur des secteurs à encadrer, déjà situés dans la trame urbaine constituée, serait d'environ une dizaine (au sud de l'église de Fresnoy, près de l'école à Le Luat). Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 et de la loi ALUR avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain qui implique aucune consommation d'espace naturel et agricole à des fins urbaines puisque le PLU révisé ne propose aucune nouvelle zone à urbaniser. Porter un effort de construction vers la réalisation de quelques logements de taille petite et moyenne (2-4 pièces) en locatif ou en accession à la propriété. Cela

permettrait à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié.

### • Équipements - Loisirs :

La commune s'organise autour des trois noyaux urbains que constituent Ducy, Fresnoy et le Luat ne concourant pas à constater une centralité forte à l'échelle du village. C'est à Le Luat que l'on trouve les équipements fréquentés au quotidien (école, mairie), générateur de déplacements. Le nouveau secteur où se situent école et mairie constitue un centre d'attractivité situé à l'extrémité est du territoire communal. Fresnoy accueille l'église, la salle communale et le terrain d'activités sportives dont la question de l'optimisation de leur usage peut être posée.

Pour accéder aux principaux équipements et services de proximité et de la gamme intermédiaire, la commune bénéficie de la proximité du pôle urbain de Crépy-en-Valois à l'est et de celui de Senlis à l'ouest. Ces deux villes sont particulièrement accessibles en voiture grâce à la RD 1324. Les liaisons douces entre les trois trames urbaines pourraient être à développer, afin de permettre à la population de se déplacer en sécurité au sein du village, en particulier pour accéder à l'école, la mairie, ou encore le terrain d'activités.

Il est proposé de :

- Conforter le pôle mairie/école en anticipant le développement des équipements existants sur l'emprise communale existante (possibilité d'accueillir à plus long terme, sur le site de Le Luat, un éventuel projet d'école regroupée, en conservant les emprises nécessaires). Doter chacun des trois noyaux urbains, d'au moins une aire de jeux et de loisirs ouverts à tous.

Assurer le bon fonctionnement de la salle communale et du terrain d'activités sportives situés à Fresnoy, comme lieu de vie et d'échanges à l'échelle communale. Proposer l'aménagement d'un espace de jeux à Ducy, comme lieu de vie pour les habitants, situé à l'angle de la rue du Puits Cailleux et la rue Saint Rieul, marquant aussi le départ du chemin de promenade vers le sud où est envisagé un projet de valorisation d'un site présentant un intérêt patrimonial.

- Mettre progressivement en place une liaison douce (piétons et vélos) entre les trois noyaux urbains, en mesure d'encourager les déplacements réguliers à l'échelle de la commune, vers les principaux équipements et lieux attractifs, en modes de transports peu impactant sur l'environnement. Cette liaison profiterait aussi à la valorisation de circuits de promenade à l'échelle communale.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

### • Économie :

Suivant les orientations du SCOT, la commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. Pour autant, l'activité économique sur la commune repose sur quelques entreprises artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie, mais aussi sur un site d'activités artisanales à Ducy et l'entrepôt limitrophe à Beaurain sur la RD1324.

L'activité agricole est très présente sur la commune avec de grandes superficies agricoles et six sièges d'exploitation en activité implanté (1 sur Fresnoy, 2 sur le Luat et 3 sur Ducy). Les conditions du développement ultérieur de ces activités et d'autres constructions agricoles sont à intégrer aux réflexions au regard des enjeux paysagers et environnementaux. Le projet communal devra également permettre la diversification ou la mutation de l'activité en lien avec les éventuels projets des exploitants.

Fresnoy-le-Luat présente à ce jour un potentiel touristique limité reposant principalement sur la qualité de son patrimoine bâti, la diversité de ses paysages et milieux naturels offrant des promenades à valoriser, des points de vues intéressants sur le plateau du Valois entre Crépy-en-Valois et Senlis, depuis les parties hautes du territoire communal, la présence d'hébergements touristiques.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune en laissant la possibilité aux activités artisanales, commerciales, agricoles ou de services, de se développer, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.

- Garantir à l'activité agricole présente sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en lui réservant des espaces et des accès adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages. Tenir compte des possibles besoins de reconversion de toute ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

- Valoriser les atouts touristiques de la commune en poursuivant la mise en valeur de son patrimoine bâti remarquable (monuments historiques, architecture typique du Valois, petit patrimoine), notamment en étudiant la possibilité de proposer dans la chapelle du Luat, un lieu d'activités culturelles. Valoriser les espaces naturels de la commune en tant que lieu de promenades ou encore en tant que site d'intérêt patrimonial dans l'ancienne carrière de sables au sud de Ducy. Encourager les projets contribuant à l'accueil touristique local (hébergement, restauration, etc.), en mesure aussi d'offrir des emplois locaux non délocalisables.

### • Déplacements et circulations :

Le territoire communal est assez bien desservi par les principaux axes routiers départementaux et locaux, les trames urbanisées restant à l'écart de ces axes. La RD100 permet d'accéder à la voie communale reliant Ducy, Fresnoy et Le Luat, et la RD 1324 est un axe majeur de transport sur le territoire régional qui traverse la commune sur sa limite nord. Les deux accès à la RD1324 depuis le village sont dangereux. Au sud, la RN2 vers la région parisienne peut être rejointe via Baron et Nanteuil-le-Haudouin.

Dans le village, les conditions de circulations et de stationnement ne sont pas toujours aisées, en raison des rues étroites héritées d'une configuration rurale des trames bâties.

Les transports ferroviaires ne desservent pas Fresnoy-le-Luat, cependant les habitants peuvent rapidement se rendre à la gare de Crépy-en-Valois ou à celle de Nanteuil-le-Haudouin en voiture, et qui dispose de parcs de stationnement. La ligne régulière 62 du réseau Oise mobilité permet de rejoindre Crépy-en-Valois et Senlis (ligne Senlis-Crépy-en-Valois). Elle dessert Ducy, Fresnoy et le Luat deux fois par jour, c'est un service intéressant pour les habitants de la commune. Des cars scolaires transportent les enfants vers les établissements de Senlis ou de Crépy-en-Valois.

Un enjeu d'amélioration des déplacements piétons et cycles entre les différentes parties du village, en particulier pour les déplacements des élèves vers l'école, est soulevé. La valorisation des cheminements ruraux existants peut constituer une alternative aux déplacements motorisés, notamment entre les trois entités bâties vers le secteur d'équipements présent au Luat. Le déploiement de cheminements entre les secteurs urbanisés et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, à s'inscrire dans une valorisation touristique.

Il est proposé de :

- En lien avec le Conseil Départemental et la commune voisine de Trumilly, sécuriser le débouché sur la RD1324 de la voie communale venant de Fresnoy et de celle venant du Luat, ainsi que le dégagement vers la D100 (côté sud) en arrivant de Senlis par la RD1324. En parallèle de l'urbanisation des terrains disponibles, améliorer la circulation dans les endroits où le croisement des véhicules est délicat, notamment pour les véhicules de services et les engins agricoles. Dans les trames urbanisées, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée.

- Veiller au maintien d'un bon niveau de desserte par le transport collectif depuis la commune vers les villes ou villages voisins, qui offrent des commerces, équipements et services de proximité intéressants pour les habitants. Repositionner l'abri-bus à Fresnoy, en lien avec le secteur d'aménagement proposé au sud de l'église.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

- Valoriser les liaisons douces existantes, notamment en prévoyant une liaison piétonne structurante de Ducy au Luat, et en proposant progressivement la mise en place de circuits de promenade sur l'ensemble du territoire communal, en particulier au nord le long de l'ancienne voie ferrée et au sud vers le coteau. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant des lieux fonctionnels et assurant des trajets sécurisés (notamment pour les enfants) pour les déplacements vers les équipements, que des itinéraires de promenade pour les habitants ou les randonneurs extérieurs en s'inscrivant dans une valorisation touristique des lieux.

### • Réseaux :

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. La défense incendie est correctement assurée. La commune a opté pour rester en assainissement autonome, le contrôle des dispositifs relevant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) rattaché à la Communauté de Communes du Pays de Valois. La couverture par les réseaux de télécommunications est satisfaisante, tandis que la fibre optique permettant un meilleur débit pour le réseau internet est prévue pour 2020. Le territoire communal ne présente pas un potentiel significatif en termes de développement des énergies propres.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et en électricité au vu des constructions récentes et encore à venir, notamment à Ducy où la capacité des réseaux est limitée. Limiter les rejets directs des eaux pluviales vers le réseau public.

- En lien avec les organismes compétents, veiller au maintien aux normes des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

- Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit) à très court terme.

**Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.**

### 2.1 L'approche quantitative

#### 2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population

Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière significative sur les 40 dernières années, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif entre 1982 et 2011. Sur la période récente (2011-2016), le rythme de croissance de la population s'est ralenti, avec un taux de variation annuel moyen de 0,64% principalement lié au solde naturel, le solde migratoire devenant négatif. Il convient cependant de nuancer ce constat puisque depuis 2016, pas moins d'une vingtaine de nouveaux logements a été réalisée sur la commune et près d'une vingtaine sont en cours d'achèvement. Cette forte hausse du nombre de logements va engendrer de nouveau un solde migratoire largement positif dans les prochains recensements. La baisse constatée du solde migratoire dans la première décennie des années 2000 s'explique, en grande partie, par le départ progressif des enfants devenus de jeunes adultes, des nombreux ménages arrivés entre 1982 et 1995.

Le profil des nouveaux ménages qui s'installent à Fresnoy-le-Luat, ces dernières années, correspond, en majorité, à des couples avec enfants venant accéder à la propriété en maison sur la commune. Le taux moyen d'occupation des logements reste élevé à 2,70 personnes par logement en 2016, même s'il est en baisse par rapport à 2011 (2,79) et 1999 (2,88).

Entre 2007 et 2017, la réalisation de nouvelles résidences principales reste significative, leur nombre a augmenté de 20 unités (soit 2 logements/an) alors que la population totale a augmenté seulement de 28 habitants (soit 2,8 habitants/an). De 1999 à 2016, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,88 à 2,70 indiquant un desserrement suivant la tendance nationale (baisse du nombre de personnes par ménage par décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.) mais qui reste modéré.

En outre, il convient d'intégrer la quarantaine de logements réalisés ou en cours d'achèvement entre 2017 et 2021 qui va profondément bouleverser les tendances statistiques observés depuis une vingtaine d'années. En effet, sur les cinquante dernières années, la commune n'a pas connu une telle augmentation du nombre de résidences principales en un temps si court. Cette évolution n'a pas été prise en compte dans les estimations du SCOT du Pays de Valois, à l'horizon 2035, en signalant pourtant que la position géographique de Fresnoy-le-Luat (en limite ouest du territoire de l'intercommunalité) sur deux axes routiers conduisant rapidement aux pôles d'emplois du nord de la région parisienne, lui confère une attractivité particulière.

La population de Fresnoy-le-Luat tend au vieillissement depuis 1999, puisque la part des moins de 14 ans, 23% des habitants a perdu 1 point, pendant que la part des 60 ans et plus a augmenté de 7 points (18% des habitants en 2016), mais restant inférieure à la moyenne départementale et à la moyenne communautaire. En 2016, la part des moins de 45 ans sur la commune représente 60% des habitants contre 58%



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

en moyenne départementale et 59% en moyenne communautaire, indiquant que la population communale reste globalement jeune grâce à un renouvellement régulier des habitants, et dans la période en cours, grâce à l'arrivée de jeunes ménages.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 10 à 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent particulièrement attractive pour les ménages à la recherche d'un logement entre Senlis et Crépy-en-Valois, et proche des pôles d'emplois franciliens, dans un village situé à l'écart des grands axes routiers et proposant un cadre de vie de qualité, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 9 logements sur 10 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (42% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, malgré la réalisation de plusieurs opérations sur la période 2016 - 2020 (pour un total de 14 logements locatifs supplémentaires), reste limitée (9% des résidences principales en 2016) et n'est pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Compte tenu du profil des ménages récemment accueillis sur la commune (famille avec enfants) pondéré par un taux de renouvellement des occupants dans les logements existants assez faible (plus de 80% des ménages occupent leur logement depuis au moins 10 ans), le phénomène de desserrement des ménages devrait connaître un rythme de diminution se stabiliser à l'horizon 2035. Il est proposé de retenir une taille moyenne estimée à 2,50 personnes par ménage en 2035 (2,70 observé en 2017). Il peut être rappelé que les orientations du SCOT du Pays de Valois se base sur une taille moyenne des ménages à 2,325 pour l'ensemble du territoire (et 2,491 pour les communes hors pôles) d'ici 2035.

Dès lors, pour maintenir le même nombre d'habitants en 2035 que celui observé en 2016, il conviendrait de produire 15 nouveaux logements pour répondre au besoin de desserrement (au moment de l'étude du PADD, les chiffres INSEE disponibles étaient ceux de 2016).

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées, en intégrant les nombreux logements réalisés ou en cours d'achèvement sur la période 2016 - 2020, ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments déjà existants. L'objectif

visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, en visant sa compatibilité avec les orientations du SCOT même si celle-ci, en intégrant Fresnoy-le-Luat dans le groupe des «communes hors pôles» où les perspectives de développement sont limitées n'ont pas nécessairement bien intégrées la particularité de la situation géographique de la commune qui engendre un regain d'attractivité depuis 2016. Il convient de préciser **qu'au moment où les objectifs chiffrés du PADD ont été étudiés, les données INSEE exploitables étaient celles de 2016. C'est pourquoi les chiffres prennent comme base la population et le nombre de résidences principales recensés à cette date**, en observant qu'il y a peu d'évolution entre 2016 et 2017 (dernier chiffre communiqué par l'INSEE, à savoir 503 habitants et 186 résidences principales). D'ailleurs, les chiffres INSEE qui sont calculés, à partir d'une extrapolation des données entre deux recensements réels (tous les 5 ans), misent sur une stagnation du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales, alors qu'il est observé sur la commune une hausse significative du nombre de logements. Les chiffres de 2016 semblent plus proches de la réalité que ceux donnés pour 2017.

Le premier scénario repose sur un rythme de croissance de la population identique à celui observé entre 2011 et 2016 (taux de variation annuel moyen de 0,64%), reporté sur la période 2016-2035, soit une augmentation de la population de 66 habitants qui se traduirait par 41 logements supplémentaires.

Le second scénario mise sur un rythme de croissance calé sur celui observé entre 1999 et 2016 pour l'évolution des résidences principales (taux de variation annuel moyen de 1,41%), reporté sur la période 2016-2035, ce qui se traduirait par 58 logements de plus, le nombre d'habitants pourrait atteindre 617 en 2035.

Le troisième se base sur le potentiel «logements» identifié sur la commune, intégrant les opérations récemment réalisées et autorisées, ainsi que les emprises foncières encore disponibles au sein des zones urbaines et qui pourraient être optimisées dans leur aménagement, suivant les dispositions du PLU approuvé en 2004, soit environ 70 logements de plus, rendant possible l'accueil de 137 habitants supplémentaires d'ici 2035.

Il est utile de rappeler que les orientations du SCOT du Pays de Valois fixent une enveloppe foncière de 71 ha à répartir entre les 45 communes hors pôles, qui, en utilisant une méthode de répartition au prorata du poids démographique actuel de chacune des 45 communes de ce groupe, laisserait la possibilité de prévoir au PLU révisé de Fresnoy-le-Luat une emprise à urbaniser d'environ 1,5 ha. Le SCOT ne fixe pas un objectif de production de logements ou de nombre d'habitants à respecter d'ici 2035, pour chacune des 45 communes hors pôles dont fait partie Fresnoy-le-Luat.

La situation à Fresnoy-le-Luat est particulière puisque, depuis 2016, un nombre important de logements (une vingtaine) de logements a déjà été réalisé et une vingtaine sont en cours ou prévus d'ici l'entrée en vigueur du PLU révisé, sachant qu'une fois ces logements pris en compte dans les objectifs chiffrés du PLU, il reste encore des disponibilités foncières au sein des périmètres déjà urbanisés (zones urbaines suffisamment équipées) de la commune.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Ainsi, il est estimé un potentiel de logements d'au moins 60 logements, détaillés de la manière suivante (voir cartographie en page suivante du présent rapport) :

- environ 20 logements réalisés entre 2016 et 2019 (notamment sur l'ancien corps de ferme à Le Luat, dans le bâtiment de l'ancienne mairie à Fresnoy, par remplissage de dents creuses principalement à Ducy),
- environ une quinzaine de logements en cours d'achèvement (notamment à Ducy) ou faisant déjà l'objet d'une demande d'autorisation pour une réalisation effective (c'est le cas sur l'ancien corps de ferme à Le Luat où est prévue une seconde tranche de logements) à compter de 2022,
- 19 dents creuses restantes pondérées à 20%, soit 15 logements possibles ;
- un résiduel de 5 à 10 logements par mutation (division et/ou transformation de bâtiments existants en logements) ;
- 5 logements résultant de la transformation de résidences secondaires ou logements vacants devenant une résidence principale (un tiers des 17 logements recensés de la sorte).

Ce potentiel pourrait encore être augmenté en prenant en compte les emprises foncières disponibles (sud de l'église de Fresnoy, terrain communal autour de l'école, emprise entre la trame urbaine de Le Luat et le site de l'école) dans les trames urbaines déjà constituées, ainsi que l'éventuelle mutation ou transformation de tout ou partie des corps de ferme en activité et autres grandes propriétés situés dans les périmètres déjà urbanisés de chacun des trois entités urbaines. Il est considéré, dans ces cas, que la commune peut mettre en place au PLU révisé, des dispositions visant à limiter la création de logements sur ces propriétés, au moins à court terme, considérant que le potentiel d'une soixantaine de logements déjà existant est très important au regard de la taille du village et des orientations du SCOT avec lesquelles il convient de rester compatibles.

### • SCÉNARIO A : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 2011-2016 POUR LA POPULATION («LE FIL DE L'EAU»)

#### Scénario de population sur la base du taux moyen observé sur les 10 dernières années

2011	Taux d'évolution annuel moyen 2011/2016	2016	Taux d'évolution annuel moyen 2017/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035
494	0,64%	510	0,64%	540	0,64%	558	0,64%	576	+ 66 habitants	+ 3 habts/an

#### Scénario de logements sur la base du scénario de population

2011	Taux d'évolution annuel moyen 2011/2016	2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035
177	1,32%	189	0,63%	200	2,20%	223	0,62%	230	+ 41 logements	+ 2 lgts/an

**Soit +41 logements, ce qui équivaut à 2 logements en moyenne par an.**

D'ici 2035, il serait réalisé 41 nouveaux logements, soit 2 logements tous les ans (pour 2,35 logements en moyenne par an entre 1999 et 2016) pour accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 576 habitants, et les besoins liés au desserrement des ménages.

Pour atteindre une part de 16% du parc de logements en locatif d'ici 2035, il conviendrait de compter 37 logements de ce type contre 17 en 2016, soit 20 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 17 logements locatifs recensés en 2016 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. Le taux d'effort est de 50% des logements à réaliser sur la période 2016 - 2035, tout en signalant que 10 logements locatifs ont été réalisés entre 2016 et 2019 et 9 autres sont prévus d'ici 2022.

Ce scénario de croissance ne nécessite donc aucune emprise à rendre nouvellement constructible, les disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée du village sont suffisantes et même trop importantes (jusqu'à 60 logements possibles pour un scénario limité à 41 logements). Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles. Pour autant, il est difficilement réalisable au regard des opérations récemment réalisées ou en cours, et des nombreuses disponibilités restantes au sein des périmètres déjà urbanisés du village.

### SCÉNARIO B : CROISSANCE CALÉE SUR LE RYTHME MOYEN D'ÉVOLUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ENTRE 1999 et 2016 (1,41% par an)

#### Scénario de logements sur la base du rythme d'évolution constatée entre 1999 et 2016

1999	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2016	2016	Taux d'évolution annuel moyen 2018/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035
149	1,41%	189	1,39%	214	1,45%	230	1,44%	247	+ 58 logements	+ 3 lgts/an

#### Scénario de population sur la base du scénario de logements

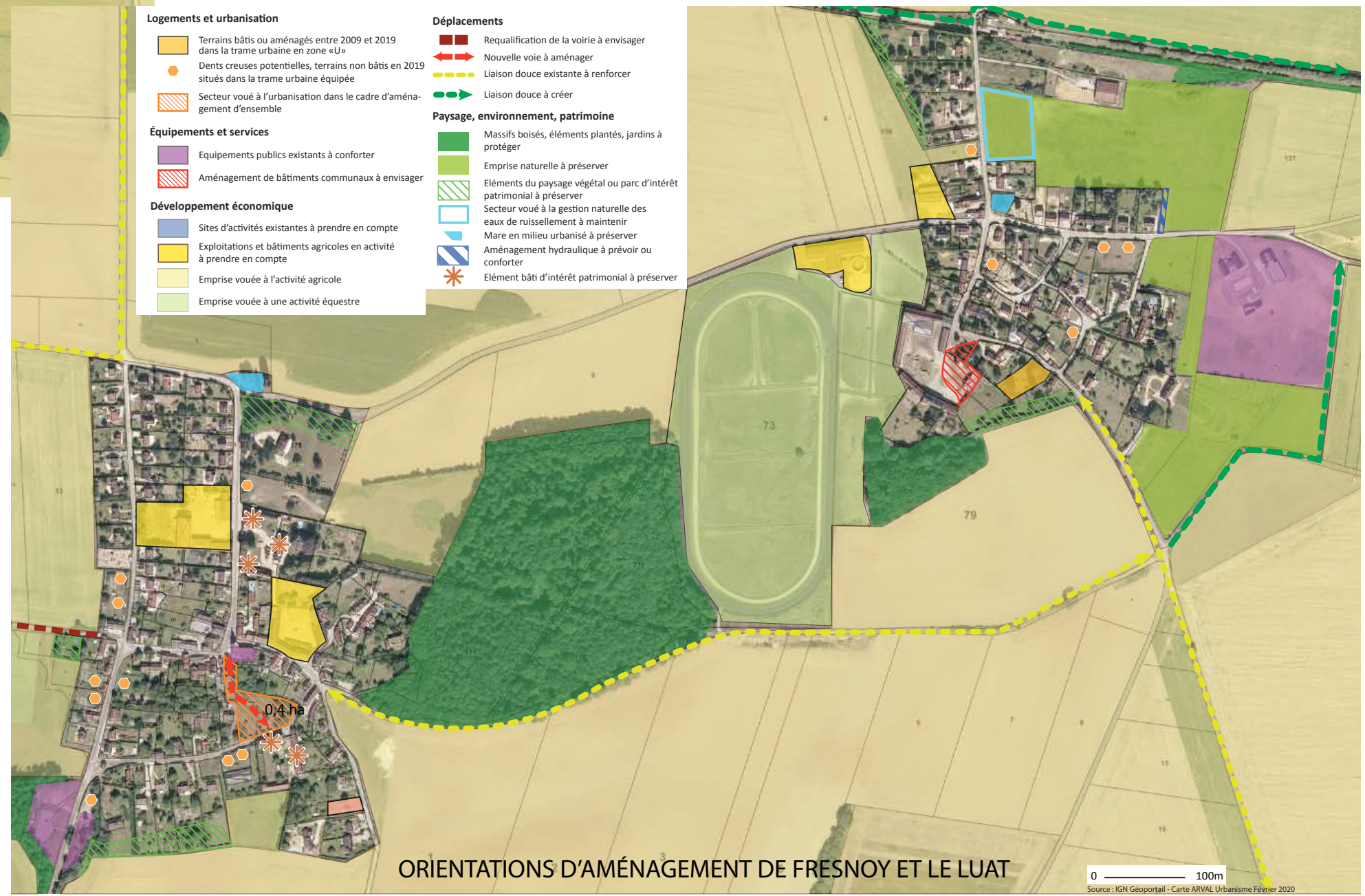
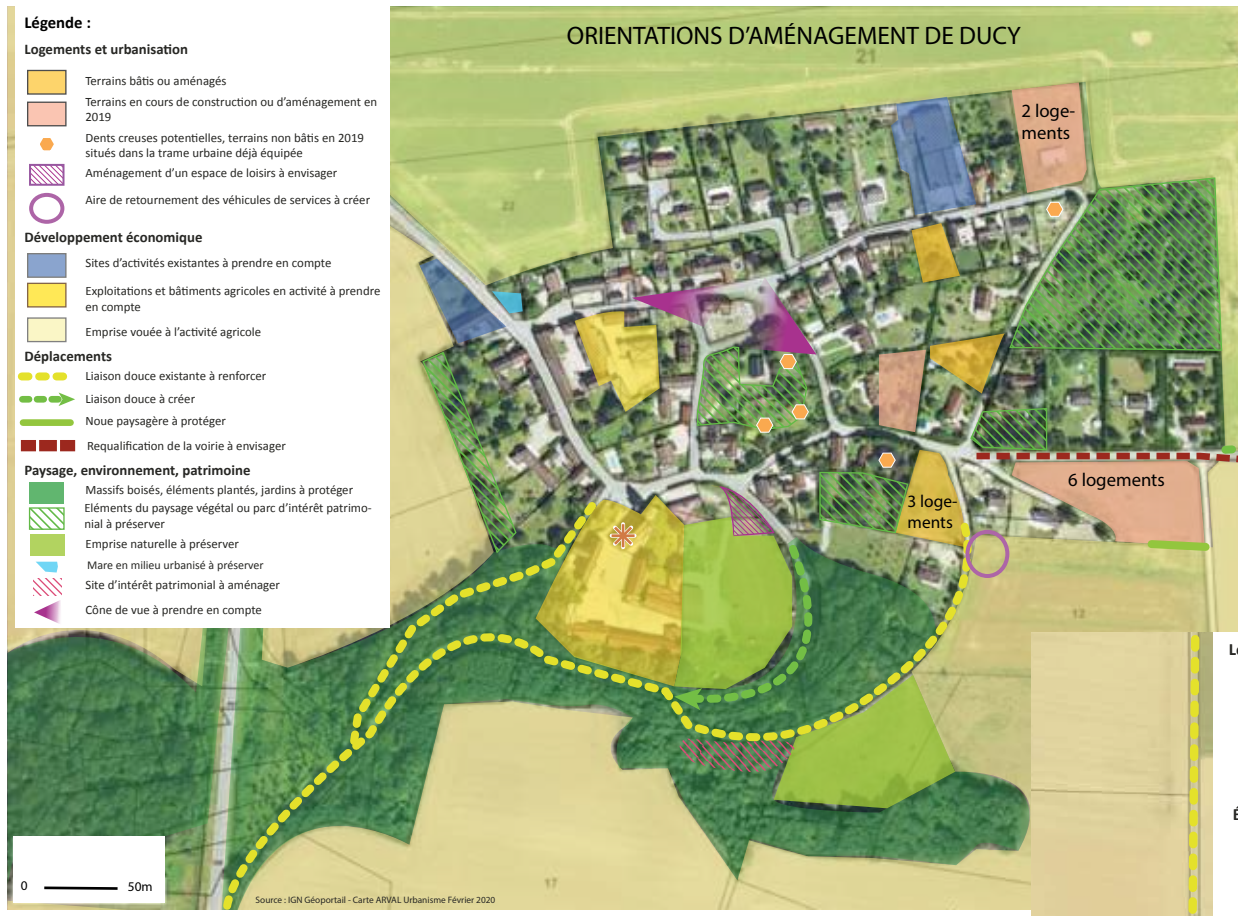
1999	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2016	2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035
430	1,01%	510	1,40%	578	0,68%	598	0,63%	617	+ 107 habitants	+ 6 habts/an

**Soit +58 logements, ce qui équivaut à 3 logements en moyenne par an.**

D'ici 2035, il serait réalisé 58 nouveaux logements, soit 3 logements tous les ans (pour 2,35 logements en moyenne par an entre 1999 et 2016) pour accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 617 habitants, et les besoins liés au desserrement des ménages.



# II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



*Nota Bene : pour chaque dent creuse identifiée sur le plan, il est considéré un équivalent logement possible compte tenu des règles d'urbanisme fixées par le PLU au regard de la trame bâtie du village.*



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Pour atteindre une part de 16% du parc de logements en locatif d'ici 2035, il conviendrait de compter 39 logements de ce type contre 17 en 2016, soit 22 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 17 logements locatifs recensés en 2016 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. Le taux d'effort est de 38% des logements à réaliser sur la période 2016 - 2035, tout en signalant que 10 logements locatifs ont été réalisés entre 2016 et 2019 et 9 autres sont prévus d'ici 2022.

Ce scénario de croissance ne nécessite donc aucune emprise à rendre nouvellement constructible, les disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée du village (environ 60 logements en intégrant les constructions déjà réalisées ou en cours de réalisation depuis 2016) sont suffisantes. Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles. Pour autant, ce scénario n'intègre pas toutes les potentialités de réalisation de logements encore possibles sur la commune, ce qui implique de prévoir au PLU révisé des dispositions qui viseraient à limiter les possibilités de création de logements sur des emprises présentant un intérêt au sein des trames urbaines déjà constituées ou encore sur les exploitations agricoles aujourd'hui en activité, situées également dans les trames urbaines existantes.

### SCÉNARIO C : CROISSANCE PRENANT EN COMPTE LA TOTALITÉ DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES JUSTIFIÉES PAR LA PRÉSENCE DES RÉSEAUX ET INTÉGRANT UNE POSSIBLE VALORISATION DU TERRAIN COMMUNAL PRÈS DE LA MAIRIE ET DE L'ÉCOLE

Scénario de logements sur la base de la totalité des disponibilités foncières justifiées et des constructions en cours ou réalisées depuis 2016

1999	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2016	2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035
149	1,41%	189	2,64%	239	0,82%	249	0,79%	259	+ 70 logements	+ 4 lgts/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements

1999	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2016	2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035
430	1,01%	510	2,39%	631	0,13%	635	0,38%	647	+ 137 habitants	+ 7 habts/an

Soit +70 logements, ce qui équivaut à 4 logements en moyenne par an.

D'ici 2035, il serait réalisé jusqu'à 70 nouveaux logements, soit 4 logements tous les ans (pour 2,35 logements en moyenne par an entre 1999 et 2016) pour accueillir les nouveaux ménages faisant que la population communale pourrait atteindre 647 habitants, en intégrant les besoins liés au desserrement des ménages.

Pour atteindre une part de 16% du parc de logements en locatif d'ici 2035, il conviendrait de compter 41 logements de ce type contre 17 en 2016, soit 24 nouveaux

logements locatifs dans l'hypothèse où les 17 logements locatifs recensés en 2016 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. Le taux d'effort est de 34% des logements à réaliser sur la période 2016 - 2035, tout en signalant que 10 logements locatifs ont été réalisés entre 2016 et 2019 et 9 autres sont prévus d'ici 2022.

Avec un potentiel foncier estimé à une soixantaine de logements (en tenant compte des logements déjà réalisés depuis 2016 et ceux en cours d'achèvement), ce scénario rend possible l'optimisation d'emprises foncières situées dans les trames urbaines déjà constituées et présentant un intérêt dans le fonctionnement urbain. Il s'agit notamment des terrains situés à Fresnoy, entre l'église et la rue du Chapitre, ainsi que de l'emprise communale encore disponible à côté de la mairie et de l'école qui pourrait recevoir 2 à 3 logements supplémentaires en lien avec le bon fonctionnement de ces équipements publics. Ce scénario ne nécessite donc pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, respectant en cela les objectifs du Grenelle de l'Environnement. Il implique, en outre, d'encadrer les conditions de mutation éventuelle vers du logement de tout ou partie des bâtiments des exploitations agricoles aujourd'hui en activité, situées dans les trames urbaines existantes.

### SCÉNARIO RETENU ET COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE VALOIS :

*Les objectifs chiffrés retenus se base sur le troisième scénario, ce qui correspond à l'accueil d'environ 4 logements par an, en moyenne entre 2016 et 2035, soit plus que ce qui a été observé entre 1999 et 2016 (2,35 logements en moyenne par an) tout en signalant qu'entre 2016 et 2020, c'est près de 30 nouveaux logements qui ont été réalisés sur la commune, soit un rythme moyen de 6 logements par an qui va encore se poursuivre sur les années 2021 et 2022 au regard des opérations en cours. Ce scénario intègre donc, d'une part, l'ensemble des coups-partis depuis 2016 qui résultent d'une urbanisation au sein des trames urbaines déjà constituées sur la base des dispositions du PLU en vigueur. D'autre part, il intègre les logements encore possibles sur les emprises déjà directement desservies par les réseaux publics existants (sans étirement ou renforcement) soit sur des terrains nus, soit dans le cadre de bâtiments pouvant être divisés en plusieurs logements ou pouvant muter vers un usage en tant que résidence principale.*

*Les orientations du SCOT du Pays de Valois retiennent la réalisation de 1832 logements entre 2014 et 2035 sur les 45 communes hors pôles dont fait partie Fresnoy-le-Luat (p.18 du DOO), soit une moyenne pouvant être estimée à 40 logements par commune tout en signalant que cette disposition n'est pas écrite au SCOT mais simplement interprétée dans la présente démonstration. La commune de Fresnoy-le-Luat qui jouit d'une localisation privilégiée à l'échelle des 45 communes hors pôles, entre Crépy-en-Valois et Senlis facilement accessibles, et proche de la région parisienne, peut légitimement compter un nombre de logements supplémentaires, d'ici 2035, supérieur à ce chiffre de 40. Cela est d'autant plus vérifié que, depuis 5 ans, le volume de logements supplémentaires s'accélère sur la commune alors même qu'aucune zone à urbaniser n'a été aménagée. La commune n'est pas en mesure de*



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

*maîtriser plus que cela, cette croissance du nombre de logements sur la base du PLU actuellement en vigueur et au regard des limites à la portée des règles d'urbanisme face au droit de propriété.*

*Les objectifs retenus dans le cadre du PLU révisé visent cependant à mieux encadrer cette accélération de la réalisation de logements sur le village, pour coller du mieux possible, avec les orientations du SCOT du Pays de Valois, le PLU devant être compatible avec celui-ci. Aussi, est-il exclu au PLU révisé, toute délimitation de nouvelle emprise à urbaniser par étirement de la trame urbaine sur chacun des trois noyaux urbains déjà constitués. Par rapport à la délimitation des zones urbaines du PLU avant révision, il est même procédé à une réduction des emprises constructibles, en particulier dès lors qu'il est constaté que les réseaux publics ne desservent pas la totalité du linéaire d'une emprise délimitée en zone urbaine (c'est par exemple le cas au sud de Ducy, le long de la voie correspondant à l'ancien tracé de la RD100).*

*En outre, toujours dans l'optique de mieux maîtriser la production de nouveaux logements dans le village au regard de la compatibilité à respecter avec les orientations du SCOT, les dispositions du PLU révisé retiennent :*

- des règles qui évitent toute forme de densification de l'urbanisation dans l'épaisseur des terrains délimités dans les zones urbaines, plus particulièrement en confirmant une bande constructible limitée à 30 mètres de la voie publique pour les constructions à usage d'habitation ;*
- des règles qui encadrent fortement la possibilité de réalisation de nouveaux logements par mutation ou reconversion de bâtiments existants situés dans l'emprise des exploitations agricoles encore en activité, par la délimitation d'un secteur UAf voué à favoriser ici la vocation agricole de ces propriétés, tout en acceptant d'étudier au cas par cas l'évolution de la réglementation au moment de l'arrêt de l'activité sur ces exploitations ;*
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'emprise qu'il est opportun de valoriser au sud de l'église de Fresnoy, en encadrant le nombre de logements possibles sur les terrains encore libres de construction donnant sur la rue du Chapitre et éviter ainsi le risque d'une trop forte densification urbaine à cet endroit qui présente aussi un intérêt patrimonial, tout en prévoyant un espace public comprenant du stationnement au plus près de l'église ;*
- dans la zone UP dont le terrain est propriété de la commune, la possibilité de réaliser pas plus de 2 ou 3 logements supplémentaires entre ceux existants et la mairie afin de répondre à l'hébergement du personnel administratif des équipements publics (école notamment).*

*Dès lors, même si l'objectif chiffré avancé au PLU révisé de Fresnoy-le-Luat paraît fort, il ne fait que traduire une réalité de terrain et une tendance lourde d'accélération de la réalisation de logements sur la commune depuis quelques années, que la municipalité cherche à mieux maîtriser avec l'entrée en vigueur du plan révisé et jusqu'en 2035. D'ailleurs, sur les 70 logements possibles, plus de la moitié aura été*

*réalisée entre 2016 et l'entrée en vigueur du PLU révisé début 2022, faisant qu'il ne resterait, en réalité qu'une trentaine de logements possibles entre 2022 et 2035, soit 2,30 logements par an en moyenne, rythme similaire à celui observé entre 1999 et 2016.*

En ce qui concerne, la recherche d'une diversification de l'offre en logements, notamment en encourageant la réalisation de logements locatifs, il n'est pas possible pour la collectivité publique d'obliger un propriétaire privé à réaliser ce type de logements, autrement que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans le cas présent, au moins deux opérations récentes (transformation de l'ancienne mairie à Fresnoy en logements locatifs, reconversion en 7 logements plus 9 prévus à court terme sur l'ancien corps de ferme au sud de Le Luat) participent déjà largement à cet objectif puisque près d'une vingtaine de logements locatifs supplémentaires sont réalisés (ou le seront d'ici 2022). Par ailleurs, sur l'emprise pouvant être aménagée au sud de l'église de Fresnoy, est encouragée la réalisation d'au moins une construction (type maison de village) en mesure de contribuer à la diversification de l'offre en logements.

### 2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie.

Le réseau d'électricité répond correctement aux besoins actuels et est en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement du village retenu. La capacité résiduelle est actuellement satisfaisante sur chacun des postes de transformation alimentant les trames bâties du village. Le taux de charge maximale pourrait être rapidement atteint sur le poste de Ducy (taux actuellement à 82%) justifiant l'absence de perspective de développement (autre que le remplissage des dents creuses) dans ce secteur d'autant que les constructions récemment réalisées n'étaient pas encore comptabilisées dans le taux de charge indiqué, ainsi que sur le poste à Fresnoy (poste dit «Mairie» près de l'église) pour lequel le taux de charge atteint 88% justifiant là encore la maîtrise de l'urbanisation.

La défense incendie est correctement assurée. Le dispositif existant permet de défendre convenablement contre le risque d'incendie les nouvelles constructions potentielles puisque toutes situées dans l'enveloppe urbaine déjà constituée donc déjà défendues contre l'incendie, satisfaisant en cela aux objectifs de développement urbain retenus. Les débits insuffisants constatés sur plusieurs poteaux incendie installés dans le village, sont compensés par les réserves incendies et mares aménagées (une nouvelle réserve a été créée en 2018 pour la création de 6 lots à bâtir, rue du Puits Cailleux à Ducy).

Dès lors, l'essentiel des nouveaux logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficiera d'une défense incendie adaptée dans les limites des zones urbaines délimitées au plan.

Le réseau d'eau destinée à la consommation humaine de la commune de



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Fresnoy-le-Luat est en bon état global. La commune dispose de son propre point de captage dont la capacité en quantité et la qualité de l'eau prélevée sont en mesure de répondre aux besoins qui seraient engendrés par les perspectives du développement communal. À noter toutefois qu'à Ducy, la dimension de la plupart des canalisations (60 mm de diamètre) est juste suffisante pour alimenter correctement les constructions existantes et celles en cours d'achèvement, ce qui limite donc toute perspective de création de nouveaux logements sur cette entité urbaine au regard des capacités financières de la commune qui ne permettent pas d'engager des frais importants dans la reprise du réseau d'alimentation en eau qui serait à renforcer.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune a fait le choix de l'assainissement autonome. Sur la base des premières conclusions des études de diagnostic à la parcelle, une partie significative des dispositifs d'assainissement existants seront à mettre aux normes dans les années à venir. La plupart des terrains qui accueillent une construction impliquant un traitement des eaux usées, sont suffisamment grands pour pouvoir installer un dispositif de traitement aux normes. Les nouvelles constructions qui seraient réalisées sur la commune auront donc à adopter ce type d'assainissement en installant des dispositifs conforme à la législation en vigueur (contrôle effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, au sein de la Communauté de Communes du Pays de Valois), en précisant que la nature des sols ne pose pas de problème à l'installation de ce type de dispositif.

Au sujet des eaux de ruissellement (et eaux pluviales), il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction ou encore d'extension d'une construction existante. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement, comme le prévoient les dispositions réglementaires fixées au PLU. Il est, par ailleurs, prévu de conserver les mares existantes, en particulier celles situées rue Saint Rieul en entrée nord-ouest de Ducy, au nord de la rue du Château à Fresnoy, à l'angle de la rue Saint-Vincent et de la rue Saint-Jean à Le Luat, d'assurer l'entretien des aménagements réalisés au sud des constructions récentes rue du Puits Cailleux à Ducy, ou encore à l'est de Le Luat (au nord de la rue Saint-Vincent) où un emplacement réservé (n°4) est délimité pour garantir le maintien du fossé d'écoulement naturel des eaux pluviales. Il est également prévu de préserver les haies récemment plantées au sud-est de Ducy, ou les haies existantes au sud de Le Luat (côté ouest de la rue de Rosières), avec pour objectif de limiter l'intensité des ruissellements vers les terrains urbanisés du village.

### 2.1.3 Les besoins et projets en équipements

La commune dispose d'une gamme d'équipements de première nécessité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur le site aménagé, à l'est de le Luat, où se trouvent la mairie et l'école. Il est délimité ici une

zone urbaine vouée aux équipements publics, en mesure de répondre aux besoins éventuels d'extension de l'école qui repose actuellement sur un fonctionnement en regroupement intercommunal, avec la possibilité d'accueillir également d'autres installations publiques de plein air (aire de jeux par exemple) et un ou deux logements en lien avec les équipements publics. Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées d'une structure scolaire adaptée, mais également dans celles proposant un cadre de vie de qualité et valorisé.

La commune souhaite également exploiter la chapelle de Le Luat, située à l'angle de la rue Saint-Jean et de la rue de Rosières. Il s'agirait d'en faire un lieu culturel (exposition, manifestation, etc.) dans le but de valoriser cet édifice présentant un intérêt patrimonial. Un emplacement réservé (n°7) est prévu à cet effet permettant d'aménager l'accès et les abords de la chapelle.

À Fresnoy, se trouvent la salle communale et un terrain de jeux extérieurs situés en sortie sud par la rue de la Montagne. Ces équipements sont à conforter pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de la commune. Le terrain de jeux extérieurs est inscrit en zone naturelle voué à aux installations publiques de sports et de loisirs (secteur Np) où il n'est pas souhaitable d'autoriser des constructions (ce terrain a été utilisé comme décharge), tandis que la salle communale qui constitue un édifice bâti est inscrite en zone urbaine. Le terrain qui jouxte la salle communale présente un intérêt pour recevoir un équipement pour la petite enfance et/ou offrant également des services de santé. Un emplacement réservé (n°9) est donc délimité dans ce but. L'objectif est de confirmer ici une polarité forte à l'échelle des trames urbaines du village.

Il est également prévu un emplacement réservé (n°10) pour l'extension du cimetière situé à Fresnoy, rue de la Croix Lizot, le cimetière pouvant assez rapidement arrivé à saturation.

Les objectifs du projet communal prévoient la valorisation des abords de l'église de Fresnoy par l'aménagement d'un espace public qualitatif intégrant du stationnement et permettant de créer un cheminement piéton depuis la rue du Chapitre au sud jusqu'à la rue de l'Église où se situe l'arrêt de cars fréquenté quotidiennement par les enfants scolarisés. Deux emplacements réservés (n°1 et n°3) sont donc prévus à cet effet.

À Ducy, il est envisagé une mise en valeur du site de l'ancienne carrière au sud du hameau, sur un terrain appartenant à la commune et inscrit en secteur Np au PLU révisé. En effet, il est possible ici de découvrir un affleurement rocheux et sableux qui présente un intérêt pédagogique et patrimonial, pouvant s'inscrire dans un circuit de découverte touristique des lieux environnants. En lien avec la valorisation de ce site, il est prévu l'aménagement d'un espace public intégrant quelques places de stationnement utiles aux visiteurs du site valorisé, et un espace de jeux et de détente pour les habitants du hameau, le long de la rue Saint-Rieul (extrémité sud) en dehors de l'emprise constructible de cette entité urbaine. Un emplacement réservé (n°6) est prévu en conséquence.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

### 2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques.

Fresnoy-le-Luat dispose d'une structure économique assez peu développée et plutôt disséminée au sein de la trame urbaine déjà constituée, et sur la partie de l'entrepôt situé sur le hameau de Beaurain (commune de Trumilly) mais débordant sur le territoire communal de Fresnoy-le-Luat (limite nord). Il convient donc de prendre en considération l'existence de cette activité économique (actuellement plutôt à vocation de stockage de véhicules et commerciale). Les dispositions du projet communal prévoient donc la délimitation d'une zone UE qui se cale sur les limites de la propriété, où est admise la construction d'installations classés ou non à usage d'activité. Elles ne prévoient pas d'extension supplémentaire de la zone, conformément aux dispositions du SCOT.

Le projet communal vise à rendre possible le fonctionnement des activités économiques situées dans la trame urbaine déjà constituée. Il s'agit principalement d'activités artisanales, libérales ou de services pour lesquelles il convient d'autoriser le développement dès lors qu'elles restent compatibles avec le voisinage habité et n'engendrent pas de gêne pour la circulation ou le stationnement.

Une attention particulière est portée au site d'activités artisanales, rue du Chaudron. Afin de permettre le bon fonctionnement des établissements qui s'y trouvent, il est prévu un secteur particulier (UDe) dans la zone urbaine UD. Les règles d'urbanisme sont adaptées aux besoins des activités économiques.

La commune ne compte aucun commerce à ce jour, les plus proches sont situés sur les communes voisines de Baron et de Rully, sachant qu'une grande partie des habitants vont surtout à Senlis ou à Crépy-en-Valois mieux achalandés.

Les orientations du volet commercial du PLU révisé de Fresnoy-le-Luat se réduisent donc au simple fait de ne pas interdire l'installation d'activités commerciales de proximité sur la commune dans l'hypothèse où un projet se présenterait tout en tenant compte de ce qui est défini dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT.

Malgré son caractère périurbain, l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec cinq exploitations professionnelles en activité et la présence d'un éleveur de chevaux. Pour chacune des exploitations agricoles en activité situées dans les trames urbaines déjà constituées, il est délimité un secteur UAf (zone urbaine des fermes) dans lequel la réglementation confirme la vocation agricole des bâtiments utilisés en autorisant un logement par exploitation (le logement existe déjà). Le centre équestre située entre Ducy et Fresnoy, fait l'objet d'un classement en zone naturelle, secteur Nb dans lequel sont admises les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole, tout en soulignant la présence des périmètres de protection autour du point de captage qui justifient le classement en zone naturelle. L'activité de l'éleveur de chevaux implantée à l'ouest de Le Luat, est également inscrite en secteur Nb. Même si cette activité n'est pas véritablement considérée comme une exploitation agricole, les dispositions du PLU autorisent ici les constructions et les

installations liées et nécessaires aux activités équestres.

Le bâtiment agricole située en sortie ouest de Le Luat (au nord de la rue des Dix Arpents) est inscrit en zone agricole, lui permettant donc les aménagements et extensions nécessaires à sa vocation. La zone agricole couvre une très grande partie du territoire communal, dans le but de rendre possible la réalisation de projets qui seraient nécessaires au bon fonctionnement de cette activité.

Dans le même temps, la délimitation des secteurs constructibles tient compte des exploitations agricoles, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols. Il est notamment proposé aucune nouvelle zone à urbaniser ou d'extension des zones urbaines existantes.

Les orientations économiques du projet communal visent également à favoriser le développement touristique. En effet, la préservation du patrimoine bâti, une urbanisation contenue, la diversité des paysages, ou encore la valorisation des cheminements présents sur la commune sont autant d'atouts à exploiter pour favoriser le tourisme. Il est notamment envisagé avec la Communauté de Communes et les autres partenaires impliqués (PNR Oise - Pays de France), d'intégrer le village de Fresnoy-le-Luat dans des itinéraires touristiques et d'encourager le développement d'une offre en hébergement touristique (déjà présente sur le village) qui reste peu importante dans le secteur.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

### 2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs restants constructibles et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

#### 2.2.1 A l'échelle du territoire communal

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Fresnoy-le-Luat de 1 150 ha s'inscrit dans l'entité géographique du Valois Multien, caractérisé par sa forte identité agricole et forestière.

Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts qui a ici la particularité d'être dominé ici par des buttes qui forme un linéaire ouest/est de Montépilloy à Auger-Saint-Vincent, ces buttes étant arborées. Au sud, l'horizon est donc relativement fermé par la butte boisée de la Montagne de Rosières qui se prolongent vers l'ouest par le bois de la Muette et le bois de l'Enceinte (jusqu'à la rue de la Montagne) qui constituent des repères visuels notables dans le paysage de grandes cultures. Ce linéaire de buttes sépare le plateau du Valois nord au plateau sud.

La partie nord du territoire communal est beaucoup plus plane et correspond

au plateau agricole du Valois largement dominé par la grande culture. Le massif boisé du Mont Cornon constitue également un repère visuel fort dans ce paysage largement ouvert.

Fresnoy-le-Luat s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le Valois Multien aux paysages largement ouverts, ponctués de massifs boisés. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti, en tenant compte des orientations du SCOT du Pays de Valois qui prévoient la protection des réservoirs de biodiversité correspondant aux massifs boisés les plus importants et qui peuvent se prolonger par des corridors écologiques. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres.

Le territoire de Fresnoy-le-Luat peut être divisé en deux parties bien distinctes :

- La frange sud se caractérise par un paysage où se mélangent espace agricole de grande culture, quelques surfaces en herbes résiduelles aux abords des entités urbaines, les trois entités urbaines implantées au pied de la butte, le coteau de la butte qui est en grande partie boisé et au-delà duquel se trouve de nouveau un espace agricole ouvert (au lieu-dit «La Montagne»).

Les boisements encadrent les perceptions de la trame urbaine depuis les axes routiers orientés nord/sud et depuis la RD1324 qui passent en limite nord du territoire communal, et concourent largement à son insertion dans le site naturel en constituant un écrin de verdure venant chapeauter les tissus bâtis et les espaces agricoles cultivés ou en herbes. De nature principalement privée, ils font l'objet de mesures de protection (Espaces boisés classés et inscription en zone naturelle) dans le PLU révisé, réglementant notamment les coupes et les abattages.

Ces boisements présentent un intérêt paysager certain, en accompagnant la trame urbaine et la ligne des toitures, et en marquant les horizons du village, l'insérant dans le grand paysage du Plateau du Valois. Ces ensembles boisés, plus marqués aux abords de



Depuis le nord du territoire, vue générale sur le village placé dans un paysage ouvert de grandes cultures, avec un arrière-plan boisé.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Fresnoy et de Le Luat qu'aux abords de Ducy, contribuent donc à insérer le bâti dans le grand paysage en vues lointaines, comme en vues rapprochées en arrivant du nord. En arrivant par le sud, la trame urbaine de Fresnoy est peu visible car masquée derrière le coteau, tandis que celle de Ducy est plus visible depuis la RD100 qui la surplombe, tout en apparaissant dans un écrin de verdure.

Les boisements présentent un également un intérêt écologique fort, en limitant les ruissellements et les coulées de boues en amont et en étant un réservoir de biodiversité à l'échelle locale et départementale. En effet, les bois de l'Enceinte et la Muette sont compris dans la Zone d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 «Massif forestier du Bois du Roi», doublée d'un Espace Naturel Sensible (ENS) et d'un périmètre de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces boisements se prolongeant à l'ouest de la commune par le bois de Ducy et le bois au lieu-dit «Dessous la Cavée de Beaulieu», sont en outre traversés par des continuités écologiques (corridor inter ou intra forestier) à prendre en compte.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière boisée est délicate. Elle correspond, par endroits, à des terres cultivées. Le périmètre de ZNIEFF (et d'ENS) occupe toute la frange sud-est du territoire communal en restant à l'écart des secteurs urbanisés. Pour contribuer au maintien de la biodiversité et préserver l'intérêt paysager des lieux, l'ensemble de ces bois est inscrit en zone naturelle au PLU, doublée d'un espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme qui garantit le maintien de leur vocation boisée. Ainsi, le glacis agricole au sud des trames urbanisées de Fresnoy, est également inscrit en zone naturelle même s'il est occupé par des emprises cultivées ou par des surfaces en herbe, en raison de la présence du corridor écologique allant du périmètre de la ZNIEFF et de l'ENS vers les trames arborées au sud de Ducy et jusque Montépilloy, en rappelant que les dispositions du SCOT préconisent une inscription en zone naturelle des emprises situées dans un périmètre de ZNIEFF et celles traversées par des corridors écologiques.



Surface en herbe au nord-est de Le Luat.

Dans cet espace inscrit en zone naturelle, il n'y a pas de construction autres que des installations légères de type abri pour animaux liés à un pâturage, ainsi que la présence du centre équestre installé entre Fresnoy et Ducy, à proximité du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine. Les dispositions réglementaires de la zone naturelle en tiennent compte en autorisant ce type d'installation mais avec une emprise au sol limitée afin d'éviter tout risque de «cabanisation» de cet espace à fort intérêt paysager et au titre de la biodiversité. Un secteur spécifique (Nb) est délimité sur le centre équestre, pour son emprise qui n'est pas dans le périmètre de protection rapproché du point de captage, tandis que les autres terrains situés dans ces périmètres de protection sont inscrits en secteur particulier (Nca) de la zone naturelle. En entrée ouest de Le Luat, le site occupé par une activité d'élevage et de dressage équestre est également inscrit en secteur Nb afin de répondre aux besoins de fonctionnement de cette activité, tout en préservant le caractère peu construit et peu aménagé de cet espace qui souligne la coupure naturelle entre Fresnoy et Le Luat. C'est également le cas au sud de Ducy, sur la parcelle partiellement cultivée et partiellement en herbe qui jouxte l'exploitation agricole en activité ; les règles du secteur Nb autorisant les constructions et les installations nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole.



Site voué à une activité équestre en entrée ouest de Le Luat.

- **Le plateau** qui occupe principalement toute la partie nord du territoire communal, depuis les trames urbaines du village jusqu'à la RD1324 et au-delà, est largement occupé par l'activité agricole de grande culture. Les fonds de jardins des propriétés bâties viennent souligner les abords du secteur urbanisé. Cet espace est très peu planté, à l'exception de quelques bosquets, haies et plantations, notamment sur le talus de l'emprise de la ligne ferroviaire à grande vitesse qui passe du nord au sud, mais aussi de l'ancienne voie ferrée reliant Senlis à Crépy-en-Valois qui traverse cet espace d'est en ouest, ou plus rarement dans les champs.

Depuis les différentes voies (RD1324, RD100 ou encore depuis les chemins de plaine) qui traversent cet espace d'ouest en est ou du nord au sud, des vues lointaines



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

sur les secteurs urbanisés peuvent être observées. Cela pose la question du traitement des franges urbaines et du maintien des coupures naturelles entre les trois entités bâties (Le Luat, Fresnoy et Ducy). En effet, sur cette partie du territoire, le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, à l'exception des quelques arbres et haies plantés aux abords de chacun des trois entités bâties, qui viennent cadrer ce paysage particulièrement ouvert. Toute construction en entrée ou en frange de chacune de ces trois entités bâties est donc particulièrement visible depuis l'espace agricole.

Les perspectives communales visent d'une part à préserver les éléments plantés qui ponctuent l'espace agricole ouvert, d'autre part à éviter l'étirement des trames urbaines, au-delà des derniers terrains déjà urbanisés que ce soit le long des voies ou dans la profondeur des terrains existants, étirement qui viendrait empiéter sur les espaces naturels à forte sensibilité paysagère ou perturber les espaces agricoles tournés principalement vers la grande culture.

Les dispositions du PLU révisé prévoient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques dont l'objectif est d'encadrer l'utilisation des sols

sur les fonds de jardin des terrains urbanisés ou urbanisables, inscrits donc en zone urbaine au PLU, de chacune des trames urbanisées dans leur partie venant au contact de l'espace agricole. Ces OAP demandent donc de maintenir une dominante végétale sur la partie des terrains inscrits dans le périmètre des OAP, par le biais d'au moins une haie taillée, libre ou brise-vent, composée d'essences locales et variées, en clôture et le maintien des arbres existants dans ces emprises. En ce qui concerne, les possibilités de construction, elles sont limitées à un abri de jardin limité à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3 mètres de hauteur maximale, réalisé en bois de teinte naturel foncé, afin de fondre au mieux dans le paysage en restant particulièrement discret. Il peut être souligné que ces emprises soumises aux OAP thématiques permettent de prendre en considération l'espace tampon demandé aujourd'hui entre les terrains urbanisés et les zones de cultivés, suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation sur les Zones de Non Traitement (ZNT) aux abords des trames bâties et habitées.

Par ailleurs, les emprises largement occupées par des jardins attenants aux grandes propriétés bâties existantes en limite nord-est de Fresnoy ou encore au sud de Le Luat font l'objet zone naturelle de jardins (Nj) dans laquelle peut être identifiée une trame



Vue sur la partie nord du territoire qui s'inscrit dans un paysage ouvert de grandes cultures entrecoupé par les deux lignes ferroviaires.



Depuis la RD100, vue générale sur le hameau de Ducy où les trames végétales qui se trouvent sur les franges des terrains urbanisés au contact de l'espace agricole ouvert jouent un rôle fort dans le paysage.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

végétale à préserver au titre de l'article L151-19 (intérêt paysager et patrimonial) ou de l'article L151-23 (intérêt pour la biodiversité locale). Dans ce secteur de jardins qui tiennent un rôle majeur dans la transition entre ce qui est urbanisé et ce qui est voué à l'activité agricole de grande culture, restent admis un abri de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une piscine et son local technique dans la limite d'une emprise au sol totale de 80 m<sup>2</sup>, un abri (type charreterie, préau) fermé au maximum sur 2 côtés dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, afin de répondre aux besoins des propriétaires tout en s'inscrivant dans la préservation du caractère rural de la commune. Les terrains non bâtis, mais pas voués à l'activité agricole au moment des études conduisant à la révision du PLU, également situés sur les franges des noyaux déjà urbanisés figurent en zone naturelle au plan : il s'agit soit de surface en herbe où est admis un abri pour animaux liés à un pâturage (cas au nord-est et au sud-est de Le Luat), soit à des emprises arborées (cas à l'est de Fresnoy, à l'est de la rue Saint-Lazare et au sud de Ducy). Dans ce dernier cas, les emprises arborées qui présentent un intérêt paysager majeur en participant pleinement à l'insertion paysagère des secteurs urbanisés de la commune, ainsi qu'un intérêt pour la biodiversité locale en tant qu'espace de refuge pour la petite faune et l'avifaune, sont identifiées en tant qu'espace boisé classé à conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, ou en tant qu'élément de paysage à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

L'espace de plateau (ou plaine agricole au nord) se compose de fines parcelles en lamelle et de quelques grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur la majeure partie du territoire communal en jouxtant les espaces boisés identifiés en zone naturelle au plan. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole exercée.

Le fait de ne délimiter aucune nouvelle zone à urbaniser, en ne permettant qu'un développement des constructions au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, concourt à préserver l'articulation entre les emprises déjà urbanisées et les espaces agricoles ou naturels. Le rebord du coteau arboré qui chapeaute les trames urbaines restera donc non urbanisé ainsi que les coupures d'urbanisation existantes.

### 1) La préservation des boisements :

Le projet communal prévoit des mesures de préservation des emprises boisées au regard de leurs sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière forestière du massif du Bois de la Muette et du Bois de l'Enceinte, prolongé à l'ouest par le

coteau boisé (Bocquet Barré) jusqu'à Ducy et la limite ouest du territoire communal, est particulièrement sensible, en limite avec l'espace cultivé puisque située dans le périmètre de ZNIEFF du Bois du Roi. La zone naturelle (N) délimitée au PLU intègre largement ces lisières sensibles puisqu'elle suit les limites du périmètre de la ZNIEFF jusqu'au chemin d'exploitation agricole qui rejoint Fresnoy, au sud duquel la zone naturelle est étendue sur des emprises agricoles afin d'intégrer les enjeux de biodiversité liés à la présence du corridor écologique inter et intra forestier. Pour les espaces agricoles inscrits en zone naturelle, l'activité agricole n'est pas remise en cause ; il est simplement demandé d'éviter l'implantation de bâtiments dans ces emprises qui présentent un enjeu environnemental notable.

En dehors de ces secteurs, les boisements situés dans la ZNIEFF et sur les coteaux, figurent en Espace Boisé Classé (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, ce qui oblige à obtenir une déclaration avant toute intervention sur ces lisières boisées, particulièrement sensibles au contact des espaces agricoles, permettant ainsi de vérifier la gestion durable des franges forestières et de pérenniser ces dernières. Cette trame d'EBC est également délimitée sur les bosquets qui se prolongent à l'ouest, au sud de la trame urbaine de Ducy correspondant toujours au tracé du corridor écologique, mais également sur le bois de Fresnoy et sur le bois au lieu-dit «Les Dix Arpents» au sud-ouest de la trame urbaine de Le Luat. Ces deux boisements accompagnent fortement l'insertion dans le paysage de ces secteurs urbanisés, et soulignent la coupure naturelle entre Fresnoy et Le Luat. Au sud des trames urbaines, un classement en espace boisé classé est également privilégié du fait que cette trame arborée a également un rôle important pour maintenir les terres dans cette partie de versant soumise à des phénomènes de ruissellement : il est important ici de conserver le couvert boisé qui joue un rôle notable dans le fait de limiter l'érosion des sols et de réguler les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement, à proximité immédiate d'habitations.

En outre, les bosquets ou les trames arborées des jardins ponctuant les trames urbanisées (notamment à Ducy et à Fresnoy), accompagnant le talus de la ligne ferroviaire à grande vitesse et plus récemment le talus de la RD100 déplacée, ou situés dans l'espace à dominante agricole au nord des secteurs urbanisés de la commune, ont une emprise de moins de 4 hectares et ne sont donc pas soumis au régime du code forestier. Le plan prévoit leur maintien grâce à leur identification en élément de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (intérêt paysager et patrimonial) et au titre de l'article L151-23 (intérêt pour la biodiversité ordinaire). Cette mesure permet ainsi de garantir le maintien des niches écologiques à travers l'espace agricole (en espace refuge pour la faune, en particulier l'avifaune particulièrement riche sur le territoire).

Les micro-éléments de paysage dans les espaces urbanisés du village sont également à préserver au titre de l'article L151-19 ou article L151-23 du code de l'urbanisme au regard de leur rôle paysager et environnemental. C'est le cas de plusieurs grands jardins largement arborés à Ducy, de la haie qui longe l'ancien tracé de la RD100



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

au sud de Ducy, du chêne remarquable se trouvant au sud du dernier construit dans la partie sud de la rue du Puits Cailleux, des arbres qui occupent le jardin situé au sud de l'église de Fresnoy, du bouquet d'arbres dans le cimetière de Le Luat.

### 2) Une extension urbaine limitée et le maintien des coupures naturelles :

L'entité urbaine de Fresnoy-le-Luat repose sur trois noyaux urbains distincts qui sont d'ouest en est : Ducy, Fresnoy, Le Luat. S'ajoutent quelques constructions isolées (celle se trouvant sur la route de Beaurain depuis Fresnoy ou encore celles du centre équestre). Le développement pavillonnaire des années 1970 à aujourd'hui s'est fait sur la base d'un épaississement et d'un étirement de chacun de ces trois noyaux urbains, le long des rues équipées par les réseaux publics, suivant la législation applicable à l'époque : plutôt au nord (rue du Chaudron) et à l'est (rue du Puits Cailleux) à Ducy, en frange ouest (rues de la Croix Lizot et de la Montagne) et au sud-est (chemin du Moulin) à Fresnoy, au nord (rues Saint-Jean et Saint-Vincent) à Le Luat.

Les dispositions du PLU approuvé en 2006 visent à maîtriser cet étirement urbain en privilégiant le remplissage des espaces encore disponibles au sein des trames urbaines constituées sans prévoir de zones d'urbanisation future (AU). Les limites des zones urbaines alors fixées intègrent plusieurs emprises encore non bâties pas toujours directement desservies par les réseaux publics.

Les dispositions du PLU révisé confirment ce dispositif, en réduisant l'emprise des zones urbaines qui empiètent sur des espaces agricoles, naturels ou qui correspondent à de vastes jardins dont certaines parties situées en frange du périmètre urbanisé méritent d'être maintenues non urbanisées afin de garantir une transition adaptée avec l'espace agricole. Compte tenu du potentiel encore important de réalisation de logements au sein des noyaux urbains déjà constitués, en particulier par mutation du bâti existant qui n'avait pas été pris en compte dans les objectifs du PLU de 2006, l'ajustement des limites des zones urbaines au PLU révisé concourt au respect des objectifs chiffrés du projet communal à l'horizon 2035 dans un souci de répondre au principe de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels issu de la loi d'Engagement National pour l'Environnement (Grenelle de l'Environnement).

Le projet communal opte donc pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction ou sur les grands bâtiments (type ancien corps de ferme, grandes propriétés) pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur usage.

En frange des secteurs déjà urbanisés, le maintien en caractère non constructible (en dehors des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole en zone A ou en secteur Nb) des terrains situés de part et d'autre des axes de communication veille à limiter l'étalement urbain. Ces terrains situés au contact de la trame urbaine sont identifiés soit en zone agricole, au nord et à l'est de Ducy, à l'ouest et au nord

de Fresnoy, à l'ouest, au nord et au sud de Le Luat, soit en zone naturelle, au sud et à l'ouest de Ducy, au sud de Fresnoy, à l'est de Le Luat, selon les enjeux liés à l'activité agricole ou à la préservation des milieux naturels.

De plus, le projet prévoit une urbanisation limitée sur les fonds des parcelles déjà bâties à travers le secteur «Nj» lié aux grands jardins de quelques propriétés dont le bâti donne sur les terres cultivées ou les espaces naturels (sud de Le Luat, est de Fresnoy). L'implantation des constructions futures dans la trame du village est limitée à 30 mètres (en zone UA et en zone UD) de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain : cette disposition réglementaire (paragraphe 2 de la section 2) permettra de préserver les fonds de jardins.

Une attention particulière est également portée aux secteurs de densification urbaine possible, d'une part au sud de l'église de Fresnoy, sur les terrains restés libres de construction jusqu'à la rue du Chapître. L'aménagement de ce secteur présente des enjeux patrimoniaux (valorisation des abords de l'église), fonctionnels (prévoir du stationnement près de cet équipement et créer un cheminement de la rue du Chapître jusqu'à la rue de l'Église où se trouve le point d'arrêt des autocars qui transportent les enfants vers leur établissement scolaire. D'autre part, la propriété de l'ancienne ferme au sud de Le Luat, qui a déjà fait l'objet d'une première tranche de reconversion vers du logement et qui en prévoit une seconde, présente également un enjeu patrimonial du fait de la présence de la chapelle qui la jouxte pour laquelle est envisagée un projet de valorisation en tant qu'équipement culturel et touristique. En conséquence, ces deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec pour objectif d'encadrer les modalités de leur évolution afin de bien répondre aux enjeux mis en évidence et d'intérêt général.

Pour la partie de la propriété comptant un bâtiment d'activité située à l'extrémité nord du territoire communal, rattachée à la trame urbaine de Beaurain (commune de Trumilly), les dispositions du PLU révisé la maintiennent en zone urbaine à vocation économique (UE) en proposant des règles similaires à celles prévues au PLU de Trumilly sur ce hameau, dans un souci de cohérence, et sans extension de la zone.

Enfin, le secteur d'équipements publics récemment implanté à l'est de Le Luat, dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU, fait l'objet d'une zone urbaine spécifique (UP) dans laquelle sont admises les constructions et les installations publiques (scolaires, de sports et de loisirs, touristiques, administratifs) ainsi que les logements nécessaires à ces équipements, ou encore la réalisation d'une activité commerciale de proximité, dans cette emprise qui forme aujourd'hui un lieu attractif au quotidien pour les habitants (présence de l'école et de la mairie) et qui pourrait évoluer en lien avec le développement communal. Il est rappelé que ce terrain appartient à la commune qui a donc la totale maîtrise de son aménagement.

### 3) La gestion des risques et autres contraintes :

Une partie des périmètres agglomérés du village est concernée par des risques



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

ou contraintes. En effet, on note un aléa fort de risque de coulée de boue sur la trame urbaine de Fresnoy. Toutefois, compte tenu de la pente relativement faible en amont de ce noyau urbain, il n'a pas été observé à ce jour (éléments de mémoire d'homme) de coulées de boues importantes dans le village et à ses abords. Il est également constaté un axe de ruissellement en limite est de la trame urbaine de Ducy, récemment urbanisée, mais là encore sans que cela se soit traduit par des dégâts notables.

Dans les deux cas, les orientations du projet communal en tiennent compte en contenant le développement du village. Le projet communal prévoit également des mesures de préservation des aménagements (plantation de haie à l'est de Ducy, emplacement réservé n°2 prévu au sud de Fresnoy) et autres dispositifs existants (présence des mares) nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval notamment celles arrivant du coteau au sud, en veillant à la compatibilité avec le SDAGE et chacun des deux SAGE.

La trame urbaine de Le Luat est, par ailleurs concernée, par un aléa fort de risques de remontée de nappes, l'aléa est moyen pour Fresnoy et Ducy, pris en compte par la réglementation du PLU révisé qui interdit toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide sanitaire) et oblige au maintien d'au moins 40% (zones UA et UD), d'emprise restant en pleine terre sur un terrain construit, c'est-à-dire une emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement et circulations.

L'aléa de risques par rapport au phénomène de retrait - gonflement des argiles est nul à faible sur le territoire communal, ce qui n'appelle pas de mesures spécifiques au PLU si ce n'est un rappel sur les techniques de construction à privilégier.

Les contraintes et les nuisances sont également limitées sur le territoire communal. A signaler, la présence d'une activité d'élevage (chevaux) en limite ouest du secteur urbanisé de Le Luat au sud de la rue des Dix Arpents, qui induit un périmètre de protection sanitaire à prendre en compte en cas d'implantation nouvelle d'habitation par exemple. En cas d'extension de l'activité, il n'y aurait pas de conséquences fortes sur le voisinage habité : il n'est pas prévu d'urbanisation nouvelle à usage d'habitation dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment abritant les animaux.

Les choix du projet communal tiennent, par ailleurs, compte des contraintes sonores liées à la ligne ferroviaire à grande vitesse en évitant la poursuite d'un développement urbain se rapprochant des périmètres concernés par des nuisances acoustiques (notamment à l'est de Ducy), source de risques en termes de gêne sonore au quotidien.

#### 4) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie, même s'il n'existe pas de chemin de Grande Randonnée, ni de circuits

de randonnée du PNR. En revanche, la Communauté de Communes a balisé un sentier «Les Montagnes d'Auger» qui passe par le Luat et Fresnoy, en suivant le chemin rural de Fresnoy-le-Luat à Crépy-en-Valois qui mérite d'être mis en valeur car offrant la possibilité d'accéder à l'école et à la mairie sans suivre la route communale utilisée par les véhicules, étroites et sans trottoirs véritablement aménagés.



Vue sur le chemin existant entre Fresnoy et Le Luat.



Vue sur la voie communale entre Fresnoy et Ducy.

Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou d'exploitation, chemins privés accessibles) reste ainsi peu mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune (bois au sud, espace agricole au nord) et entre les différentes entités urbanisées.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations du P.A.D.D. proposent de conforter les principaux chemins, en privilégiant deux axes d'intervention. Le premier consiste à créer une liaison piétonne structurante allant de Ducy à Le Luat (mairie, école), en passant par Fresnoy (équipements sportifs et de loisirs). Il est proposé que ce cheminement emprunte le chemin existant entre Le Luat et Fresnoy sachant qu'un accès à l'école depuis ce chemin est désormais possible, tandis qu'entre Fresnoy et Ducy, les abords de la voie communale utilisée par les véhicules seraient à aménager pour sécuriser les circulations des piétons qui peuvent également privilégier le chemin passant par l'ancienne voie ferrée puis remontant le long du talus de la ligne ferroviaire à grande vitesse. Le second consiste à mettre progressivement en place des circuits de promenade à l'échelle du territoire communal, en particulier le long de l'ancienne voie ferrée qui traverse l'espace agricole et au sud vers le coteau boisé. À court terme, il est proposé de valoriser le chemin au sud de Ducy qui passera par le site d'intérêt pédologique (coupe du support rocheux du plateau).



Vue sur l'ancienne voie ferrée utilisée en chemin entre Fresnoy et Ducy.

En conséquence, le projet communal vise à mettre en valeur les cheminements entre les trois entités urbanisées, les ensembles boisés et l'espace agricole au nord dans une logique de découverte des lieux et des milieux constituant une offre touristique sur le secteur sachant que la commune abrite déjà une offre en hébergement touristique, présente un intérêt patrimonial qui participe à son attrait. En outre, des activités équestres existent en mesure de permettre la découverte du territoire communal et de ses alentours. La valorisation de ces chemins s'inscrit aussi dans une logique d'offre touristique soutenue à l'échelle intercommunale.

Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole, ainsi qu'à l'exploitation forestière en veillant au maintien des chemins dans un bon état.

### 2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré

#### - Le scénario de développement de l'urbanisation :

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel et agricole dans lequel il s'inscrit. Ces dernières années, l'urbanisation a été forte, principalement par réoccupation et/ou transformation de constructions existantes, remplissage des terrains libres de construction (issus ou non de division foncière) en zones urbaines, et par la réalisation du pôle scolaire et administratif comptant quelques logements à l'est de Le Luat, allant dans le sens des orientations retenues au PLU approuvé en 2006.

Au regard de l'organisation particulière de la commune reposant sur trois entités urbaines distinctes et de sa situation la rendant attractive entre Senlis et Crépy-en-Valois, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de chacun des trois trames bâties de la commune ont été mises en évidence, en suivant les orientations du SCOT du Pays de Valois, mais aussi en analysant pour chacune d'elles les incidences plus ou moins fortes sur l'environnement, le paysage ou sur le fonctionnement communal (en particulier chercher à donner une centralité forte au village, gérer les déplacements au sein de la commune au regard des objectifs du développement durable visant à limiter les modes de transports les plus impactant pour l'environnement). À Ducy comme à Fresnoy, le développement urbain au sud de l'existant n'est pas souhaitable en raison de la présence du coteau arboré et du corridor écologique qui le traverse d'est en ouest. Le développement à l'est du noyau urbain est limité à Fresnoy par la présence du bois de Fresnoy et est à éviter à Ducy car il rapprocherait les habitations de la ligne ferroviaire à grande vitesse, source de nuisances. Pour Le Luat, les possibilités de développement à l'ouest sont limitées par la présence de l'activité d'élevage et de dressage équestre et au nord par la présence de l'ancienne voie ferrée qui forme une limite claire à l'urbanisation.

Comme cela a été rappelé dans la présentation des objectifs chiffrés du projet communal en matière d'habitat (pages 69 à 72 de ce rapport), les orientations du SCOT limitent les possibilités d'accueil de nouveaux logements sur la commune identifiée en tant que commune hors pôles. Les possibilités d'urbanisation nouvelle à Fresnoy-le-Luat en tiennent compte en optant pour un développement maîtrisé de la commune à l'horizon 2035, qui repose sur le potentiel de réalisation de nouveaux logements possible uniquement au sein de chacune des trois entités urbaines déjà constituées, soit environ 70 logements intégrant ceux réalisés ou en cours d'achèvement entre 2016 et 2021. La conséquence directe est qu'il n'est pas nécessaire de proposer au PLU révisé la délimitation de nouvelle zone à urbaniser (AU), mais au contraire de se limiter aux disponibilités encore présentes dans les trames urbaines existantes. A donc été écartée toute forme d'extension des zones urbaines au-delà des derniers terrains déjà urbanisés, que ce soit au sud ou encore à l'est de Ducy d'autant que la partie sud de la rue du Puits Cailleux (le long de l'ancien tracé de la RD100) n'est pas desservie par les



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

réseaux publics (eau, électricité), c'est également le cas rue Saint-Lazare, que ce soit à l'ouest ou même au nord de Fresnoy en privilégiant ici le maintien de l'usage agricole des terres, que ce soit à l'est ou au nord de Le Luat en maintenant la coupure naturelle entre la zone urbaine du hameau et la récente zone d'équipements publics.

L'accueil de ces nouvelles constructions suit un principe de renouvellement urbain, qui permettra de répondre aux besoins en logements. Les logements réalisés entre 2016 et 2020, et ceux en cours et livrés d'ici 2022, sont d'environ 35 logements sans avoir à urbaniser de nouvelles emprises.



En limite est de Ducy, constructions à usage d'habitation en cours d'achèvement.

Les possibilités de mutation et densification de la trame urbaine existante devraient permettre encore à minima la réalisation d'une trentaine de logements entre 2022 (entrée en PLU révisé) et 2035. Les différents terrains sont considérés comme «dents creuses» dans la mesure où au moins une partie donne directement sur une voie publique suffisamment équipée par les réseaux et sont situés dans un environnement déjà largement bâti. Ils intègrent, en outre, les constructions existantes qui peuvent être transformées (résidence secondaire devenant une résidence principale, grande bâtisse divisée en plusieurs logements).

Dans la profondeur des terrains identifiés en «dents creuses», est privilégiée une inscription en secteur de jardins, ne pouvant pas recevoir de construction principale. Leur aménagement devra respecter les dispositions de la zone UA ou UD avec une implantation d'une construction principale interdite au-delà d'une distance de 30 mètres de profondeur à partir de la voie publique.

Sur les 35 logements encore possibles sur la période d'application du PLU révisé, un secteur regroupant plusieurs «dents creuses» présente un enjeu significatif dans les conditions de son aménagement au regard de sa proximité immédiate avec

l'église de Fresnoy, mais aussi au regard du risque de voir être proposée ici une opération qui compterait un nombre important de logements. Il est donc défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer les conditions d'urbanisation de ce secteur situé rue du Chapitre.



Vue sur les terrains situés rue du Chapitre (côté nord) qui présentent un caractère aménageable à encadrer.



Vue sur les terrains situés rue du Chapitre (côté sud) qui présentent un caractère aménageable à encadrer.

En effet, plusieurs terrains situés de chaque côté de la rue présentent actuellement un caractère constructible qui, au total, couvre une superficie approchant 5 000 m<sup>2</sup>. Ces terrains sont clos de vieux murs en pierres naturelles de pays, caractéristiques du Valois, sont à l'articulation entre le tissu bâti ancien traditionnel implanté à l'alignement de la voie publique et le tissu bâti plus récent de type pavillonnaire, sont en co-visibilité avec l'église de Fresnoy plus au nord, tandis que cette rue présente des besoins en stationnement à gérer.

Les OAP proposent donc des dispositions qui prennent en considération ces enjeux



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

d'aménagement dans cette partie du village. Concernant le patrimoine, il est demandé de préserver les murs anciens alignés à la rue en acceptant un percement partiel qui permet l'accès au terrain. Il est également demandé de maintenir le cône de vue sur l'église de Fresnoy, en adaptant le gabarit et l'implantation des constructions possibles sur les terrains au nord de la rue de Chapître, et en aménageant une sente piétonne en limite ouest de la parcelle n°32 jusqu'à la parcelle n°58 vouée à devenir un espace public, cette sente piétonne valorisant l'axe de vue sur le clocher de l'église.

En ce qui concerne la desserte des terrains, est donc privilégiée l'utilisation des percements existants dans le mur en pierres, quitte à prévoir un accès partagé pour plusieurs des terrains à construire. Il sera également possible de desservir un terrain depuis l'espace public comprenant du stationnement à aménager sur la parcelle n°58, stationnement ouvert au public notamment en lien avec l'église, mais aussi pour les riverains. Cet espace sera accessible après démolition du bâtiment qui se trouve sur la parcelle n°54 ne présentant pas d'intérêt architectural. Il s'agit ici d'ouvrir l'espace public autour de l'église en rappelant que les dispositions réglementaires du PLU prévoient, sur la parcelle n°51, le maintien de la végétation au plus près de l'église et du mur en pierres en limite de propriété avec l'espace public à aménager.



Vue sur la construction à démolir pour ouvrir l'espace aux abords immédiats de l'église de Fresnoy.

Il est prévu ici de 3 à 4 nouvelles constructions afin de tenir compte de ces principes d'aménagement à respecter, permettant de maintenir un espace aéré avec des vues sur l'église.

Au sud de la rue du Chapître, la propriété composée des parcelles n°35 et n°198 est vouée à recevoir une seule construction de type maison de village, dans l'esprit des maisons anciennes sur 1 ou 2 niveaux, au gabarit similaire aux bâtiments existants sur la propriété voisine (parcelle n°196). Dans cette nouvelle construction, il serait possible de compter de 1 à 4 logements en cherchant à répondre à l'objectif de diversification de l'offre en logements sur le village (logement en locatif par exemple). Là encore, le mur en pierres de pays qui clos cette propriété est à conserver en acceptant un percement

pour l'accès des véhicules au terrain.

Sur le terrain voisin (parcelle n°27), pour la partie la plus proche de la rue du Chapître, il est prévu de réaliser une aire de stationnement ouvert au public (un emplacement réservé n°5 est délimité) en mesure de répondre aux besoins déjà observés dans cette rue et qui pourraient s'accroître avec l'arrivée de nouveaux logements. L'aménagement de cette aire de stationnement devra prévoir le maintien d'un accès pour les engins agricoles vers le reste de la parcelle vouée à une exploitation agricole et devra reposer sur un traitement à dominante végétale (faible imperméabilisation des sols) afin de conserver l'ambiance rurale de la rue et de contribuer à la régulation des eaux de ruissellement.

Il n'est pas délimité d'autres secteurs à enjeu d'aménagement à encadrer au titre de la réalisation de logements. Les autres possibilités de logements identifiées correspondent à des terrains libres de construction au sein des zones urbaines déjà constituées ou à des bâtiments déjà existants pouvant être divisés en plusieurs logements. Il convient de rappeler que, compte tenu de la présence au cœur de chacune des trois entités urbaines, de grands corps de ferme accueillant des exploitations agricoles en activité sans qu'il ait été annoncé un arrêt de cette activité à court terme, les orientations du projet communal et leur traduction réglementaire prévoient un secteur spécifique (Uaf) dans la zone urbaine limitant à 1 (celui de l'exploitant) le nombre de logements possibles sur ces corps de ferme qui pourraient présenter un potentiel non négligeables de transformation vers du logement. Durant la période d'application du PLU révisé (horizon 2035), la commune pourra entreprendre une modification du PLU afin de tenir compte d'un éventuel projet de reconversion vers du logement ou une autre destination qu'agricole, de tout ou partie de ces exploitations agricoles inscrites en secteur Uaf, dans la mesure où ce projet de reconversion reste compatible avec les objectifs chiffrés et les orientations du projet communal.

Ainsi, en privilégiant le comblement des espaces libres au sein des enveloppes urbaines déjà consommées, le projet communal répond pleinement à l'objectif de modération de la consommation des espaces à des fins urbaines, en évitant une poursuite de l'étirement des trames urbaines ce qui limite fortement l'empiétement sur l'espace agricole et naturel. Ainsi, pour l'accueil de nouveaux logements envisagés par le PLU révisé, seulement un terrain d'environ 1 200 m<sup>2</sup>, déclaré à la PAC (en 2019), est inscrit en zone urbaine en mesure d'accueillir un logement en tant que dent creuse située rue Saint-Jean à Le Luat.

### - Le développement économique :

Concernant les activités économiques, les orientations du projet communal traduites au PLU révisé prennent en compte la situation existante, sans retenir d'emprise nouvelle vouée à accueillir des activités. En effet, est mis en avant la préservation des espaces agricoles, support à l'activité de plusieurs exploitations sur la commune et les



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

communes voisines. Le développement économique est donc contenu sur les emprises urbaines déjà constituées par transformation de tout ou partie d'autres bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans les zones urbaines délimitées au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Dans la zone UA où la vocation principale est l'habitat, sont privilégiées les activités économiques de services ou commerciales dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol correspondant à des activités de proximité adaptées à la vie du village au regard de la gêne éventuelle pour le voisinage habité (bruit, poussière, circulation et stationnement des véhicules, etc.). Dans la zone UD, un secteur UDe est délimité rue du Chaudron, sur une emprise qui regroupe 3 activités économiques dans un bâtiment destiné à cet usage depuis plusieurs dizaines d'années. Comme en zone UA, la création d'autres activités économiques à vocation de services ou commerciales, mais aussi artisanales parce que la configuration des terrains (souvent plus grands et plus accessibles qu'en zone UA) le permet, reste admise dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions et installations.

Les corps de ferme largement imbriqués dans la trame urbaine offrent, par ailleurs, un potentiel intéressant d'utilisation à des fins économiques (artisanales, de bureaux ou de services par exemple) autres qu'agricoles, en cas de reconversion urbaine.

Enfin, la partie du bâtiment d'activités située sur le territoire communal (l'autre partie étant sur le hameau de Beaurain, commune de Trumilly) est inscrit en zone UE uniquement destinée à l'activité économique, comme c'est également le cas dans le projet de PLU de Trumilly. Cette partie de bâtiment accueille déjà une activité économique à vocation commerciale.



Vue sur la partie du bâtiment d'activités économiques situés sur Fresnoy-le-Luat et Trumilly.

Concernant le développement de l'activité agricole, le projet communal laisse la possibilité d'établir de nouveaux bâtiments agricoles à proximité de la trame urbaine,

en identifiant les franges des entités urbaines en zone agricole ou en secteur Nb (zone naturelle où les constructions et les installations vouées à l'activité agricole sont admises), notamment pour celles qui sont déjà au contact d'une exploitation agricole en activité (ferme au sud de Le Luat, activité équestre à l'ouest de Le Luat). La délimitation d'un secteur UAf sur le bâti à usage agricole situé au coeur des trames urbaines, permet d'adapter la réglementation en tenant compte des besoins de l'activité agricole tant qu'elle existe, sans écarter la possibilité d'un changement de destination, après modification du PLU, dès lors qu'il n'y aurait plus d'activité agricole exercée.

Pour les nouvelles constructions ou installations qui seraient réalisées en dehors des trames urbaines constituées, un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion du bâtiment dans le paysage puisque les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres, en rappelant qu'une partie de la zone agricole se trouve dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette et que la totalité de la zone agricole se situe dans un paysage ouvert. Au moment de la réunion avec les exploitants agricoles, aucun nouveau projet n'a été évoqué au moins à court et moyen terme par les exploitants présents.

La valorisation touristique des lieux autour du patrimoine local (églises de Fresnoy et de Ducy, chapelle de Le Luat, bâti vernaculaire, parcours de randonnée, etc.) peut aussi être vecteur de développement économique local. Le projet communal vise ainsi à développer le tourisme sur le territoire, en lien également avec les atouts paysagers de Fresnoy-le-Luat liés à son patrimoine naturel. Les orientations qualitatives du projet communal s'attachent à préserver les perspectives sur les points de vue intéressants du territoire. Les dispositions du projet communal à horizon 2035 vont dans ce sens, en encourageant l'accueil touristique sur la commune (hébergement, restauration, aménagements, etc.) et en tenant compte des structures d'hébergement déjà existantes.

### - Les équipements, les services et les loisirs :

Les orientations du projet communal retiennent un objectif qualitatif principal en ce qui concerne les équipements, les services et les loisirs. Il vise à conforter le pôle mairie/école situé à l'est de Le Luat. La commune est propriétaire d'une grande parcelle qui comporte actuellement la mairie, l'école qui est en regroupement avec Auger-Saint-Vincent et Trumilly (2 classes pour les maternelles sur le site de Fresnoy-el-Luat), et deux logements. Dans le futur, il convient de ne pas écarter des besoins d'extension de l'équipement scolaire et périscolaire sur place d'autant plus évident à satisfaire à Fresnoy-le-Luat du fait que la commune possède le foncier qui serait nécessaire. En lien avec cet éventuel extension de l'équipement existant, il est proposé de pouvoir réaliser 2 logements supplémentaires sur ce foncier communal, et même de pouvoir accueillir une construction à usage d'activité commerciale dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (activité inexistante aujourd'hui sur la commune) qui profiterait de la venue quotidienne d'une grande partie des parents d'élèves pour garantir son fonctionnement.

Les dispositions proposées au PLU délimitent donc une zone urbaine spécifique (UP) en mesure de répondre à cette évolution possible de cette polarité à l'échelle



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

communale, voire à l'échelle des communes du regroupement pédagogique.



Vue sur l'espace disponible entre la mairie et les logements existants à Le Luat.

Le projet communal prévoit, par ailleurs, une valorisation du site de la Chapelle de Le Luat (édifice appartenant également à la commune), inscrite sur la liste supplémentaire des Monuments Historiques. Il est envisagé d'en faire un lieu accueillant des activités culturelles (exposition, atelier de peinture, lieu de musique, etc.) temporaires et/ou permanentes qui pourraient participer au développement touristique du territoire, suivant la politique portée par la Communauté de Communes du Pays de Valois sur ce sujet. En conséquence, il est nécessaire d'améliorer les conditions d'accès à cet édifice, de stationnement à proximité sans porter atteinte à l'espace public verdoyant qui la borde actuellement côté rue de Rosières.



Vue sur la Chapelle de Le Luat et ses abords à valoriser.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont ainsi définies au PLU sur ce secteur, englobant l'ancien corps de ferme qui jouxte la Chapelle et qui fait l'objet d'une transformation en logements (il est prévu au total jusqu'à 16 logements sur l'ensemble de ce corps de ferme par réhabilitation des bâtiments existants ; près de la moitié de ces logements sont déjà réalisés et occupés, le reste pourrait l'être à court terme). En limite est de cet ancien corps de ferme, à proximité immédiate de la Chapelle, se trouve une emprise libre de construction en mesure de former un complément idéal à la nouvelle destination de la Chapelle. En effet, la commune souhaite acquérir cette emprise pour l'utiliser lors des manifestations culturelles organisées dans la Chapelle, mais aussi, de manière plus générale, du matériel communal nécessaire au bon fonctionnement, à l'entretien des emprises communales et aux festivités existantes sur la commune.

Ces orientations se traduisent réglementairement au PLU révisé par la délimitation d'un emplacement réservé n°7 destiné à l'aménagement des abords de la Chapelle. L'emplacement réservé n°8 initialement envisagé sur une partie du bâtiment jouxtant cette emprise, pour y installer les ateliers municipaux, a été supprimé à l'issue de l'enquête publique, la commune s'orientant finalement vers un autre lieu compte tenu notamment des difficultés d'accès à mettre en place à ce bâtiment.



Vue sur l'emprise sujet à l'emplacement réservé n°7.

La configuration particulière de la trame urbaine reposant sur trois entités urbaines distinctes et assez éloignées les unes des autres, amène à prévoir au projet communal, au moins une aire de jeux et de loisirs ouvertes à tous, dans chacune de ces trois entités. À Le Luat, celle-ci est à confirmer sur le pôle mairie/école qui compte déjà un terrain de jeux qui pourra être renforcé par des installations extérieurs vouées à la petite enfance (du fait de la présence de l'école maternelle) mais aussi au plus grand dans l'espace vert disponible derrière la mairie, par exemple. À Fresnoy, il existe déjà un terrain de jeux situé rue de la Montagne, face à la salle communale. Il s'agit ici de redonner un attrait à cet espace qui a été plutôt délaissé ces dernières années et peu entretenu. Le fait d'implanter un nouvel équipement public (santé et petite enfance) sur le terrain inscrit en emplacement réservé



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

n°9 participe au renforcement de cette polarité à l'échelle de la commune.



Vue sur la polarité de Fresnoy et le terrain inscrit en emplacement réservé n°9.

À Ducy, il n'existe pas véritablement d'un espace public proposant une aire de jeux pour les enfants comme pour les adultes. En lien avec la valorisation du site d'intérêt géologique au sud du hameau, il est donc proposé d'aménager un nouvel espace public avec espace de jeux et quelques places de stationnement le long de la rue qui correspond à l'ancien tracé de la RD100. Un emplacement réservé n°6 est donc délimité à cet effet tandis qu'un secteur naturel (Np) permettant les installations et les constructions qui seraient nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, est délimité sur le terrain où se trouve le gisement géologique.

Les dispositions du PLU révisé confirment, par ailleurs, les besoins d'extension du cimetière, au regard aussi de l'évolution démographique de la commune, avec l'amélioration des conditions de stationnement aux abords de cet équipement public en privilégiant un traitement qualitatif en termes paysager. L'emplacement réservé n°10 est donc prévu dans ce but.

### - La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces :

Les secteurs voués à accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation, mais aussi de stationnement qui constitue un enjeu fort dans la trame urbaine constituée, et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Fresnoy-le-Luat se caractérise par ses trois trames urbaines distinctes qui sont distantes de 3 km (entre Ducy et l'école), sans compter de centralité alors que la polarité au quotidien (école/mairie) se situe en limite est du territoire communal. Les déplacements au sein de la commune sont nombreux, notamment pour se rendre au pôle mairie/école. Compte tenu des distances à parcourir, les déplacements sont le plus souvent effectués en automobile. Au regard de la configuration du réseau viaire qui repose sur une trame

rurale, les voies sont étroites et le stationnement sur l'espace public peut rendre difficile le croisement des véhicules, le passage des engins agricoles ou de transports scolaires, la circulation des piétons. Aux abords de l'église et du cimetière, ainsi que rue du Chapitre où un nombre notable de nouveaux logements pourrait être créé, des emplacements réservés (n°1, n°5 et n°10) sont destinés à répondre aux besoins en stationnement.

Les orientations du projet communal demandent, par ailleurs, que les accès au village depuis la RD1324 qui est l'axe de desserte principale, soient sécurisées sachant que c'est au Conseil Départemental et à la commune de Trumilly de porter les aménagements nécessaires étant donné que les 3 accès concernés se trouvent en dehors des limites communales de Fresnoy-le-Luat. Il est également prévu de veiller au maintien d'un bon niveau de desserte par le transport collectif depuis la commune vers les villes ou villages voisins, qui offrent des commerces, équipements et services de proximité intéressants pour les habitants. Cette offre de transport propose une alternative intéressante au recours systématique à la voiture personnelle, et permet aux habitants sans véhicule d'avoir un moyen de déplacement vers Crépy-en-Valois ou Senlis.

À Fresnoy, en lien avec le réaménagement des abords de l'église, il est prévu de repositionner l'abri-bus afin de le rendre plus pratique pour les usagers du transport collectif.

Enfin, le territoire communal de Fresnoy-le-Luat compte plusieurs chemins (vers les bois, vers l'espace agricole, au sein des trames urbanisées, etc.) dont le maillage mérite d'être optimisé pour organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels. Le projet communal prévoit d'optimiser les conditions de déplacements en mode doux en assurant une continuité de cheminements entre les différentes entités urbanisées de la commune, et entre celles-ci et les parcours de promenade déjà balisés à l'échelle intercommunale. Le projet vise notamment à retrouver une liaison piétonne structurante de Fresnoy à Le Luat pour desservir l'équipement scolaire, à valoriser un circuit piéton au sud de Ducy en passant par le gisement géologique à valoriser.

Le maillage des cheminements est également dans le cadre de la valorisation touristique de Fresnoy-le-Luat à l'échelle intercommunale, en raison de son tissu vernaculaire de qualité, de ses milieux naturels riches de leur diversité, de ces points de vue de qualité sur le plateau du Valois. Il peut ainsi permettre d'optimiser son insertion dans le réseau de cheminements à l'échelle intercommunale (celui du Pays de Valois, celui du PNR Oise - Pays de France).

### 2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune.



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines des parties agglomérées de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres et/ou en briques, en matériaux enduits, etc.) se distinguent clairement entre les parties anciennes du village, bâti avant le XXe siècle, et les extensions plus récentes, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines pour l'ensemble du village (zone UA et zone UD, reprenant ici la terminologie utilisée dans le PLU avant révision) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées. S'ajoutent une zone UE pour le bâtiment d'activités économiques partagé avec la trame urbaine de Beaurain, à l'extrémité nord du territoire communal, et une zone UP correspondant au secteur d'équipements publics formé par la mairie et l'école à l'est de Le Luat.

La zone UA correspond à la trame urbaine de l'ancien village que l'on retrouve dans chacune des trois entités urbaines : grande partie ouest de Ducy, partie centrale de Fresnoy, grande partie de Le Luat (excepté le nord de la rue Saint-Jean). Elle est repérable par ses caractéristiques urbaines et architecturales (bâti à l'alignement, volumes simples à dominante de pierres (plus rarement en briques notamment sur le bâti agricole, murs anciens en pierres de pays encore bien présents). Depuis l'espace public, l'ambiance minérale domine sur le végétal dans ces parties du village. La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, des équipements publics et quelques activités économiques éparses dont plusieurs exploitations agricoles en activité qui font l'objet d'un secteur particulier (UAf) dans lequel les dispositions réglementaires prennent en compte les besoins liés à l'activité agricole.

Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Le règlement incite à la protection et à la pérennisation de ces caractéristiques. Il est possible de transformer des constructions existantes par changement de destination ou division dans la mesure où l'aspect architectural du bâtiment est préservé. Cette partie du village contribue largement à la qualité du site et à l'intérêt du patrimoine bâti, ce qui justifie ce souci de préservation.

Les extensions plus récentes (à compter de la seconde moitié du XXème siècle et jusqu'à aujourd'hui) sont venues principalement occuper les terrains libres au sein de la trame bâtie (sur chacune des trois entités bâties), et surtout le long des rues desservies par les réseaux engendrant un étirement de la trame urbaine. C'est particulièrement le cas, au nord et à l'est de Ducy, au nord et au sud de Fresnoy, au nord de Le Luat. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire bâti au coup par coup ou sous forme de lotissements, venant en rupture avec la configuration de la trame urbaine ancienne. Le premier PLU approuvé en 2004 a cherché à encadrer l'étirement des trames urbaines, globalement contenues aujourd'hui. Ces extensions urbaines font l'objet d'une zone UD dans laquelle les principes d'implantation du bâti et le rapport entre minéral et végétal diffèrent de la zone UA. Ici, les constructions implantées en retrait des voies donnent plus de place à la trame végétale jusque dans l'aspect des clôtures sur l'espace public qui

participe pleinement à l'ambiance des rues. Le gabarit des constructions est également moins élevé qu'en zone UA, l'essentiel des constructions étant réalisées avec un rez-de-chaussée et un comble (aménagé ou non). Les fonds de jardin qui donnent sur le paysage ouvert de champs cultivés tiennent un rôle fort dans la lecture du paysage en vues lointaines et rapprochées sur les secteurs déjà urbanisés.

Jusqu'à ce jour, l'inscription paysagère de Fresnoy-le-Luat dans son site naturel reste assez bien conservée. A été évité un épaississement de la trame urbaine vers les parties hautes du coteau boisé ou encore vers le plateau agricole. Cette typologie urbaine fait d'objet d'une zone UD où les dispositions réglementaires au PLU s'attachent à conserver un tissu aéré : la partie non urbanisée (le plus souvent à dominante végétale) est plus importante que la partie bâtie sur une même propriété.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Fresnoy-le-Luat reste une commune sous influence périurbaine mais dans un espace largement agricole ou naturel, la densité du bâti n'est pas élevée. Des jardins attenants aux propriétés sont ainsi préservés en raison de leur intérêt paysager et environnemental, en étant inscrits en zone naturelle de jardin (secteur Nj sur les franges des terrains venant au contact de boisements présentant d'intérêt paysager et pour la biodiversité), de façon à constituer un espace tampon entre la trame urbaine et l'espace boisé. Les jardins venant à l'arrière des propriétés bâties inscrites en zone UA ou UD, au contact direct avec l'espace agricole de grandes cultures, sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques dont l'objet est la conservation de leur dominante végétale et peu bâti (seulement un abri de jardin est admis par unité foncière, en adoptant un traitement à dominante de bois afin de rester discret). De plus, les possibilités de construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de la division d'un terrain en deux parcelles sont réduites, en particulier lorsque les accès ne sont pas optimaux ce qui renverrait le stationnement sur l'espace public. Le maintien de secteurs en jardin au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui resteront perméables, permettant ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement, phénomènes fréquents sur la commune en raison du relief marqué en amont des trames urbanisées.

Ces jardins forment également des espaces de biodiversité au sein des trames urbaines, utiles aux espèces animales en déplacement sur ce secteur où la richesse faunistique est significative. Ils créent aussi des lieux de biodiversité en raison de la diversité des essences végétales qui peuvent être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.).

Il convient de rappeler que des petits éléments du paysage (arbre remarquable au sud de Ducy, calvaire bordé de deux arbres au nord de la route allant de Le Luat à la RD1324, arbre dans le cimetière de Le Luat, etc.) sont identifiés au titre de leur intérêt paysager et patrimonial (article L151-19 du code de l'urbanisme) ainsi qu'au titre de l'article L151-23 en raison de leur intérêt pour la biodiversité. Les masses d'eau (mares) identifiées au titre de l'article L151-24 (intérêt pour la gestion des eaux pluviales) participent aussi à la biodiversité et aux caractéristiques rurales et champêtres de la commune.



# II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le patrimoine bâti à Fresnoy-le-Luat inscrit en zone UA au plan



Château à Fresnoy



Pigeonnier à Fresnoy



Maison près de l'église de Fresnoy



Maison près de l'église de Fresnoy



Rue du Noyer : cône de vue sur l'église de Ducy



Rue du Buissonnet : cône de vue sur l'église de Ducy



Grange à Ducy



Vieux chêne au sud de Ducy



Murs en pierres à Ducy



Murs en pierres à Ducy



Murs en pierres à Fresnoy



Murs en pierres à Le Luat



Calvaire route vers le Luat depuis la RD1324



Mare au nord de Fresnoy

Les éléments naturels et bâtis d'intérêt patrimonial et/ou paysager

Approche qualitative



## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune de Fresnoy-le-Luat, les murs et murets en pierre, présentant un intérêt architectural et patrimonial sont identifiés au plan de zonage. En effet, l'environnement du village se caractérisant par la minéralité des lieux et la dominante du moellon (ou pierre naturelle de pays). Les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti à préserver selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il en est de même de quelques édifices remarquables (non identifiés en tant que Monument Historique) qui jalonnent les trames bâties : église de Ducy, ancienne grange au sud de Ducy, bâtiments du château de Fresnoy, pigeonnier à Fresnoy, cour pavée et anciens bâtiments de la propriété située au 7 rue de l'Église (voir photos ci-après). Tous travaux envisagés fera l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, de façon à veiller à ce que le caractère minéral ancien de la clôture soit conservé ou encore afin de préserver les caractéristiques architecturales typiques de ce bâti d'intérêt patrimonial.

À Ducy, deux cônes de vue à préserver sur l'église sont identifiés au plan afin de veiller à ce que les aménagements sur l'espace public ou sur l'emprise privée des parties de terrain situés dans ces cônes de vue, ne viennent perturber par leur aspect, leur gabarit, leur nature, la vue remarquable sur l'église, typique d'un village du Valois. À Fresnoy, un cône de vue à prendre en compte sur l'église est également identifié en lien avec l'aménagement possible des terrains situés au sud du monument.

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose d'activités de services et quelques activités indépendantes ou artisanales ainsi que d'équipements publics de première nécessité (mairie, école, salle des fêtes, aires de jeux, etc.).

L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité.

Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation «habitat» de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente. Le site d'activités économiques partagé avec la trame urbaine de Beaurain (commune de Trumilly) est quant à lui directement inscrit en zone urbaine (UE) vouée aux activités économiques.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché

privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements très nombreux sur la commune, et devra porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé, etc.). Les opérations récentes réalisées dans le cadre de la transformation de bâtiments existants (ancienne mairie et école, ancien corps de ferme au sud de Le Luat) vont dans ce sens et pourront se poursuivre lors de la réalisation de nouveaux logements dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants ou encore sur le secteur soumis à des OAP au sud de l'église de Fresnoy.



Ancien bâtiment agricole transformé en logements au sud de Le Luat.





LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES



# I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier qui intègrent, par ailleurs, les mesures prises pour éviter, réduire, voire compenser les incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du projet communal.

Pour chaque zone de PLU délimitée, trois sections précisent la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités ; les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage ; l'équipement et les réseaux.

## 1.1 La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

### 1.1 Concernant la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Dans l'ensemble des zones délimitées, il est rappelé que sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un degré d'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles, il est recommandé d'adopter des techniques de construction qui tiennent compte de ce phénomène naturel, sur la base des données figurant en annexe du règlement.

En outre, dans les zones urbaines UA et UD de Le Luat, compte tenu d'un aléa fort de remontée de nappes, est interdite toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire) afin de prendre en compte la nature des sols. Il est indiqué que le vide sanitaire n'aura pas d'accès extérieur et sa hauteur sera limitée à 1 mètre permettant son entretien.

- Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdite dans les zones UA et UD, principalement vouée à l'habitat, dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans les zones urbaines délimitées, tous nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole qui seraient situés en dehors d'un corps de ferme existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations.

Dans les zones urbaines (excepté en zone UE vouée aux activités économiques), à destination principale d'habitat sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, au regard des nuisances qu'elles pourraient engendrer sur le voisinage habité. Les constructions

destinées aux activités artisanales, de services ou commerciales, sont admises à la condition de ne pas engendrer des dangers ou des nuisances pour les propriétés voisines le plus souvent à usage d'habitation, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la commune n'ayant pas vocation à connaître un développement économique significative suivant les orientations du SCOT du Pays de Valois. Il est tenu compte des activités économiques existantes situées rue du Chaudron, par la délimitation d'un secteur UDe dans lequel la règle des 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale ne s'applique pas.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone agricole (A). Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et de ruissellement d'eaux pluviales.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N (en dehors des secteurs particuliers délimités), sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 50 m<sup>2</sup> et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, sans dalle de béton (évitant l'artificialisation des sols en milieu naturel), afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel d'intérêt environnemental ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou en bâtiment d'élevage à vocation commerciale. Restent également admises les installations liées à une activité de maraîchage (de type serres, tunnels) liée à l'agriculture, dans le but de valoriser les espaces qui seraient rendus disponibles à cette finalité dans l'espace naturel.

De manière plus générale, il est rappelé que la présence d'une ZNIEFF de type 1 dans la zone naturelle délimitée au PLU, peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore) au moment de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions réglementaires fixées aux sections 2 et 3 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise au sol ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de



# I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

façon limitée (20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU révisé qui pourraient être trop contraignantes, sous réserve de la compatibilité avec les dispositions relatives à la servitude d'utilité publique portant sur le risque d'inondation.

- Le territoire communal est traversée par une infrastructure de transport considérées à grande circulation, engendrant des périmètres de nuisances acoustiques à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'hébergement touristique devront respecter des normes d'isolation acoustique. Il s'agit de la ligne ferroviaire à grande vitesse et traversant la totalité du territoire communal du nord au sud entre Ducy et Fresnoy, tandis que de la RD1324 passant sur la frange nord du territoire engendre également des mesures similaires dans la zone UE (partie du bâtiment d'activités jouxtant la trame urbaine de Beaurain). Les dispositions induites concernant la construction figure en annexe 8 du dossier PLU. Cette disposition est rappelée à l'article 2 du règlement des zones concernées.

## 1.2 Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage

- Fresnoy-le-Luat est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans un paysage ouvert de plateau agricole, néanmoins caractérisé par la trame boisée du coteau au sud qui s'étend d'est en ouest en marquant une rupture géomorphologique dans le plateau du Valois. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien dans les parties basses grâce à la présence de végétaux sur le coteau qui viennent chapeauter le bourg et dans les fonds de jardins arborés qui assurent une transition paysagère et écologique entre les trames bâties et les milieux naturels.

Au sein de la trame bâtie, il convient également de préserver la présence de jardins végétalisés afin de conserver la forme urbaine actuelle de chacune des trois entités urbanisées qui restent largement caractérisées par sa dominante rurale et champêtre. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zones urbaines, il est fixé une surface minimale de terrain (au moins 40% dans les zones urbaines à vocation mixte réduite à au moins 25% en zone UE par rapport à la recherche d'une optimisation du foncier à réutiliser dans ces secteurs voués à recevoir des activités économique) réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des

emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. En outre, dans la zone UE et dans la partie de la zone AU destinées aux activités économiques de la commune, les dépôts autorisés seront dissimulés par des haies ou des arbres de manière à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement qui seront réalisées seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées en zones urbaines.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m<sup>2</sup> et toute construction de plus de 5 mètres de hauteur, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, sur le territoire communal, la zone agricole s'inscrit majoritairement dans un espace ouvert et peu arboré où toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise, ainsi que le Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France auquel la commune a récemment adhéré, ont réalisé plusieurs plaquettes dont la plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Ces plaquettes, consultables en Mairie ou au PNR, sont également annexées au règlement du plan local d'urbanisme. Est également jointe une liste des espèces végétales à caractère invasif, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local. Il est aussi indiqué qu'une attention particulière sera portée aux essences susceptibles d'engendrer des allergies (pollen, feuillage, etc.).

- L'essentiel des boisements est inscrit en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme et quelques éléments de paysage caractéristiques sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces mesures réglementaires concourent au maintien de l'usage planté des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation, au regard de leur intérêt paysager mais aussi dans la régulation des eaux de ruissellement arrivant du coteau situé en amont hydraulique des trames bâties.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 (intérêt paysager et patrimonial) et de l'article L.151-23 (intérêt pour la biodiversité) du code de l'urbanisme, il est précisé au paragraphe 4 de toutes les zones concernées que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans



# I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

ce cas, une déclaration devra être déposée à la commune avant toute intervention, tout en précisant que l'entretien normal de ces éléments plantés reste autorisé sans déclaration préalable. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra veiller à la replantation ou au remplacement, par un traitement analogue, des parties transformées, afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les fonds de jardin donnant vers le coteau en grande partie boisé ou les autres boisements de la commune (bois de Fresnoy, bosquet au sud-ouest de Le Luat), ou sur l'espace agricole notamment à l'ouest et au nord des secteurs urbanisés, jouent un rôle important dans la transition écologique entre les secteurs bâtis et les milieux naturels remarquables, ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur occupation est donc particulièrement sensible pour le maintien de la biodiversité sur le territoire et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs en limitant les emprises au sol des constructions sur la surface totale des terrains. Au contact des deux boisements proches des trames urbanisées de Fresnoy et de Le Luat, un secteur naturel de jardins (Nj) est délimité sur les terrains qui occupent l'espace entre ces boisements et les terrains urbanisés.

En zone urbaine, les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne pourront être implantées au delà d'une certaine distance (30 mètres en zones UA et UD déjà urbanisées) par rapport à la voie publique de façon à conserver les emprises en jardin à l'arrière des terrains bâtis. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations légères sans usage d'habitation ainsi admises à l'arrière des terrains, pour lesquels il est demandé, au paragraphe 3 de la section 2 des zones concernées, qu'elles respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun). Au plus près des espaces agricoles ouverts, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sont définies dans le but de maintenir les caractéristiques paysagères des fonds de jardin, à savoir clôture à dominante végétale, présence d'une trame arborée et abri de jardin de dimension limitée et de teinte discrète en bois.

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région, dans le contexte du site inscrit de la vallée de la Nonette (qui concerne l'ouest de Ducy) et des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques (église de Fresnoy et chapelle de Le Luat). C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.). Aux abords de l'église de Ducy et de l'église de Fresnoy, des cônes de vue à préserver sur chacun de ces édifices d'intérêt patrimonial figurent au plan de découpage en zones, en demandant au règlement que les aménagements, les installations et les constructions qui seraient réalisés dans ces cônes de vue ne

viennent pas perturber ou dénaturer la perspective sur l'église.

Les recommandations pour les constructions en pierres (ou moellons) de Pays, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine, concernent particulièrement la commune. Le paragraphe 3 de la section 2 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales établie à l'échelle des communes du Pays de Valois, avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France et le C.A.U.E. de l'Oise. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet. Une nouvelle plaquette de recommandations architecturales plus détaillées, réalisées par le PNR Oise Pays de France, servira également de références pour les projets à venir.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes de la commune, héritées d'un passé rural. Les dispositions réglementaires veillent à leur préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (intérêt patrimonial), à leur restauration et prolongement en respectant leur aspect ancien.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux aux formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, sur l'espace agricole ou sur l'espace naturel en limite des différentes emprises urbanisées, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de jardin doivent s'intégrer au paysage au même titre que la construction principale car ils constituent des éléments qui pourraient adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites que le bâtiment principal, venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur traitement devra respecter les éléments architecturaux du bâtiment d'origine (matériaux pour leur ossature par exemple) et teinte. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

Le règlement fixe aussi des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux



# I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en s'assurant qu'elles restent discrètes depuis l'espace public, plus particulièrement en adoptant des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction (ou en occupant la totalité du pan de toiture) dès lors qu'elles sont installées en toiture, en cohérence avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs couverts par les servitudes autour des monuments historiques et du site inscrit de la vallée de la Nonette. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés.

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, en zone urbaines, il est demandé au moins 2 places de stationnement non couvertes par logement, au moins une place restera non imperméabilisée dans un souci de limiter les emprises des terrains construits où les eaux pluviales sont renvoyées vers le domaine public. En zones urbaines, est ajoutée l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par tranche de 2 logements créés) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs dans ces secteurs habités. La dimension d'une place de stationnement est précisée afin de s'assurer qu'une emprise adaptée soit prévu sur le terrain qui reçoit la construction. En outre, chaque place aménagée doit être facilement accessibles, en évitant les places en enfilade (l'une derrière l'autre) qui pourrait dissuader leur usage de les utiliser puisqu'elles impliquent une manoeuvre des véhicules dès lors que ceux-ci ne sont pas utilisés sur les mêmes créneaux horaires. En outre, l'aménagement d'au moins deux places de stationnement non couvertes (hors carpot) sur la propriété garantit les possibilités de stationnement en phase avec les besoins des ménages (dans un très grande majorité des cas, il est observé au moins deux véhicules par ménage, donc par logement) ; il est souvent observé qu'une place couverte (garager fermé) n'est finalement peu ou pas utilisé pour stationner un véhicule mais plus pour stocker du matériel, un véhicule stationnant alors sur l'espace public qui dans le cas présent n'est pas toujours suffisamment bien dimensionné pour cela, ce qui engendre alors des difficultés de circulations.

## 1.3 Concernant l'équipement et les réseaux

- Dans l'ensemble des zones urbaines, il est rappelé que pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique et en état de viabilité (présence des réseaux publics, voie carrossable

pour les véhicules). L'objectif principal de cette règle est de garantir l'accès au terrain par les véhicules de secours et les véhicules de services. Il est, en outre, demandé que les accès aménagés soient limités à 10 mètres de profondeur et que la largeur soit suffisante (au moins 4 mètres) pour garantir le passage des véhicules (secours, services, livraison, etc.) mais aussi aux véhicules des habitants dans des conditions satisfaisantes.

- Dans l'ensemble des zones, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, le paragraphe 2 de la section 3 demande un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment attendu une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions et installations nouvelles et en cas d'extension d'une construction existante.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (Agence Régionale de la Santé) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

Par ailleurs, afin de tenir compte de la mise en place de la desserte numérique à très haut débit sur la commune, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique au moins des constructions destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements.



## II - La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au point 1/ et 2/ de ce chapitre, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Fresnoy-le-Luat divise le territoire de la commune en trois types de zone selon les dispositions du Code de l'Urbanisme :

- La zone urbaine (UA, UD, UE, UP) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et électricité quand ils existent. Elles sont déjà urbanisées ou au moins en partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.

- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.

- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux. Elle contient des secteurs particuliers correspondant à des occupations du sol spécifique en milieu naturel (secteur agricole, emprise publique vouée aux installations d'intérêt général, secteur de jardins).

Il convient de noter qu'il n'a pas été nécessaire de prévoir au PLU révisé une zone à urbaniser (AU) considérant qu'au sein de la zone urbaine, il reste suffisamment de possibilités pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'activités ou encore d'équipements.

### 2.1 La zone urbaine

Il s'agit pour la zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) de la zone U qui comprend une **zone UA** englobant l'habitat, les équipements, les activités dispersées dans la trame urbaine de Fresnoy-le-Luat et correspondant au bâti le plus ancien le plus souvent implanté à l'alignement des emprises publiques.

Il est également délimité une **zone UD** recevant principalement des constructions à usage d'habitat, réalisées plus récemment et ayant une forme pavillonnaire.

La zone destinée à une activité économique, située en limite nord de la commune, limitrophe de la trame urbaine du hameau de Beaurain (commune de Trumilly), est inscrite en **zone UE**.

Le secteur regroupant la mairie, l'école et deux logements associés, située à l'est

de Le Luat, fait l'objet d'une **zone UP** vouée uniquement aux équipements publics et à une petite activité commerciale d'accompagnement.

En raison de la présence de sol argileux (aléa faible à moyen) sur le territoire communal, il est rappelé que des mesures constructives adaptées sont recommandées notamment pour les nouvelles constructions, en se référant aux techniques proposées dans la plaquette d'informations annexées au règlement. Les pétitionnaires sont donc avertis de ce risque naturel et réaliseront leur projet en connaissance de cause.

#### 2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe les constructions anciennes du village, formant le cœur de la trame urbaine de Fresnoy, la partie sud-ouest de Ducy, et une grande partie de la trame urbaine de Le Luat, où la destination principale des bâtiments est l'habitation, en comptant également quelques activités éparpillées dans la trame urbaine ainsi que quelques équipements publics. Ces constructions constituent un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa particularité architecturale à l'échelle de chacun des trois secteurs agglomérés, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti du village. Les rares constructions implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique voient souvent la présence d'un mur de clôture assuré la continuité du front bâti, si bien qu'elles restent non ou peu visibles de l'espace public.

Elle englobe les terrains situés le long de la rue Saint-Rieul, de la rue du Noyer, de la rue Saint Maurice, de la rue du Buissonnet (partie ouest) ou encore la partie ouest des rues du Chaudron et du Puits Cailleux sur le hameau de Ducy, les terrains situés le long de la rue l'Église, de la rue de la Montagne, de la rue Saint-Martin, au sud de la rue du Château et au nord de la rue du Chapitre à Fresnoy, de l'ensemble des terrains de Le Luat, à l'exception de la partie nord de la rue Saint-Jean. Les limites de la zone UA sont calées sur l'emprise parcellaire des derniers terrains déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, à chaque extrémité des trois périmètres urbanisés, en veillant à ce que la limite urbaine n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer.

La zone UA comprend aussi un **secteur UAf** qui correspond aux emprises occupées par des corps de ferme (exploitation agricole en activité) au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé pour lesquels l'activité agricole est pérenne sur la période d'application du PLU. La vocation agricole de ces emprises est donc privilégiée, en limitant le nombre de logements à un, celui de l'exploitant, comme c'est le cas aujourd'hui. La mutation vers une autre destination de ces bâtiments pourra être envisagée, dans le cadre d'une modification du PLU, dans la mesure où l'activité agricole n'existerait plus, tout en précisant que les installations et les constructions entrant dans le cadre de la diversification de l'activité agricole existante (exemple : lieu de vente de produits de la ferme) restent possibles dans le cadre du PLU révisé. Dans ce secteur UAf, les dispositions réglementaires visent à prendre en compte les besoins



## II - La justification du découpage en zones

de l'activité agricole en adaptant certaines règles d'implantation, de gabarit ou encore d'aspect des bâtiments autorisés, sachant que les emprises inscrites en secteur UAF se limitent, en règle générale, aux bâtiments en dur, souvent les plus caractéristiques du vieux tissu villageois. Le bâti agricole ancien n'est plus toujours totalement adapté aux techniques et aux matériels agricoles d'aujourd'hui, pouvant nécessiter des modifications, voire une reconstruction, à prendre en considération.

Le règlement de la zone UA (hors secteur UAF) conforte la mixité des occupations du sol constatées en autorisant, outre l'habitat et les équipements, le développement des activités libérales, de services ou commerciales, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.) et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui correspond aux types d'activités probables sur le village au regard de sa localisation, de sa desserte limitée pour les camions, des conditions de stationnement pas évidente sur les terrains inscrits en zone UA et sur les emprises publiques.

Les groupes de garage non liés à une opération d'habitation sont également autorisés parce qu'il n'est pas toujours possible d'accéder aux arrière-cours depuis la rue qui dessert l'habitation en raison de la configuration du bâti. L'emprise au sol d'une annexe isolée est limitée à 40 m<sup>2</sup>, ce qui permet la réalisation d'un garage fermé pour deux véhicules (le plus souvent observé dans la composition des ménages habitant la commune) et d'un espace de rangement supplémentaire (vélos, matériel d'entretien du jardin, etc.) sachant qu'il est également possible de réaliser sur l'unité foncière, un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ainsi, l'emprise totale de ces annexes restera inférieure à celle de la construction principale dans un souci de cohérence du bâti à l'échelle de l'unité foncière. La réalisation de piscine (couverte ou non) est également encadrée pour que cet équipement de loisirs reste une installation d'accompagnement à l'habitation et en veillant à limiter les nuisances sur les propriétés voisines.

Il est rappelé que le secteur situé entre l'église et la rue du Chapitre qui présente une emprise aménageable conséquente, est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer son urbanisation possible dans le respect de la configuration du village. C'est également le cas du secteur situé au sud de la rue Saint-Jean qui englobe la chapelle de Le Luat et l'ancien corps de ferme transformé en logements collectifs où des enjeux liés à la valorisation du site, à la gestion des circulations et du stationnement, à la maîtrise de la densité du bâti sont avancés.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout formant un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité en imposant une implantation à l'alignement de la voie publique pour les constructions nouvelles ou une extension ; une implantation en retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique (cette distance permet le stationnement des véhicules entre l'emprise publique et la construction) reste possible à la condition de réaliser un mur de clôture sur l'emprise publique visant à assurer la continuité urbaine du front bâti qui caractérise la zone UA. La forme des

clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein limité à 1,80 mètre de hauteur ou à un muret de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie fine (dont l'aluminium) ou d'une barrière en bois. Le mur ou le muret sera soit totalement réalisé en pierres naturelles de pays (moellons), soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays intégrant des moellons, afin de respecter l'aspect des nombreux murs anciens qui bordent l'emprise publique dans cette zone.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant dans la continuité du bâti) à usage d'habitation, de bureau ou de services, est interdite.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle avec éventuellement une cour intérieure vouée au manœuvre des engins, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou donnant sur des surfaces en herbes, sur l'espace agricole, ou sur le coteau boisé qui n'est pas propice à un développement significatif des constructions et des installations en fond de parcelle. Cette règle permet également de préserver des cœurs d'îlots verts donnant des espaces de délasserment pour les riverains à l'arrière de leur habitation, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Ce principe d'urbanisation limitée à 30 m depuis l'emprise publique est couplé d'une limitation à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. révisé, pour toute nouvelle voie ou accès aménagé sur le domaine privé.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives. Sur les terrains présentant une longueur de façade d'au moins 10 mètres, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres d'une limite séparative afin de permettre le passage d'un véhicule vers l'arrière du terrain.

En revanche, afin d'éviter des densifications de terrains mal gérées, en cas de division, les nouvelles constructions non alignées à l'emprise publique seront nécessairement implantées à au moins 3 mètres d'une limite séparative latérale et une distance d'au moins 10 mètres est à respecter entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété.

Afin de conforter la présence de jardins plantés visibles depuis les voies et les chemins et à éviter une imperméabilisation des sols trop importante au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces, l'emprise au sol des constructions est définie en fonction de la superficie du



## II - La justification du découpage en zones

terrain. Pour les terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre jusqu'à 40% de la surface totale du terrain de façon à ne pas restreindre les possibilités de construire sur de petits terrains. Pour les terrains dont la superficie est comprise entre 600 et 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol est limitée à 35%, et pour les terrains supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>, afin d'encadrer les possibilités de division de grands terrains ou d'occupation par des constructions dont la volumétrie pourrait être très imposante, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain. Il est rappelé qu'il reste possible d'outrepasser cette règle pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. révisé qui peuvent être agrandies dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. En outre, sur un terrain déjà bâti, il est possible d'atteindre 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés, indépendamment des pourcentages indiqués précédemment, afin de rendre viable un projet d'extension nécessaire au bon fonctionnement d'une construction existante quelle que soit la superficie totale du terrain qui la reçoit. Pour les activités économiques, l'emprise au sol maximale est portée à 50% et même 60% dans le secteur UAf, ce qui est un juste compromis entre le besoin en bâtiment et l'emprise devant rester libre pour recevoir du stationnement, les espaces de circulation ou encore le traitement paysager.

En zone UA, sur les terrains destinés à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 40% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement, emprise non imperméabilisée) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. En outre, sur le total de l'emprise restée non bâtie d'une unité foncière, seulement 10% pourra être imperméabilisée (terrasse, espace de circulations) toujours dans le but d'éviter une artificialisation excessive des sols, dans une commune à dominante rurale.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation. Cette hauteur permet de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation. Les équipements publics en tant qu'édifice repère dans la trame urbaine, ainsi que les constructions et installations admises dans le secteur UAf pour répondre correctement au bon fonctionnement de l'activité agricole, pourront atteindre 12 mètres de hauteur maximale. La hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres lorsqu'elle vient sur au moins une des limites séparatives, afin de limiter la gêne sur le terrain voisin (ombrage, mur aveugle), et de maintenir une perception globale de ces constructions discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au maximum, là encore pour rester discret à l'échelle de l'unité foncière. Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage au regard de ce qui peut être observé sur les bâtiments du vieux

village non voué à une habitation.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres ou plus rarement en briques rouges vieillies de pays caractérisant la trame bâtie, plus particulièrement celles visibles depuis la rue qui dessert le terrain, contribuant en cela à préserver les caractéristiques du vieux village. Dans tous les cas, les nouvelles constructions qui seraient réalisées, auront des façades ou pignons sur rue composés d'éléments en pierre naturelles de pays (soubassement, corniche, encadrement des ouvertures, parements, linteaux, etc), rappelant l'architecture traditionnelle du vieux village.

Outre la pierre naturelle de pays, la brique rouge vieillie de pays, l'enduit de teinte ton pierre naturelle de pays autorisées, l'utilisation du bois apparent non peint est admise sur les parties de la construction qui ne sont pas visibles depuis l'espace public afin de satisfaire à des techniques d'isolation par l'extérieur par exemple, tout en préservant l'aspect minéral de la pierre naturelle de pays qui caractérise le village depuis les emprises publiques. Le bois est également admis pour les annexes isolées sous condition que celles-ci soient implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale. En effet, le bois est un matériau qui peut permettre de répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique du bâti, notamment en cas d'isolation par l'extérieur, tout en pouvant se marier convenablement avec l'architecture ancienne du village, ce qui justifie son emploi de manière encadrée étant donné que l'aspect pierre dominante est à maintenir en zone UA.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique de l'architecture locale. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales auront au minimum 6 carreaux (au minimum 3 carreaux par vantail en cas de fenêtre à deux vantaux).

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public. Il est demandé de conserver les volets traditionnels, le plus souvent en bois, ouvrant à la française, en cas de pose de nouvelles menuiseries (avec volet roulant intégré notamment), étant donné que ces volets participent pleinement à l'architecture de la façade de la construction, plus particulièrement pour les parties qui sont alignées sur la voie publique et donc les plus visibles.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile plate rectangulaire dans la gamme de rouge flammé, de brun ou de tuile ardoisée, ou en ardoise naturelle ou d'aspect ardoise naturelle, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, en acceptant également le zinc en tant qu'élément de couverture. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce



## II - La justification du découpage en zones

qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes. Des pentes plus faibles ou un toit plat (si cette partie de la construction n'est pas visible depuis la rue) pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les lucarnes seront de dimension modeste par rapport à l'ensemble de la toiture, plus hautes que larges, de type à capucine pour respecter les formes anciennes observées sur la commune ou dans le Valois. Les châssis de toiture qui ont l'avantage d'être moins coûteux qu'une lucarne et d'offrir une bonne luminosité à l'intérieur de la construction, devront rester discrets en n'occupant qu'au plus 25% du pan de la toiture et en restant plus hauts que larges comme les ouvertures autorisées sur la façade de la construction.

Afin de respecter les formes du tissu ancien perceptibles depuis les rues, les vérandas, verrières et piscines sont autorisées uniquement côté jardin (et non côté rue). En outre, les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon. Les citernes de gaz ou de mazout et installation similaires seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

Une attention particulière est portée aux murs anciens existants qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du village. Ils ne pourront être que partiellement détruits afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton aux largeurs encadrées pour répondre au simple besoin de passage d'un véhicule ou de passage d'un piéton.

Les nouvelles clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre naturelle de pays (ou moellons) qui composent aujourd'hui les murs existants. Elles correspondront à des murs pleins ou muret de soubassement surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'une haie végétale. En limites séparatives, une clôture minérale traitée comme sur la rue est admise en précisant que le soubassement pourra correspondre à des gabions ou à une plaque de béton nécessairement teintée ton pierre naturelle de pays sont moins coûteux qu'un muret maçonné. Est acceptée une clôture pleine constituée de panneaux (bois, composite) sur une profondeur maximale de 10 mètres depuis la façade arrière de la construction principale, afin de permettre aux propriétés d'être dotées d'un espace privatif préservé des regards extérieurs. Les clôtures formées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie sont également autorisées sur les limites séparatives. Il est rappelé qu'au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, la forme de la clôture doit intégrer la circulation de la petite faune, les trames urbaines se trouvant à proximité de boisements et d'un corridor inter ou intra forestier.

### 2.1.2 La zone UD

La zone UD correspond à une zone mixte qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune sous forme d'habitat de type individuel peu dense, d'activités artisanales ou de services et d'équipements collectifs d'accompagnement.

Ces constructions ont parfois été réalisées à partir d'opérations d'ensemble. La densité du bâti sur le terrain est ici moins élevée que dans la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par l'habitat ancien. Le développement pavillonnaire est d'ailleurs largement dominant.

La zone UD englobe le reste de chacun des trois secteurs agglomérés : l'est de la rue du Chaudron, la partie ouest de la rue Saint-Lazare, l'est de la rue du Puits Cailleux à Ducy ; la rue de la Croix Lizot, le nord de la rue du Château, le sud-ouest de la rue du Chapitre et le chemin du Moulin à Fresnoy ; le nord de la rue Saint-Jean à Le Luat.

La zone UD comprend un secteur UDe, situé rue du Chaudron à Ducy, qui correspond à une emprise occupée par un bâtiment regroupant trois activités économiques distinctes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé pour lesquelles sont mises en place des dispositions réglementaires qui visent à prendre en compte les besoins nécessaires au bon fonctionnement de ces activités. Sont donc admises les constructions et installations à usage d'activités de services, artisanales ou commerciales en veillant à ne pas créer de nouvelles nuisances ou gênes sur le voisinage habité. Les règles d'implantation des constructions et installations sont plus souples dans ce secteur UDe que dans le reste de la zone UD, afin de rendre possible une optimisation du foncier utilisé à des fins économiques à cet endroit. La mutation vers une autre destination de ces bâtiments pourra être envisagée, dans le cadre d'une modification du PLU, dans la mesure où il n'y aurait plus d'activités économiques sur le site.

La vocation de cette zone UD est de rester à dominante d'habitat accompagnée d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'habitat, comme les bâtiments industriels ou d'entrepôts, ainsi que les activités dont la présence est incompatible avec l'habitat environnant. Comme en zone UA, les activités économiques admises, à vocation de services, artisanales ou commerciales, sont limitées à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol qui correspond aux types d'activités probables sur le village au regard de sa localisation, de sa desserte limitée pour les camions, des conditions de stationnement.

L'emprise au sol d'une annexe isolée est également limitée à 40 m<sup>2</sup>, ce qui permet la réalisation d'un garage fermé pour deux véhicules (le plus souvent observé dans la composition des ménages habitant la commune) et d'un espace de rangement supplémentaire (vélos, matériel d'entretien du jardin, etc.) sachant qu'il est également possible de réaliser sur l'unité foncière, un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ainsi, l'emprise totale de ces annexes restera inférieure à celle de la construction principale dans un souci de cohérence du bâti à l'échelle de l'unité foncière. La réalisation de piscine (couverte ou non) est également encadrée pour que cet équipement de loisirs reste une installation d'accompagnement à l'habitation et en veillant à limiter les nuisances sur les propriétés voisines.

Le tissu est largement aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté sauf pour une extension de construction existante



## II - La justification du découpage en zones

implantée à l'alignement ou à moins de 6 mètres. Ce retrait autorise le stationnement d'un véhicule en long devant la propriété (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives lorsque la façade du terrain sur rue est supérieure à 20 mètres, afin de préserver des percées visuelles vers l'espace agricole ou naturel au travers du bâti. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives en observant un retrait minimal d'au moins 3 mètres de l'autre limite séparative latérale pour garantir le passage d'un véhicule vers l'arrière du terrain, notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà aggloméré fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, tout en veillant à ne pas altérer la cohérence architecturale et urbaine du bâti développé dans la zone. En revanche, afin de conserver un tissu aéré, il est imposé un retrait minimal d'au moins 4 mètres entre deux constructions non accolées d'une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> situées sur une même propriété. Les piscines seront implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives afin de limiter la gêne (bruit, projection d'eau, etc.) pour les propriétés voisines.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes en zone UD engendrant une forme urbaine en décalage avec la configuration actuelle, pouvant porter atteinte aux paysages par une remise en cause de la gestion des espaces de transition et pouvant à terme poser des problèmes de voisinage, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale fixé à 30 mètres. Ce principe est couplé d'une limitation à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. révisé, pour toute nouvelle voie ou accès aménagé sur le domaine privé.

Les règles d'emprise au sol maximale des constructions sur un terrain sont les mêmes qu'en zone UA, dans un souci d'équité entre les administrés, et afin de répondre aux mêmes objectifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver des emprises de jardin assurant une transition avec les espaces agricoles ou naturels autour des périmètres urbanisés. L'emprise au sol des constructions est donc définie en fonction de la superficie du terrain. Pour les terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre jusqu'à 40% de la surface totale du terrain de façon à ne pas restreindre les possibilités de construire sur de petits terrains. Pour les terrains dont la superficie est comprise entre 600 et 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol est limitée à 35%, et pour les terrains supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>, afin d'encadrer les possibilités de division de grands terrains ou d'occupation par des constructions dont la volumétrie pourrait être très imposante, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain.

En zone UD, sur les terrains destinés à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 40% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de

type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement, emprise non imperméabilisée) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. En outre, sur le total de l'emprise restée non bâtie d'une unité foncière, seulement 10% pourra être imperméabilisée (terrasse, espace de circulations) toujours dans le but d'éviter une artificialisation excessive des sols, dans une commune à dominante rurale.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur moyenne observée sur le tissu pavillonnaire du village. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation. Les équipements publics en tant qu'édifice repère dans la trame urbaine, ainsi que les constructions et installations admises dans le secteur UAf pour répondre correctement au bon fonctionnement de l'activité agricole, pourront atteindre 12 mètres de hauteur maximale. La hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres lorsqu'elle vient sur au moins une des limites séparatives, afin de limiter la gêne sur le terrain voisin (ombrage, mur aveugle), et de maintenir une perception globale de ces constructions discrète par rapport au bâtiment principal. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au maximum, là encore pour rester discret à l'échelle de l'unité foncière.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. Comme dans les secteurs d'habitat ancien de la zone UA, le traitement des façades des extensions plus récentes vise à conserver les caractéristiques de l'habitat existant (matériaux locaux type pierre ou enduits anciens en cohérence avec la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement). L'usage du bois apparent (ou matériau composite qui visuellement peut être assimilé à du bois) est autorisé pour les constructions à usage d'habitation, et devra être peint d'une seule teinte non agressive afin de faciliter l'insertion architecturale par rapport aux autres constructions. Ce matériau constitue un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique de l'architecture locale. Les baies principales visibles des voies publiques seront plus hautes que larges (à l'exception des baies vitrées coulissantes visant à apporter de la lumière dans les constructions récentes, des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales auront au minimum 6 carreaux (au minimum 3 carreaux par vantail en cas de fenêtre à deux vantaux).

Les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, en tolérant le coffre ne dépassant pas de l'embrasement de l'ouverture dès lors qu'il n'est pas possible de l'installer à l'intérieur d'une construction existante.



## II - La justification du découpage en zones

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile plate rectangulaire dans la gamme de rouge flammé, de brun ou de tuile ardoisée noire, ou en ardoise naturelle ou d'aspect ardoise naturelle, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes. Des pentes plus faibles et un toit plat pourront être autorisés dans le cas d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les lucarnes seront de dimension modeste par rapport à l'ensemble de la toiture, plus hautes que larges, de type à capucine pour respecter les formes anciennes observées sur la commune ou dans le Valois. Les châssis de toiture qui ont l'avantage d'être moins coûteux qu'une lucarne et d'offrir une bonne luminosité à l'intérieur de la construction, devront rester discrets en n'occupant qu'au plus 25% du pan de la toiture et en restant plus hauts que larges comme les ouvertures autorisées sur la façade de la construction.

Afin de respecter les formes du tissu ancien perceptibles depuis les rues, les vérandas, verrières et piscines sont autorisées uniquement côté jardin (et non côté rue). En outre, les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon. Les citernes de gaz ou de mazout et installation similaires seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

Les clôtures sur rue auront un aspect ouvert : soubassement (en pierres ou moellons de pays, en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays) de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur maximale, surmonté d'une barrière, d'un grillage ou barreaudage simple et fin. Elles pourront également correspondre à une simple haie taillée doublée ou non d'un grillage. Ces prescriptions concernant les clôtures sur rue assurent une bonne transition entre le secteur bâti et l'espace agricole ou naturel. En limites séparatives, la forme des clôtures sera analogue à celles donnant sur la voie publique, en autorisant le soubassement composé d'une plaque de béton teintée dans la masse (ton pierre naturelle de pays) ou d'un gabion. En limites des zones urbaines, une clôture pleine est admise si elle est en pierres naturelles de pays ou en matériaux enduits ton pierre naturelle de pays, dans le but de préserver un espace d'intimité entre voisins.

### 2.1.3 La zone UE

La zone UE correspond au site voué aux activités économiques existant, qui se trouve à l'extrémité nord du territoire communal, au contact de la trame bâtie du hameau de Beaurain (commune de Trumilly). La zone UE regroupe en réalité une partie d'une unité foncière recevant un bâtiment d'activité (de type entrepôt), l'autre partie étant sur la commune de Trumilly.

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation

industrielles, artisanales, commerciales et de services. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'activité du site, notamment l'habitat autre que celui nécessaire à l'activité (il est admis un logement limité à 100 m<sup>2</sup> par activité et inclus dans le volume du bâtiment d'activité), l'hébergement, les carrières, les activités touristiques et de loisirs, etc.

Dans cette zone à vocation d'activités, sont également autorisés les dépôts de matériaux nécessaires aux activités admises (dans la mesure où ils sont dissimulés de l'espace public par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essence de Pays).

Afin de réduire l'impact de la création de nouvelles activités générant un trafic significatif sur la voie d'accès principal à Fresnoy, et de ne pas gêner la circulation et permettre la manœuvre des véhicules sur l'emprise des terrains, les constructions et dépôts éventuels seront implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie publique. Les nouveaux bâtiments (hors extension de l'existant), installations et dépôts, seront implantés avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives qui correspondent ici à de l'espace agricole, ce qui permet de conserver un espace tampon suffisant pour limiter les incidences éventuelles sur l'activité agricole de ce site d'activités.

La zone d'activité étant située dans un paysage ouvert, l'emprise au sol des constructions est admise dans la limite de 50% de la surface du terrain en demandant qu'au moins 25% de la surface totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, dans un souci d'insertion paysagère des activités, en particulier sur les franges du terrain et le long des voies et espaces publics, qui forment les parties les plus visibles. Cette disposition tient compte des besoins d'extension éventuelle sur site de l'activité existante, pour permettre au bâtiment existant de pouvoir évoluer dans le temps (agrandissement, dépôt temporaire de matériaux nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, etc.).

De façon à intégrer les futures constructions au site existant, leur hauteur est limitée à 12 mètres faisant qu'elles ne dépasseront pas le faitage des constructions les plus hautes autorisées sur le secteur, dans un souci d'une cohérence globale du bâti, en veillant à la concordance des règles fixées au PLU de la commune de Trumilly où se situe l'essentiel des activités économiques du hameau de Beaurain.

L'aspect extérieur des bâtiments devra rester soigné. Les façades pourront aussi être réalisées en bois de teinte foncée s'il est naturel, en bardage métallique, en matériaux destinés à être recouverts, en pierres, en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage, ou en structures accueillant des éléments végétaux. Il est admis jusqu'à deux teintes différentes sur les façades des constructions, afin qu'elles restent discrètes dans le paysage. Plus de deux teintes pourront être admises sur moins du quart de la façade de façon à autoriser les teintes utilisées habituellement par les entreprises pour leur logo. Une troisième reste autorisée pour la toiture, qui pourra avoir une teinte différente des façades. Les matériaux de



## II - La justification du découpage en zones

couverture ne sont pas précisés, la plupart étant autorisés du moment qu'ils aient une teinte unique sur l'ensemble de la couverture.

Pour des raisons d'intégration paysagère du site, venant au contact d'un espace agricole ouvert ce qui crée des covisibilités importantes, les clôtures seront à dominante végétale et leur hauteur peut être portée à 2,50 mètres. Elles seront composées d'une haie comportant des essences de pays ou d'un soubassement de 0,80 mètre sur lequel repose un barreaudage ou grillage, ayant un effet masquant sur les bâtiments d'activités.

### 2.1.4 La zone UP

La zone UP correspond au secteur occupé par les équipements publics (mairie, école, logements associés) situés à l'est de la trame bâtie de Le Luat, formant une propriété communale.

Dans cette zone spécifique à l'échelle de la commune, il est prévu de n'autoriser que les constructions et installations publiques de sports, de loisirs, de détente, scolaires et périscolaires, touristiques, ainsi que les locaux administratifs et techniques de la commune, afin de rendre possible l'extension des équipements existants et l'ajout d'équipements publics complémentaires. Les logements destinés aux personnes assurant la surveillance, l'entretien ou la direction des équipements admis sont possibles. Est également admise une construction à usage d'activité commerciale dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, compte tenu que ce secteur est un lieu vivant au quotidien en raison de la présence de l'école, pouvant rendre viable à terme l'implantation d'un petit commerce local.

La réglementation définie pour la zone UP est peu détaillée, dans le sens où il conviendra de rechercher une harmonie avec le bâti existant dans la zone, lui-même en décalage avec les caractéristiques architecturales du Valois. La hauteur maximale autorisée est fixée à 9 mètres afin de respecter un gabarit similaire aux constructions admises en zone UA ou UD.

### 2.1.5 Tableau de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU	SUPERFICIE EN HECTARES DE L'ANCIEN DOCUMENT (PLU APPROUVÉ EN 2004)
UA dont UAf	20,42 ha 2,19 ha	21,79 ha
UD dont UDe	16,29 ha 0,3 ha	19,38 ha
UE	1,30 ha	0,96 ha
UP	2,50 ha	(zone 1AUp sur 2,5 ha)
<b>TOTAL DE LA ZONE URBAINE</b>	<b>40,51 ha</b>	<b>42,13 ha (+2,5 ha)</b>

Les zones urbaines totalisent au PLU révisé environ 40,5 hectares, principalement à dominante d'habitat soit un peu moins que la superficie du PLU approuvé en 2004 (42,13 ha plus 2,5 ha de zone 1AUp ajoutée, soit 44,63 ha) et ayant fait l'objet de révisions simplifiées approuvées en 2006 puis de modifications. La principale différence de la délimitation des zones urbaines entre le PLU révisé et l'ancien document réside dans le fait que :

- la délimitation des zones UA et UD a été réduite au sud de Ducy, compte tenu que le terrain situé à l'est de l'exploitation agricole et celui en face de la rue (ancien tracé de la RD100) ne peuvent être considérés comme étant directement et suffisamment desservis par les réseaux publics. Ils sont donc inscrits en zone naturelle au PLU révisé ;
- la zone UD a été réduite sur la parcelle cadastrée section ZX n°27 au sud de la rue du Chapitre, en inscrivant en zone naturelle, la partie cultivée ;
- la zone UA a été réduite au sud du corps de ferme transformé en logements au sud de Le Luat, cette emprise composée de jardins figure en secteur naturel de jardins (Nj) au PLU révisé.

En revanche, la superficie de la zone UE est légèrement plus grande du fait que les terrains situés au sud du bâtiment, font partie de l'unité foncière accueillant l'activité économique et sont utilisés pour du dépôt de matériel (ils figuraient en zone agricole au PLU avant révision générale). En sortie ouest de Fresnoy, la limite de la zone UA a été légèrement étendue afin de prendre en compte la réalité de l'unité foncière qui s'y trouve : le jardin attaché à l'habitation passe en zone UA tout en étant intégré dans les OAP thématiques visant à rester un jardin. La zone 1AUp correspondant au terrain communal recevant la mairie et l'école (et les deux logements associés) figure désormais en zone urbaine (UP) au PLU révisé.

Ainsi, par rapport au PLU avant révision générale, le projet rend des surfaces en zone naturelle, auparavant classées en zone urbaine, pour des raisons de sensibilités environnementales ou paysagères, sur un total de 4 ha.

La superficie des zones urbaines représente 3,5% du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

## 2.2 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone qui présente un intérêt environnemental particulier (intérêt paysager majeur, sensibilité écologique, etc.) ou qui sont occupées par des



## II - La justification du découpage en zones

activités spécifiques (point de captage, secteur de jardins, activité équestre, etc.). Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures ou en herbe, qui occupent l'essentiel du terrain communal à l'exception des massifs boisés et du coteau traversé par un corridor écologique venant au contact des trames urbanisées. Cette zone ne compte actuellement qu'un seul bâtiment agricole, situé en sortie ouest de Le Luat.

Dans la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, y compris le changement d'affectation, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 15 mètres de l'emprise des routes départementales (axes les plus circulés et depuis lesquels il convient d'éviter les risques de manœuvre sur la chaussée des véhicules agricoles), à au moins 10 mètres des autres voies qui dessert le terrain afin de garantir une sécurité routière optimale. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions d'au moins 50 m<sup>2</sup> (les abris pour animaux liés à un pâturage ne sont pas concernés par cette règle de retrait) observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs des matériaux destinés à être recouverts feront référence aux teintes des enduits anciens. Les bardages bois ou métalliques sont également autorisés, à l'exclusion de la tôle brute ou galvanisée, de façon à répondre aux besoins liés à l'activité agricole pour la construction de hangars adaptés, tout en veillant à l'emploi de matériaux qui s'intègrent dans le paysage, en particulier au niveau des teintes qui seront limitées à deux teintes en façade.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture n'est pas réglementée), notamment le recours au matériel actuel tel que la benne ouverte d'un semi-remorque, tout en veillant à éviter la réalisation de construction isolée dans la zone agricole qui présenterait un gabarit trop volumineux et pourrait donc perturber la lecture du paysage. Cette hauteur a été validée par les exploitants agricoles rencontrés lors des études.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m<sup>2</sup> devront faire l'objet d'un

accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

### 2.4 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend en compte les sites à fortes sensibilités environnementales, en particulier le périmètre de la ZNIEFF de type 1 du massif du Bois du Roi, doublé d'un Espace Naturel Sensible (bois de la Muette, bois de l'Enceinte) au sud-est du territoire communal, ainsi que la présence d'une continuité écologique inter ou intra forestière depuis ce massif boisé jusqu'en limite communale avec Montépilloy, en suivant le coteau arboré au sud des trames bâties du village. Le bois de Fresnoy est également inscrit en zone naturelle.

La zone naturelle prend également en compte les secteurs de risques naturels, en particulier en amont des trames urbanisées de Fresnoy et de Ducy où les ruissellements peuvent être significatifs, les périmètres de protection autour du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine entre Fresnoy et Ducy, les secteurs de jardins situés sur les franges des trames urbanisées de Fresnoy et de Le Luat, les activités équestres (centre équestre du Ranch de la vallée du Puits, élevage d'équidés en sortie ouest de Le Luat).

A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à l'environnement, tout en tenant compte des besoins d'aménagement, d'entretien, d'extension limitée des constructions existantes pour garantir leur bon fonctionnement.

En conséquence, la zone naturelle compte 4 secteurs particuliers :

- **Le secteur Nca** qui correspond à l'emprise des périmètres de protection autour du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine, dans lequel ne sont admises que les constructions et les installations nécessaires ou liés au bon fonctionnement de cet équipement d'intérêt collectif. La partie sud du périmètre éloigné se recoupe avec l'emprise occupée par le centre équestre inscrit en secteur Nb.

- **Le secteur Np** qui correspond à un terrain communal, situé au sud de Ducy, sur lequel est envisagée une valorisation à des fins pédagogiques en raison de la présence d'un affleurement rocheux et sableux qui présente un intérêt géologique. En lien avec cette valorisation, est donc admise uniquement une construction d'intérêt collectif dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en mesure d'accueillir les personnes visitées le site et les éléments explicatifs associés à ce site naturel.

- **Le secteur Nb** englobe les terrains à usage agricole en continuité du corps



## II - La justification du découpage en zones

de ferme en activité au sud de Ducy et des deux sites accueillant une activité équestre, mais situé dans un secteur de sensibilité environnementale (proximité de la continuité écologique à Ducy, périmètre de protection du point de captage de l'eau pour le ranch de la Vallée du Puits) ou encore du fait que l'activité équestre à l'ouest de Le Luat ne fait l'objet d'une déclaration au titre de la PAC. À ce titre, ne sont admis que les bâtiments à usage agricole (y compris équestre) nécessaires à l'activité.

- **Le secteur Nj** englobe les terrains occupés par des jardins situés aux franges des secteurs urbanisés de Fresnoy (à l'est) et de Le Luat (au sud) dès lors que ces jardins occupent une emprise conséquente à l'échelle de l'unité foncière ou de plusieurs unités foncières, au contact direct avec un espace boisé. Dans ce secteur, ne sont possibles qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une piscine dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (comme c'est le cas dans les zones urbaines), ainsi qu'un abri de type charreterie ou préau fermé au maximum sur 2 côtés, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pouvant servir à abriter des véhicules et autres objets qui ne pourraient pas trouver place dans l'abri de jardin.

Suivant les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, seulement le secteur Nj relève du régime du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). En effet, les secteurs Nca et Np ne peuvent accueillir que des constructions et installations en tant qu'équipement d'intérêt collectif suivant les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le secteur Nb voué uniquement à des constructions et installations agricoles, fait référence aux dispositions de l'article R151-25 du code de l'urbanisme.

Le règlement général du reste de la zone naturelle vise à interdire toute nouvelle occupation du sol de manière à protéger l'environnement naturel. Ne sont tolérés, par unité foncière, un seul abri pour animaux liés à un pâturage et limité à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans dalle de béton pour éviter l'artificialisation du sol et fermés sur 3 côtés au maximum pour éviter l'évolution de ces constructions vers un autre usage, ainsi que les constructions et installations (type serres, tunnels) nécessaires à une activité de maraîchage. Ces dispositions permettent de veiller à l'entretien des milieux naturels et à sa diversification en autorisant un usage des sols en jardin potager, verger, cultures vivrières ou encore en pâture. Compte tenu de la présence de constructions à usage d'habitation au sud-est de Le Luat, suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il est admis une extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des habitations et la réalisation d'une annexe isolée à l'habitation dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (jusqu'à 80 m<sup>2</sup> pour une piscine) pour répondre aux besoins pouvant être exprimés, tout en préservant l'espace naturel. Ces annexes pourront être implantées dans un périmètre de 10 mètres autour de l'habitation afin d'éviter de porter atteinte de manière significative aux milieux naturels et au paysage. Il est précisé que les habitations situées en zone naturelle du PLU révisé jouxtent la trame

urbaine de Le Luat où les enjeux environnementaux sont moindres qu'à Fresnoy ou à Ducy.

Conformément aux articles L151-11 et R151-25, le règlement de la zone naturelle autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (secteur Nb), ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages), ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation agricole ou forestière, valorisation touristique par exemple). Il s'agit surtout d'encadrer les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes, tout en tenant compte dans les secteurs délimités des besoins d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage, sauf pour les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardinage limitées à 3 mètres au faîtage et à l'exception des constructions admises dans le secteur Nb voué au bon fonctionnement des activités équestres, dans le secteur Np ou le secteur Nca pouvant recevoir des équipements d'intérêt collectif, où la hauteur des bâtiments pourra atteindre 12 mètres pour répondre à des impératifs techniques.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 5 mètres des voies publiques pour les nouvelles constructions et portée à 15 mètres pour assurer la sécurité des accès depuis l'emprise des routes départementales. Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives est de 5 mètres (sauf en cas d'extension d'une construction existante implantée à moins de 5 mètres des limites séparatives). Un retrait d'au moins 15 mètres est demandé par rapport aux espaces boisés classés pour les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de façon à tenir compte du risque de chute d'arbres et à protéger les lisières boisées du Bois de la Muette et du Bois de l'Enceinte, inscrits dans le périmètre de ZNIEFF de type 1 et d'ENS. Dans les secteurs Nb et Nca, ce retrait d'au moins 15 mètres des espaces boisés classés ne s'appliquent pas afin de ne pas réduire de manière trop forte les possibilités d'implanter une installation nécessaire aux activités admises.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local (gamme de brun, de vert ou de gris). Les abris pour animaux et abris de jardin utiliseront majoritairement le bois comme matériau de façade. Pour l'ensemble des constructions, il est demandé une teinte unique en façade et une teinte unique pour les matériaux de couverture. Le caractère



## II - La justification du découpage en zones

démontable de la plupart des constructions devra être assuré par des matériaux adaptés, seule la tôle brute ou galvanisé, non peinte en usine, est interdite en façade ou toiture de façon à éviter le risque de cabanisation des milieux naturels.

Les clôtures seront à dominante végétale, composées d'essences courantes et variées : un renvoi est fait à la plaquette du CAUE «plantons dans l'Oise» et «Arbres et haies de Picardie». Les essences envahissantes, dont la liste est annexée au règlement, sont interdites, et les essences allergisantes devront être limitées.

**Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle et forestière**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU	SUPERFICIE EN HECTARES DE L'ANCIEN DOCUMENT (PLU APPROUVÉ EN 2004)
A	751,24 ha	824,42 ha (-2,5 ha inscrit en AUp)
N dont Nb Nca Nj Np	358,25 ha 12,82 ha 38,90 ha 2,82 ha 0,6 ha	283,45 ha dont Na 38,15 ha et Nb 1,15 ha
<b>TOTAL DE LA ZONE AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIÈRE</b>	<b>1 109,49 ha</b>	<b>1 107,87 ha</b>

Le PLU révisé compte près de 1 110 hectares de surface agricole, forestière ou naturelle dont 68 % sont à destination agricole et 32 % à destination naturelle (tout en notant que la zone naturelle englobe des emprises agricoles et autorise également les constructions agricoles liées à l'activité existante, les abris pour animaux liés à un pâturage en veillant à leur intégration au site par des gabarits et des teintes adaptés).

**La superficie de la zone agricole, naturelle et forestière est d'environ 4 ha supérieure à celle du PLU approuvé en 2004, s'expliquant par le reclassement en zone naturelle des fonds de jardin et du terrain situé au sud de Ducy. Les dispositions du PLU visent donc bien à une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.**

### 2.5 Tableau récapitulatif des superficies

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU	SUPERFICIE EN HECTARES DE L'ANCIEN DOCUMENT (PLU APPROUVÉ EN 2004)
<b>Total des zones urbaines</b>	40,51 ha	42,13 ha
<b>Total des zones à urbaniser</b>	0 ha	2,5 ha (AUp)
<b>Total de la zone agricole ou naturelle</b>	1 109,49 ha	1 105,37 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1 150 ha</b>	<b>1 150 ha</b>
dont espace boisé classé	<b>123,4 ha</b>	<b>138,77 ha</b>
dont élément du paysage à préserver	<b>7,2 ha</b>	/

**Par rapport au PLU approuvé en 2004, la répartition des superficies de zone diffère essentiellement du fait d'ajustement des limites des zones urbaines, pour environ 4 hectares, au profit de la zone naturelle.**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 (article L130-1 jusqu'en janvier 2016) du code de l'urbanisme représentent 123 ha, soit 10,6% du territoire communal. Ils couvrent les secteurs à fortes sensibilités écologiques, notamment les espaces couverts par une ZNIEFF et concerné par les continuités écologiques reposant sur les milieux forestiers. En revanche, la superficie des espaces boisés classés a été légèrement réduite par rapport au PLU approuvé en 2004, sans doute lié à la technique de mesure car il n'est pas constaté de réduction de la trame boisée.

Le PLU révisé identifie également des éléments plantés à préserver au titre de l'article L151-19 ou L151-23, pour des raisons paysagères ou environnementales. Il s'agit principalement de fonds de jardin plantés et arborés qui marquent la transition entre les trames bâties et les espaces naturels ou agricoles, ou encore qui contribuent à l'insertion paysagère des infrastructures de transport (ligne ferroviaire à grande vitesse, partie de la RD100 récemment aménagée). Ces éléments plantés jouent en effet un rôle dans l'intégration paysagère des constructions, mais également dans la gestion des ruissellements en provenance des coteaux ou dans la lecture du grand paysage. Ils permettent également d'assurer la protection des lisières forestières en imposant un recul des constructions par rapport aux milieux naturels et forestiers. Plus de 7 hectares ont ainsi été protégés, répartis sur l'ensemble du territoire communal.



## II - La justification du découpage en zones

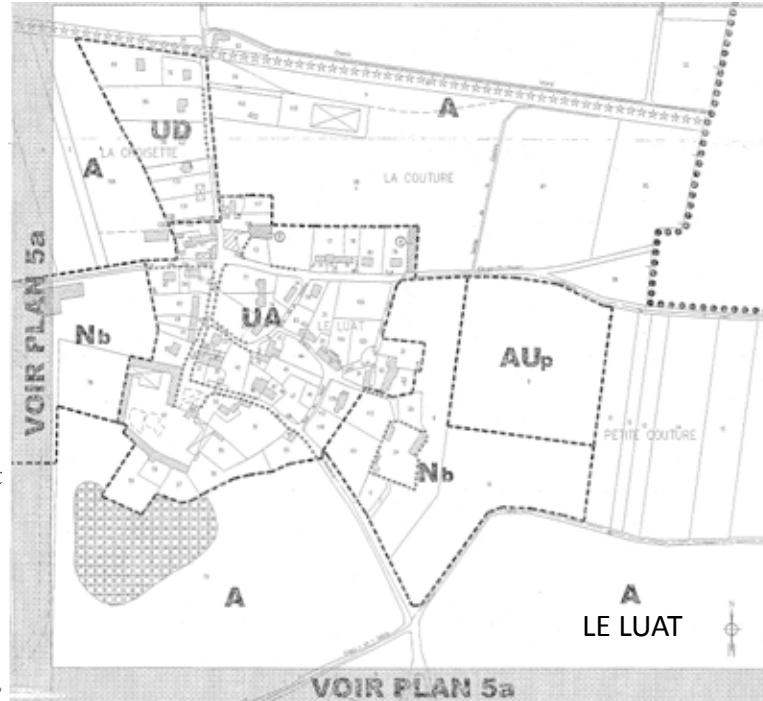
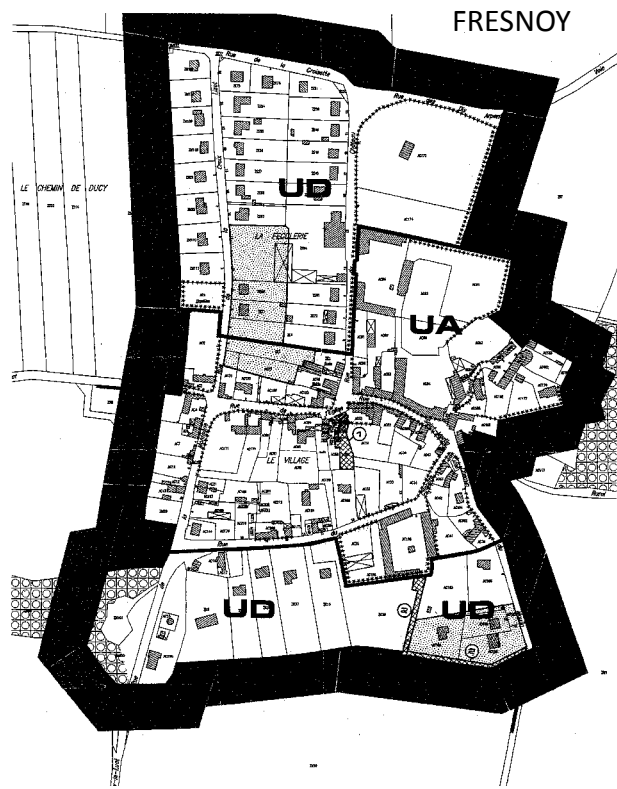


Le découpage en zones avant et après révision

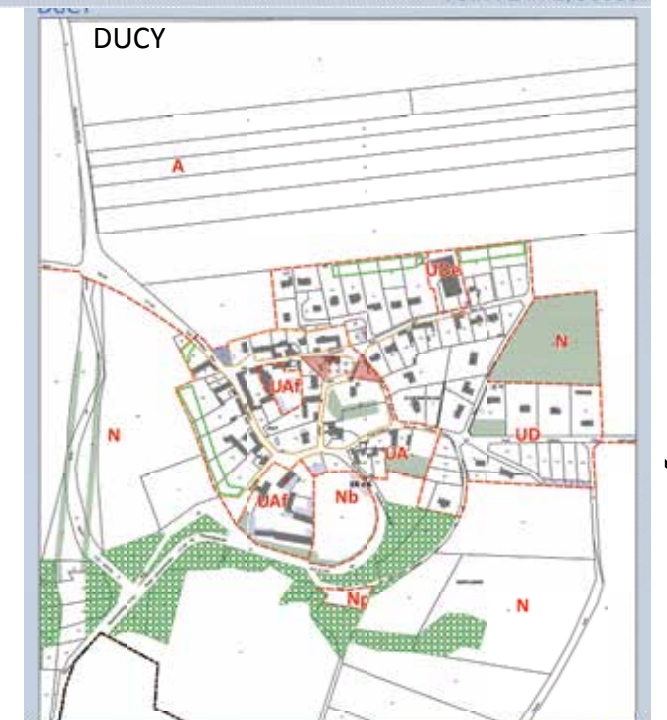
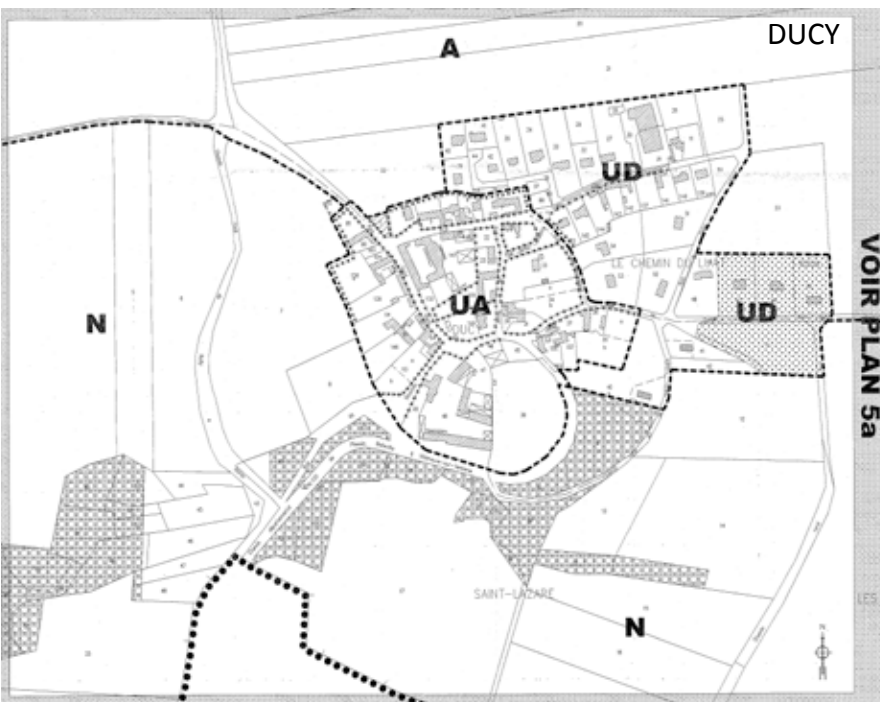
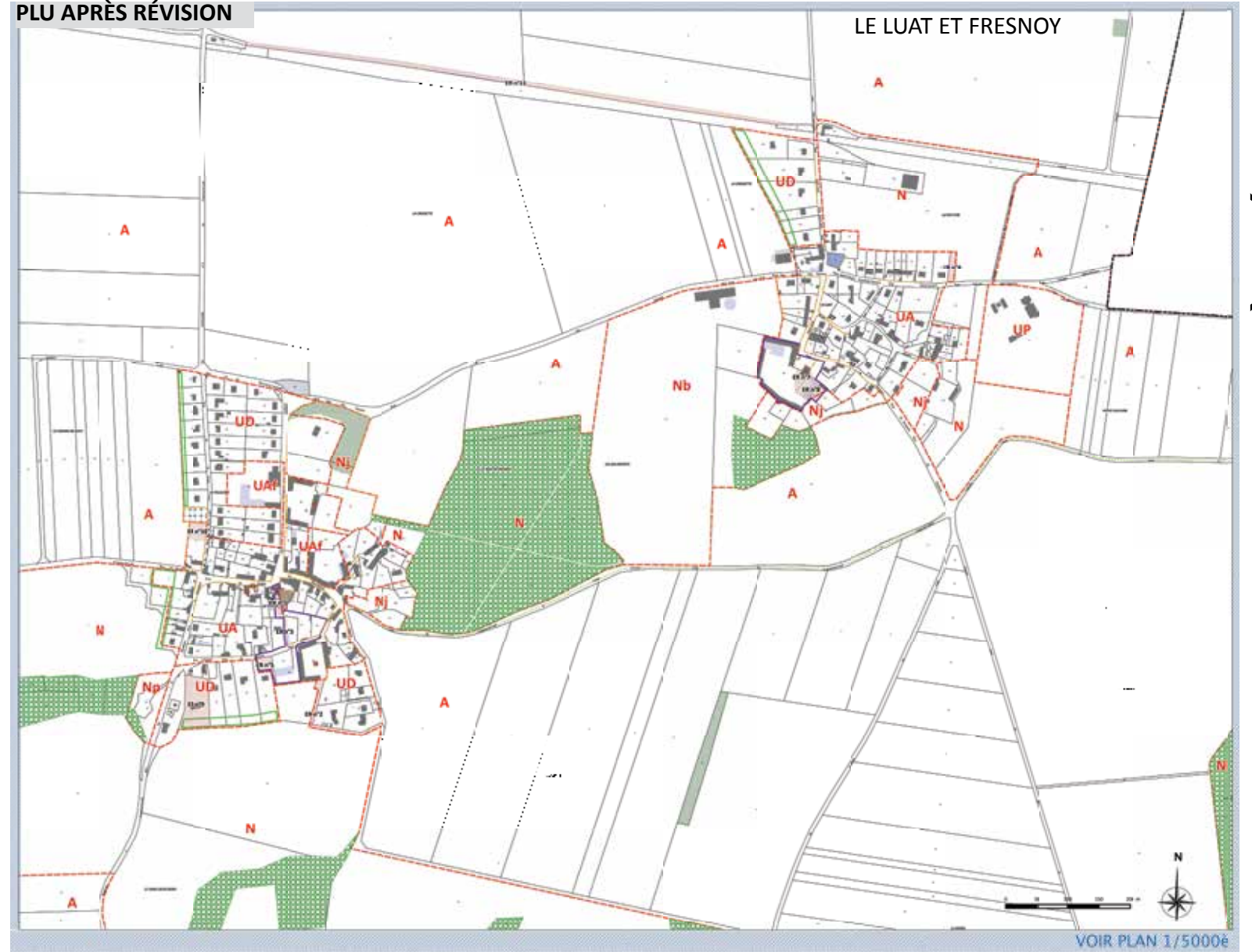


# II - La justification du découpage en zones

PLU AVANT RÉVISION



PLU APRÈS RÉVISION





## III - La mise en oeuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière est à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'État.

### 3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

### 3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

### 3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces

zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

### 3.4 La zone d'aménagement différé (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 6 ans, renouvelable une fois. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

### 3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

### 3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer une taxe qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Cette taxe est prélevée sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.





ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



# I - Analyse des incidences du plan sur la biodiversité

La première partie «Diagnostic dont l'Etat initial de l'environnement» de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés ont été définies dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

**La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement de la commune étant limitées, il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU révisé ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique, conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 12 janvier 2021.**

**Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R151-4 du code de l'urbanisme.**

## 1.1 Analyse des incidences du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

Le territoire communal n'est pas directement concerné par des sites Natura 2000, mais le site Natura 2000 le plus proche «Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi» s'étend sur les communes voisines d'Auger-Saint-Vincent et de Rosières, à environ à 3 km du tissu bâti de Fresnoy, séparé par le coteau puis la butte boisés du bois de la Muette.

Cette Zone de Protection Spéciale (ZPS) recoupe un vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, ce site présentant une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du Bassin Parisien. L'ensemble des séquences habitats/géomorphologie est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France et cumule de très nombreux intérêts biocoenotiques et spécifiques, qui ont justifié la création d'un Parc naturel régional en 2004 et le classement en zone de protection spéciale, notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

Les intérêts spécifiques sont de très haute valeur patrimoniale, notamment par la diversité et le nombre de taxons remarquables, la biogéographie (nombreuses espèces en limite d'aire croisées atlantique/continentale/méridionale ou d'aire très fragmentée), la rareté (nombreux taxons menacés et en voie de disparition). Ces intérêts sont surtout ornithologiques : avifaune surtout forestière (notamment rapaces, Pics noir et mar), Martin pêcheur et Engoulevent d'Europe nicheurs.

L'état de conservation des ensembles forestiers proprement dits est relativement

satisfaisant. Il faut toutefois veiller aux drainages inopportuns des microzones hydromorphes (notamment au niveau des sources et suintements perchés). Le massif subit une pression humaine (surtout touristique, ludique et immobilière) toujours accrue occasionnant des pertes d'espaces (parcs d'attraction, périphérie urbaine, sablières, réseau routier et autoroutier,...) avec fragmentations et coupures de corridor par l'urbanisation linéaire périphérique... Le maintien des mosaïques d'habitats intersiticiels est quant à lui fortement précaire, soit suite aux abandons d'activités traditionnelles ou aux fluctuations des pâturages «sauvages» (lapins, cervidés), soit en conséquence des aménagements et de l'évolution des techniques de gestion.

La protection des milieux naturels de ce site ne peut se concevoir qu'à l'échelle pluri-communale. Le PLU de Fresnoy-le-Luat n'aura aucune incidence sur les systèmes d'entretien et de gestion de ces milieux. Ces risques de dégradation du milieu sont liés à l'occupation du sol et relèvent de dispositions réglementaires à prendre sur le site en lui-même, dans les documents d'urbanisme des communes concernées. Ce site Natura 2000 étant situé à plus de 3 km des tissu bâtis de Fresnoy-le-Luat, le projet communal n'aura donc aucune incidence notable sur la protection ou la dégradation potentielle des milieux naturels du massif des trois forêts et du bois du Roi.

Parmi les espèces d'intérêt communautaires recensées sur ce site, liées à l'avifaune, il est potentiellement possible que ces espèces viennent au moins ponctuellement dans les parties urbanisées ou urbanisables de Fresnoy-le-Luat. Pour autant, les orientations du projet communal prévoient des mesures de protection des milieux naturels spécifiques (bois, jardins et parcs, etc.) en mesure de garantir une bonne prise en compte de ces espèces et de leurs interactions possibles avec ces milieux.

Outre les espèces d'intérêt communautaire, on note des continuités écologiques avérées, dont la fonctionnalité est jugée bonne, reposant sur les milieux boisés depuis le Bois du Roi jusqu'à la butte de Montépilloy, qui sont donc présentes sur le territoire communal de Fresnoy-le-Luat via le coteau boisé. La dégradation de ces milieux boisés pourraient avoir des incidences sur le site Natura 2000. Les mesures de protection des boisements et de leurs abords prévues au PLU révisé de Fresnoy-le-Luat, sont détaillées ci-après, dans l'analyse des incidences du plan sur la ZNIEFF et l'ENS.

En conséquence, les dispositions du PLU révisé de Fresnoy-le-Luat sur la flore ou la faune et sur les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation du site Natura 2000 peuvent être considérées comme étant sans incidences.

## 1.2 Analyse des incidences du plan sur la ZNIEFF et l'ENS du massif forestier du Bois du Roi et sur la continuité écologique associée

Fresnoy-le-Luat est une commune composée de plusieurs entités bâties réparties au pied du coteau qui forme un ensemble boisé depuis le massif du bois du Roi (bois de la Muette) qui forme la limite sud-est du territoire communal jusqu'à la butte de



# I - Analyse des incidences du plan sur la biodiversité

Montépilloy en limite ouest. Ce continuum boisé est support d'un corridor écologique inter et intra forestier. Les trois entités bâties se sont développées au pied de ce coteau, en préservant le bois de Fresnoy et le bois au sud de Le Luat, au lieu-dit «Les Dix Arpents».

- Mesures proposées :

Le projet communal vise à limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers. L'ensemble des massifs boisés est inscrit en zone naturelle qui s'étend aussi, sur les espaces agricoles qui les bordent dans lequel se trouve le corridor écologique. La présence d'une trame «Espace boisé classé» interdit toute construction et installation dans les emprises boisées et garantit le maintien de ce couvert végétal d'intérêt écologique et paysager. Ainsi, le PLU révisé de Fresnoy-le-Luat aura des incidences positives sur la flore ou la faune et sur les habitats essentiellement forestiers qui ont présidé à la désignation du périmètre de la ZNIEFF et de l'ENS, ainsi que sur les continuités écologiques identifiées en lien avec ces milieux grâce à la protection du couvert boisé. Dans les emprises contiguës, les possibilités d'aménagement sont limitées à un abri pour animaux d'au plus 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans dalle de béton, afin de prendre en compte la présence de surface en herbes (pâtures).

Les possibilités de développement des différentes entités bâties venant au contact du coteau sont limitées aux terrains libres de construction au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, et à l'aménagement des bâtiments existants. Les dispositions du plan portent une attention particulière pour les unités foncières venant au contact des boisements en délimitant des emprises de jardins à préserver (secteur Nj) formant un espace tampon entre ce qui est urbanisé et ce qui reste naturel en raison de la sensibilité environnementale du milieu. La délimitation des zones urbaines fixe une limite nette au développement urbain. Aucun secteur à enjeu d'aménagement n'a été identifié dans ou à proximité du périmètre de la ZNIEFF ou de l'ENS. Les possibilités d'urbanisation du hameau de Ducy sont limitées vers le haut du coteau afin d'éviter que les constructions ne viennent trop près de la frange boisée à conserver ce qui pourrait venir perturber l'équilibre paysager, faunistique et floristique de la lisière. Ainsi, la grande parcelle non aménagée située au sud de la rue Saint Rieul, est inscrite en zone naturelle (Nb) où sont possibles uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qui la jouxte. En outre, la construction de bâtiments neufs à vocation d'habitat sera limitée en profondeur par une bande d'implantation fixée à 30 mètres maximum comptés depuis l'emprise publique en zone UA et à en zone UB, ce qui permet d'éviter toute incidence d'une urbanisation en double rideau vers les milieux naturels boisés.

Les autres éléments végétaux (haies, parc et jardin d'une propriété bâtie) situés sur le territoire communal ont été protégés par leur identification au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, ce qui permet la préservation de fonds de jardin non bâti (y compris pour des annexes), le maintien d'emprises de pleine

terre non imperméabilisées et des éléments plantés. En effet, ces éléments plantés devront être pérennisés. Dans le cas où un projet viserait à la valorisation paysagère ou environnementale de ces éléments et impliquerait des modifications (coupes, abattages), une demande préalable devra être faite en mairie. Il en est de même en cas de projet d'intérêt général, ou bien en cas de problèmes de sécurité.

En conséquence, les incidences éventuelles du PLU révisé de Fresnoy-le-Luat sur la flore ou la faune et sur les habitats essentiellement forestiers qui ont présidé à la désignation du périmètre de la ZNIEFF et de l'ENS sont évités grâce à une urbanisation contenue à la trame urbaine.



## II - Analyse des incidences du plan sur les paysages

L'analyse de l'état initial de l'environnement (chapitre 1 du présent rapport) signale la relative diversité des paysages qui composent le territoire communal de Fresnoy-le-Luat. Les parties nord, est et ouest sont largement vouées à la grande culture formant un paysage particulièrement ouvert, traversé par deux axes ferroviaires (du nord au sud, la ligne à grande vitesse entre Ducy et Fresnoy ; d'est en ouest, l'ancienne voie ferrée de Senlis à Crépy-en-Valois, au nord des secteurs urbanisés). L'extrémité sud-est du territoire communal, occupée par des boisements, présentent un paysage fermé avec des perspectives limitées vers le sud. La partie centrale présente un paysage semi-ouvert composé de boisements sur le coteau qui vient chapeauter les entités urbanisées ou de massif (bois de Fresnoy, bois au lieu-dit «Les Dix Arpents» à l'ouest de Le Luat), de rares surfaces en herbes, de terres cultivées. Le tissu urbanisé, éclaté en trois entités, se situe donc à l'interface entre le coteau boisé et le plateau agricole au nord (également au sud sur les parties hautes du territoire communal). La trame urbaine se caractérise par un patrimoine bâti de qualité.

### 2.1 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Fresnoy-le-Luat présente une variété paysagère intéressante, soulignée ici par le relief, dans cette partie du plateau du Valois. Il est urbanisé sur environ 3,5% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les enveloppes déjà urbanisées, ayant donc une très faible incidence sur l'équilibre environnemental et paysager du site. Celui-ci se caractérise par deux entités majeures présentant pour chacune d'elle des caractéristiques paysagères particulières que les orientations du projet communal prévoient de conserver : les parties boisées (du bois de la Muette au coteau) et l'espace agricole.

#### Mesures proposées d'ordre général :

Le bois de la Muette et le bois de l'Enceinte rattachés au massif du Bois du Roi, prolongés par le coteau boisé jusqu'en limite ouest du territoire communal, occupent une centaine d'hectares (9% de la superficie communale) dans sa partie sud. Cet espace aux paysages fermés arbore le coteau, où les parties de versants les plus abruptes ne permettent pas des cultures intensives. Cet ensemble figure en zone N du P.L.U., y compris les lisières, et en espaces boisés classés pour assurer le caractère pérenne des boisements. Ces boisements jouent un rôle primordial dans la perception paysagère de Fresnoy-le-Luat en venant «chapeauter» les parties urbanisées depuis le nord ou en les masquant en arrivant du sud, ce qui participe pleinement à leur insertion au site naturel. Le classement en zone N est même étendu à l'ensemble des terrains non bâtis des coteaux afin de conserver l'harmonie d'ensemble de ces espaces à forte sensibilité paysagère et afin d'intégrer, en limite ouest de la commune, les terrains situés dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Nonette. Les terres cultivées qui occupent ces parties de coteaux moins abrupts ne pourront pas accueillir de bâtiments qui auraient un fort impact paysager.

Le plateau agricole, largement occupé par les terres de grandes cultures (céréales, betteraves) de type champs ouverts, conserve cette vocation par un classement en zone A. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol, en signalant que jusqu'alors aucun bâtiment ne se trouve dans cet espace. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'inscription paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments.

La zone agricole délimitée au PLU comporte quelques bosquets épars, en particulier au nord de Le Luat, qui sont identifiés comme étant à préserver au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du fait qu'ils ponctuent le paysage ouvert de plateau agricole. Il en est de même des trames végétales qui se sont développées sur le talus de la ligne ferroviaire à grande vitesse qui traverse du nord au sud l'espace agricole, entre Ducy et Fresnoy, ainsi que la trame végétale sur le talus du nouveau tracé de la RD100 à l'ouest de Ducy.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, le paragraphe 4 de la section 2 des différentes zones urbaines délimitées au plan préconise la préservation des plantations existantes de qualité et la réalisation d'un traitement paysager de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.) d'au moins 40% (25% en zone UE en raison des besoins de l'activité économique) de la surface totale du terrain restant libres de construction. Pour l'ensemble des zones urbaines, les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités devront compter au moins un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Dans le secteur aggloméré, la diversité des paysages se traduit également par la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Effectivement, différents types architecturaux sont clairement identifiables à Fresnoy-le-Luat. Le découpage en zones du territoire communal en a tenu compte en s'accompagnant d'une réglementation adaptée (formes, gabarit, matériaux, couleurs, etc.) des constructions. Il est rappelé que l'église de Fresnoy et la chapelle de Le Luat sont identifiés en tant Monument Historique conduisant l'Architecte des Bâtiments de France a donné un avis sur les projets d'aménagement et de construction situés dans un périmètre de 500 mètres qui couvre la totalité des trames urbaines de chacune de ces deux entités. Les terrains situés à l'ouest de la rue Saint-Rieul sont, par ailleurs, situés dans le site inscrit de la Vallée de la Nonette faisant que là encore l'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur les projets d'aménagement et de construction.

Les traitements paysagers prévus par le PLU visent à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. Les secteurs d'extension de l'urbanisation s'effectueront uniquement sur des parties du territoire peu sensibles en termes de paysage et d'environnement puisqu'il s'agit de secteurs résiduels situés au sein des parties urbanisées de la commune. L'aménagement de ces secteurs devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoient la préservation



## II - Analyse des incidences du plan sur les paysages

et la valorisation du patrimoine bâti (murs) autour des secteurs concernés. En outre, les dispositions du PLU définissent des OAP thématiques visant à préserver les fonds de jardins composés de trames végétales sur les franges des secteurs urbanisés au contact de l'espace agricole (paysage ouvert). Au contact des boisements (Bois de Fresnoy, Bois des Dix Arpents), il est délimité un secteur naturel de jardins (Nj) sur les parties des propriétés bâties ou non qui sont concernées, dans lequel les possibilités d'urbanisation sont limitées à un abri ou à un équipement de type piscine, ces secteurs de jardins jouant un rôle de transition paysagère entre les trames urbanisées et les boisements. Le potentiel d'extension du pôle d'équipement à l'est de Le Luat (zone UP) fera également l'objet, lors de sa mise en œuvre, d'un traitement paysager adapté en entrée est de la commune où le paysage est largement ouvert.

### 2.2 Les mesures proposées pour conserver les coupures à l'urbanisation entre les trois entités urbanisées

Le projet communal respecte les coupures naturelles séparant les trois entités déjà urbanisées (Ducy, Fresnoy, Le Luat) et vise ainsi à limiter la consommation de terrains naturels ou agricoles dans un souci d'équilibre entre l'espace urbanisé ou à urbaniser et les espaces agricoles et naturels. En effet, les possibilités de développement de ces différentes entités sont limitées aux terrains libres de construction au sein de l'enveloppe déjà bâtie, et à l'aménagement des bâtiments existants. Entre chaque entité, les terrains non urbanisés sont inscrits en zone N ou A afin de préserver de toute construction ces espaces de coupure naturelle.

La partie agricole du plateau, dans la grande partie nord du territoire, est inscrite en zone A (agricole) au P.L.U. Les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). En revanche, l'espace agricole sur milieux naturels d'intérêt paysager correspondant à la frange sud du territoire est inscrit en zone N afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du site (zone de passage de la faune) et enfin de ne pas créer d'obstacles au passage des animaux.

### 2.3 Les mesures proposées au regard du risque de régression des emprises boisées du Bois de la Muette, Bois de l'Enceinte et Bois de Fresnoy

L'enjeu consiste à prendre en compte les emprises boisées qui occupent la totalité de l'emprise de la ZNIEFF au sud-est du territoire communal, et le bois de Fresnoy qui marque le paysage entre les trames urbanisées de Fresnoy et de Le Luat. Ces emprises boisées jouent en effet un rôle notable dans le paysage, et bien qu'elles satisfassent déjà à la législation du code forestier, le PLU encadre encore davantage les coupes et abattages en imposant une déclaration préalable au titre des articles L113-1

à L113-7 du code de l'urbanisme, ce qui garantit un suivi par la mairie et un maintien de l'occupation du sol boisé sur le long terme. L'objectif est en effet de garantir la pérennité de ce couvert végétal qui vient chapeauter les tissus urbains et a un rôle environnemental en participant à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval et en formant un ensemble nécessaire au maintien de la biodiversité.



# III - Analyse des incidences du plan sur les risques

L'état initial de l'environnement (chapitre 1) détaille les risques et nuisances présents sur le territoire de Fresnoy-le-Luat. La présence d'un coteau au sud du territoire avec des dénivelés de plusieurs dizaines de mètres entre le plateau sud et le plateau nord provoque des talwegs recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers les secteurs urbanisés pour finir dans l'espace agricole au nord. Certains axes de ruissellement bordent les secteurs agglomérés, principalement à l'est de Fresnoy et à l'est de Ducy. Un risque de coulée de boue d'aléa fort est identifié à l'est de Fresnoy même s'il n'a jamais été constaté de dégâts notables sur la commune au titre des ruissellements. Le secteur de Le Luat est concerné par un aléa fort de risque de remontée de nappes impactant le secteur aggloméré. Plusieurs secteurs du territoire sont également concernés par un aléa moyen de risques de mouvement de terrain, sans incidences pour les parties bâties, ne nécessitant donc pas de mesures spécifiques. Le territoire communal n'est concerné par aucun risque technologique.

## 3.1 Les mesures proposées concernant le risque lié aux ruissellements

Le projet communal de Fresnoy-le-Luat vise à limiter tout développement urbain à proximité ou dans les talwegs arrivant du haut de coteau vers les secteurs urbanisés et le plateau nord. Le scénario de développement retenu au PLU révisé de Fresnoy-le-Luat a écarté la possibilité de développer l'urbanisation à l'est et au sud de Ducy, ou encore à l'est de Fresnoy, sur les terrains les plus concernés par le risque de ruissellement, de façon à éviter d'aggraver le risque de ruissellement sur des emprises urbanisés. Dans ces secteurs, les possibilités de constructions nouvelles du PLU se limitent à la trame bâtie déjà constituée, sans possibilité d'extension. Il convient de noter qu'aucun secteur à enjeu d'aménagement n'a été retenu dans un axe de ruissellement ou talweg. Le principal secteur à enjeu d'aménagement à court terme, rue du Chapitre à Fresnoy, est en effet situé en dehors des chemins naturels d'écoulement des eaux pluviales. Le secteur occupé par l'activité équestre à l'ouest de Le Luat est inscrit en zone naturelle (Nb) dans lequel ne sont admises que les constructions et les installations à l'activité existante, en signalant que la présence de pâtures pour les chevaux et du bois de Fresnoy, dans le couloir de ruissellement, contribue à maîtriser l'écoulement des eaux vers le secteur urbanisé.

En outre, les mesures prises au PLU ont des incidences positives puisque les dispositions réglementaires du PLU révisé prévoient une gestion des eaux pluviales en milieu urbain et dans l'emprise des opérations nouvelles. Des emplacements réservés sont créés pour réguler l'écoulement des eaux de ruissellement en amont des secteurs urbanisés et prévenir ainsi les risques de coulées de boues. L'emplacement réservé n°2, situé au sud-est de Fresnoy, vise ainsi à l'aménagement d'un fossé pour réguler les eaux pluviales en provenance du plateau agricole et du coteau en amont de la trame bâtie. L'emplacement réservé n°10 prévu pour l'extension du stationnement et une aire de stationnement intégrera également un dispositif de gestion des eaux pluviales arrivant de la rue de la Montagne, notamment en limitant fortement l'imperméabilisation des sols au niveau de l'aire de stationnement et en prévoyant un emprise pour réguler les

eaux. L'emplacement réservé n°4 prévu rue Saint-Vincent vise également à aménager un fossé d'évacuation des eaux de ruissellement vers l'espace naturel enherbé et éviter une accumulation de celles-ci plus en aval au niveau de la mare située à l'angle de cette rue et de la rue Saint-Jean. L'emprise enherbée qui reçoit les eaux pluviales arrivant du sud de la rue Saint-Jean, se trouvant en sortie nord de la trame urbanisée de Le Luat, est maintenue en zone naturelle pour continuer à tenir ce rôle important.

La totalité des mares existantes dans chacune des trois entités urbanisées de la commune est identifiée en tant que secteurs protégés concernant les eaux pluviales au titre de l'article L151-24 du code de l'urbanisme. Il en est de même de la noue aménagée au sud des terrains récemment construits en sortie est de Ducy. En effet, ces mares et cette noue jouent un rôle majeur dans la régulation des eaux de ruissellement traversant les secteurs urbanisés du sud vers le nord. Il est signalé qu'à Le Luat, la mare abrite des crapauds (alyte) accoucheurs qui contribuent à la biodiversité locale.

Le paragraphe 2 de la section 3 du règlement prévoit que les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Il convient de noter que sur la commune, il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales qui lorsqu'elles circulent sur les emprises publiques, suivent les caniveaux vers les mares et autres espaces naturels vers lesquelles elles s'évacuent naturellement suivant la pente. Pour les constructions nouvelles et sur une extension d'une construction existante, les eaux pluviales devront être collectées ou infiltrées sur l'unité foncière par des dispositifs adaptés, permettant ainsi de réduire le renvoi vers l'espace public et les milieux naturels. L'infiltration à la parcelle est également imposée par le paragraphe 4 de la section 2 du règlement qui prévoit, en zone urbaine, au moins 40 % de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat sera traitée en surface de pleine terre perméable. A noter que les conditions géologiques des sols sur l'essentiel du village, constituées de principalement de sables et de marnes, caillasses et calcaire sableux, permet l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, le maintien des trames de jardins à conserver suivant les OAP thématiques, délimitées au PLU révisé, veille également à protéger les éléments plantés sur les franges du tissu bâti qui jouent un rôle notable dans la circulation des eaux pluviales et l'infiltration des eaux de ruissellement en provenance des points hauts.

## 3.2 Les mesures proposées concernant le risque de remontée de nappe

Concernant les risques liés au phénomène de remontée de nappes, les mesures prises au PLU visent à maintenir les champs d'expansion naturelle des crues par une identification en zone naturelle des terrains restés non aménagés et qui ne sont pas déclarés à usage agricole, situés en aval des secteurs urbanisés de la commune. Ces terrains correspondent, pour une très grande majorité, à des surfaces en herbe utilisées en pâture (pour chevaux). C'est le cas des terrains jouxtant les tissus urbanisés de Le Luat (au nord de la rue Saint-Jean, à l'ouest sur l'emprise de l'activité équestre, au sud du pôle mairie - école), situés en secteur d'aléa fort de remontée de nappe d'autant



### III - Analyse des incidences du plan sur les risques

qu'ils constituent le recevable des eaux de ruissellements arrivant du sud.



Au nord de Le Luat, rue Saint-Jean, surface en herbe maintenue en zone naturelle car jouant un rôle majeur pour la régulation des eaux de ruissellement.

Dans cette zone naturelle, les affouillements comme les exhaussements ne sont pas autorisés, ce qui contribue à ne pas perturber le cycle de l'eau, conformément aux dispositions du SDAGE. Le projet de développement de Fresnoy-le-Luat n'accroît donc pas le risque de remontée de nappe puisque le développement de l'urbanisation sur les terrains les plus directement concernés est très limité.

Les secteurs à enjeu d'aménagement retenus dans le projet sont situés en dehors du risque de remontée de nappe d'aléa caractérisé de fort. Sur l'ensemble des terrains inscrits en zones urbaines à Le Luat, catégorisés en aléa fort selon les cartographies du BRGM disponibles sur l'application cartélie, les dispositions réglementaires du PLU révisé interdisent les constructions sur sous-sol.



## IV - Analyse des incidences du plan sur la ressource en eau

Fresnoy-le-Luat dispose de son propre point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine qui aliment également la commune voisine de Rosières. Il est situé au pied du coteau entre les trames urbaines de Fresnoy et de Ducy. Ce point de captage a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, ce qui a permis de fixer des périmètres de protection à ses abords et de préciser les conditions d'usage des sols en surface. L'eau potable est à ce jour conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Le captage de Labruyère compte 12 mg de nitrates/litre, sachant que le seuil de dangerosité pour la potabilité est de 50 mg/l. La préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) déclinées dans le SAGE de la vallée de la Nonette qui s'applique dans la frange ouest du territoire communal et dans le SAGE du Bassin de l'Automne qui s'applique sur la frange est du territoire communal.

Fresnoy-le-Luat ne possède pas de réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées font l'objet d'une gestion à la parcelle, confirmée par décision communale prise suite à la réalisation du schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) rattaché à la Communauté de Communes du Pays de Valois assurent la vérification de la conformité des dispositifs d'assainissement autonomes installés.

Le territoire communal ne compte aucun cours d'eau, aucune zone humide ou à dominante humide. Les seules masses d'eau observées sont les mares localisées dans les trames urbaines constituées et qui font l'objet de mesures de préservation au titre de l'article L151-24 du code de l'urbanisme (voir point précédent).

### 4.1 Mesures prévues au PLU concernant les besoins en eau potable et gestion des eaux usées

Les objectifs chiffrés du projet communal induisent une légère augmentation du volume d'eau à distribuer aux habitants et donc également une augmentation du volume d'eaux usées à traiter. Il y a donc une incidence directe sur la capacité du point de captage à assurer ces besoins supplémentaires estimés à 140 équivalents habitants. En privilégiant le développement de l'habitat, des activités et des équipements raisonnés, uniquement sur les secteurs urbanisés bien desservis par le réseau d'adduction d'eau potable ces incidences notables sont limitées. Il convient, en outre, de rappeler que le point de captage de l'eau potable situé sur la commune, a une capacité suffisante pour alimenter les nouveaux logements envisagés. En revanche, des aménagements sont à entreprendre sur le réservoir (château d'eau actuel situé à Fresnoy).

Le développement maîtrisé de l'urbanisation permet d'éviter l'extension du réseau d'eau potable qui est, par endroit est vieillissant, voire de capacité juste suffisante pour desservir les quelques logements encore possibles par remplissage des terrains situés dans la trame urbaine déjà constituée, notamment à Ducy.

En zone naturelle, pourra être tolérée une desserte par forage ou captage à la

condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (dès lors que la construction alimentée reçoit du public), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

Des dispositions réglementaires sont également prises au PLU révisé pour protéger la ressource en eau du point de captage. Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochés et éloignés du point de captage sont inscrits en zone naturelle au plan, avec un secteur particulier Nca dans lequel ne sont autorisés que les constructions, les installations et les ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de ce captage. Est ainsi évitée toute construction ou installation qui pourrait porter atteinte à la qualité de l'eau prélevée et distribuée sur la commune. Dans une partie du périmètre éloigné, se trouve un centre équestre composée de quelques constructions et installations (manège, box, logements) qui ne sont pas incompatibles avec les dispositions de la DUP instaurée pour la protection du captage. Cette partie aménagée du centre équestre fait donc l'objet d'un classement en zone naturelle dans laquelle les constructions et installations à usage agricole sont admises (Nb). En revanche, les pâtures situées dans le périmètre rapproché sont inscrites dans le secteur Nca afin d'éviter des installations qui pourraient porter atteinte au bon fonctionnement du captage.

Les objectifs chiffrés du projet communal ont également des incidences sur la gestion des eaux usées. Les 70 nouveaux logements possibles entre 2016 et 2035 impliquent autant de dispositifs d'assainissement autonome aux normes à mettre en place. Il convient de préciser ici que la nature des sols, notamment en raison de la présence de sables, est adaptée à la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome, en admettant la filière compacte qui peut nécessiter que quelques dizaines de m<sup>2</sup> pour fonctionner correctement. Il n'y a donc pas de problème particulier pour les constructions à venir.

Pour les constructions déjà existantes, un diagnostic à la parcelle des dispositifs d'assainissement des eaux usées a été effectué. Une grande partie d'entre eux présente des dysfonctionnements qui impliquent des travaux de mise aux normes. Ces travaux sont réalisés progressivement sous le contrôle du SPANC, dans l'optique d'atteindre à l'horizon 2035, une mise aux normes généralisée à tout le village. Une meilleure gestion des rejets des eaux usées à l'échelle du territoire ne peut que contribuer à améliorer la qualité des masses d'eau (souterraines et de surface), répondant aux orientations de chacun des deux SAGE.



# V - Analyse des incidences du plan sur les énergies et les déplacements

## 5.1 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

- Mesures proposées :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place.

Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent en continuité directe des trames bâties déjà constituées afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte de chacun des trois secteurs urbanisés pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village.

Le territoire communal, concerné par un site inscrit et deux périmètres associés à des Monuments Historiques, situé dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, traversé par un corridor écologique et concerné par une ZNIEFF de type 1, n'est pas identifié comme présentant un intérêt notable pour l'implantation d'unités de production d'énergies vertes. Le PLU révisé ne prévoit donc pas de dispositions réglementaires spécifiques à ce sujet.

## 5.2 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un nouveau projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Fresnoy-le-Luat conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration éclatée en trois noyaux urbanisés distincts.

- Mesures proposées :

Le projet d'aménagement de Fresnoy-le-Luat vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (est du village qui regroupe l'école et la mairie, en passant par Fresnoy qui accueille la salle communale et une aire de jeux) et aux espaces de promenade. Une attention particulière est portée à la constitution d'un chemin reliant les différentes entités bâties allant de Ducy à Le Luat en passant par Fresnoy. Des emplacements réservés sont prévus à cet effet.

Les dispositions du projet communal prévoient également le maintien et la valorisation des chemins conduisant vers les boisements situés sur les parties hautes, tout autour des trames urbanisées, et au nord vers l'espace agricole.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durables, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà, pour certains également empruntés par les engins agricoles pour accéder aux emprises cultivées.

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par le SMTCO, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

**En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la présence d'une emprise présentant une sensibilité écologique (ZNIEFF de type 1 doublée d'un ENS), mais à l'écart du secteur urbanisé, la présence d'un corridor écologique inter ou intra forestier longeant le coteau boisé, la présence de sensibilités patrimoniales et de quelques secteurs à risques liés aux eaux de ruissellement, mais déjà bien gérés sur la commune, le projet communal définit des orientations qui permettent une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.**

**L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées, sont évitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues au PLU révisé.**





ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



# I - La liste des indicateurs

## 1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat) et au moins tous les six ans. Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	Etapas intermédiaires	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées	En 2016, Total logements = 645 Résidences principales = 610 Logements vacants = 13 Résidences secondaires = 22			A horizon 2030 : • Total des résidences principales = 696 logements
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE, données collectées par la commune	En 2016, Maisons = 616 Appartements = 28 Logements locatifs = 70			En 2030, • Environ 83 logements locatif au minimum. Cet objectif permettra de conserver à minima la part (12%) de logements locatifs recensés en 2016.
- Évolution du nombre d'habitants	- Base INSEE, données collectées par la commune	En 2016, population totale = 1 485 habitants			En 2030, • Population totale = 1 671 habitants

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	Etapas intermédiaires	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U et AU aménagées	- Autorisations de construire délivrées	En 2021, • zone U du PLU = 40,5 ha			En 2035, • Zone U = 40,5 ha et une quarantaine de logements réalisées dans la trame bâtie
- Évolution de la surface agricole utilisée	- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)	• En 2016, SAU = 922 ha • En 2021, zone A et N stricte du PLU = 1 110 ha			En 2035, • Surface déclaré agricole = environ 922 ha



# I - La liste des indicateurs

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	Etapes intermédiaires	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole	En 2018 • 60 emplois dans la zone • nombre d'exploitants en activité = 6			En 2030, • Maintien du nombre d'emplois sur le territoire • Possibilité de développement des bâtiments agricoles
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- Recensement INSEE	En 2018, • 258 actifs (76,9% de la population de 15 à 64 ans) • 244 actifs ayant un emploi (72,7% de la population de 15 à 64 ans) • 14 chômeurs (4,2% de la population de 15 à 64 ans) - Taux de chômage : 5,4%			En 2035, • Au moins 76% de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64 ans, soit environ 747 actifs ayant un emploi. • Au plus 6% de chômeurs parmi la population de 15 à 64 ans, soit au plus 65 chômeurs
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage	En 2016, • indicateur de concentration d'emploi à Bailleval = 21,7 • indicateur de concentration d'emplois dans la CC du Liancourtois = ...			En 2035, • Au moins une stagnation de l'indicateur de concentration d'emploi à Fresnoy-le-Luat

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	Etapes intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données du SMTCO	En 2021 : • 1 ligne régulière de Fresnoy-le-Luat (Senlis - Crépy-en-Valois) • 3 lignes scolaires			En 2035 : • Renforcement de la fréquence de l'offre en transport collectif vers Senlis et Crépy-en-Valois • Maintien de l'offre de car scolaire
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	En 2021, Réseau prochainement déployé sur la commune			En 2035, un raccordement des foyers d'au moins 65 %.



# I - La liste des indicateurs

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	Etapas intermédiaires	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	En 2021, • 123,4 ha d'espaces boisés classés • 7,2 ha d'éléments plantés à préserver			En 2035, • au moins 123,4 ha maintenus boisés • au moins 7 ha maintenus plantés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques	- Périmètres disponibles auprès de la DREAL, application Carmen (ZNIEFF, GENS) et auprès du SAGE, Atlas cartographique (zones humides)	• Totalité du périmètre de ZNIEFF de type 1 (territoire communal) inscrits en zone naturelle (N) ou agricole (A) • Totalité du corridor écologique inscrit en zone naturelle (N)			En 2035, • Maintien du couvert forestier qui a contribué à l'identification de la ZNIEFF • Maintien de la qualité des milieux qui ont contribué à l'identification de la ZNIEFF et au corridor écologique
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, études locales)	• Inscription en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) des terrains non construits concernés par les risques de ruissellement • Emplacements réservés pour la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales • Gestion du pluvial à la parcelle pour les nouvelles constructions			En 2035, • Réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales • Pas de report supplémentaire constaté des eaux pluviales sur l'emprise publique • Maintien des emprises de jardin non imperméabilisées
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée - Évolution de la mise au normes des réseaux d'eau potable et d'assainissement	- Périmètre de protection des captages disponible selon la DUP, application Cartélie - Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données du ministère de la santé - Données du gestionnaire du réseau	En 2021, • Qualité de l'eau destiné à la consommation humaine Conformité bactériologique et physico-chimique nitrates < 50 mg/l • Quantité d'eau suffisante à long terme • Réseau d'alimentation en eau potable répondant aux besoins • Dispositifs d'assainissement autonomes à mettre aux normes sur une bonne partie des constructions existantes			En 2035, • Maintien de la qualité et en quantité de la ressource en eau potable • Mise aux normes des dispositifs autonomes existants
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	Non renseigné en 2019			En 2035, 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m <sup>3</sup> /an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G.