



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Mai 2022

2

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





RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Mai 2022

2a

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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



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), M. Louérat (Géog-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Février 2020

FRESNOY-LE-LUAT

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Fresnoy-le-Luat en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en janvier 2020. Le 11 février 2020, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers et d'une exposition publique, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Permettre la prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, la préservation de la ressource en eau, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction, en tenant compte de la qualité architecturale du village.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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.
- 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.
- Les ruissellements, coulées de boue et mouvements de terrain 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.
- 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 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- 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)). La pérennité des boisements, ainsi que les choix de développement urbain limités sur les trois noyaux urbains répond à cet objectif écologique fort. Cette politique visant à limiter l'étalement urbain de Fresnoy-le-Luat répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, sans porter atteinte aux continuités écologiques.
- Compte tenu de la nécessité de préserver la ressource en eau, 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.
- 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.
- 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.

Un paysage de qualité à gérer et une architecture locale à préserver et à valoriser

Établir une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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 **plateau agricole** et le **coteau boisé en frange sud**.
- L'emprise occupée par la voie ferroviaire grande vitesse constitue une **fracture physique du territoire et rompt partiellement la continuité écologique** identifiée le long des boisements qui suivent le coteau de Fresnoy-le-Luat. **L'ancienne voie ferroviaire, en partie arborée, présente un potentiel de valorisation en cheminements doux** 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.
- Les entités bâties de Fresnoy, de Ducy et du Luat sont dotées d'un **patrimoine bâti caractéristique du Valois, ancien et homogène**. 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 **s'interroger sur l'intégration des extensions et annexes sur ces bâtiments anciens, ainsi que sur l'intégration de nouvelles constructions dans ces secteurs**. 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.
- La commune de Fresnoy-le-Luat se situe à la **lisière du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France auquel elle vient d'adhérer**, 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 **site inscrit de la vallée de la Nonette**. Une partie de la trame urbaine de Ducy fait d'ailleurs partie du périmètre.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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. Le site derrière l'église de Fresnoy présentera notamment un fort intérêt paysager et architectural qu'il pourrait être intéressant de contrôler grâce à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation. Est privilégiée une urbanisation au sein des trames urbaines déjà constituées évitant donc des formes d'extension urbaine qui pourraient être impactante sur le paysage. **Préserver les trames végétales qui soulignent les abords des entités bâties** venant au contact des espaces ouverts de grande culture, ainsi que les boisements qui soulignent le coteau ou les bosquets qui ponctuent l'espace agricole de grande culture.
- **Préserver les trames végétales qui soulignent les abords immédiats de la ligne à grande vitesse et de la RD100** du fait qu'elles participent à l'insertion paysagère de cette infrastructure de transport marquante dans le grand paysage. **Valoriser le tracé de l'ancienne voie ferrée en chemin et en trame végétale qui ponctue l'espace agricole au paysage ouvert**. Préserver d'une urbanisation nouvelle, les parties largement arborées des grandes propriétés situées dans les trames urbaines constituées.
- **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 réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune ou dans les secteurs à forts enjeux architecturaux. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques**, notamment les murs en pierres, les façades remarquables de bâtiment, ainsi que d'autres éléments du petit patrimoine local, **méritant d'être préservés pour des motifs d'ordre architectural, 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.
- **Mettre en avant l'adhésion au Parc Naturel Régional Oise-Pays de France pour contribuer à la valorisation architecturale, paysagère et environnementale de la commune**. Identifier avec les services du Parc, les actions à mettre en oeuvre pour atteindre cet objectif. Envisager à court terme la réalisation d'une plaquette de recommandations architecturales et paysagères, en mesure d'orienter les porteurs de projet d'aménagement et de construction à l'utilisation de techniques, matériaux, couleurs, etc., adaptés au secteur.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Déterminer un rythme de croissance contenu de la population à l'horizon 2035, compatible avec les orientations du SCOT du Pays de Valois, dans un contexte de pression foncière significative observée à Fresnoy-le-Luat

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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'une vingtaine de logements a déjà été construite ou sont en construction depuis 2014. 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. **Depuis la fin des années 1990, le solde migratoire a diminué jusqu'à devenir négatif en 2016.** 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.
- 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 **répondre aux besoins de jeunes ménages et des personnes âgées. L'équilibre des tranches d'âge est à rechercher dans les années à venir** afin de garantir le bon fonctionnement des équipements et services présents sur la commune.
- Grâce à sa croissance continue depuis 1965 et son importante offre de logements individuels, **Fresnoy-le-Luat est un village attractif**, 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 **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.** 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- 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.
- Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies pour maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges.** Cela permettrait en effet aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Fresnoy-le-Luat, dans un contexte de coût croissant de l'immobilier, notamment en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. **Permettre la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035.
- Sur la base du potentiel de logements encore possibles dans l'enveloppe urbaine constituée, envisager un taux annuel de croissance moyen d'environ 1,26%/an entre 2016 et 2035**, engendrant un gain d'environ 140 habitants supplémentaires, **soit environ 650 habitants à horizon 2035**, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 3 nouveaux ménages par an. 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.

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

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Tenir compte du potentiel de logements existants dans la trame urbaine constituée, des nombreux logements récemment réalisés ou en cours de réalisation, soit environ 70 nouveaux logements entre 2016 et 2035. Diversifier l'offre de logements.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec les objectifs de population, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines, dont le SCOT fixe la consommation à environ 1,5 à 2 hectares au maximum de foncier à destination principale d'habitat (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 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 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.
- Le parc de logements est très largement composé de grands logements (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). L'offre locative représente seulement 9 % du parc 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 s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans une démarche répondant aux objectifs du développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines au regard des disponibilités foncières sur lesquelles repose le scénario de croissance retenu. La densité moyenne du bâti, actuellement autour d'une dizaine de logements à l'hectare, sera augmentée du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée. L'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village et de maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole.
- Le scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation d'environ 70 résidences principales supplémentaires sur la commune entre 2016 (dernier chiffre INSEE exploitable) et 2035, et plus exactement d'une cinquantaine de logements (une vingtaine ayant déjà été réalisés entre 2016 et 2019) entre 2019 et 2035 dont 18 sont déjà en cours. En tenant compte des disponibilités restantes dans les tissus bâtis déjà constitués et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière, en privilégiant le maintien de l'usage agricole des corps de ferme en activité et en encadrant les possibilités de division des grandes propriétés présentant un intérêt patrimonial, une vingtaine de nouveaux logements reste encore possible sur la commune. À cela s'ajoute une dizaine de logements supplémentaires résultant d'opération d'ensemble proposée, à savoir :
 - 0,4 ha sur l'emprise située au sud de l'église à Fresnoy (coeur d'îlot) pouvant recevoir 7 à 8 logements,
 - 2 à 3 logements supplémentaires pour répondre aux besoins d'hébergement du personnel scolaire et périscolaire venant en continuité des logements existants sur le site mairie/école.
- 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. La réalisation de ces logements pourra particulièrement être satisfaite sur chacune des deux opérations d'ensemble proposés ou encore par mutation du bâti existant.

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 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	2,64%	239	0,82%	249	0,79%	259	+ 70 logements	+ 4 lgts/an

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter la polarité d'équipements communaux présente à le Luat et renforcer les liaisons entre les trois noyaux urbains et cette polarité. Permettre le développement d'espaces de loisirs sur la commune.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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 **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.**
- En terme d'équipement scolaire, Fresnoy-le-Luat est organisée en **Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI)** 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.
- 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter le pôle mairie/école en anticipant le développement des équipements existants sur l'emprise communale existante. 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, en mesure de répondre aux besoins futurs qui pourraient émerger au regard de l'apport important de nouveaux habitants dont de jeunes enfants sur les dernières années. **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.
- **Rendre possible l'extension de l'équipement scolaire actuellement occupé, au regard des besoins qui pourraient émerger à court terme** du fait de l'évolution démographique observée. Confirmer au PLU révisé, la possibilité d'accueillir à plus long terme, sur le site du Luat, un éventuel projet d'école regroupée, en conservant les emprises nécessaires.
- **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.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, et permettre le développement d'activités de type artisanales, commerciales ou touristiques.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Des **activités de services, d'artisanat, d'exploitation agricole sont disséminées dans le tissu urbain du village**. 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 Beurain 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 un potentiel touristique peu exploité** 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. **La valorisation de ce potentiel touristique est à prendre en compte dans le PLU révisé**, suivant les orientations du SCOT.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser 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.
- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : prise en compte des périmètres autour des installations d'élevage, maintien d'une bonne accessibilité aux champs, des possibilités de construction de bâtiments nécessaires à l'activité, tout en veillant à un bon équilibre entre l'activité agricole de la commune, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations. **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.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Optimiser les conditions de circulation automobile et de stationnement, encourager les modes de circulation douce entre les différents secteurs agglomérés et vers l'extérieur du village, anticiper le renforcement des réseaux.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- **La commune est bien desservie par le réseau routier** : 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, 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 rejoindre l'A1 et Senlis (puis Creil et Beauvais) vers l'ouest et Crépy-en-Valois à l'est. 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, **les conditions de circulations et de stationnement ne sont pas toujours aisées.**
- Les transports ferroviaires ne desservent pas Fresnoy, 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. 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.
 - 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. 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.
- Le **réseau d'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine répond aux besoins actuels** 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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 périmètres agglomérés, **poursuivre l'optimisation des conditions de stationnement** sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos et de permettre la circulation des véhicules agricoles et de services (car scolaire, camion d'enlèvement des déchets ménagers, etc.).
- **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.
- **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.
- **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. En lien avec les organismes compétents, veiller au maintien aux normes des dispositifs d'assainissement des eaux usées. **Limiter les rejets directs des eaux pluviales** en favorisant la gestion sur place. **Tenir compte de la mise en œuvre 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.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Mai 2022

2b

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

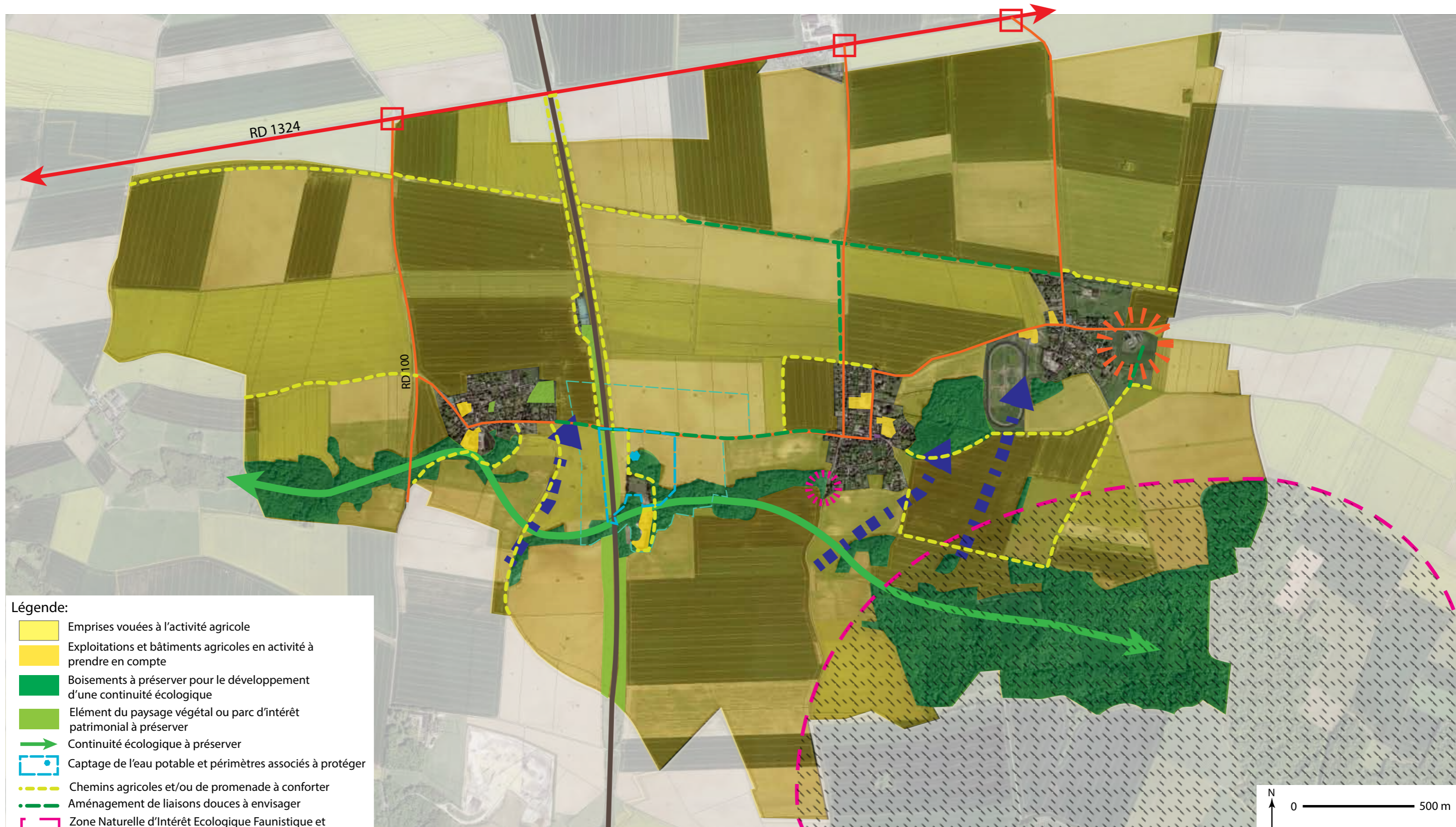
Equipe d'étude :

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

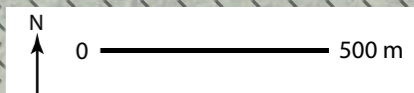


Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire



Légende:

-  Emprises vouées à l'activité agricole
-  Exploitations et bâtiments agricoles en activité à prendre en compte
-  Boisements à préserver pour le développement d'une continuité écologique
-  Élément du paysage végétal ou parc d'intérêt patrimonial à préserver
-  Continuité écologique à préserver
-  Captage de l'eau potable et périmètres associés à protéger
-  Chemins agricoles et/ou de promenade à conforter
-  Aménagement de liaisons douces à envisager
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique à prendre en compte
-  Espace Naturel Sensible du Bois du Roi à prendre en compte
-  Pôle d'équipement principal à conforter
-  Pôle d'équipement secondaire à prendre en compte



Source : IGN Géoportail - Carte ARVAL Urbanisme Février 2020

Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : secteurs agglomérés

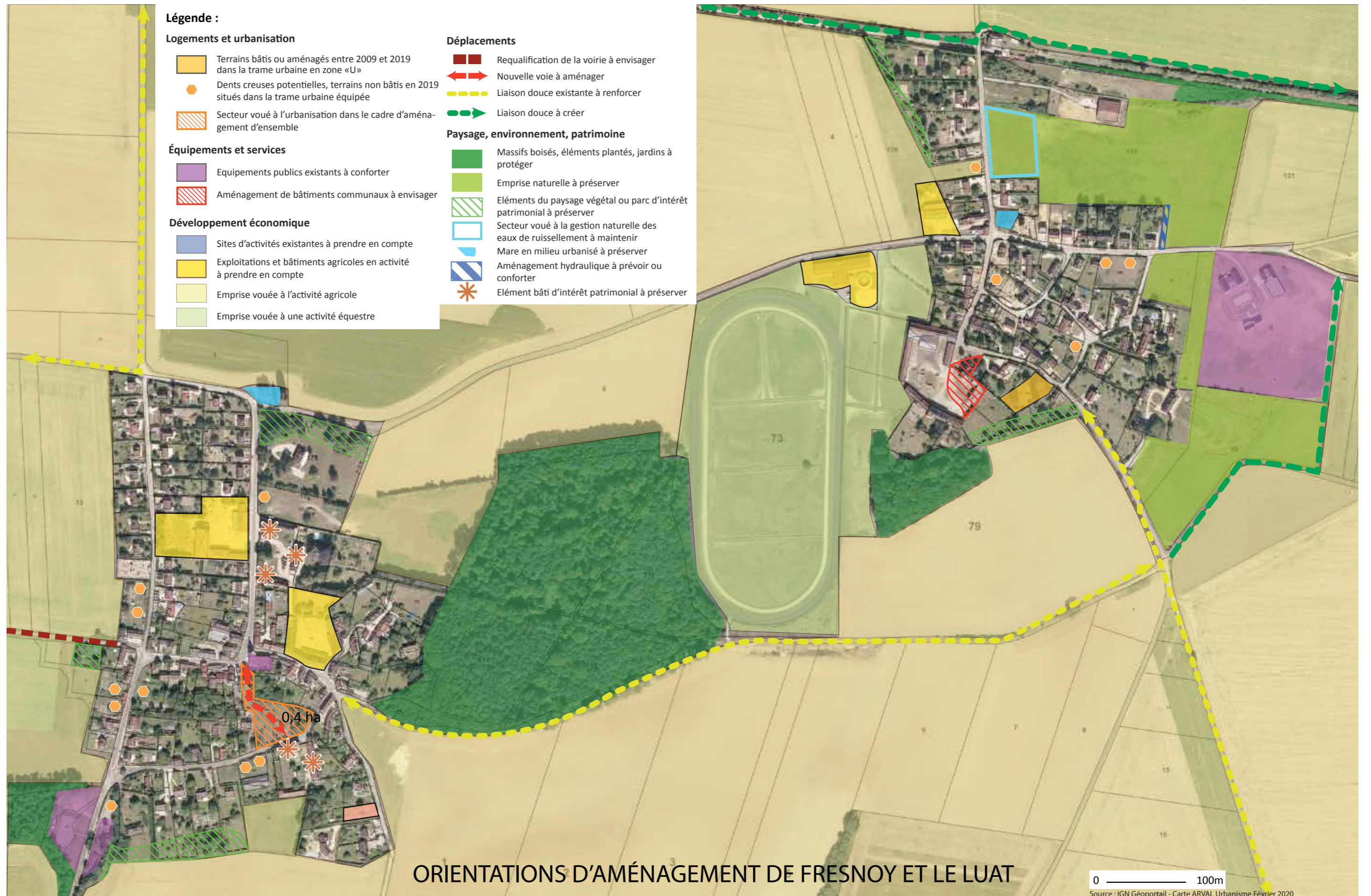


Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : secteurs agglomérés

