



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Mai 2022

10

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



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Mai 2022

10a

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



**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE FRESNOY LE LUAT**

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Fresnoy-le-Luat.

Suivant décision du tribunal administratif d'Amiens du 9 novembre 2021

désignant le commissaire enquêteur,

et par arrêté du 23 novembre 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 1 : rapport d'enquête

Partie 2 : conclusions et avis du commissaire enquêteur

Partie 3 : pièces annexes

M. Raluy

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PARTIE 1- RAPPORT D'ENQUÊTE

CHAPITRE I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

1. Objet de l'enquête
2. Cadre juridique de l'enquête
3. Caractéristiques du projet
4. Avis de l'Autorité environnementale
5. Avis des services

CHAPITRE II- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Démarches préalables
3. Publicité de l'enquête
4. Déroulement de l'enquête
5. Clôture de l'enquête
6. Echanges avec le maître d'ouvrage
7. Transmission du rapport et des conclusions

CHAPITRE III- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUES

1. Personnes publiques associées
2. Observations du public

PARTIE 2- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Rappel de l'objet de l'enquête
2. Le contenu du projet
3. Le dossier d'enquête
4. La publicité de l'enquête
5. Le déroulement de l'enquête
6. L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale
7. Les avis des personnes publiques associées
8. Les observations du public
9. Conclusions du commissaire enquêteur

PARTIE 3- PIECES ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

- Annexe n°1 Arrêté municipal de mise à l'enquête publique du PLU
- Annexe n°2 Extraits de presse
- Annexe n°3 Copie du registre d'enquête
- Annexe n°4 PV de synthèse

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE FRESNOY LE LUAT**

PROJET DE RAPPORT

DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

à l'égard de l'urbanisme

La commune de Fresnoy-le-Luat est dotée d'un plan local d'urbanisme depuis le 17 mars 2004, celui-ci ayant été modifié par un arrêté municipal en date du 10 novembre 2010. Le 10 novembre 2021, le conseil municipal a décidé de réviser le plan local d'urbanisme. Le 13 juin 2021, et conformément aux dispositions de l'article L.103 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de procéder à une enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Fresnoy-le-Luat.

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision du plan local d'urbanisme

de la commune de Fresnoy-le-Luat.

Pour ce projet, le plan local d'urbanisme est un document qui définit le cadre de l'aménagement et du développement durable de la commune et de son territoire. Il fixe les règles de l'occupation du territoire et des constructions.

Suivant décision du tribunal administratif d'Amiens du 9 novembre 2021

désignant le commissaire enquêteur,

et par arrêté du 23 novembre 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a pour mission de recueillir les observations et avis des citoyens et des associations, de les transmettre au conseil municipal et de rendre un rapport et conclusions.

RAPPORT ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 1 : rapport d'enquête

PARTIE 1- RAPPORT D'ENQUÊTE

CHAPITRE I- PRESENTATION DE L'ENQUETE :

1. Objet de l'enquête

La commune de Fresnoy-le-Luat qui était dotée d'un plan local d'urbanisme depuis le 17 mars 2004, celui-ci ayant été modifié par délibération du 29 juin 2006, puis partiellement révisé en 2014, a décidé, par une délibération en date du 26 février 2019, « compte tenu de la nécessité d'apporter des compléments à l'analyse du territoire, d'ajuster le contenu du projet d'aménagement et de développement durables, de rectifier le volet réglementaire », d'engager une procédure de révision de ce plan. C'est ce document, arrêté par délibération du 15 juin 2021, et accompagné des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées qui est soumis, en vue de parvenir à son approbation, à la présente enquête publique.

Pour rappel, le plan local d'urbanisme est un document qui élabore et construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes. Depuis 2016 son objectif est de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. Le PLU prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement. Il traduit un projet s'appuyant sur un diagnostic, une évaluation environnementale, des études, puis des procédures juridiques et financières définies par le code de l'urbanisme. Le principe est d'aboutir à un développement harmonieux du territoire qui passe notamment par la préservation de l'équilibre entre espaces agricoles, naturels et forestiers et espaces urbains. La planification territoriale a également pour but d'assurer la cohésion et la solidarité territoriale entre collectivités urbaines, péri-urbaines et rurales. D'une manière générale, les documents d'urbanisme visent à répondre aux besoins quotidiens des habitants en logements, commerces, services, travail et mobilité. Ils cherchent à préserver et développer la qualité du cadre de vie, en adaptant l'organisation territoriale selon la démographie, en promouvant la mixité sociale et en garantissant le maintien de la nature dans les secteurs urbanisés. Ils permettent de définir des orientations en matière de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, d'habitat, de transport et de déplacement, de performance environnementale et énergétique, d'aménagement commercial, dans un souci de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

2. Cadre juridique de l'enquête :

Textes généraux :

Le plan local d'urbanisme est principalement régi par les articles L 151-1 à L 154-4 pour la partie législative et R 151-1 à R 153-22 pour la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

Le cadre juridique de l'enquête publique elle-même est régi par les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement qui fixent notamment l'objet, la procédure et le déroulement des enquêtes publiques destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Textes particuliers :

- La délibération du conseil municipal de Fresnoy-le-Luat en date du 26 février 2019, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, en fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation ;
- La présentation suivie du débat en conseil municipal du 11 février 2020, du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La décision délibérée n° 2020-4968 du 12 janvier 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts de France ;
- La délibération 2021/37 du conseil municipal en date du 15 juin 2021, tirant le bilan de la concertation ;
- La délibération 2021/38 du conseil municipal en date du 15 juin 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- La décision de madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens en date du 9 novembre 2021, désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté du maire de Fresnoy-le-Luat en date du 23 novembre 2021, prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique du 13 décembre 2021 au 14 janvier 2022.

3.Caractéristiques du projet :

Présentation de la commune :

La commune de Fresnoy-le-Luat compte 505 habitants (INSEE 2018). Elle est située au sud-est du département de l'Oise à 16 kilomètres à l'ouest de Senlis, la sous-préfecture, à 11 kilomètres de Crépy en Valois, siège de la communauté de communes, et à 11 kilomètres de Nanteuil-le-Haudouin au sud. Elle s'étend sur une superficie de 1150 hectares, dans la zone géographique du Valois.

La commune de Fresnoy-le-Luat n'est traversée par aucun cours d'eau. Elle est desservie par la route départementale RD1324 qui la limite au nord, sur l'axe Soissons-Chantilly, et par la route départementale RD100 qui tangente l'ouest de la commune pour relier les villages de Rully et de Baron. Fresnoy-le-Luat est traversée par la ligne à grande vitesse (LGV) Nord-Europe.

La commune de Fresnoy-le-Luat s'est formée, au fil du temps, par le regroupement des trois villages anciens de Ducy, Fresnoy et Le Luat. Ce sont les bourgs de Fresnoy et de Le Luat qui se sont le plus développés, le hameau de Ducy restant peu étendu. De nombreuses maisons et bâtiments agricoles sont de construction antérieure au vingtième siècle.

L'altitude de la commune varie de 86 mètres au point le plus bas à 148 mètres au plus haut. Les cœurs de villages de Ducy, Fresnoy et Le Luat se situent respectivement à 105 mètres, 107 mètres et 93 mètres. Le paysage est constitué au nord d'un plateau agricole plutôt plat, et de coteaux boisés relativement abruptes au sud en limite de la commune de Rosières.

En 1968, Fresnoy-le-Luat recensait 254 habitants. La population a connu une forte progression pendant la période 1982-1990 pour atteindre 376 habitants en 1990. Depuis 2011, la croissance demeure faible mais reste positive avec un taux moyen de 1,46% par an. La commune compte 207 logements dont 188 sont des résidences principales, soit près de 91%. Les logements sont grands avec 70% de plus de 5 pièces et 99% de plus de 3 pièces. L'ancienneté d'occupation des ménages est à 56% supérieure à 10 ans. En 2018 on dénombrait 164 propriétaires pour seulement 17 locataires. Parmi les ménages recensés, 182 possèdent une voiture et 114, soit près de 61% utilisent deux voitures ou plus. Plus de 80% des habitants de Fresnoy-le-Luat sont diplômés.

Sur le plan économique, la commune compte 244 actifs ayant un emploi, pour 60 emplois offerts sur son territoire. Le taux de chômage en 2018 était estimé par l'INSEE à 5,4%. Fresnoy-le-Luat accueille 6 sièges d'exploitations agricoles, essentiellement destinées à la production céréalière, oléagineuse et betteravière.

En lisière du parc naturel régional Oise-Pays de France, le territoire de Fresnoy-le-Luat est impacté par différentes zones de protection environnementales. Il s'agit notamment du site inscrit de la vallée de la Nonette ; de la zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) « massif forestier des trois forêts et du bois du Roi », classé Natura 2000 ; de la ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1, correspondant au massif forestier du bois du Roi (1985). Deux monuments sont inscrits au patrimoine historique : l'église St Martin de Fresnoy et l'église St Jean de Le Luat (arrêté du 30 mai 1928). Il existe, selon les données de la DREAL, un risque de retrait-gonflement des argiles, aléa faible, et un risque sismique très faible (classé zone1).

La commune de Fresnoy-le-Luat adhère à la communauté de communes du pays de Valois (CCPV), créée le 24 décembre 1996, qui regroupe 62 communes pour une population d'environ 55 000 habitants. Cette structure de coopération intercommunale a adopté un schéma de cohérence territoriale (SCOT) en 2011, dont la révision générale a été approuvée le 7 mars 2018.

Analyse du contenu du projet de plan local d'urbanisme :

Par délibération en date du 26 février 2019, le conseil municipal de Fresnoy-le-Luat a défini les objectifs suivants :

- Définir des objectifs chiffrés en matière de développement démographique de la commune, cohérents avec la capacité des équipements ;
- Rendre compatibles les dispositions du plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territoriale élaboré à l'échelle intercommunale ;
- Veiller à une modération de la consommation des espaces agricoles et au respect des espaces naturels ;
- Encadrer et orienter le développement de l'habitat pour préserver, et même valoriser, le patrimoine construit et paysager de la commune.

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit notamment que *« le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic. Il analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années. Il expose les dispositions qui favorisent la densification et qui limitent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il établit un inventaire du stationnement »*.

Le document élaboré par la commune de Fresnoy-le-Luat, avec le bureau d'études ARVAL présente de manière précise et détaillée un diagnostic du territoire communal comprenant un état initial de l'environnement, la présentation des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions réglementaires et leurs justifications, l'évaluation des incidences sur le plan de l'environnement, et une liste d'indicateurs pour l'évaluation du plan :

1. Diagnostic du territoire et état initial de l'environnement :

a) Dans le contexte intercommunal :

Le document rappelle que les dispositions du plan local d'urbanisme de Fresnoy-le-Luat doivent être compatibles avec celles du schéma de cohérence territoriale révisé du pays de Valois et avec les orientations de la charte du parc naturel régional Oise-pays de France, approuvée en mars 2019.

b) L'état initial de l'environnement :

Le territoire communal est caractérisé par un relief assez régulier, toutefois marqué par les pentes des coteaux au sud, amorçant le passage vers un plateau agricole relativement peu mouvementé. Fresnoy-le-Luat n'est traversée par aucun cours d'eau. Les eaux pluviales et de ruissellement qui ne sont pas absorbées sont ramenées en fonds de talwegs vers la vallée de l'Automne et la vallée de l'Aunette à l'ouest. Fresnoy-le-Luat possède sur son territoire un point de captage d'eau potable. Des bâtiments d'élevage sont situés dans le périmètre éloigné de ce point de captage. Une carrière de sable est exploitée sur le territoire de la commune limitrophe

de Baron, dont l'exploitant a déjà fait connaître un projet d'extension. La commune n'est pas concernée par le risque d'inondation par débordement et n'est couverte par aucun plan de prévention des risques naturels (PPRN). On constate toutefois un risque de remontée de nappe allant de faible à fort. Une cavité souterraine a été répertoriée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM) au sud-ouest du bourg de Fresnoy. L'atlas des risques naturels majeurs de l'Oise recense des aléas, allant de faibles à très forts, de coulées de boues. Fresnoy-le-Luat n'est pas concerné par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Le paysage est dominé par les grandes cultures, ponctué de rares boisements. Des jardins jouent un rôle de transition entre le bâti et les espaces agricoles. Les entrées de bourgs offrent des vues intéressantes et des continuités vertes, toutefois interrompues par quelques extensions pavillonnaires récentes. La commune possède un patrimoine naturel riche justifiant son appartenance au parc naturel régional Oise -pays de France, et pour partie au site inscrit de la vallée de la Nonette.

c) L'organisation du tissu urbain :

Le bâti ancien est implanté à l'alignement des rues et en ordre continu. Les maisons rurales sont souvent de type longère, avec ou sans étage. Les bâtiments des corps de fermes forment une cour en U. Les façades sont faites de moellons ou enduites. Les murs sont en pierre, les toitures en tuiles traditionnelles. Les pignons sont rarement percés, les fenêtres sont traditionnellement en bois, à deux vantaux de six carreaux. Les rues sont étroites, le stationnement n'est pas organisé et pourrait devenir difficile en cas de densification du bâti.

d) Les déplacements et les infrastructures :

La route départementale RD100 permet de rejoindre la nationale N2 au sud de Nanteuil-le-Haudouin pour ensuite se diriger vers la région parisienne et les pôles d'emplois notamment situés autour de l'aéroport de Roissy-Charles De Gaulle. La route départementale RD124 relie Fresnoy-le-Luat à l'autoroute A1, en direction de Paris ou de Lille, ainsi que Senlis (à 15 minutes), puis Creil et Beauvais. Les gares les plus proches sont à Crépy-en-Valois (15 minutes en voiture) ou à Nanteuil-le-Haudouin. Il existe une ligne de car régulière reliant Fresnoy-le-Luat à Senlis et Crépy-en-Valois, deux fois par jour.

L'alimentation en eau est confiée à la SAUR, depuis le point de captage (déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 4 mai 1987). Le réseau actuel est jugé suffisant pour permettre le raccordement de nouvelles constructions. La défense contre l'incendie est assurée par des poteaux et des mares. La commune est en assainissement autonome. Le réseau électrique, géré par le syndicat d'électricité (SE60) est globalement suffisant.

e) La démographie et le logement :

L'évolution de la population de Fresnoy-le-Luat est marquée par un pic de développement démographique entre 1982 et 1990. Le solde migratoire est notamment à l'origine de cette forte

hausse (de 277 habitants en 1975 à 376 en 1990) et l'augmentation du nombre moyen d'occupants par logement (des personnes seules remplacées par des familles) explique le faible nombre de constructions durant cette période (10 logements). Après 1990, l'évolution de la population est plus limitée, la commune connaissant un vieillissement progressif, des départs et une chute du solde naturel. Sur la longue période, de 1968 à 2016, Fresnoy-le-Luat connaît un taux moyen de croissance positif de 1,46%.

Le nombre de logements était de 119 en 1968, il est de 207 en 2018 selon l'INSEE. L'offre est peu diversifiée, la maison individuelle étant très largement majoritaire. Depuis 2014, une vingtaine de logements a été réalisée, et depuis 2016 l'offre s'est accrue d'une douzaine de logements locatifs.

f) Les activités et services :

En 2016, 246 actifs de la commune avaient un emploi, pour seulement 60 postes offerts sur place. Les actifs résidants se tournent vers les pôles d'emplois de la région Ile-de-France, des agglomérations de Crépy-en-Valois ou de Senlis. La commune accueille quatre activités économiques mais reste essentiellement agricole avec six sièges d'exploitations en activité et 930 hectares cultivés, représentant plus de 80% de son territoire.

2. Présentation des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables :

- Le paysage : optimiser l'insertion dans le site des nouvelles constructions ; préserver les trames végétales et les boisements ; identifier les haies, les arbres remarquables et les alignements d'arbres, les parcs et les jardins ; préserver et mettre en valeur les éléments du bâti ancien ; identifier les murs, calvaires, maisons remarquables et grandes propriétés.

- L'environnement : maintenir les structures d'écoulement naturel des eaux de ruissellement ; entretenir les mares, les buses et les haies ; préserver les secteurs à forte sensibilité écologique et prendre en compte la biodiversité locale ; protéger la qualité de l'eau, notamment aux abords du point de captage.

- L'habitat : la vingtaine de logements réalisés entre 2016 et 2019, une autre vingtaine en cours de construction, et le potentiel d'encore une vingtaine de logements sur des terrains libres ou en transformant des grands bâtiments, rendent possible la création de logements au sein des trames urbaines déjà constituées, en modérant la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Le projet choisit de privilégier le remplissage des espaces libres et de saisir l'opportunité de la mutation du foncier à l'intérieur de la trame bâtie. L'objectif étant d'atteindre 650 habitants à l'horizon 2035, soit l'équivalent de 70 habitations principales et de trois à quatre logements en moyenne par an. La commune souhaite voir porter l'effort de construction vers la réalisation de quelques petits logements (de 2 à 4 pièces) en location ou en accession à la propriété.

- Les équipements et les loisirs : Conforter le pôle de la mairie et de l'école ; assurer le bon fonctionnement de la salle communale et du terrain d'activités ; proposer un espace de jeux à Ducy ; mettre en place une liaison douce entre les trois noyaux urbains.

- L'économie : Laisser aux activités artisanales, commerciales et de services la possibilité de se développer ; garantir l'activité agricole ; valoriser les atouts touristiques par la mise en valeur du patrimoine bâti, l'hébergement, la restauration et les lieux de promenade.
- Les déplacements et la circulation : Sécuriser les carrefours, les accès et le croisement des véhicules ; maintenir un bon niveau de desserte en transports collectifs ; valoriser les liaisons douces et les circuits de promenade.
- Les réseaux : Veiller au maintien de la bonne qualité de l'eau distribuée et du réseau électrique ; limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public ; maintenir aux normes les dispositifs d'assainissement des eaux usées ; veiller au renforcement de la desserte numérique.

3. La justification des dispositions réglementaires et du découpage en zones :

Le plan local d'urbanisme de la commune de Fresnoy-le-Luat découpe le territoire en trois types de zones : la zone urbaine pour 40,51 hectares soit 3% de la superficie communale, la zone agricole d'une contenance de 751,24 hectares soit un peu plus de 65% de la commune, et la zone naturelle pour une superficie de 358,25 hectares soit près d'un tiers du territoire.

La zone urbaine (U) correspond aux parties équipées de la commune, dans lesquelles les terrains sont viabilisés et pourvus des réseaux d'alimentation en eau potable et en électricité. Elle comprend une zone UA correspondant à l'habitat, aux équipements et aux activités du tissu ancien de Fresnoy-le-Luat, le bâti y est le plus souvent implanté à l'alignement des rues ; un secteur UAf qui correspond aux emprises occupées par des corps de fermes ; une zone UD correspondant aux formes pavillonnaires des habitations ; une zone UE destinée à l'activité économique et située en limite nord de la commune ; une zone UP destinée aux équipements publics (école, mairie) et à une petite activité commerciale.

La zone agricole (A) qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

La zone naturelle et forestière (N) qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. Elle comprend le secteur Nca qui correspond à l'emprise des périmètres de protection du point de captage ; le secteur Nb qui englobe des terrains à vocation agricole ou équestre situés dans des lieux à forte sensibilité environnementale ; le secteur Nj pour des jardins situés aux franges de l'urbanisation ; un secteur Np au sud de Ducy correspondant à un terrain communal dont l'intérêt géologique conduit à envisager une vocation pédagogique.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme délimite 11 emplacements réservés pour des aménagements de voiries et de réseaux divers, des stationnements, des équipements publics de type ateliers municipaux, ou à vocation culturelle.

4. Evaluation des incidences du plan sur l'environnement :

Le site Natura 2000 « Forêts picardes-massif forestier des trois forêts et bois du Roi » est distant de 3km du village de Fresnoy-le-Luat, séparé par le coteau puis la butte boisée du bois de la

Muette. Les dispositions du plan d'urbanisme en cours de révision n'auront pas d'incidence sur le site Natura 2000.

Le projet communal vise à limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers. L'ensemble des massifs boisés est inscrit en zone naturelle et l'inscription dans une trame « espaces boisés classés » y interdit toute construction ou installation ; les emprises de jardins à préserver, classés Nj, forment un espace tampon entre la zone urbanisée et le milieu naturel sensible d'un point de vue environnemental ; aucun secteur d'aménagement ni aucune nouvelle construction ne viendront s'implanter à proximité de milieux naturels boisés ; les haies, les jardins et les parcs ont été identifiés et protégés. En conséquence, les incidences sur la faune ou la flore et sur les habitats essentiellement forestiers désignés dans le périmètre de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et de l'espace naturel sensible (ENS) du massif forestier du bois du Roi et sur la continuité écologique associée, sont évitées grâce à une urbanisation limitée à la trame urbaine existante.

Le projet énumère les mesures proposées pour le maintien de la diversité des paysages ; pour conserver les coupures à l'urbanisation entre les trois entités urbanisées ; pour prévenir le risque de régression des emprises boisées du bois de la Muette, bois de l'Enceinte et bois de Fresnoy ; concernant le risque lié aux ruissellements ; le risque de remontée de nappe ; les besoins en eau potable et la gestion des eaux usées ; l'élimination des déchets et les énergies renouvelables ; la gestion des déplacements.

Le document propose une liste d'indicateurs d'évaluation du plan local d'urbanisme : Evolution du nombre et de la typologie des logements, évolution du nombre d'habitants ; évolution de la surface des zones urbaines et agricoles ; évolution du nombre d'emplois, d'actifs et de demandeurs d'emploi ; évolution de l'offre de transport ; nombre de bâtiments raccordés au très haut débit ; évolution des surfaces boisées et des secteurs à forte sensibilité écologique ; prise en compte des risques naturels ; évolution de la qualité de l'eau ; mise aux normes des réseaux d'eau potable et d'assainissement ; niveau de performance énergétique des bâtiments.

Selon l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit: *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain...*

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Fresnoy-le-Luat propose sept grandes orientations répondants aux enjeux soulevés notamment par le diagnostic territorial :

- 1) 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 ;

- 2) Etablir 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 ;
- 3) Déterminer un rythme de croissance contenu de la population à l'horizon 2035, compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale du pays de Valois, dans un contexte de pression foncière significative observée à Fresnoy-le Luat ;
- 4) 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, et diversifier l'offre de ces logements ;
- 5) Conforter la polarité d'équipements communaux présente à « le-Luat », renforcer les liaisons entre les trois noyaux urbains avec cette polarité, et permettre le développement d'espaces de loisirs sur la commune ;
- 6) Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, et permettre le développement d'activités de type artisanales, commerciales ou touristiques ;
- 7) 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, et anticiper le renforcement des réseaux.

Les articles L 151-6 et R151-6 du code de l'urbanisme prévoient que *des orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements...*

Le plan local d'urbanisme de Fresnoy-le-Luat contient trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

L'OAP n°1 « secteur de la rue du Chapitre » porte sur une emprise aménageable à l'intérieur du périmètre urbanisé de la commune, située entre l'église et la rue du Chapitre à Fresnoy. Elle vise à accueillir une opération d'ensemble sur les parcelles cadastrées n° 32, 33 et 34 et une construction de type « maison de village » sur les parcelles n° 35 et 198. Pour une superficie de 5500 m² de terrain, l'opération pourrait atteindre jusqu'à 8 logements sur l'ensemble du secteur.

L'OAP n°2 « secteur de la chapelle de « le Luat » a pour but, d'une part la valorisation de la chapelle en lieu de manifestations culturelles, et d'autre part, la réhabilitation d'un ancien corps de ferme avec un objectif de construction de 16 logements au maximum sur une emprise de 8500 m².

L'OAP n°3 a pour objectif général « le traitement paysager des fonds de terrains en zones urbaines », au contact des paysages ouverts des grandes cultures.

Débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables :

Monsieur le maire de Fresnoy-le-Luat a présenté le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devant son conseil municipal lors de sa séance du 11 février 2020 « afin de définir une nouvelle feuille de route pour les 10 à 15 ans à venir en matière de perspectives d'aménagement du territoire communal ». Le débat a notamment porté sur : la limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels ; la détermination du rythme de croissance de

la population à l'horizon 2035 ; le potentiel des logements et la diversification de l'offre ; le développement des activités économiques et les conditions de fonctionnement satisfaisantes de l'activité agricole ; les équipements communaux, les liaisons et les espaces de loisirs ; les conditions de circulation et de stationnement, les modes de déplacements doux ; les espaces naturels et la prise en compte des sensibilités environnementales ; la préservation de la ressource en eau ; la recherche d'économies d'énergie dans la construction ; la gestion des paysages et la préservation de la qualité du patrimoine bâti.

Bilan tiré de la concertation :

Par délibération en date du 26 février 2019, le conseil municipal de Fresnoy-le-Luat a décidé « de soumettre à la concertation des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, les études relatives au projet de révision du plan local d'urbanisme, selon les modalités suivantes : exposition publique à la mairie ; présentation du projet ou information sur le projet ou les études dans le bulletin municipal ; information sur le site internet ; dossier d'études mis à la disposition du public à la mairie ; registre destiné à recueillir les observations des habitants. »

Le rapport de présentation indique qu'« un registre a été ouvert à la mairie à l'été 2019 afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Une information a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune à ce sujet. Dès son envoi à la mairie, le 8 octobre 2019, le « porter à connaissance » du Préfet a été mis à disposition des habitants. A compter de février 2020, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2035 a été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie (...) Le projet d'aménagement et de développement durables a été mis à la disposition du public à compter d'avril 2020. Une information municipale a été diffusée en avril 2020, à l'ensemble des foyers de la commune, à l'issue du débat en conseil municipal sur le PADD. Une réunion publique s'est tenue le 11 septembre 2021, suivie d'une exposition publique. Quelques observations ont été inscrites dans le registre. »

Par délibération en date du 15 juin 2021, le conseil municipal « considérant que des informations ont été mises à la disposition du public et qu'il a pu ainsi faire part de ses observations sur un registre ; que le projet de plan a été exposé lors de la réunion publique du 11 septembre 2020, elle-même précédée d'un envoi d'une note d'information dans tous les foyers ; considérant les observations formulées par sept personnes au cours de cette mise à disposition » ; a tiré un bilan favorable de cette concertation.

4. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts de France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme :

Saisie le 6 novembre 2020, pour rendre un avis « au cas par cas » sur le projet de révision de son plan local d'urbanisme, par la commune de Fresnoy-le-Luat, la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale, considérant que la commune qui comptait 510 habitants en 2010, projette d'accueillir 140 habitants en plus d'ici à 2034, soit une évolution annuelle de la population de 1,28% ; considérant que la révision consiste à combler des « dents creuses » et qu'aucune zone à urbaniser n'est créée ; qu'au vu des informations fournies, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; a fait savoir, par décision en date du 12 janvier 2021, que la révision n'était pas soumise à évaluation environnementale.

5. Avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées sur le projet de révision du plan local d'urbanisme :

Par courriers en date du 26 juillet 2021, le maire de la commune de Fresnoy-le-Luat a sollicité les services de l'Etat et les personnes publiques associées qui disposaient de trois mois pour émettre un avis.

Avis du syndicat d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de l'Automne :

Par courrier en date du 13 septembre 2021, le secrétariat technique de la commission locale de l'eau du SAGE de l'Automne souligne que le projet de PLU tient bien compte de ses attentes et, au vu des éléments transmis, émet un avis favorable.

Avis de la chambre d'agriculture de l'Oise :

Par lettre en date du 29 septembre 2021, le président de la chambre d'agriculture de l'Oise a émis un avis réservé sur le projet de PLU, et a formulé plusieurs observations : La chambre approuve le choix de la commune de ne pas délimiter, dans son projet, de zone d'urbanisation future, qui se traduit par l'absence de consommation foncière de terres agricoles ou naturelles ; elle demande de réintégrer en zone agricole (A) les parcelles ayant vocation à être cultivées, et que soient autorisées, sur ce parcellaire, les constructions et installations nécessaires qui ne sont, d'après elle, pas incompatibles avec les enjeux écologiques relevés ; la chambre demande de ne pas réglementer l'emprise au sol dans le secteur UAf ; de ne pas réglementer les distances pour les nouvelles constructions et les installations agricoles en zone UA ; de retirer la mention « uniquement s'il n'est pas visible de la rue » pour ce qui concerne le bardage métallique ; d'autoriser les éléments préfabriqués en béton, au moins en soubassement ; de ne pas réglementer les pentes de toitures dans le secteur Nb ; et enfin de rectifier quelques limites parcellaires.

Avis du conseil départemental de l'Oise :

Par courrier en date du 26 octobre, le directeur général des services du conseil départemental note que la commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU ; que des comptages réalisés récemment relèvent un trafic journalier moyen de 1013 véhicules sur la RD100 dont 7,4% de poids lourds et 6395 véhicules sur la RD1324 dont 12,4% de poids lourds ; il note que la commune affiche sa volonté de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des « dents creuses », rejoignant ainsi les préoccupations du conseil départemental ; il note également une forte volonté de la commune de développer le réseau des liaisons douces et les circuits de promenade ; il indique que le classement en zone naturelle N de la quasi-totalité du périmètre classé espace naturel sensible (ENS) contribue pleinement à sa protection ; il précise enfin que les assainissements non collectifs devront être mis en conformité pour protéger la qualité de la ressource.

Avis des services de l'Etat :

Par courrier en date du 28 octobre 2021, le directeur départemental adjoint des territoires, au nom de l'ensemble des services de l'Etat, a rendu un avis favorable, considérant que « 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 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 risque naturels ou technologiques. Enfin le document répond à l'ensemble des thématiques inscrites dans le cadre des nombreuses évolutions législatives observées ces dernières années.

L'avis ajoute un certain nombre de recommandations : Il conviendrait d'ajouter dans la partie réglementaire les notions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ; de préciser qu'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) est en cours d'élaboration par l'intercommunalité ; préciser l'aléa retrait-gonflement des argiles. En application de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, il conviendrait d'intégrer une analyse de la consommation d'espaces naturels et forestiers au cours des dix dernières années. Par ailleurs l'avis suggère de se doter d'un zonage d'assainissement pluvial et d'annexer le zonage d'assainissement des eaux usées approuvé le 9 juin 2004 ; de faire état de la présence sur le territoire communal du périmètre de captage des eaux d'Auger-Saint-Vincent. L'avis contient également les observations de l'architecte des bâtiments de France qui indique notamment que les éléments de patrimoine bâtis ou plantés devront être préservés et mis en valeur ; qu'il convient de protéger les abords des monuments historiques et de prendre en compte les perspectives monumentales.

Avis de la communauté de communes du pays de Valois :

Par courrier en date du 2 novembre 2021, le président de la communauté de communes du pays de Valois a transmis un avis favorable à la suite de la réunion, le 28 octobre 2021, de la commission aménagement du territoire, urbanisme et suivi du SCOT, dont il ressort les points suivants : La commune prévoit une croissance « forte » de la population de l'ordre de 1,25% l'an ; or ce taux est supérieur au taux moyen fixé par le SCOT à 0,8%. La commune n'envisage pas d'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, toutefois la production d'une trentaine de logements supplémentaires reste possible. La commission « estime que le PLU de la commune de Fresnoy-le-Luat peut être considéré comme compatible avec le SCOT du pays de Valois » tout en ajoutant « qu'il aurait été souhaitable qu'un choix de développement plus mesuré eût été envisagé pour les années à venir ». La commission demande que l'objectif de construction de logements soit modifié et qu'il soit prévu « du logement à vocation sociale ». La commission recommande l'inconstructibilité des terrains situés sur les axes de ruissellement et de coulées de boues.

CHAPITRE II- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision en date du 9 novembre 2021, madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens a désigné en qualité de commissaire enquêteur monsieur Philippe Raluy, directeur départemental adjoint de l'équipement à la retraite, demeurant à Compiègne, pour conduire la présente enquête publique.

II-2 Démarches préalables :

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a sollicité l'organisation d'une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue en mairie de Fresnoy-le Luat le 19 novembre 2021 en présence de monsieur Stéphane Péters, le maire et de monsieur Nicolas Thimonier, urbaniste, de l'agence ARVAL. Cette réunion a été l'occasion de présenter le contenu, les objectifs et les orientations du dossier, de déterminer les conditions de l'enquête, de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur. A l'issue de cette réunion, un dossier a été remis au commissaire enquêteur. Ce déplacement a été l'occasion pour le commissaire enquêteur d'une première visite détaillée du territoire communal.

II-3 Publicité de l'enquête :

Affichage de l'avis d'enquête :

L'arrêté municipal en date du 23 novembre 2021, prescrivant l'enquête publique, ainsi que l'avis d'enquête correspondants ont été affichés à compter du 13 décembre 2021, et durant toute la durée de l'enquête sur le panneau officiel situé devant la mairie ce que confirme le certificat d'affichage du maire en date du 17 janvier 2022.

Insertions dans la presse :

Il a été procédé par les soins de la mairie à l'insertion d'un avis au public dans deux journaux locaux du département de l'Oise aux dates suivantes : le Parisien du 25 novembre et du 14 décembre 2021 ; le Courrier picard du 25 novembre et du 22 décembre 2021.

Site internet :

Le dossier a pu être consulté en ligne sur le site internet de la mairie à compter du 13 décembre 2021 et durant toute la durée de l'enquête.

II-4 Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incident, conformément aux dates prescrites, du lundi 13 décembre 2021 au vendredi 14 janvier 2022, soit 33 jours consécutifs. Durant cette période et aux jours et heures d'ouverture de la mairie, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, ainsi que le registre préalablement coté et paraphé. Le commissaire enquêteur a tenu en mairie trois permanences dans le but de recevoir toutes les observations et de donner au public l'information utile sur le contenu du dossier, le lundi 13 décembre 2021, le samedi 8 janvier et le vendredi 14 janvier 2022. Ces permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal située au rez-de-chaussée de la mairie. L'adresse courriel mairiedefresnoy@wanadoo.fr a été communiquée au public.

II-5 Clôture de l'enquête :

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 14 janvier 2022 à 17h00, le commissaire enquêteur a signé et clos le registre d'enquête qui lui a été remis conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement. Le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec monsieur le maire, des adjoints ainsi que le responsable du bureau d'études ARVAL, présents ou en

liaison à distance. Un procès-verbal de synthèse a été transmis à la suite de cet échange le 19 janvier 2022.

II-6 Echanges avec le maître d'ouvrage :

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat d'écoute et de collaboration de la part de monsieur le maire de Fresnoy-le-Luat, des adjoints au maire, du secrétariat de mairie et du bureau d'études ARVAL. Une réunion de synthèse par vidéo conférence s'est tenue le vendredi de 16h0 à 18h 00.

II-7 Transmission du rapport et des conclusions :

Le présent rapport d'enquête ainsi que mes conclusions ont été transmis en date du 25 janvier 2022, accompagnés du registre d'enquête, à monsieur le maire de Fresnoy-le-Luat, place Daniel Bourgeois à Fresnoy-le-Luat. Un exemplaire du rapport d'enquête et des conclusions a par ailleurs été adressé à la même date à madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens.

II-8 Analyse des observations recueillies de la part des personnes publiques associées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage :

La Chambre d'agriculture de l'Oise demande la réintégration en zonage agricole (A) des parcelles actuellement utilisées à des fins agricoles, et inscrites en zone naturelle (N) du plan.

Le maître d'ouvrage propose de maintenir le zonage tel qu'il figure sur le plan arrêté, considérant que le classement en zone naturelle n'a pas d'incidence sur l'exploitation des terres agricoles, et que les agriculteurs exploitants rencontrés n'ont pas exprimé de besoins de constructions ou d'installations à ces endroits.

A la chambre d'agriculture qui suggère de ne pas réglementer l'emprise au sol dans le secteur UAf, les auteurs du PLU répondent qu'ils ont souhaité encadrer l'emprise au sol dans le secteur UAf afin de veiller au maintien de surfaces non bâties, nécessaires à la circulation des engins agricoles et à la régulation des eaux de ruissellement au sein de la propriété.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

En zone UA, la chambre d'agriculture propose de ne pas réglementer la distance entre constructions sur une même propriété, et de rendre possible l'utilisation du bardage métallique même visible depuis la rue.

Le maître d'ouvrage précise que les règles de distance entre constructions sur une même propriété ne s'appliquent que pour les bâtiments d'activité agricoles

Le commissaire enquêteur prend acte de cette précision.

La commune indique qu'au regard de la qualité de son patrimoine bâti, à laquelle participe le bâti agricole, elle a décidé de n'autoriser le bardage métallique sur une construction agricole, uniquement si celui-ci n'est pas visible depuis la rue. Elle rappelle qu'il existe des aides du parc naturel régional Oise - pays de France pour les constructions en bardage de bois. Pour ce qui concerne les soubassements en éléments préfabriqués, la commune précise que seuls sont admis

des éléments préfabriqués de type cailloux lavés et à condition qu'ils ne soient pas visibles de la rue.

Le commissaire enquêteur partage la préoccupation du maître d'ouvrage quant au respect de la qualité du patrimoine bâti. Il attire néanmoins son attention sur la difficulté d'interpréter la règle de non-visibilité depuis l'espace public, lors de l'instruction des autorisations de construire.

La chambre d'agriculture souhaite ne pas réglementer la pente des toitures dans le secteur Nb. Le maître d'ouvrage propose de conserver la règle pour des raisons de sécurité, en précisant que les bâtiments agricoles concernés sont principalement destinés à l'élevage de chevaux.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Concernant les remarques du conseil départemental, le maître d'ouvrage propose de mettre à jour les données du trafic routier dans le rapport de présentation, et de conserver à 15 mètres de distance la marge de recul des constructions par rapport à l'ensemble des routes départementales.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Les services de l'Etat recommandent d'ajouter dans la partie réglementaire les notions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de préciser qu'un « plan climat-air-énergie territorial » est en cours d'élaboration, et de mentionner l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles.

Le maître d'ouvrage ajoutera au règlement écrit que « des adaptations mineures peuvent être apportées, notamment pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées » ; il sera précisé dans le rapport de présentation qu'un PCAET est en cours d'élaboration par la communauté de communes, que le bilan d'application du PLU est à réaliser dans un délai de six ans, et mention sera faite du risque nul à moyen de retrait-gonflement des argiles.

Concernant les remarques de l'architecte des bâtiments de France, les auteurs du PLU indiquent que le document révisé préconise de nombreuses mesures de préservation du patrimoine et du paysage (murs, pigeonniers, bâtiments et arbres remarquables, haies, mares etc.) et l'identification des cônes de vue (notamment vers les églises de Ducy et de Fresnoy) ; ils ajoutent que les services de l'architecte des bâtiments de France seront consultés et auront à émettre un avis sur les projets d'aménagement et de construction et sur les demandes d'autorisation d'urbanisme situées aux abords de l'église de Fresnoy et de la chapelle de Le Luat.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

Les services de l'Etat demandent qu'en application de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme soit intégrée une analyse de la consommation d'espaces naturels et forestiers au cours des dix dernières années.

Le rapport de présentation précisera « qu'il n'y a eu aucune consommation d'espaces naturels ou forestiers sur la commune ».

Le commissaire enquêteur rappelle que la préoccupation de la modération de la consommation foncière est au cœur du dispositif d'élaboration des documents d'urbanisme. La formulation réglementaire est dénuée d'ambiguïté et le plan local d'urbanisme doit impérativement traiter de l'économie des espaces naturels. Il considère donc que même si la consommation est considérée comme nulle depuis dix ans, le document doit consacrer un développement spécifique à ce sujet.

L'avis de l'Etat suggère à la commune d'annexer le plan de zonage d'assainissement des eaux usées approuvé le 9 juin 2004, de se doter d'un zonage d'assainissement pluvial et de faire état de la présence sur son territoire du périmètre de captage des eaux d'Auger-Saint-Vincent.

Le maître d'ouvrage annexera sans délai le zonage d'assainissement des eaux usées et fera de même pour le zonage d'assainissement des eaux pluviales « dès qu'il sera réalisé ». Quant au captage des eaux, le périmètre de protection de celui-ci est bien mentionné dans le rapport de présentation. Le maître d'ouvrage précise que les murs de clôture en pierres de pays, en même temps qu'ils font partie du paysage urbain, contribuent à orienter les eaux de ruissellement vers les fossés et caniveaux situés sur domaine public ou vers les espaces naturels. De même, au moins une place de stationnement sur deux doit être réalisée en revêtement perméable.

Le commissaire enquêteur note que les problématiques liées à l'eau et à l'assainissement sont prises en compte dans le plan local d'urbanisme. Il préconise toutefois que la commune se dote dans les meilleurs délais d'un plan de zonage de son assainissement pluvial.

La communauté de communes du pays de Valois observe qu'il aurait été « souhaitable » qu'un choix de développement plus mesuré soit envisagé pour les années à venir, et que le taux de croissance de la population de 1,25% l'an est supérieur au taux moyen fixé par le schéma de cohérence territoriale à 0,8%.

La commune répond que l'avis de la communauté de communes est parvenu hors délai ; que le scénario de développement démographique communal qui paraît peu mesuré à la CCPV ne prévoit aucune consommation foncière en dehors des limites déjà urbanisées ; que le taux de croissance annuel moyen est donné « à titre indicatif » ; que le caractère actuellement constructible des terrains (desservis par la voirie et les réseaux) empêche la commune de s'opposer juridiquement à d'éventuelles demandes ; et qu'il se peut fort bien que la totalité des logements encore possibles ne soit pas réalisée d'ici 2035.

Le commissaire enquêteur constatant que la révision du plan local d'urbanisme de Fresnoy-le-Luat consiste à combler des espaces interstitiels dits « dents creuses » ; qu'aucune zone nouvelle n'est ouverte à l'urbanisation ; et que, de l'avis même de la communauté de communes, le PLU « peut être considéré comme compatible avec le SCOT du pays de Valois », il prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

La communauté de communes demande l'interdiction de toutes constructions sur les axes de ruissellement et coulées de boues.

Le maître d'ouvrage indique que « 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, fossés) ». Le secteur où l'aléa est reconnu fort à très fort, au sud-est de Ducy jusqu'à Fresnoy, est inscrit en zone naturelle.

Le commissaire enquêteur approuve le choix du classement en zone naturelle N des secteurs soumis aux risques de ruissellement et de coulées de boue.

II-9 Observations du public :

Sur toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu douze personnes et réceptionné treize observations écrites consignées au registre d'enquête :

Le 13 décembre 2021, observation de monsieur Wenger, 2 rue de la Montagne, constate que la parcelle dont il est l'usufruitier, située à l'angle de la rue de Ducy et cadastrée AC n°5, a bien été classée en zone UA, mais que son terrain, bien que constructible, est contraint par les dispositions de l'opération d'aménagement et de programmation n°3.

En réponse le maître d'ouvrage indique que le but est de protéger une trame verte autour des secteurs urbanisés, afin de contribuer à leur insertion paysagère et d'éviter tout conflit entre l'exploitation agricole et les habitants.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse et rappelle que l'opération d'aménagement programmée « traitement paysager des fonds de terrains en zone urbaine » précise que « de nouveaux aménagements ou de nouvelles constructions restent encore possibles suivant la réglementation du PLU ».

Par lettre datée du 7 janvier 2022, Mme Nelly Romy et son fils M. Serge Romy, propriétaires de la parcelle n° 23 située rue Saint Lazare à Ducy, font état du fait que la dite parcelle a été achetée en 1973 « comme terrain à bâtir » ; que cette parcelle a été reclassée terrain agricole dans les années 80, pour finalement être classée en zone naturelle (N) du PLU assortie d'une trame figurant « des éléments plantés à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme ». Ils souhaitent que la parcelle dont ils sont propriétaires soit reclassée en zone constructible soutenant que le terrain est dépourvu de toute plantation ; qu'il n'a jamais été exploité pour l'agriculture ; qu'il est situé dans un secteur entièrement bâti ; qu'il est bordé sur deux côtés par des constructions ; que ce terrain dispose d'un accès sur voie publique et directement raccordable aux réseaux ; que ce terrain constitue une dent creuse dans le tissu urbain de la commune ; que les espaces verts sont suffisants dans la commune pour qu'il soit nécessaire de réserver un autre espace de jeux, d'aménager un parc ou de préserver un énième élément de paysage. Mme Nelly Romy est venue confirmer cette demande familiale auprès du commissaire enquêteur lors de sa permanence du 8 janvier 2022.

En réponse, le maître d'ouvrage précise que la rue Saint Lazare qui dessert ce terrain n'est pas équipée des réseaux (eau potable notamment) nécessaires à sa viabilisation ; qu'à l'origine il a été abondamment arboré, participant en cela à la qualité paysagère du village de Ducy ; Maintient le classement en zone N.

Le commissaire enquêteur considérant le caractère inconstructible du terrain, et son absence d'exploitation à des fins agricoles prend acte de la décision de conserver ce terrain en zone naturelle N.

M. Jean Pierre Cochet et M. Jean Philippe Cochet son fils, présentent au commissaire enquêteur, lors de sa permanence du 8 janvier, une note de quatre pages immédiatement jointe au registre d'enquête :

a) Ils estiment « incohérent » le classement en zone NP de parcelles situées à l'entrée du chemin rural dit de Saint Lazare à Ducy pour les motifs suivants : Ces parcelles font partie intégrante d'une continuité écologique à protéger ; le lieu est une ancienne carrière de sable, dont le sous-sol est pollué, bien qu'il ait été recouvert de gravats puis d'une couche de terre végétale ; il existe un fort risque d'éboulement compte tenu du dénivelé du terrain, entraînant de possibles chutes d'arbres ; l'abattage d'arbres en cours ou à venir aura des conséquences sur la biodiversité ; le projet aura des conséquences sanitaires. La même problématique de pollution ancienne se situerait sous l'actuel terrain de sports.

Le maître d'ouvrage tout en reconnaissant que cette ancienne carrière fut jadis un lieu de décharge des ordures ménagères, affirme sa volonté de préserver la biodiversité et l'aspect paysager du lieu ; en lien avec le parc naturel régional Oise-pays de France, la collectivité envisage un projet visant à valoriser une ancienne carrière qui a mis à nu un affleurement géologique présentant un vif intérêt pédagogique et « une opportunité touristique ». Il est prévu une sécurisation des lieux et l'installation de panneaux explicatifs. Aucun autre aménagement nécessitant d'amener des réseaux, de construire une infrastructure ou d'abattre des arbres n'est nécessaire. Un stationnement est prévu au sud de la zone, en sortie de village.

Le commissaire enquêteur prend acte du classement en zone naturelle Np de ce futur site pédagogique ; il attire cependant l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de bien prendre en compte les problématiques des risques éventuellement liés à la nature du terrain qu'ils soient physiques ou sanitaires.

b) Ils contestent le classement en zone UD de la parcelle n° 190, rue de la Montagne : deux transformateurs, le « château d'eau », la salle des fêtes et le conteneur à verres sont déjà implantés sur ce site ; le classement en zone constructible est, selon eux, incompatible avec la présence d'un second point de captage des eaux ; les nuisances occasionnées par la salle des fêtes seront source de conflits de voisinage.

Le maître d'ouvrage précise que cette parcelle est actuellement urbanisée ; qu'il n'est aucunement envisagé d'instaurer un point de captage à cet endroit ; que la partie du terrain possiblement urbanisable se situe à plus de 50 mètres de la salle des fêtes, constituant une distance suffisante pour que les éventuelles nuisances puissent être atténuées ; et que les équipements cités par messieurs Cochet « peuvent être amenés à évoluer ».

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler sur le classement de cette parcelle en zone UD.

c) Le chemin rural de Fresnoy à Crépy-en-Valois, emprunté par des promeneurs et des cavaliers, est aussi utilisé par des véhicules à moteurs de types quad ou motos ou encore des voitures,

souvent à des vitesses excessives, ce qui génère des nuisances et des risques. Messieurs Jean-Pierre et Jean-Philippe Cochet demandent de réglementer la circulation et d'en limiter l'accès par des barrières forestières.

Le commissaire enquêteur prend note que cette question sera examinée par le conseil municipal.

d) Au cours des huit dernières années, le défrichement d'une partie de l'ancienne voie ferrée a eu lieu sans que celle-ci n'ait été reboisée. De même, la parcelle n° 23 située rue Saint Lazare à Ducy a fait l'objet d'un défrichement. Messieurs Cochet père et fils « s'inquiètent pour la protection de ces éléments considérés comme paysage végétal ou parc d'intérêt patrimonial à préserver ».

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que la révision du PLU identifie bien ces trames arborées ou plantées en tant qu'éléments de paysages à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

e) Le projet d'aménagement d'un équipement public de type ateliers municipaux (emplacement réservé n°8) ne leur « semble pas en adéquation avec l'idée de préserver le patrimoine existant, la chapelle étant classée monument historique depuis 1928 », pas plus que « l'ouverture de celle-ci à des activités culturelles ». Ils estiment « plus judicieux d'utiliser la réserve foncière autour de la nouvelle école, dont la commune est propriétaire, pour y construire ses locaux techniques, en maximisant la sécurité des lieux et réduisant les travaux d'aménagement et de réseaux divers ».

En raison de l'intérêt patrimonial que représente cette chapelle, et pour permettre son entretien, la commune envisage d'accueillir en ce lieu des manifestations culturelles ou des expositions, nécessitant l'organisation du stationnement et l'aménagement de locaux de stockage de matériel, notamment en se servant du hangar de l'ancienne ferme dont la superficie autorise d'y projeter également l'installation des ateliers municipaux.

Le commissaire enquêteur note que la décision d'aménager un lieu culturel, ou encore de construire un équipement communal relève de la seule compétence du conseil municipal.

f) Enfin, ils suggèrent qu'en zone UD, « la hauteur des constructions soit portée à 9 mètres pour permettre un meilleur aménagement des étages supérieurs et de réduire l'emprise au sol des futures constructions ».

En réponse, le maître d'ouvrage indique que les règles fixées en zone UD tiennent compte des différentes typologies de constructions existantes alentour et propose de ne pas modifier la règle de hauteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Monsieur Gilles Recordon, au 1 rue Saint-Jean à Fresnoy, constate que des parcelles cadastrées AD 52, 53, 55 et 60, constituant une portion de sa propriété, sont en tout ou partie, soumis à

deux emplacements réservés d'une part pour « valorisation de la chapelle de le Luat et de ses abords en tant qu'équipement public à vocation culturelle » (ER n°7 d'une contenance de 511 m²) et d'autre part pour « l'aménagement d'un équipement public de type ateliers municipaux » (ER n° 8 d'une contenance de 1115 m²). Il conteste ces deux emplacements réservés en indiquant que ces terrains et bâtis sont actuellement utilisés, par lui-même et les occupants des logements nouvellement aménagés, comme aire de stationnement et comme dépendance et lieu de stockage dans le hangar existant. Selon lui, l'activité culturelle ne justifie pas à elle seule de « bloquer à l'année » ces emplacements de stationnement alors que des places sont disponibles dans les rues voisines. Il estime que les ateliers municipaux seraient mieux situés sur des terrains proches de l'actuelle mairie, confortant ainsi le pôle d'équipements publics. Il regrette un manque de concertation dans l'élaboration du PLU.

Le maître d'ouvrage confirme qu'en raison de l'intérêt patrimonial que représente cette chapelle, et pour permettre son entretien, la commune envisage d'accueillir en ce lieu des manifestations culturelles ou des expositions, nécessitant l'organisation du stationnement et l'aménagement de locaux de stockage de matériel, notamment en se servant du hangar de l'ancienne ferme dont la superficie autorise d'y projeter également l'installation des ateliers municipaux. Il précise « que la parcelle est suffisamment grande pour que le stationnement des locataires puisse se faire en dehors des emprises inscrites en emplacement réservé » préférant ainsi « éviter que des véhicules se stationnent quotidiennement » au pied de l'édifice classé. Il ajoute que la procédure de révision du PLU a fait l'objet « d'une concertation importante » au cours de laquelle la commune a fait part de son projet de « valoriser le site de la chapelle de le Luat ». La commune regrette en revanche le manque de transparence de la part de l'actuel propriétaire de l'ancienne ferme sur « ses intentions de transformation de cette propriété en plus d'une quinzaine de logements sans se soucier des problématiques de desserte par les réseaux publics et de circulation à l'échelle du village. Tout en proposant de maintenir les emplacements réservés n° 7 et 8, monsieur le maire indique « que la réserve foncière dont dispose la commune à côté de l'actuelle mairie et de l'école reste une solution ».

Le commissaire enquêteur retient l'argument selon lequel il est préférable d'éviter le stationnement quotidien de véhicules au pied d'un édifice classé. Il considère que le principe d'inscrire un emplacement réservé destiné notamment à la valorisation des abords de la chapelle lui semble justifié. En revanche, s'il confirme que la décision de construire un équipement communal relève de la seule compétence du conseil municipal, il lui semble néanmoins que le dimensionnement des emplacements réservés N° 7 et 8 pourrait être reconsidéré, compte tenu de l'opportunité foncière dont dispose la commune à proximité de la mairie.

Lors de la permanence du 8 janvier, monsieur Cyril de Chassez domicilié 23 rue de Rosières et possédant une propriété de deux hectares classée en zone naturelle, indique au commissaire enquêteur :

a) Qu'il souhaite que les parcelles cadastrées AD23 et 24, actuellement bâties et bien desservies à la fois par les réseaux existants et par la voirie (rue de Rosières et ruelle à Brebis) soient reclassées en zone constructible UA. A l'appui de sa demande il présente un certificat d'urbanisme daté de juin 2021 attestant d'un classement en zone UA de ses parcelles.

b) Par ailleurs, il fait part de son projet de développement d'une activité équestre au sud-ouest de sa propriété, sur une partie de la parcelle cadastrée Z32. Il souhaite, pour que cette activité puisse être autorisée, un classement en zone Nb de cette partie de son terrain.

Le maître d'ouvrage rappelle que la construction à usage d'habitation située sur la parcelle n°24 est classée en zone naturelle car le dimensionnement du réseau d'eau potable ne permet de desservir qu'une seule habitation. La mention d'un projet de développement d'une activité équestre au sud-ouest de la propriété vient confirmer une vocation agricole ou naturelle du site qui justifie d'exclure les parcelles 23 et 24 de la zone urbaine.

Devant cette situation, le commissaire enquêteur ne peut que faire mention d'un arrêt du 18 décembre 2017 n°380438, du Conseil d'Etat qui a estimé que : « lorsque le plan en cours d'élaboration et qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, que soit opposé un sursis à une demande de permis ou à une déclaration préalable, entre en vigueur dans le délai du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable », et prend acte du classement en zone naturelle N des parcelles concernées compte tenu d'une desserte insuffisante par les réseaux.

Monsieur Vincent Chartier, agriculteur 5 rue Saint Rieul à Ducy, lors de la permanence du 8 janvier, a soulevé auprès du commissaire enquêteur les points suivants :

a) L'emplacement réservé n°6 au profit de la commune de Fresnoy-le-Luat, d'une contenance de 358 m² sur la parcelle cadastrée ZZ 38 (partie) destiné à la création d'un espace public comprenant une aire de jeux et quelques places de stationnement est, selon lui, mal placé alors que des terrains communaux disponibles seraient mieux adaptés.

Pour le maître d'ouvrage, l'emplacement réservé n°6 est justifié par un projet d'aménagement de places de stationnement, notamment d'un car scolaire, en lien avec la mise en valeur du site géologique à des fins pédagogiques.

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler sur cet emplacement réservé qu'il considère justifié au regard des orientations générales du PLU.

b) Il demande s'il existe un projet sur la parcelle n°90 rue Saint Lazare.

Le maître d'ouvrage précise que la parcelle n°90 constitue une même unité foncière avec la parcelle bâtie n°88 voisine, et qu'il n'a connaissance d'aucun projet.

c) Toujours au lieu-dit Saint Lazare, il estime que le projet pédagogique situé en zone Np n'est pas adapté car la zone est polluée, très pentue et donc dangereuse.

En lien avec le parc naturel régional Oise-pays de France, la collectivité envisage un projet visant à valoriser une ancienne carrière qui a mis à nu un affleurement géologique présentant un vif intérêt pédagogique ainsi qu'une « opportunité touristique ». Il est prévu une sécurisation des lieux et un aménagement léger. La présence d'une éventuelle pollution ne crée pas, selon le maître d'ouvrage, une incompatibilité avec la mise en œuvre de ce projet.

Le commissaire enquêteur attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de bien prendre en compte la problématique des risques éventuellement liés à la nature du terrain qu'ils soient physiques ou sanitaires, sans cependant remettre en cause le classement en zone Np.

d) Il demande si le périmètre de protection du captage d'eau potable situé aux lieux-dits les Fontaines-est, le Buissonnet, le Bosquet Barré, est bien conforme à l'arrêté préfectoral du 4 mai 1987 ; il s'interroge sur la présence d'un centre équestre dans cette zone.

Le maître d'ouvrage répond que le périmètre de protection est bien conforme à l'arrêté préfectoral. La présence d'un centre équestre, « pour ce qui a été soumis à autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme », est compatible avec le contenu de la déclaration d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur a vérifié, sur plan, que le périmètre de protection du point de captage figurant au PLU est bien conforme à l'arrêté préfectoral tel qu'il ressort du « porter à connaissance » des services de l'Etat. Il reviendrait aux autorités compétentes de vérifier sur place la compatibilité des installations existantes du centre équestre avec la déclaration d'utilité publique, afin d'éviter tout risque sanitaire sur la qualité de l'eau.

e) Il conteste la pertinence d'un projet de création d'un équipement public de type ateliers municipaux (ER n°8) alors qu'il existe à proximité un pôle d'équipements communaux.

Le maître d'ouvrage considère que la superficie de l'ancienne ferme autorise d'y projeter l'installation des ateliers municipaux, tout en concédant « que la réserve foncière dont dispose la commune à côté de l'actuelle mairie et de l'école reste une solution ».

Le commissaire enquêteur précise que la décision de construire un équipement communal relève de la seule compétence du conseil municipal. Il lui semble néanmoins que le principe et le dimensionnement de l'emplacement réservé N° 8 pourrait être reconsidéré, compte tenu de l'opportunité foncière dont dispose la commune à proximité de la mairie.

f) Il souhaite connaître la raison pour laquelle un bâtiment faisant partie du corps de ferme lui appartenant, classé en zone UAf à Ducy est marqué d'un symbole figurant « un élément de patrimoine bâti à protéger ou à valoriser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme », alors que d'autres bâtiments alentours, tout aussi remarquables, ne sont pas protégés.

Pour le maître d'ouvrage, le bâtiment indiqué au plan est l'un des plus anciens (vers 1600) et des plus remarquables au titre de l'architecture agricole traditionnelle de Valois. D'autres bâtiments sont également identifiés comme présentant un intérêt patrimonial particulier.

Le commissaire enquêteur ne peut être que favorable à l'attention portée dans le PLU à la protection du patrimoine bâti de la commune.

g) Il constate que si le corps de ferme lui appartenant est bien classé en zone UAf correspondant aux emprises occupées par des bâtiments agricoles, desservies par la voirie, les réseaux d'alimentation en eau potable et en électricité, il n'en est pas de même pour la parcelle n° 38 jouxtant son terrain, classée en zone Nb, non constructible alors qu'elle bénéficie de la même viabilisation et des mêmes réseaux.

Le maître d'ouvrage répond que la parcelle n° 38 n'est pas desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable, ni par une voie communale ; que son classement est de plus justifié par son inscription dans le site protégé de la Nonette.

Le commissaire enquêteur confirme que la parcelle n°38 n'est pas desservie par le réseau d'eau tel que figuré au plan 5b dans l'annexe sanitaire, et que la commune de Fresnoy-le-Luat et notamment le village de Dury sont concernés par le site inscrit de la vallée de la Nonette. Le classement en zone Naturelle Nb lui paraît justifié.

h) Enfin, pour la zone UAf, dévolue aux bâtiments agricoles, il estime que les hauteurs au faîtage actuellement autorisées sont insuffisantes et devraient être portées à 15 mètres pour permettre les manœuvres en hauteur des bennes basculantes des véhicules poids lourds.

En réponse, le maître d'ouvrage précise que la zone UAf concerne des exploitations agricoles situées dans des secteurs urbanisés du village, jouxtant des habitations ; que porter à 15 mètres la hauteur des constructions autorisées impliquerait une perte de lumière et d'ensoleillement pour des habitations voisines, créant ainsi de très fortes gênes ; que la hauteur maximum de douze mètres a été validée par les exploitants rencontrés lors d'une réunion spécifiquement consacrée à l'activité agricole dans la commune ; qu'enfin, une zone agricole (A) a été délimitée au PLU où les bâtiments et installations agricoles sont admis jusqu'à 15 mètres de hauteur.

Compte tenu des explications apportées par le maître d'ouvrage, et des nuisances que pourrait induire l'augmentation des hauteurs des bâtiments agricoles le commissaire enquêteur prend acte du maintien à douze mètres de la règle de hauteur au faîtage.

Par courriel en date du 8 janvier 2022, monsieur Hervé Fanara-Hebel fait part de travaux d'assainissement sur sa propriété, d'aménagement d'un puit canadien et de la découverte à ces occasions d'une ancienne conduite d'eau. Il fait également part de l'effondrement d'un mur. Il ne précise pas s'il existe un quelconque lien avec l'espace public, ou s'il s'agit, et c'est plus vraisemblable, d'ouvrages en mitoyenneté ou sur sa propriété.

Sans observation au titre de la révision du PLU.

Par courriel en date du 12 janvier 2022, monsieur Martin Roland fait part de six demandes :

a) Que soit classée en zone UD la parcelle cadastrée AC 174 dont il est le propriétaire afin de pouvoir y construire un bâtiment lié à l'activité équestre ;

En réponse, le maître d'ouvrage indique que cette parcelle est bien classée en zone UD, et que la construction d'un bâtiment destiné à l'activité équestre n'y est pas interdite, à condition que les bâtiments et installations ne soient pas à usage agricole.

Le commissaire enquêteur prend acte du maintien du classement en zone UD.

b) Qu'il soit « écrit en toutes lettres la possibilité également de maisons individuelles » sur les parcelles cadastrées AC 35 et 198 dont il est le propriétaire et classées en zone UA du PLU ;

Le maître d'ouvrage répond que les parcelles cadastrées 35 et 198 sont incluses dans l'opération d'aménagement et de programmation de la rue du Chapitre ; que les terrains de l'emprise concernée pourront recevoir une ou plusieurs constructions de type maison de village représentant de 1 à 4 logements ; qu'il n'est pas utile d'ajouter la possibilité la possibilité de réaliser des maisons individuelles.

Le commissaire enquêteur observe que la rédaction de l'OAP est celle-ci : « sur les parcelles (n°35 et 198) au sud de la rue du Chapitre, est privilégiée la réalisation d'une seule construction de type maison de village, pouvant comporter plusieurs logements... ».

c) Que ne soit pas classée en espace boisé classé l'allée d'arbres implantée sur la parcelle AC100, dont il est propriétaire en indivision, estimant que le classement est trop restrictif « au sujet de la coupe et de l'abattage de certains arbres » ;

Le maître d'ouvrage répond que cet alignement d'arbres représente un intérêt patrimonial manifeste ; qu'il se situe dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique ; que cet ensemble aurait pu également être identifié en tant « qu'élément planté à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme » ; que toute demande d'autorisation de coupe ou d'abattage des arbres est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le commissaire enquêteur, en accord avec la position prise par le maître d'ouvrage, estime essentiel que cette allée plantée soit préservée, ce qui n'en interdit pas sa gestion.

d) Que le prix de cession à la commune des parcelles cadastrées AC 32, 54 et 58, dont il est propriétaire en indivision, et figurant en emplacement réservés (ER 1 et 2 abords de l'église et sente piétonne) soit fixé en référence à celui des terrains à bâtir.

En réponse, le maître d'ouvrage indique que le PLU n'a pas la faculté de définir le prix des terrains ou parties de terrains inscrits en emplacement réservé. Il rappelle que les terrains évoqués sont situés en zone urbaine du plan local d'urbanisme.

Sans observation de la part du commissaire enquêteur.

e) Que la parcelle cadastrée ZX 27, dont il est copropriétaire en indivision, et classée en zone naturelle N, soit « réintégrée en zone UD, « comme dans le précédent PLU » et que la parcelle adjacente cadastrée ZX 10, classée en zone naturelle N, soit classée en zone agricole.

Le maître d'ouvrage précise que cette parcelle correspond à une surface en herbe, représentant un intérêt écologique autant pour la biodiversité que pour la régulation des eaux de ruissellement en amont des parties urbanisées de Fresnoy ; que sa desserte par un passage étroit depuis la rue du Chapitre, ne permet pas d'envisager son urbanisation. Il propose de la maintenir en zone naturelle.

Le commissaire enquêteur observe que si la réalisation de l'aire de stationnement prévue à l'emplacement réservé n°5 ne devrait pas supprimer totalement l'accès à la façade sur rue de la parcelle cadastrée ZX 27, il n'en reste pas moins que le passage vers le fonds de ce terrain est étroit, que la surface libre est éloignée de la voie publique et des réseaux, et que l'intérêt écologique du site et sa fonction de régulation du ruissellement des eaux justifient son classement en zone naturelle N.

f) Enfin, que des précisions lui soient fournies sur les motifs de l'inscription d'un emplacement réservé (ER2 régulation des eaux de ruissellement) sur la parcelle cadastrée ZX 27 dont il est copropriétaire en indivision.

Réponse du maître d'ouvrage : l'emplacement réservé n°2 est destiné à des aménagements de type talus, plantations, fascines etc., visant à une bonne gestion des eaux de ruissellement venant du sud de la commune, afin d'éviter tout risque de déversement sur les terrains bâtis. La nature de ces aménagements sera précisée dans l'étude de zonage d'assainissement pluvial qui reste à réaliser.

Le commissaire enquêteur préconise à nouveau, que la commune se dote dans les meilleurs délais d'un plan de zonage de son assainissement pluvial.

Par courriel en date du 14 janvier 2022, monsieur Emmanuel Chartier, propriétaire avec son frère et sa mère de la parcelle cadastrée ZZ38 au lieu-dit Saint Lazare à Ducy, fait le constat que ce terrain d'une contenance de 82,5 ares est classé, dans le PLU révisé, en zone naturelle. Considérant que ce terrain était « jusqu'à aujourd'hui constructible », il s'interroge sur les justifications de ce changement.

Le maître d'ouvrage indique que la parcelle n°38 n'est pas directement desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable et que la commune n'envisage pas d'étendre ce réseau.

Le commissaire enquêteur confirme que la parcelle n°38 n'est pas desservie par le réseau d'eau tel que figuré au plan 5b dans l'annexe sanitaire, et que la commune de

Fresnoy-le-Luat et notamment le village de Dury sont concernés par le site inscrit de la vallée de la Nonette. Le classement en zone Naturelle Nb lui paraît justifié.

Par courriel en date du 14 décembre, madame Marie Gaudriot, fait part de ses observations :

a) Elle accepterait une offre à la « valeur du terrain à bâtir » pour les parcelles cadastrées 32, 54 et 58 soumises à deux emplacements réservés (ER 1 pour l'aménagement des abords de l'église de Fresnoy, comprenant une aire de stationnement, et ER 3 pour la création d'une sente piétonne de la rue du Chapitre vers l'église de Fresnoy) ;

En réponse, le maître d'ouvrage indique que le PLU n'a pas la faculté de définir le prix des terrains ou parties de terrains inscrits en emplacement réservé. Il rappelle que les terrains évoqués sont situés en zone urbaine du plan local d'urbanisme.

Sans observation de la part du commissaire enquêteur.

b) Sans s'opposer à la réalisation d'un emplacement réservé n°5 (pour l'aménagement d'une aire de stationnement rue du Chapitre), demande le reclassement de la totalité de la parcelle cadastrée ZX27 en zone constructible ;

Le maître d'ouvrage précise que cette parcelle correspond à une surface en herbe, représentant un intérêt écologique autant pour la biodiversité que pour la régulation des eaux de ruissellement en amont des parties urbanisées de Fresnoy ; que sa desserte par un passage étroit depuis la rue du Chapitre, ne permet pas d'envisager son urbanisation. Il propose de la maintenir en zone naturelle.

Le commissaire enquêteur observe que si la réalisation de l'aire de stationnement prévue à l'emplacement réservé n°5 ne devrait pas supprimer totalement l'accès à la façade sur rue de la parcelle cadastrée ZX 27, il n'en reste pas moins que le passage vers le fonds de ce terrain est étroit, que la surface libre est éloignée de la voie publique et des réseaux, et que l'intérêt écologique du site et sa fonction de régulation du ruissellement des eaux justifient son classement en zone naturelle N.

c) Demande le retrait de la protection « espace boisé classé » de la parcelle n°100, à cause du « très mauvais état des tilleuls », alors même qu'un abattage de nombreux arbres serait nécessaire ».

Le maître d'ouvrage répond que cet alignement d'arbres représente un intérêt patrimonial manifeste ; qu'il se situe dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique ; que cet ensemble aurait pu également être identifié en tant « qu'élément planté à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme » ; que toute demande d'autorisation de coupe ou d'abattage des arbres est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le commissaire enquêteur, en accord avec la position prise par le maître d'ouvrage, estime essentiel que cette allée plantée soit préservée, ce qui n'en interdit pas sa gestion.

Monsieur et madame Fromentin, domiciliés 2 rue de Ducy, propriétaires des parcelles cadastrées AC2 et 3, demandent lors de la permanence du 14 janvier 2022, le déplacement de l'emplacement réservé n°10 (extension du cimetière et création d'un parc de stationnement), au motif qu'ils souhaitent poursuivre sur ce terrain, un projet de construction.

Réponse du maître d'ouvrage : le PLU se doit d'anticiper les besoins en équipements publics du village, dont fait partie l'extension du cimetière et la réalisation de places de stationnement. Il propose de maintenir l'emplacement réservé.

Le commissaire enquêteur observe que l'emplacement réservé représente 836 m² sur un terrain cadastré AC n°2 de 2300 m² environ, ce qui laisse subsister une possibilité de construire.

Monsieur Christian Rousé, s'interroge sur les motivations du classement en zone naturelle N de la parcelle n° 23 située rue Saint Lazare à Ducy, alors même que ce terrain a été entièrement déboisé, qu'il ne présente plus aucun intérêt pour le paysage, et pourrait aussi bien être classé en zone constructible ou en zone agricole.

En réponse, le maître d'ouvrage précise que la rue Saint Lazare qui dessert ce terrain n'est pas équipée des réseaux (eau potable notamment) nécessaires à sa viabilisation ; qu'à l'origine il a été abondamment arboré, participant en cela à la qualité paysagère du village de Ducy ; il maintient le classement en zone N.

Le commissaire enquêteur considérant le caractère inconstructible du terrain, et son absence d'exploitation à des fins agricoles prend acte de la décision de conserver ce terrain en zone naturelle N.

Il s'interroge également sur l'opportunité d'un emplacement réservé n° 9 destiné à la création d'un équipement public pour la petite enfance et d'une structure médicale. Il indique que ce terrain « appartient à une personne vulnérable, incapable de faire valoir ses droits ».

Le maître d'ouvrage considère que les dispositions du PLU se doivent d'anticiper les besoins en équipements publics du village ; que la création d'un équipement pour la petite enfance ainsi qu'une structure médicale sont nécessaires ; que l'emprise concernée conforte un pôle d'équipements existants à proximité de la salle des fêtes et des installations de sport.

Le commissaire enquêteur estime que l'emplacement réservé satisfait aux orientations générales du PLU, qui affiche la volonté de conforter les équipements publics.

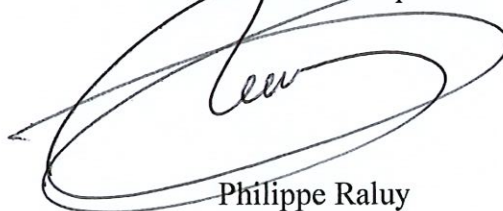
Monsieur Geoffroy Guillaumaud, dans une note adressée au commissaire enquêteur, puis par téléphone lors de la permanence du vendredi 14 janvier, se dit favorable au projet de valorisation de la chapelle de le Luat et de ses abords en tant qu'équipement public à vocation culturelle. Pour autant il estime surdimensionnés les emplacements réservés n° 7 et 8 (aménagement d'un équipement public de type ateliers municipaux), en particulier le passage prévu sur la parcelle n° 52 dont il est le propriétaire.

Réponse du maître d'ouvrage : l'emplacement réservé n°7 concerne la parcelle 52 pour environ 15m² et correspond à une bande de terrain permettant de faire le tour de la chapelle.

Le commissaire enquêteur considère que le principe d'inscrire un emplacement réservé destiné notamment à la valorisation des abords de la chapelle lui semble justifié. Toutefois, l'établissement d'une servitude dite de « droit d'échelle » pourrait en la circonstance être suffisante pour assurer l'entretien du bâtiment. Pour rappel, « Le droit d'échelle » est une servitude qui peut être établie par voie amiable, conventionnelle ou par autorisation judiciaire en cas de désaccord.

Fait à Compiègne le 25 janvier 2022

Le commissaire enquêteur



Philippe Raluy

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE FRESNOY LE LUAT**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**relative au projet de révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Fresnoy-le-Luat.**

Suivant décision du tribunal administratif d'Amiens du 9 novembre 2021

désignant le commissaire enquêteur,

et par arrêté du 23 novembre 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

RAPPORT ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 2 : conclusions et avis du commissaire enquêteur

PARTIE 2- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Rappel de l'objet de l'enquête :

Le présent rapport concerne la mise à l'enquête publique du projet de révision de la commune de Fresnoy-le Luat, dans le département de l'Oise. La commune qui compte 505 habitants est membre de la communauté de communes du pays de Valois, dotée d'un schéma de cohérence territoriale dont la révision générale a été approuvée le 7 mars 2018. La commune a connu un pic de développement démographique entre 1982 et 1990, ensuite l'évolution de la population est devenue plus limitée. Sur la longue période de 1968 à 2016, la commune de Fresnoy-le-Luat connaît un taux moyen de croissance positif de 1,46%. La commune reste essentiellement agricole avec six sièges d'exploitations en activité et 930 hectares cultivés, représentant plus de 80% de son territoire. Fresnoy-le-Luat est soumise à différentes zones de protection environnementales, mais elle n'est concernée par aucun plan de protection contre les risques naturels ou technologiques.

2 Le contenu du projet :

Le projet de révision du plan local d'urbanisme projette d'accueillir 140 habitants supplémentaires à l'horizon 2034, soit une évolution annuelle de 1,28% de la population, en ne créant aucune zone nouvelle à urbaniser, essentiellement en choisissant de combler un certain nombre d'espaces encore libres, et de saisir les opportunités de mutation du foncier à l'intérieur de la trame urbaine. L'évolution ainsi maîtrisée supposerait l'autorisation de construire environ trois à quatre logements par an, en moyenne. Le projet prévoit de veiller au respect des espaces naturels, à une modération de la consommation d'espaces agricoles, de préserver et même valoriser le patrimoine construit et paysager la commune.

3 Le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête établi par la mairie de Fresnoy-le-Luat avec l'aide de son bureau d'études ARVAL, disposant de toutes les pièces énumérées ci-après, à savoir : la délibération du conseil municipal de Fresnoy-le-Luat en date du 26 février 2019, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, en fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation ; le compte-rendu du débat en conseil municipal du 11 février 2020, portant sur le projet d'aménagement et de développement durables ; la décision délibérée n° 2020-4968 du 12 janvier 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts de France ; la délibération 2021/37 du conseil municipal en date du 15 juin 2021, tirant le bilan de la concertation ; la délibération 2021/38 du conseil municipal en date du 15 juin 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ; la décision de madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens en date du 9 novembre 2021, désignant le commissaire enquêteur ; l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête ; le rapport de présentation ; le projet d'aménagement et de développement durables ; les orientations d'aménagement et de programmation ; les plans de zonage au 1/5000 et 1/2000 ; le règlement ; la liste des emplacements réservés ; les annexes comprenant la notice sanitaire, le plan des réseaux d'eau ; une étude sur les ruissellements, le cahier et le plan des servitudes

d'utilité publiques ; un cahier des informations jugées utiles ; une notice et un plan des nuisances acoustiques ; les avis des personnes publiques associées ; les avis de publication dans la presse et enfin un registre d'enquête, coté et paraphé, a permis tant par sa rédaction que par la présentation des documents, de se faire une idée complète du contenu et des objectifs de la révision du plan local d'urbanisme de Fresnoy-le-Luat.

4 La publicité de l'enquête :

La publicité de l'enquête a été réalisée de la manière suivante : par affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête, durant toute la durée de celle-ci à la porte de la mairie ; la publication dans deux journaux locaux, le Parisien des 25 novembre et 14 décembre 2021 et le Courrier picard des 25 novembre et 22 décembre 2021 ; la mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune ; la diffusion d'un bulletin municipal.

5 Le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incident, conformément aux dates prescrites, du lundi 13 décembre 2021 au vendredi 14 janvier 2022, soit 33 jours consécutifs. Durant cette période et aux jours et heures d'ouverture de la mairie, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, ainsi que le registre préalablement coté et paraphé. Le commissaire enquêteur a tenu en mairie trois permanences dans le but de recevoir toutes les observations et de donner au public l'information utile sur le contenu du dossier, le lundi 13 décembre 2021, le samedi 8 janvier et le vendredi 14 janvier 2022. Ces permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal située au rez-de-chaussée de la mairie. L'adresse courriel mairiedefresnoy@wanadoo.fr a été communiquée au public.

6 L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale :

Dans sa décision délibérée n° 2020-4968 du 12 janvier 2021, la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts de France a estimé que la révision ne devait pas être soumise à évaluation environnementale.

7 Les avis des personnes publiques associées :

Par courriers du 26 juillet 2021, le maire de Fresnoy-le-Luat a sollicité les avis des personnes publiques associées, et obtenu les réponses suivantes : un avis favorable du syndicat d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de l'Automne ; un avis réservé de la chambre d'agriculture de l'Oise ; des observations de la part du conseil départemental de l'Oise ; un avis favorable des services de l'Etat assorti de recommandations ; un avis favorable de la communauté de communes du pays de Valois.

8 Les observations du public :

L'enquête a donné lieu à douze visites et treize observations, comportant elles même souvent plusieurs questions (dont sept courriers ou courriels), portant notamment sur : le traitement paysager des fonds de terrains ; le classement en zone N de terrains revendiqués comme constructibles ; un projet pédagogique en zone NP ; l'urbanisation de « dents creuses » ; la hauteur des constructions ; la valorisation de la chapelle de le Luat en équipement public à caractère culturel ; le projet d'ateliers municipaux ; certains emplacements réservés ; le captage d'eau potable.

9 Conclusions du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Fresnoy-le-Luat, qui s'est déroulée du 13 décembre 2021 au 14 janvier 2022, et ayant été désigné par Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens le 9 novembre 2021, j'ai conduit ma mission de la manière suivante : j'ai rencontré et entendu monsieur le maire de Fresnoy-le-Luat, accompagné de monsieur Nicolas Thimonier du bureau d'études ARVAL, préalablement à l'enquête et pris connaissance du site. J'ai procédé ensuite à une étude approfondie du dossier d'études et du dossier administratif constitué par l'équipe des urbanistes et la mairie. J'ai consulté en tant que de besoin les textes juridiques disponibles sur le sujet.

Je me suis rendu sur place à quatre reprises, pour connaître le territoire, tenir les trois permanences, vérifier sur place et sur pièces les éléments du projet de révision du plan local d'urbanisme.

Sur le fonds et sur la forme, je retiens les éléments suivants pour l'appréciation du projet soumis à la présente enquête publique :

- Considérant que la publicité faite au projet de révision a été suffisante à l'échelle de la commune pour susciter plusieurs réactions et observations de la part des habitants de Fresnoy-le-Luat, bien qu'elle fût réduite quasiment au minimum réglementaire ;
- Considérant que le dossier administratif est complet et que le dossier technique est de très bonne qualité, parfaitement étayé et compréhensible ;
- Considérant que les objectifs du PLU révisé sont d'accompagner une croissance limitée de population, de combler des espaces vides sans ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation, tout en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Considérant qu'il a été répondu aux observations des personnes publiques associées, dont les avis sont majoritairement favorables ;
- Considérant qu'il a été répondu précisément aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur ;

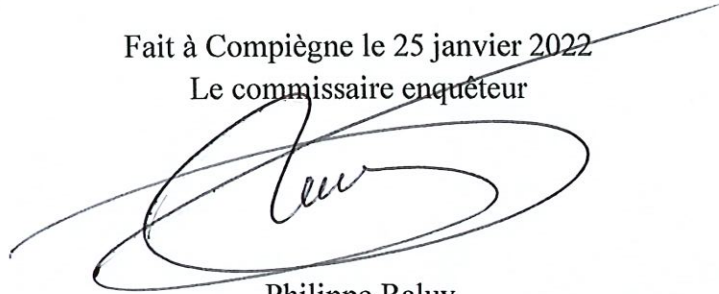
En conséquence, et **sous les réserves** suivantes :

- Qu'une analyse de la consommation d'espaces face l'objet d'un développement spécifique dans le rapport de présentation du document ;
- Que la commune prenne l'engagement de se doter dans les meilleurs délais d'un plan de zonage de son assainissement pluvial ;

J'émet un avis **FAVORABLE** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Fresnoy-le-Luat.

Fait à Compiègne le 25 janvier 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by 'raluy' in a cursive script. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval.

Philippe Raluy



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :

Mai 2022

10b

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 DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

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

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

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

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

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

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