



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :  
Mai 2022

9

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



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Mai 2022

9a

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





**PRÉFÈTE  
DE L'OISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Territoires**

**Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme  
et de l'Énergie**

**Bureau Planification et Organisation  
Territoriale**

**N° référence :** 01\_Avis État\_PLU\_Fresnoy-le-  
Luat\_AF.odt

**Affaire suivie par :** *valerie.legoix@oise.gouv.fr*

**Téléphone :** 03 64 58 17 33

**Pièces jointes :** *Avis de l'État détaillé ; avis ABF ; 2  
cartographies*

Monsieur Stéphane PETERS  
Maire de Fresnoy-le-Luat

Mairie de Fresnoy-le-Luat  
Place Daniel Bourgois  
60800 FRESNOY-LE-LUAT

Beauvais, le 28 octobre 2021

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la commune de Fresnoy-le-Luat, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 15 juin 2021 et réceptionné par mes services le 03 août 2021.

Le document arrêté répond aux orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*) du Pays de Valois, ainsi qu'aux exigences de la nouvelle charte du Parc Naturel Régional (*PNR*) « Oise – Pays de France », tant en termes de projection démographique et de production de logements, qu'en termes de développement économique. De plus, il reprend globalement l'ensemble des aléas de risques naturels ou technologiques. Enfin, le document arrêté répond à l'ensemble des thématiques inscrites dans le cadre des nombreuses évolutions législatives observées ces dernières années (*lois* « Grenelle II », *ALUR*, etc).

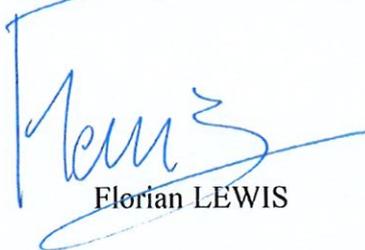
En conséquence, le projet de *PLU* recueilli, de la part des services de l'État, un **avis favorable**. Afin d'assurer la meilleure sécurité juridique possible de votre document, je suggère un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire, ainsi que des observations destinées à améliorer la qualité de votre document figurant dans l'avis détaillé joint.

Je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de *PLU* arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les Personnes Publiques Associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

J'attire enfin votre attention sur les dispositions de la loi ALUR, qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de document intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives. Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un véritable outil stratégique de planification permettant de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles (*habitat, mobilités, aménagement*). Enfin, en favorisant la réflexion collective à une échelle plus adaptée aux enjeux actuels, l'outil « PLUi » facilite la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental adjoint,



Florian LEWIS

**Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU  
de la commune de Fresnoy-le-Luat,  
au regard des objectifs du développement durable**

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) Les enjeux concernant les risques et nuisances
- 2) Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 3) Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- 4) Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine
- 5) Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace
- 6) Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique
- 7) Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Le présent avis est organisé comme suit :

Les **réserves** appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les **recommandations** correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les **suggestions** invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

En préambule, vous pouvez retrouver en ligne un « guide sur les dispositions d'un PLU » réalisé par le Ministère de la Transition Écologique :

[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide\\_PLU\\_18\\_03\\_20\\_BD\\_WEB.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf)

Pour information, le présent avis examine le projet du PLU de Fresnoy-le-Luat conformément au code l'urbanisme applicable avant le 31 mars 2021. En effet, les dispositions des ordonnances du 17 juin de 2020, entrées en vigueur au 1er avril 2021, ont apporté des évolutions à la structure des SCoT et à la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Le PLU de Fresnoy-le-Luat ayant été prescrit avant le 1er avril 2021, il n'est pas tenu de s'y conformer.

**Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Fresnoy-le-Luat et le contexte réglementaire**

La commune de Fresnoy-le-Luat était concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2016-2021, approuvé le 20 décembre 2015. Ce dernier a été annulé par décision du Tribunal Administratif du 19 décembre 2018. C'est donc le document antérieur, soit le SDAGE « Seine-Normandie » applicable au 1er janvier 2010, qui est de nouveau en vigueur. Néanmoins, les données produites dans le diagnostic du SDAGE 2016-2021 restent pertinentes sur l'état des masses d'eau. Pour information, un nouveau SDAGE sera mis en vigueur dès le 1er janvier 2022.

La commune est aussi concernée par le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Automne approuvé le 10 mars 2016 et du SAGE de la Nonette approuvé le 15 décembre 2015 .

La commune de Fresnoy-le-Luat est composée de trois noyaux urbains distincts : Ducy, Fresnoy et le Luat et compte une population de 505 habitants (INSEE 2018). Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) qui est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Valois, approuvé le 07 mars 2018. À ce titre, la commune de Fresnoy-le-Luat est identifiée en tant que « commune hors pôle ». **Pour information, ce dernier a partiellement été annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 12 octobre 2021 (annulation des objectifs 3.2.1 & 3.2.5 du DOO : exploitation des ressources du sous-sol dans les espaces naturels identifiés en « réservoirs de biodiversité »).** Il convient aussi de rappeler que la CCPV remplit l'ensemble des critères rendant obligatoire la couverture de son périmètre par un Plan Local de l'Habitat (PLH), mais qu'elle n'en est pas dotée.

Enfin, la commune fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) « Oise – Pays de France », dont la charte a été approuvée le 18 janvier 2021. Pour rappel, si cette dernière s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité, elle n'a pas valeur de SCoT.

Dans la mesure où la commune est couverte par un SCoT, elle n'est pas concernée, dans un rapport de compatibilité, avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral le 04 août 2020. Pour information, la commune de Fresnoy-le-Luat n'est pas identifiée comme « pôle d'envergure Régionale » par ledit document. Concernant le rapport de compatibilité avec le SRADDET, ce dernier ne pourra se faire que dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Valois.

Actuellement, la commune de Fresnoy-le-Luat est régie, pour le traitement de ses demandes d'autorisation d'urbanisme, par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09 février 2004.

À l'échelle de la CCPV, un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), prescrit le 18 juin 2015, est actuellement en cours d'élaboration.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise que la commune devra procéder au plus tard neuf ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) de type AC1, AC2, AS1, I4, I3 et T1. Ces dernières sont correctement annexées au document.

#### Recommandations :

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements.

Dans le cadre de la « loi climat et résilience » promulguée le 22 août 2021, il conviendra de réduire à six ans la périodicité de réalisation du bilan du PLU au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Le document d'urbanisme, et notamment le rapport de présentation, devra préciser qu'un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de l'intercommunalité.

La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux inscrits ou classés, au titre des Monuments Historiques, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (voir avis ci-joint).

#### Suggestions :

La version « recodifiée » du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé, ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.

Le rapport de présentation présente une ambiguïté quant au SRADDET des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral du 04 août 2020. En effet, il conviendra, dans l'ensemble du document, de faire état d'un SRADDET « approuvé » et non « en cours d'approbation »

### **1. Les enjeux concernant les risques et nuisances**

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. Les études du BRGM laissent principalement apparaître un aléa fort de remontée de nappe localisé sur une grande partie du territoire communal, avec un impact avéré sur le secteur de « Fresnoy ». Concernant le ruissellement et les coulées de boues, des aléas de forts à très forts sont identifiés au centre du territoire communal, avec un impact limité (*aucune occurrence à ce jour*) sur les secteurs de Fresnoy et le Luat. Enfin, une cavité souterraine est répertoriée au Sud-Ouest de Fresnoy. L'ensemble de ces aléas a été pris en compte et traité dans la partie réglementaire.

Pour rappel, à l'exception de la tempête de décembre 1999, la commune n'a fait l'objet d'aucun arrêté de catastrophe naturelle.

#### Recommandation :

La commune est concernée par des aléas nul à moyen de retrait-gonflement des argiles localisés sur l'ensemble du territoire communal. Cette thématique est à mettre à jour dans le rapport de présentation car celui-ci indique « considéré nul » (*voir carte ci-jointe*). Il convient de rappeler qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyens, le code de construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

### **2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le rapport de présentation indique que la commune affiche une légère baisse de ses surfaces agricoles entre 2006 et 2016 (*données Cartélie : -11 ha des surfaces agricoles inscrites à la PAC sur la période 2006 / 2016*). Pour information, le comparatif entre le projet de PLU et le PLU actuellement opposable laisse apparaître un gain de près de 4 ha au profit des zones agricoles, naturelles et forestières s'expliquant notamment, par le reclassement en zone naturelle des fonds de jardin et du terrain situé au Sud de Ducy.

#### Recommandations :

Depuis le 1er janvier 2020, la France s'est dotée de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, principalement, par l'instauration de distances de sécurité entre lesdites zones de traitement et les habitations. En cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, le porteur de projet est invité à prendre en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques. Pour information, de nouvelles mesures, quant à la traduction réglementaire à apporter, sont en préparation.

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit intégrer une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Le rapport de présentation ne propose qu'une analyse de la consommation d'espaces réalisée uniquement sur les surfaces agricoles entre les années 2006 et 2016. De fait, il serait pertinent de compléter cette analyse en intégrant la consommation d'espaces naturels et forestiers et ce, sur la dernière décennie.

#### Suggestion :

Pour information, afin de prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers, une « charte de bon voisinage » a été signée en novembre 2017. Elle est le fruit d'un travail conjoint entre la profession agricole, l'État, la Gendarmerie de l'Oise, le regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise, l'Union des Maires de l'Oise et l'Association Familles Rurales, initié fin septembre 2015. Cette charte se veut un document d'aide au « bien vivre ensemble » et établit les engagements réciproques de chacun. En décembre 2019, elle a été complétée avec un volet relatif à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et formalise l'engagement de l'ensemble des agriculteurs du département de l'Oise, ainsi que des acteurs locaux à recourir aux bonnes pratiques de protection des cultures et à le faire savoir. Cette charte est disponible sur le site Internet des services de l'État de l'Oise, à l'adresse suivante :

<https://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2>

### **3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**

La commune de 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, assure la vérification de la conformité des dispositifs d'assainissement autonomes installés. La commune dispose d'un zonage assainissement approuvé le 09 juin 2004.

La commune ne dispose pas de réseau d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement sont évacuées par des caniveaux à ciel ouvert ou des fossés, ou par infiltration naturelle des eaux à la parcelle.

Le SAGE de la Nonette et le SAGE du Bassin de l'Automne ont pour objectif de limiter les problèmes de ruissellement. Une récente étude menée par le Syndicat interdépartemental du SAGE de la Nonette (*annexée au document*), permet d'identifier les actions à mener pour contribuer à une meilleure régulation des eaux de ruissellements à l'échelle communale (*par exemple : gestion à la parcelle pour les constructions nouvelles et extension des constructions existantes*). Il est à noter que des emplacements réservés ont été créés pour réguler l'écoulement des eaux de ruissellement en amont des secteurs urbanisés et prévenir ainsi les risques de coulées de boues. Enfin, les mares et la noue aménagée en sortie Est de Ducy jouent un rôle majeur dans la régulation des eaux de ruissellement traversant les secteurs urbanisés du Sud vers le Nord. Ces éléments de gestion des eaux de ruissellement ont été identifiés dans la partie réglementaire et protégés au titre de l'article L.151-24 du code de l'urbanisme.

Enfin, la commune est concernée par la présence de deux captages d'eau potable, situés au pied du coteau entre les trames urbaines de Fresnoy et Ducy générant des périmètres de protections sanitaires (*arrêté de DUP du 11 juillet 2001 annexé au document*). Afin de mieux appréhender les besoins à venir, le rapport de présentation précise qu'une modélisation du réseau de desserte en eau potable et de ses capacités est en cours d'élaboration, par la société en charge de l'exploitation du réseau. Enfin, dans le cadre de la sécurisation du service de distribution d'eau potable, un maillage est envisagé avec le réseau voisin d'Auger-Saint-Vincent.

La commune n'est, ni concernée par la présence de cours d'eau, ni par la présence de Zone Humide (ZH) ou de Zone à Dominante Humide (ZDH).

#### Recommandations :

Conformément au code des collectivités et aux orientations du SDAGE, la commune se doit, d'une part, d'être dotée d'un zonage d'assainissement pluvial réalisé, *a minima*, à l'échelle du territoire communal et idéalement, à l'échelle du ou des bassins versant. Dès qu'il sera disponible, ledit zonage d'assainissement devra être annexé au document d'urbanisme. D'autre part, le zonage d'assainissement des eaux usées, approuvé le 09 juin 2004, devra être annexé au document d'urbanisme.

Le rapport de présentation devra faire état de la présence, sur le territoire communal, du périmètre de protection du captage prioritaire d'Auger-Saint-Vincent (voir carte ci-jointe). Dans la mesure où la commune a fait le choix d'un assainissement individuel, il conviendra de vérifier si les nouveaux apports de population, ainsi que la création de logements induite, ne présentent pas d'impact notable sur ledit périmètre.

L'emplacement réservé n°2 visant à réguler les eaux de ruissellement est indiqué dans la liste de l'annexe « 4d » en zone « N », or il est situé en zone « UD ».

Concernant les clôtures au sein de l'enveloppe urbaine, le règlement écrit pourra prendre en compte les problématiques de ruissellement importantes identifiées sur la commune. Concrètement, un mur maçonné plein étant susceptible d'empêcher le bon écoulement des eaux, il conviendra de privilégier le choix de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain et agricole constituant un bon compromis. Il serait aussi souhaitable, *a minima*, d'intégrer des orifices au niveau des parties basses des murs pleins. Il en va de même des places de stationnement, à qui il conviendra de privilégier le choix de revêtements perméables.

#### **4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine**

Concernant la partie environnementale, le territoire communal de Fresnoy-le-Luat n'est concerné par aucun site Natura 2000. Toutefois, la commune est concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : « le massif forestier des Trois Forêts et Bois du Roi », ainsi que par la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : « le massif forestier du Roi », également identifié en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) et Grand Ensemble Naturel Sensible (GENS), tous localisés au Sud-Est du territoire communal. Un corridor intra ou inter forestier a été recensé au Sud traversant la commune d'Est en Ouest et faisant connexion entre les différents ensembles boisés identifiés sur la commune. Enfin, comme précisé précédemment, la commune fait partie du PNR « Oise – Pays de France » et est concernée par le site naturel inscrit de « la Vallée de la Nonette », ladite inscription ayant valeur de Servitude d'Utilité Publique.

En l'absence de site Natura 2000, le projet de PLU de Fresnoy-le-Luat a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), dans le cadre de la procédure d'examen au « cas par cas ». Par décision du 12 janvier 2021, la MRAe a estimé que la production d'une Évaluation Environnementale Stratégique (EES) n'était pas nécessaire pour le PLU.

Le projet de PLU identifie plusieurs secteurs naturels spécifiques : un secteur « Np » voué à des installations publiques, un secteur « Nb » accueillant des installations et constructions nécessaires à l'activité agricole, un secteur « Nj » à vocation de jardins, un secteur « Nca » correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable.

Avec un classement en zone naturelle, le projet de PLU relève et prend en compte les boisements identifiés sur la commune. Si nécessaire, ces boisements pourront recevoir une protection supplémentaire, au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les protections particulières au titre des articles du code de l'urbanisme sont abordées de façon précise dans le document. La partie réglementaire identifie les éléments de petit patrimoine bâti et de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 (*bâtiments patrimoniaux, murs, etc*), L. 151-23 (*boisements, haies, îlots verts, etc*) du code de l'urbanisme.

#### **Recommandations :**

Les ensembles boisés de plus de 4 ha ne nécessitent pas de protection au titre des EBC, ces derniers bénéficiant déjà de la protection du code forestier.

Le rapport de présentation pourra préciser l'existence d'un Plan Simple de Gestion (PSG) forestière sur le boisement du « Bois de la Muette » .

Les mares identifiées à « Ducy » et « Le Luat » pourront bénéficier d'une protection particulière au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

## 5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

Le projet communal définit un taux annuel de croissance de 1,7 %, avec un gain de population estimé à 142 habitants à l'horizon 2035 et la réalisation d'environ 70 logements supplémentaires. Le « point zéro » est l'année 2018 avec 505 habitants pour 207 logements. Il définit un type de développement « audacieux », supérieur aux tendances observées sur la commune depuis 1999 (soit des taux annuels de croissance de 0,5 à 0,9 % entre 1999 et 2018).

Le développement démographique sera intégralement absorbé par l'enveloppe urbaine déjà constituée et le comblement des « dents creuses ». À ce titre, l'enveloppe bâtie existante offre un potentiel d'environ 70 logements répartis entre les « dents creuses », les secteurs de renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance enregistrée sur la commune. En matière de production de logements, le projet communal semble cohérent avec la nouvelle charte du PNR « Oise – Pays de France », ainsi qu'avec les orientations générales du SCoT, notamment sur la densité de logements, ainsi que sur le pourcentage de logements aidés.

Afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, le projet communal prévoit la pérennisation et le développement de ses équipements publics et de loisirs. Il vise également à favoriser le développement touristique en préservant le patrimoine bâti, les cheminements présents. Il est notamment envisagé d'intégrer le village dans le cadre des itinéraires touristiques de l'intercommunalité et du PNR « Oise – Pays de France ».

Le projet communal favorise le maintien et le développement des activités économiques (maintien et développement des activités agricoles, artisanales, commerciales et de services).

Le PLU arrêté comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ces dernières abordent l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du code de l'urbanisme (paysage, mobilités, contraintes, etc). Il est relevé deux OAP « sectorielles » et une OAP « thématique » :

- une OAP sectorielle correspondant à l'îlot foncier localisé au sein du bourg de « Fresnoy », rue du Chapitre (zone UA ; superficie totale : 0,55 ha), à vocation d'habitat. Le secteur, divisé en deux entités distinctes, devrait accueillir un total de 8 logements, pour une densité de 15 logements à l'hectare ;
- une OAP sectorielle correspondant à l'îlot foncier localisé au sein du hameau du « Luat », dans le secteur de « la Chapelle » (zone UA ; superficie totale : 0,85 ha), à vocation d'habitat. Le secteur devrait accueillir un total de 16 logements, pour une densité de 19 logements à l'hectare ;
- une OAP thématique concernant le traitement paysager des fonds de parcelles en zones urbaines.

### Recommandation :

L'OAP thématique « traitement paysager des fonds de terrains en zones urbaines » contient une parcelle ZX n° 5 (en fond de parcelle rue de la Montagne à Fresnoy) qui est en zone urbaine mais aussi en zone naturelle. Il serait souhaitable de le préciser dans la notice de l'OAP, ainsi que dans le règlement écrit. De plus, il est à noter que la zone naturelle « N » ne prévoit pas de construction d'abri de jardin comme indiqué dans la notice de l'OAP.

Dans la légende du règlement graphique, il est indiqué que les deux OAP « rue du Chapitre » à Fresnoy et « la Chapelle » à Le Luat sont soumises à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, or c'est l'article R.151-7 qu'il convient d'utiliser.

### Suggestion :

L'OAP n°2, secteur de « la Chapelle de Le Luat » propose une reconversion d'un ancien corps de ferme. La notice précise que ledit corps de ferme est en cours de réhabilitation. Une question se pose donc : un permis d'aménager est-il en cours, ou a-t-il été délivré et les travaux sont-ils déjà commencés ? Dans ce cas, une copie de cet acte pourrait être jointe au document.

## **6. Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique**

Concernant les mobilités et les déplacements, il convient de constater qu'un effort particulier a été fait dans la gestion du réseau viaire et ce, au travers du développement des « circulations douces », afin de faciliter les déplacements entre les différentes entités bâties de la commune. De plus, la thématique du stationnement est abordée dans sa globalité. Il est à souligner que le territoire ne dispose pas de stationnement à vélo, d'aire de covoiturage ni de bornes à rechargement pour les véhicules électriques. La commune est concernée par la proximité de la RD 1324, ainsi que par le passage de la ligne ferroviaire à grande vitesse « Gonesse / Lille », toutes deux identifiées par le classement sonore des infrastructures de transports routiers et ferroviaires sur le département de l'Oise (*arrêtés préfectoraux des 23 novembre 2016 et 30 août 2018*). Les deux arrêtés préfectoraux ont bien été annexés au document.

### Recommandations :

Le rapport de présentation présente un diagnostic des réseaux et des équipements complet. Cependant, il pourra intégrer la thématique de production énergétique dans sa globalité (*éolien, solaire, géothermie, etc*).

Concernant la défense incendie, il conviendra de joindre dans l'annexe sanitaire le relevé des hydrants. De plus, un lien de téléchargement du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*RDDECI*) pourra être ajouté.

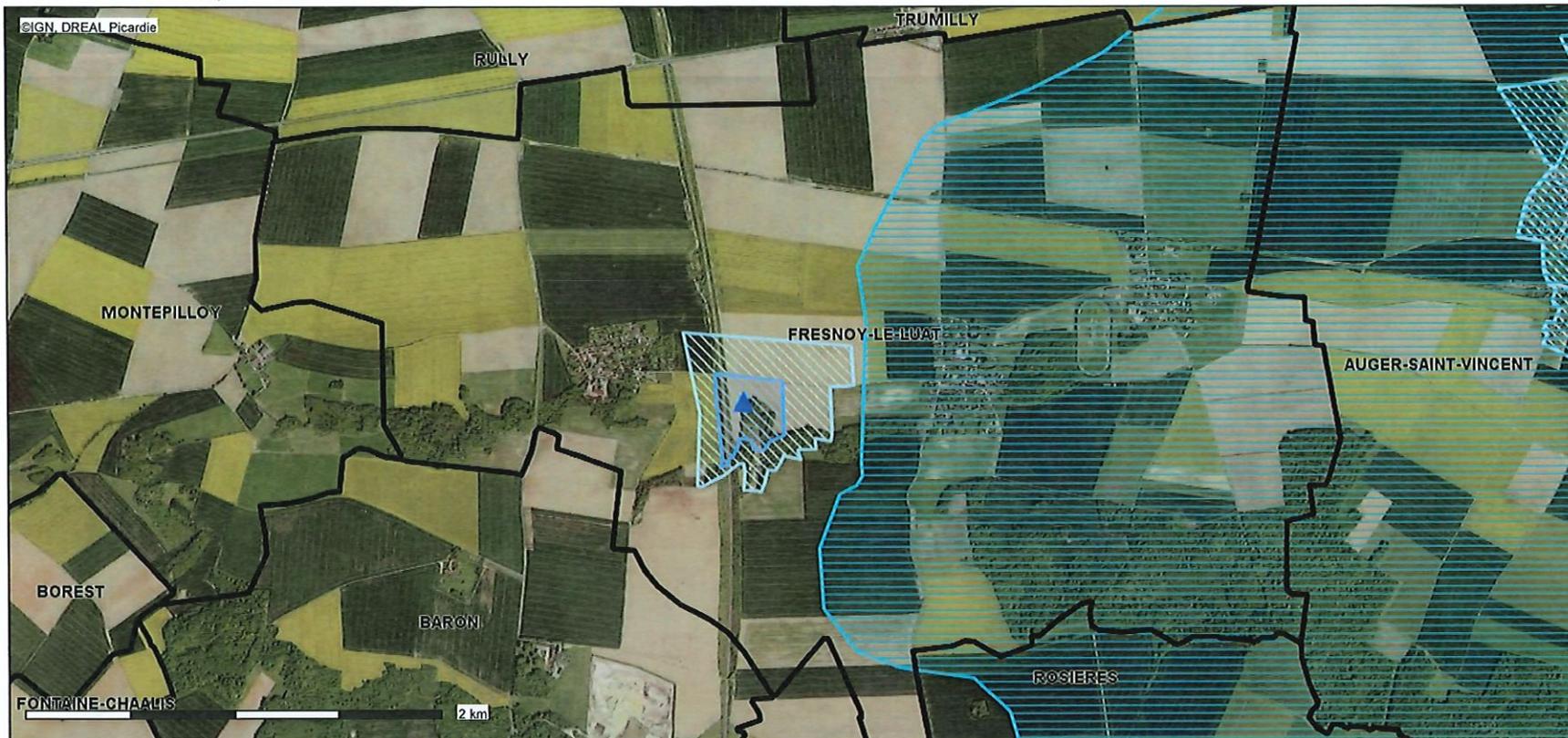
## **7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents**

### Suggestion :

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les éventuelles « coquilles » encore présentes dans le document.



Conception : DDT 60  
Date d'impression : 08-10-2021

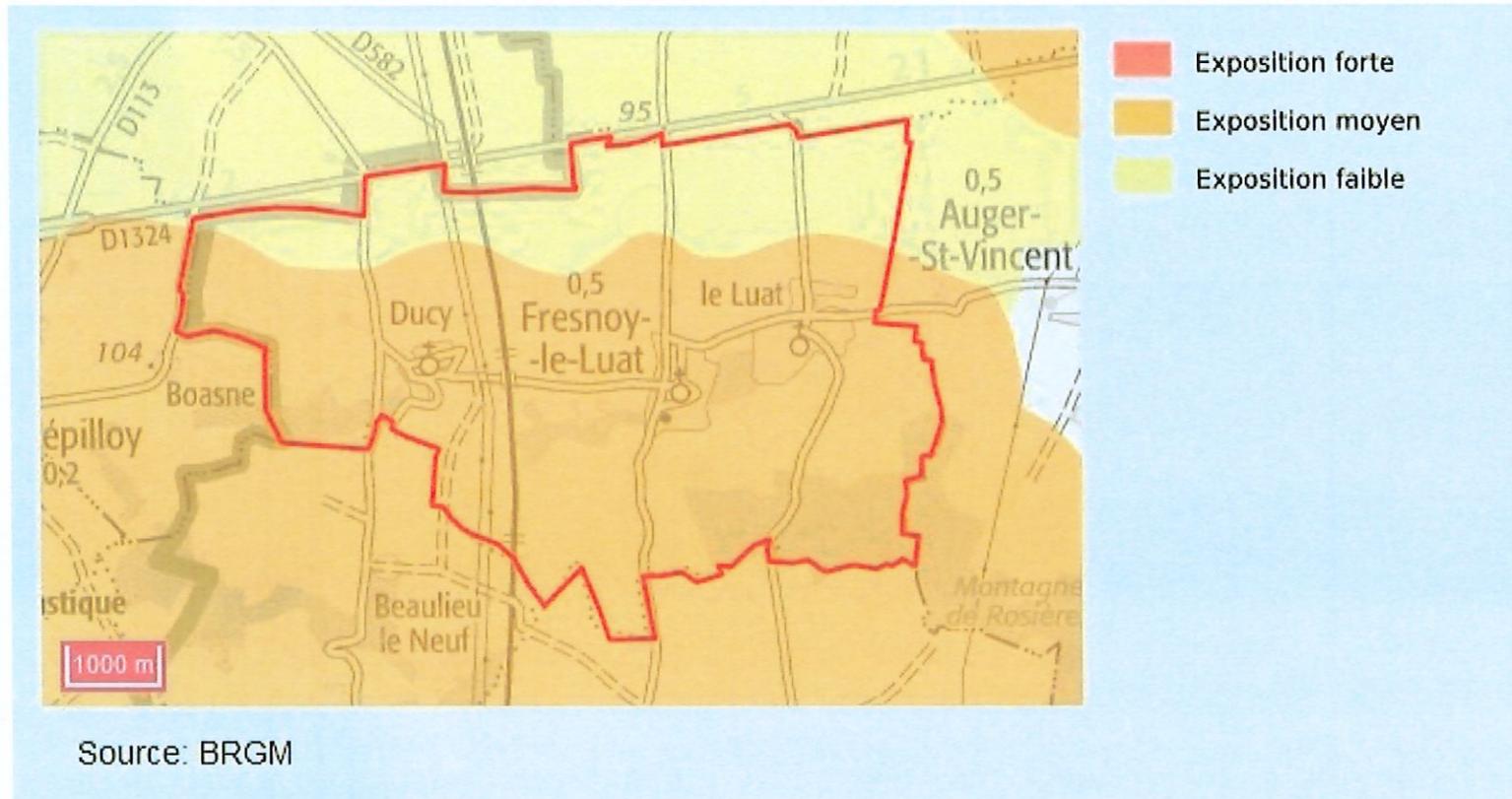


- Limites départementales
- Limite communale
- Aire d'Alimentation de Captage Prio : Péririm Hydr
- Points captage eau potable
- Alimentation Eau Potable : périmètre rapproché
- Alimentation Eau Potable : périmètre éloigné
- Cours d'eau
- BD Ortho

**Description :**  
ATTENTION : cette carte ne peut plus être actualisée.  
Une cartographie provisoire est accessible :  
<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=e1f805d7-6686-4bb6-9733-26239a99e09d>  
OU  
<http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/160/env.map>

La DDT ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces.

**Commune de Fresnoy-le-Luat**  
**Aléas de retrait-gonflement des argiles (source : Géorisque)**



Lien : [https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?form-commune=true&codeInsee=60261&ign=false&CGU-commune=on&commune=60800+Fresnoy-le-Luat#details\\_cat\\_nat](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?form-commune=true&codeInsee=60261&ign=false&CGU-commune=on&commune=60800+Fresnoy-le-Luat#details_cat_nat)

Compiègne, le 15 septembre 2021

Direction départementale des territoires  
Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie  
40 rue Jean Racine  
BP 317  
60021 BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par  
E mail :  
Nos Réf. :  
Objet

Joël Semblat  
sdap.oise@culture.gouv.fr  
ET/JS  
PLU arrêté FRESNOY-LE-LUAT

Palais National  
Pl. Du Gal. De Gaulle  
60200 COMPIEGNE

Le document du Plan Local d'Urbanisme de FRESNOY-LE-LUAT arrêté le 15/06/2021 appelle les observations suivantes :

Tél : 03 44 38 69 40  
Fax : 03 44 40 43 74

### **Patrimoine et paysage :**

La commune présente un patrimoine bâti remarquable (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux. À cet égard, l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été utilement mis en œuvre eu égard au patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur, recensé sur le règlement graphique (cônes de vue à protéger ou à mettre en valeur, murs à protéger ou à mettre en valeur, éléments du patrimoine bâti à protéger ou à valoriser, éléments plantés à préserver ou à mettre en valeur). Il conviendra de les préserver en prévoyant des prescriptions au règlement ainsi qu'une annexe récapitulative au règlement avec adresses, photos, intérêt patrimonial et plan de situation.

Outre les éléments plantés à protéger ou à mettre en valeur, on veillera également à la préservation de l'ensemble des espaces végétalisés, clôtures végétales, alignements d'arbres, jardins et mares au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et conserver les vues sur le paysage environnant.

### **Orientations d'aménagement et de programmation**

#### **Secteur de la rue du Chapitre et secteur de la chapelle de Le Luat :**

En raison de la localisation des projets d'aménagement urbain dans les périmètres et dans les champs de visibilité des monuments historiques, dont il convient de protéger les abords et de prendre en compte les perspectives monumentales, il conviendra d'apporter des mesures de protection en portant une attention particulière à la qualité architecturale avec l'utilisation de matériaux de qualité (moellons de pierre calcaire, petites tuiles plates, ardoises, bois) et en veillant à l'insertion paysagère des logements sur l'ensemble des secteurs. L'intervention sur le bâti existant devra être respectueux, y compris sur les murs de pierre formant clôture.

Toute construction devra être accompagnée de jardins arborés, haies arbustives et grillages vert foncé, afin de réaliser la transition avec les zones agricole et naturelle.

Le traitement des espaces de stationnement se fera dans des revêtements perméables au sol, et sera végétal afin de garder le caractère champêtre du village.

## **Règlement :**

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Zones UA, UD, UE, UP, A , N**

#### **Les façades**

**Il conviendra de compléter P10, P20, P30, P35, P42, P50 :** « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (moellons, pierres, briques, enduits, bois) ».

**Zones UA, UD**

#### **Les ouvertures**

**Il conviendra de préciser P10, P21 :** « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des commerces sensibles ».

#### **La toiture**

**Il conviendra de préciser P11, P21 :** « Concernant les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52 x 70 cm de haut ».

**Il conviendra de supprimer P11, P21 :** « La couverture des constructions (...) sera réalisée (...) ; - en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle) ».

**Il conviendra de remplacer par :** « La couverture des constructions sera réalisée : - en ardoise naturelle ».

#### **Vérandas**

**Il conviendra de préciser P12, P22 :** « Les vérandas visibles des monuments historiques, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».

**Zones UA, UD, UE, UP, A, N**

#### **Clôtures**

**Il conviendra d'indiquer P12, P22, P30, P36, P43, P50 :** « Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierres de 2 mètres maximum de hauteur environ ou plus si les conditions l'exigent, par des grillages simple torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal. Les clôtures en barreaudage vertical de bois seront privilégiées ».

**Il conviendra de supprimer P12, P22 :** « (...) y compris en aluminium (...) ».

**Il conviendra de préciser P12, P22 :** « L'aluminium, le PVC, la fibre de verre (entre autres) non compatibles avec le respect du bâti traditionnel, ne peuvent être autorisés ».

## **Zones UA, UD, A, N**

### **Performances énergétiques et environnementales**

**Il conviendra de préciser P13, P23, P43, P51 :** « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les abords des monuments historiques ».

## **Zone UA**

### **Paragraphe 5 : Stationnement**

**Il conviendra de compléter P14 :** « Dans l'objectif d'une intégration harmonieuse de l'aire de stationnement :

- Les places de stationnement ne seront pas délimitées par des bandes blanches mais par un système plus qualitatif (clous, pavés, petits plots en bois ... ) ;

- l'enrobé noir, d'aspect trop routier, sera remplacé par une couleur grise et plus granuleuse.

Il sera préféré des aménagements tels que les pavages grès, sol stabilisé, gravillons de teinte neutre ou autres propositions similaires, seront les bienvenus de façon à privilégier des traitements au caractère végétal et rural ».

Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la commune de Fresnoy-le-Luat, sous réserve de la prise en compte de ces recommandations.

**L'Architecte des Bâtiments de France  
Adjointe au Chef de l'Unité Départementale  
de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise**



**Evelyne TOURNET**

**Avis de la commission départementale de la préservation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers**

**Commune de Fresnoy-le-Luat  
Consultation au titre des articles L. 151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme**

- Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-12 et L.151-13 ;
- Vu** le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
- Vu** le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles R.133-3 à R 133-15 ;
- Vu** le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- Vu** le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2021 relatif au renouvellement de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu** le décret du 29 juillet 2020 nommant Mme Corinne ORZECOWSKI, préfète de l'Oise ;
- Vu** l'arrêté du premier ministre du 28 novembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 donnant délégation de signature à M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 15 mars 2021 donnant subdélégation de signature de M. Claude SOUILLER à M. Florian LEWIS, directeur départemental adjoint des Territoires de l'Oise ;
- Vu** la demande présentée le 29 juillet 2021 par la commune ;
- Vu** la consultation des membres en date du 17 septembre 2021 ;

**CONSIDÉRANT;**

- que la commune de Fresnoy-le-Luat appartient à la Communauté de Communes du Pays de Valois,
- que la commune de Fresnoy-le-Luat est couverte par le SCoT du Pays de Valois,
- qu'au titre de l'article L.151-12 :

- le règlement de la zone N autorise une seule extension d'habitation principale dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et une annexe dans la limite de 40 m<sup>2</sup> située à moins de 15 m de l'habitation principale, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.

- qu'au titre de l'article L.151-13 :

- les STECAL Nj d'une superficie de 2,82 ha englobent les terrains occupés par des jardins situés aux franges des secteurs urbanisés. Le règlement autorise un abri de jardin de 20 m<sup>2</sup> maximum, une piscine de 80 m<sup>2</sup> maximum et un abri (préau) fermé au maximum sur 2 côtés et de 30 m<sup>2</sup> maximum.

**Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis favorable concernant les annexes et extensions en zone N considérant que le règlement reprend les prescriptions du code de l'urbanisme.**

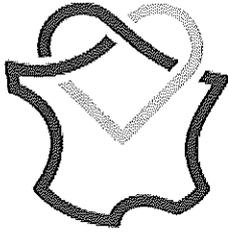
**Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis favorable pour les STECAL Nj considérant que ceux-ci sont strictement limités aux unités foncières.**

Beauvais, le 17 septembre 2021

Pour la préfète et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des  
Territoires



Florian LEWIS



Direction  
Agence Hauts de France 2040

*Service aménagement régional*

Région  
**Hauts-de-France**

Réf : AHDF-2021-023784  
Dossier suivi par : Stéphanie DEPREZ  
Tél : 03 74 27 15 32  
Mail : stephanie.deprez@hautsdefrance.fr

Monsieur Stéphane PETERS  
Maire  
Mairie de Fresnoy le Luat  
1 rue du Château  
BP 26  
60800 FRESNOY LE LUAT

Amiens, le **6 SEP. 2021**

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le CD-rom du dossier complet relatif à la révision du PLU de FRESNOY LE LUAT.

Je vous en remercie.

Les PLU sont des instruments opérant pour la gestion de l'espace et le développement équilibré des territoires. C'est pourquoi, la Région porte un intérêt à ce document stratégique.

Veillez croire Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Par délégation du Président du Conseil régional,

**Sébastien ALAVOINE**  
Directeur



151, avenue du Président Hoover - 59555 Lille Cedex - Accès métro : Lille Grand Palais  
Tél. (0)3 74 27 00 00 – fax (0)3 74 27 00 05 - hautsdefrance.fr

Conformément aux articles 39 et suivants de la loi 78.17 du 6 janvier 1978 modifiée, le droit d'accès et de rectification des informations vous concernant s'exerce auprès du Correspondant Informatique et Libertés de la Région Hauts-de-France



**DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE**

Direction des infrastructures et des transports  
Direction adjointe à la conduite d'opérations  
Service foncier, aménagement rural et urbanisme  
Affaire suivie par : Anne FREMY  
Mél : anne.fremy@oise.fr  
Tél. : 03.44.06.63.96

MONSIEUR STEPHANE PETERS  
MAIRE  
HAMEAU DU LUAT  
PLACE DANIEL BOURGEOIS  
60800 FRESNOY LE LUAT

Beauvais, le **26 OCT. 2021**

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 29/07/2021, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 15/06/2021.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

***Aménagement numérique***

Je note que votre commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement.

Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant la section IIII « équipements et réseaux » du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

***Routes départementales***

Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales.

Des comptages réalisés plus récemment par le Département relèvent une moyenne journalière :

- Sur la RD 100, au PR 18.000, de 1 013 véhicules, dont 7,4 % de poids lourds, en novembre 2019.
- Sur la RD 1324, au PR 12.711, de 6 395 véhicules, dont 12,4 % de poids lourds, en mai 2016.

Par ailleurs, la RD 1324 est classée route à grande circulation. Pour information, le classement des « routes à grandes circulations » est défini dans le décret n° 2010-578 modifiant le décret n° 2009-615 du 03 juin 2009, fixant la liste des routes à grande circulation du 31 mai 2010. Ainsi, les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Le règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016 impose une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2 et de 10 mètres pour les autres routes. Aussi, le paragraphe 2 : « Implantation des constructions » page 42 du règlement de la zone A doit simplement préciser que les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport aux routes départementales de catégorie 1 ou 2 et de 10 mètres pour les autres routes départementales sans que des accès à des terrains qui se feraient à partir de ces voies puissent venir diminuer cette marge de recul .

Votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, d'étudier, en lien avec le Département et la commune voisine de Trumilly, les possibilités de 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.

A ce titre, je vous informe que le conseil départemental a approuvé le 27 août 2018 le mini guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité. Ce document est disponible sur [opendata.oise.fr](http://opendata.oise.fr)

### **Renouvellement et développement urbain**

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain et les objectifs du zéro artificialisation nette.

### **Circulations douces**

Je note dans le PADD une forte volonté de votre commune, de développer le réseau des liaisons douces, 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.

### **Espaces naturels sensibles (ENS)**

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 251 ENS dont 69 prioritaires. Aussi, je vous remercie d'avoir tenu compte de l'ENS présent sur le territoire de votre commune.

Le périmètre de cet ENS est compris dans une ZNIEFF de type 1. Toutefois sa reconnaissance en ENS lui confère une valeur écologique supplémentaire.

Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. Le Département a mis en place des outils pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir.

Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités (avec possibilité d'utiliser le droit de préemption sur certaines, les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%.

Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation de l'objectif lié aux espaces naturels inscrit dans l'orientation « répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal » de votre PADD.

Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur la quasi-totalité du périmètre ENS de la commune, ce qui contribue pleinement à sa protection

### **Assainissement**

En ce qui concerne le projet de la commune, il est juste à noter que les assainissements non collectifs devront être mis en conformité pour protéger la qualité de la ressource.

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au format standard SIG (à l'exclusion du DXF).

Selon le règlement départemental des aides aux communes, la transmission de ces documents aux formats demandés, notamment numériques, est une condition préalable au versement du solde de la subvention octroyée par le Conseil départemental. Ce règlement est consultable en ligne sur [oise.fr/actions/aide-aux-communes](http://oise.fr/actions/aide-aux-communes)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,  
et par délégation,  
le Directeur général des services,

  
Sébastien JEANNEST



Monsieur Stéphane PÉTERS  
Maire  
MAIRIE DE FRESNOY-LE-LUAT  
Place de la Mairie  
60800 FRESNOY-LE-LUAT

Crépy-en-Valois, le 2 novembre 2021

***Lettre recommandée avec accusé de réception***

Objet : Avis du SCOT du Pays de Valois sur le Plan Local d'Urbanisme de FRESNOY-LE-LUAT

Affaire suivie par :

David VÉDIE, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme (☎ 03 61 58 91 94, ✉ [david.vedie@cc-paysdevalois.fr](mailto:david.vedie@cc-paysdevalois.fr))

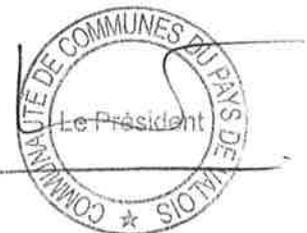
Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 4 août 2021 vous sollicitez la Communauté de Communes du Pays de Valois, en tant que Personne Publique Associée, pour que celle-ci formule un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par une délibération du Conseil municipal le 15 juin 2021.

A cet effet, la Commission Aménagement du Territoire et Urbanisme s'est réunie le 28 octobre 2021 et a émis un avis favorable sur le projet, que vous trouverez ci-joint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Didier DOUCET  
Président de la Communauté de Communes du Pays de Valois





**Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**

*Crépy-en-Valois, le 29 octobre 2021*

**Objet : Avis du SCOT sur le Plan Local d'Urbanisme de Fresnoy-le-Luat**

Nous avons pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, reçu en date du 04 août 2021.

Suivant les termes de l'article L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité la Communauté de Communes du Pays de Valois en tant que personne publique associée afin de rendre un avis sur le projet de PLU, arrêté par une délibération du Conseil Municipal le 15 juin 2021.

La Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme et suivi du SCOT, s'est réunie le 28 octobre 2021 afin d'étudier et de proposer un avis sur le projet communal au regard de sa compatibilité avec les prescriptions du SCOT du Pays de Valois exécutoire depuis le 13 mai 2018.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU doit s'inscrire dans la même logique que les dispositions avec lesquelles il doit être compatible. Le rapport de compatibilité signifie que le PLU ne « doit pas être contraire » au SCOT, laissant une certaine marge de manœuvre dans les choix retenus par la commune. In fine, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCOT et il ne pourra en contrarier la mise en œuvre.

L'enjeu est que l'ensemble des PLU des communes de la CCPV contribue à la réalisation du SCOT.

Dans cet avis, il s'agit de mettre en perspective les explications contenues dans le PLU avec les objectifs incontournables définis dans le SCOT qui sont à respecter, et ce notamment, en fonction des particularités de la commune et de sa localisation au sein du territoire intercommunal.

**Présentation du projet communal**

Concernant la commune de Fresnoy-le-Luat, il s'agit de l'une des communes hors pôle, comptant 510 habitants en 2016.

Le projet municipal de la commune porte sur les orientations suivantes :

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

Il ressort de ces éléments annonçant le développement communal les points importants suivants :

La commune prévoit une **croissance forte de l'ordre de 1,25%** de taux de variation annuel moyen de la population entre 2019 et 2035, **or ce taux est supérieur au taux moyen du SCOT, fixé à 0,8%.**

Les justifications apportées, présente un projet de ralentissement de cette croissance dans les années à venir afin d'absorber la forte hausse actuelle.

En effet, la commune subit une forte pression foncière et immobilière depuis 2016 et n'a pu freiner la réalisation d'opérations de division de corps de fermes ou de terrains situés dans l'enveloppe urbaine. Ainsi ces logements, de l'ordre d'une quarantaine, sont intégrés dans le projet communal à venir et impactent le taux de croissance futur de la population.

La commune n'entend donc pas continuer sur ce rythme et n'envisage pas d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles, toutefois un certain nombre de terrains ont été identifiés comme potentiellement urbanisables d'ici 2035 amenant à la production d'une trentaine de logements supplémentaires.

### **Avis sur la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays du Valois**

De façon générale le PLU de la commune de Fresnoy-le-Luat peut être considéré comme compatible avec le SCOT du Pays de Valois, **la commission aménagement du territoire de la Communauté de Communes émet par conséquent un avis favorable sous réserve.**

Les recommandations et suggestions suivantes, permettant d'améliorer le document au regard du SCOT, sont cependant émises.

#### **Une réserve principale est donc formulée sur l'objectif de croissance :**

Il est principalement regretté que la commune poursuive un rythme de construction de logement et donc de croissance de sa population, relativement important eu égard à son positionnement en tant que commune hors pôle et atteigne un total de 70 logements d'ici 2035 et une croissance moyenne de 1,25% sur la période. Il aurait donc été souhaitable qu'un choix de développement plus mesuré eu été envisagé pour les années à venir.

#### **Une réserve est formulée concernant l'objectif de construction de logements :**

Pour rappel, le SCOT indique que 10% de la nouvelle offre de logements devra être à vocation sociale. Or, le PLU ne prévoit pas cette ambition. L'OAP Secteur à l'Ouest du bourg prévoit dans ses dispositions portant sur l'habitat qu'« un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ». Toutefois, cela ne traduit pas l'objectif du SCOT. **Il est donc demandé de modifier ce point et de prévoir du logement à vocation sociale.**

Le rapport de présentation du PLU fait état de phénomènes de coulées de boue. **Il est recommandé** d'ajouter l'interdiction de toutes constructions en toutes zones du PLU (y compris en zone agricole), sur les axes de ruissellement et de coulées de boues qui sont indiqués à la page 19 du rapport de présentation. **Il est donc demandé de faire figurer ces secteurs sur le plan de zonage et de les rendre inconstructibles.**

### **Le Règlement**

La rédaction du règlement est claire et précise ce qui permettra pour l'instruction des dossiers de demande d'autorisation du droit des sols de ne pas avoir à se poser des questions sur l'interprétation des règles édictées par le PLU, notamment avec le lexique complet joint dans le règlement.

Toutefois, après analyse du règlement il est recommandé d'expliciter certaines notions.

Enjeux environnementaux :

D'une manière générale **il est recommandé** d'ajouter à minima un encouragement, voir une obligation, à la réalisation de constructions neuves de niveau de consommation énergétique passif, voir positif, par la mise en œuvre d'équipements de production d'énergies renouvelables ou de formes architecturales permettant de faibles besoins en énergies.

Par ailleurs **il est suggéré** d'inciter le recours aux matériaux bio sourcés dans un souci de constructions à faible impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Concernant la gestion des eaux pluviales, au-delà de l'obligation de leur infiltration, **il est recommandé** d'ajouter l'obligation de mise en place de dispositifs de récupération et de réemploi des eaux de pluie, dans le cadre de constructions neuves de logement.

### **Zones U, AU**

Le paragraphe 3 du règlement du PLU précise en ce qui concerne les toitures que « [...] Les toitures des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontal [...] Des pentes plus faibles pourront être autorisées [...] », selon certains cas. **Il est recommandé de préciser si les toitures, qui peuvent avoir des pentes plus faibles, doivent être à 2 pentes ou si les toitures monopentes sont autorisées.**

Le règlement du PLU indique que « [...] Pour les stationnements perpendiculaires non encloués [...] », **il est recommandé de préciser ce qui est entendu par « stationnement perpendiculaires » ou bien de le schématiser**, même si l'on en déduit qu'il peut s'agir de stationnement perpendiculaire à la voie.

### **Erreurs matérielles et ajustements :**

Le rapport de présentation et le PADD font référence à des chiffres de population INSEE parfois de 2015 et parfois de 2016, il convient de stabiliser les chiffres utilisés.

Concernant les logements, une erreur s'est glissée dans le texte du rapport de présentation page 52 car celui-ci annonce la présence de 412 logements, contre 206 dans le tableau.

Le même document affirme page 30 qu'il n'y a pas de SRADDET pour la Région Hauts-de-France, or celui-ci a été approuvé le 4 août 2020.

En page 7 du rapport de présentation il est à noter que depuis l'arrêt du projet du PLU de Fresnoy-le-Luat, la Communauté de Communes s'est vue dotée de la compétence mobilité en date du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Beauvais, le 29 septembre 2021

Monsieur le Maire  
Mairie de Fresnoy le Luat  
Place Daniel BOURGOIS  
Hameau de le Luat  
60800 FRESNOY LE LUAT

Suivi du dossier :  
Fabrice COUVREUR - fabrice.couvreur@oise.chambagri.fr

N/Réf. HA/FP/FC/CP/urba\_21-09004

Objet : Plan Local d'Urbanisme de FRESNOY LE LUAT  
*Avis de la Chambre d'agriculture*

Monsieur le Maire,

L'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Fresnoy le Luat, arrivé dans nos services le 29 juillet dernier, nous amène à vous formuler plusieurs observations.

- ✓ La première d'entre elles concerne le projet communal et la retranscription des objectifs démographiques affichés à l'horizon 2035.

La commune retient en effet un scénario la conduisant à une population de 647 habitants à cette échéance, nécessitant la réalisation, sur la période 2016 - 2035, de 70 logements.

Or, comme indiqué dans le rapport de présentation, une vingtaine de logements a été réalisée entre 2016 et 2019, une autre vingtaine est en cours de réalisation, et enfin, un potentiel d'une vingtaine de logements est encore envisageable sur des terrains disponibles ou par la transformation de grands bâtiments.

Considérant ce potentiel, la commune n'a pas délimité, dans son projet de PLU, de zone d'urbanisation future (AU). Nous approuvons ce choix, qui se traduit par l'absence de consommation foncière de terres agricoles ou naturelles.

- ✓ La deuxième remarque concerne la délimitation prévue des zones Agricole (A) et Naturelle (N) dans le projet communal.

En effet, les plans de découpage en zones intègrent en zone N beaucoup de parcelles actuellement valorisées à des fins agricoles.

Même si le règlement de la zone N n'a pas d'incidences sur l'usage des terres agricoles, il nous paraît essentiel que soient autorisées, sur ce parcellaire, les constructions et installations nécessaires à cette activité.

Aussi, nous vous demandons de réintégrer, en zone A, les parcelles ayant une vocation actuelle agricole. Les constructions ou installations agricoles ne sont, en effet, pas incompatibles avec les enjeux écologiques relevés.

✓ Afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles sur le territoire communal, nous demandons les ajustements réglementaires suivants :

- Zone UA / section II / paragraphe 1 / emprise au sol :

Ne pas réglementer l'emprise au sol dans le secteur UAf (actuellement plafonnée à 60% de la surface du terrain), afin de garantir aux exploitants la possibilité de construction et de développement de l'activité sur place.

- Zone UA / section II / paragraphe 2 / constructions les unes par rapport aux autres :

Ne pas réglementer ces distances pour les nouvelles constructions et installations agricoles, cette disposition pouvant être contraignante pour la faisabilité de certains projets.

- Zone UA / section II / paragraphe 3 / qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Retirer la mention « *uniquement s'il n'est pas visible depuis la rue* » qui conditionne l'usage possible du bardage métallique. En effet, cette disposition reviendrait presque à l'interdire sur la commune.

Ajouter, à la liste des matériaux autorisés pour les façades, « les éléments préfabriqués en béton, conçus par les fabricants pour rester apparents (de type caillou lavé par exemple), au moins en soubassement ».

- Zone N / section 2 / paragraphe 3 / toiture :

Ne pas réglementer, pour le secteur Nb, comme en zone A, la pente des toitures (actuellement imposée entre 20° et 45°). En effet, les constructions et installations autorisées peuvent faire l'objet de contraintes techniques imposant des pentes inférieure.

✓ Dans le document 4d, la liste des Emplacements Réservés (ER) mentionne que l'ER n°2 se situe en zone N.

Or, sur les plans de découpage en zones, celui-ci figure en zone UD.

Nous vous demandons de mettre en cohérence les différentes pièces du dossier.

✓ Sur les plans de découpage en zones, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « *traitement paysager des fonds de terrain en zone urbaine* » déborde sur le parcellaire agricole au niveau des parcelles cadastrales ZX n°6, 8 et 9 à l'Ouest de Fresnoy.

Nous vous demandons de recalculer les limites de cette OAP, pour qu'elles ne s'appliquent que sur les fonds de jardins en zone Urbaine (UA).

✓ Sur ces mêmes plans, les parcelles AB n°45 et 46 sont intégrées à la zone UA, alors qu'il semble qu'elles fassent partie de l'unité foncière du corps de ferme attenant, lui-même zoné en UAf.

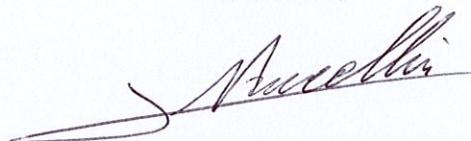
Si tel était le cas, il nous paraît judicieux que lesdites parcelles soient, elles aussi, incluses dans le secteur UAf, afin de garantir l'homogénéité et la fonctionnalité de l'ensemble du corps de ferme.

Compte tenu des observations formulées précédemment, nous émettons, sur votre projet de PLU arrêté, un **avis réservé**, principalement basé sur la délimitation des zones A et N sur les plans de découpage.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire du Plan Local d'Urbanisme de Le Fayel (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

*Le Président,*

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ancellin', written over a horizontal line.

**Hervé ANCELLIN**



*l'Automne, source de vie...*

Morienvil, le 13 septembre 2021

Monsieur le Maire  
Mairie de Fresnoy-le-Luat  
Place Daniel BOURGOIS  
Hameau du Luat  
60800 Fresnoy-le-Luat

Nos réf : HD/AL/E2021052

Objet : Avis du secrétariat technique de la CLE sur le projet de PLU de la commune

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 05 août 2021, vous avez adressé pour avis à la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de l'Automne le projet de PLU de la commune arrêté en conseil municipal. La CLE de l'Automne étant en instance de renouvellement, cet avis est proposé par le secrétariat technique de la CLE.

Je tiens à souligner que le projet de PLU tient bien compte des attentes du SAGE de l'Automne approuvé par arrêté inter-préfectoral le 10 mars 2016.

Au vu des éléments transmis, le secrétariat technique de la CLE émet un avis favorable.

Mme Hélène DENTEL, chargée de mission SAGE et Contrat territorial eau & climat (tél : 03.64.23.80.27), reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Directrice du SAGEBA  
Hélène DENTEL

**Syndicat d'Aménagement et de Gestion  
Des Eaux du Bassin Automne  
(S.A.G.E.B.A.)**





# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Date d'origine :

Mai 2022

9b

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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