

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 10U19/NT

Compte rendu de réunion n°4
du 15 novembre 2019

Dif.	Fonctions	Organismes	Participants	présent à la Réunion	absent étant excusé	absent non excusé	invité au prochain RdV	téléphone	adresse mail
X	MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Fresnoy-le-Luat						03 44 54 21 19	mairiedefresnoy@wanadoo.fr
		Maire	M. PÉTERS	X			X		
		Adjoint au maire	M. PETIT		X		X		
		Conseiller municipal	Mme DOUCET	X			X		
		Conseiller municipal	M. STURMA	X			X		
		Conseiller municipal							
		Conseiller municipal							
		Conseiller municipal							
X	SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES								
	Préfecture de l'Oise						X		
	Sous-Préfecture de Senlis						X		
	DDT - SAT de Senlis	M. MALVEZIN		X			X		
	DDT - SAT de Senlis	M. TANGUY		X			X		
	ARS						X		
	DREAL						X		
	STAP - Architecte des Bâtiments de France						X		
	Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (AOT)						X		
	Chambre d'Agriculture	M. ROLAND		X			X		
	Chambre de Commerce et d'Industrie	Mme HERVET					X		
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat						X		
	Conseil Régional						X		
	Conseil Départemental	Mme LORRET					X		
	Communauté de Communes du Pays de Valois (SCOT)	M. VEDIE		X			X		
	Syndicat en charge du SAGE du Bassin de l'Automne						X		
	Commission Locale de l'Eau SAGE de la Nonette						X		
	AUTRES PERSONNES PRÉSENTES								
	SICAE - OISE	M. OLIER							
	SAUR	M. COCONI							
	Parc Naturel Régional Oise Pays de France	Mme CAPRON		X			X		
X	COMMUNES VOISINES :								
	Commune de Rully	M. PLASMANS					X		
	Commune de Trumilly						X		
	Commune d'Auger-Saint-Vincent	M. LAMOUREUX					X		
X	URBANISTE	Agence d'Urbanisme ARVAL							
	Géographe-urbaniste qualifié - Directeur d'études	M. THIMONIER		X			X	03 44 94 72 16	
	Urbaniste - Chargée d'études	Mme LOUERAT			X		X	03 44 94 72 15	

Prochain rendez-vous :

Le Vendredi 13 Décembre à 14 h 30 en Mairie

Objet :

Phase P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :
Retour sur les objectifs chiffrés et premières orientations générales d'aménagement

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl
RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 10U19/NT
Compte rendu de réunion n°4
du vendredi 15 novembre 2019

	pour action	délai
<p>1 - PRÉAMBULE</p> <ul style="list-style-type: none">• Il est signalé qu'un problème informatique explique l'envoi tardif du compte-rendu de la réunion précédente. Une lecture commentée de ce dernier est faite.• En terme de concertation, le BE Arval rappelle qu'un rapport de diagnostic sera prochainement remis à la commune pour lecture avant sa mise à disposition du public. Le rapport sera complété de la synthèse des enjeux d'aménagement soulevés par l'analyse présentée au cours de cette réunion et de la prochaine. Cette réunion marque donc la fin de la première étape des études (diagnostic du territoire et état initial de l'environnement) et le début de la seconde étape d'études : définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.• Arval rappelle que débute ce jour la phase d'élaboration du projet communal qui aboutira à un débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé puis à une présentation aux habitants.• Les élus signalent que la première note d'informations du public sur la démarche de révision du PLU a été diffusée. À ce jour, aucune observation n'a été portée dans le registre de concertation publique ouvert en mairie.	Arval/Commune	déc-19 pour mémoire
<p>2 - ANALYSE DES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none">• Le document de travail remis aux participants appelle les commentaires et remarques suivants.• La commune connaît une croissance constante de la population depuis 50 ans. Le nombre d'habitants a doublé entre 1968 et 2016. Le rythme de croissance annuel moyen observé sur cette période est de 1,46%, supérieure au rythme observé sur la CCPV (1,26%) et sur le département (0,88%).• Sur la période récente 1999-2016, le rythme de croissance observé sur la commune (1,80%) est deux fois plus rapide qu'en moyenne communautaire et près de 3 fois plus rapide qu'en moyenne départementale. Le ralentissement de la croissance constaté entre 2011 et 2016, est à relativiser car depuis 2016, plus d'une vingtaine de nouveaux logements a été réalisés.• Le solde migratoire explique l'essentiel de l'évolution démographique. La commune est particulièrement attractive pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle. Le solde naturel oscille entre 0,8% et 1%, ce qui est plutôt élevé en comparaison de la moyenne communautaire ou départementale.• La population est plutôt jeune avec 47% des habitants qui ont entre 0 et 14 ans et entre 30 et 44 ans, montrant bien la part prépondérante des ménages avec enfants sur la commune. Depuis 2011, est observée une tendance au vieillissement, par l'augmentation des 60 à 74 ans qui correspondent notamment aux nombreux ménages arrivés dans les années 1980.• Le nombre total de logements augmente parallèlement à l'augmentation du nombre d'habitants. Ce sont surtout les résidences principales qui augmentent, le nombre de résidences secondaires est en baisse continue depuis 30 ans. Le nombre de logements vacants après avoir beaucoup diminué entre 1990 et 2011, repart légèrement à la hausse. Les secondaires et les vacants représentent 8% du parc en 2016.• Les logements correspondent quasi exclusivement à des maisons (seulement 2 appartements en 2016 sur 206 logements). L'offre locative, très majoritairement privée, est de 9% en 2016 pour 28% en moyenne communautaire.• Les élus signalent que depuis 2016, 14 logements locatifs ont été réalisés sur la commune.• Une majorité des logements a été réalisée entre 1971 et aujourd'hui. 91% des logements comptent au moins 4 pièces, soit un fort déficit en petits logements. Les élus signalent cependant que les logements locatifs réalisés depuis 2016 sont principalement des logements de 2 ou 3 pièces. Dans le même temps, 41% des ménages ne sont composés que d'une ou deux personnes. Il y a donc une tendance à la sous-occupation des grands logements existants.		pour mémoire
<p>3 - SYNTHÈSE DES ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none">• Il est remis aux participants un document présentant la synthèse des enjeux et présentant les premiers objectifs chiffrés à partir de différents scénarios d'évolution des logements et des habitants. Ce document s'accompagne de planches graphiques identifiant les potentialités en matière d'habitat à l'échelle de chacune des trois entités bâties.• Concernant l'habitat, il est rappelé que le projet communal devra contenir des objectifs chiffrés en termes de population et de logements à prévoir à horizon 10 à 15 ans, en terme de superficie de foncier à mobiliser et en termes de densités attendues, le tout dans un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Les objectifs retenus devront être compatibles avec les orientations du SCOT.• Les estimations chiffrées se basent sur les derniers chiffres INSEE exploitables (2016) sur la commune. Du fait qu'il est constaté une forte évolution du nombre de logements sur la commune entre 2016 et aujourd'hui, il conviendra d'intégrer ces données aux projections à l'horizon 2035. En effet, au moins 20 logements de plus ont été réalisés et sont occupés fin 2019 tandis que 11 logements supplémentaires sont en cours de réalisation (ils seront sans doute occupés courant 2020 ou 2021).	Commune	janv-20

	pour action	délaï
<ul style="list-style-type: none"> • Les enjeux proposés sur la thématique Habitat (population et logement) sont validés. En ce qui concerne la diversification de l'offre en logements, la réalisation de 14 locatifs sur ces dernières années va dans ce sens. • Le potentiel de logements au sein des trames urbaines déjà constituées est estimé à une trentaine auquel s'ajoutent les 11 logements en cours, soit une quarantaine au total. Il est donc considéré que c'est le scénario minimaliste à l'horizon 2035 (scénario 1 présenté) qui conduirait à environ 66 habitants supplémentaires en tenant compte du desserrement des ménages, à savoir la baisse du nombre moyen d'occupants par logement (il est de 2,70 en 2016 et serait de 2,5 en 2035). • Les élus valident le taux de desserrement proposé, sachant qu'il correspond en valeur, à la baisse observée entre 1999 et 2016 (2,89 à 2,70). • Ce scénario 1 paraît difficile à tenir pour les élus. Il implique au PLU la mise en place de dispositions strictes visant à limiter la densification urbaine possible sur le bâti disponible (notamment les bâtiments agricoles) ou sur les espaces valorisables au coeur des enveloppes urbaines (comme par exemple, au sud de l'église à Fresnoy). • Le scénario 2 se base sur le rythme d'évolution des logements constaté entre 1999 et 2016, ce qui conduirait entre 2016 et 2035, à compter 58 logements supplémentaires. Le gain estimé en nombre d'habitants, en intégrant le desserrement des ménages, serait de 107 personnes. • Une analyse plus fine du potentiel foncier conduit finalement à estimer à une quarantaine de logements supplémentaires entre 2020 et 2035 les possibilités dans l'enveloppe urbaine constituée (considérant le coefficient de rétention foncière à 20% et non à 30%, et à une vingtaine de logements possibles par mutation du bâti existant), à laquelle s'ajoutent les 11 logements en cours qui seront livrés en 2020 ou 2021. Dès lors, suivant le scénario 2, seulement 7 logements seraient à réaliser sur une emprise à ouvrir à l'urbanisation, soit environ 0,4 ha de superficie à retenir. • Suivant ce scénario, l'optimisation du foncier au sud de l'église sur 0,4 ha, l'urbanisation de l'emprise de 0,4 ha rue Saint-Vincent à Le Luat ou une enveloppe de 0,4 ha sur la propriété communale autour de la mairie/école pourrait être proposée. • Le scénario 3 prend en compte la totalité des disponibilités foncières identifiées au regard de la présence des réseaux et de l'environnement bâti des rues concernées, conduisant à environ 70 logements supplémentaires (en intégrant le potentiel foncier d'une quarantaine de logements et les 11 logements en cours). Ce scénario pourrait conduire à compter 137 habitants de plus sur le village d'ici 2035. • La question de la compatibilité de ce scénario avec les orientations du SCOT du Pays de Valois est posée, tout en notant que la consommation d'espaces agricoles ou naturels serait limitée à moins de 2 ha. • Pour aider les élus à définir les objectifs chiffrés, les éléments suivants sont avancés : <ul style="list-style-type: none"> - l'emprise non urbanisée de 0,4 ha rue Saint Lazare à Ducy est à maintenir en zone naturelle, classement justifiée par l'absence de réseaux publics dans la rue ; - l'emprise non urbanisée de 0,4 ha au nord de la rue Saint-Jean au Luat pourrait aussi rester en zone naturelle ou agricole, du fait de l'accumulation d'eau de ruissellement à cet endroit ; - l'emprise non urbanisée de 0,4 ha rue Saint Vincent au Luat pourrait être vouée à des installations sportives et de loisirs de proximité (un site analogue pourrait être proposé à Ducy) ; - à Ducy, sur les deux grandes propriétés déjà bâties mais comptant un parc largement arboré, une trame demandant la préservation du caractère arboré de la partie non bâtie de la propriété pourrait être inscrite au PLU afin de limiter le risque de division en terrains à construire ; - sur les corps de ferme en activité, un classement en secteur UAf dans lequel ne sont admis qu'un usage agricole et autres usages d'activités sans création de nouveaux de logements pourrait être envisagé, sachant que par modification du PLU ultérieure, la commune pourrait autoriser la mutation vers du logement des bâtiments qui auraient perdu leur usage agricole dès lors que ces nouveaux logements viendraient compenser une rétention foncière plus forte que prévue sur le potentiel d'une quarantaine de logements estimée dans la trame urbaine déjà constituée. • La valorisation du foncier communal autour de la mairie/école reste à définir. Les élus expriment le souhait de pouvoir autoriser au moins 2 - 3 logements supplémentaires en continuité de ceux existants, notamment pour aller dans le sens de la diversification de l'offre. À confirmer par les élus. • Il est entendu que la mise en place d'une règle en zone urbaine et à urbaniser, limitant la possibilité de réaliser de nouvelles constructions à usage d'habitation au-delà d'une bande de 20 ou 25 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, est nécessaire afin de contrôler le risque de densification du bâti par épaissement (constructions en drapeau) alors qu'il existe beaucoup d'autres possibilités dans la trame urbaine constituée. <p>• Concernant les équipements et les loisirs, les enjeux présentés sont validés. Les élus devront se positionner sur le fait d'envisager au PADD, une orientation proposant l'aménagement d'un espace de loisirs dans chacun des 3 noyaux urbains. Aujourd'hui, il existe uniquement à Fresnoy et semble peu utilisé.</p> <p>• Concernant les activités économiques et le tourisme, les enjeux présentés sont validés. M. le Maire propose d'envisager au PLU des dispositions permettant la valorisation de la chapelle et ses abords (hangar voisin pour les locaux techniques municipaux ?) située au Luat, vers un usage culturel (exposition, manifestation, etc.) qui s'inscrirait dans une logique de développement touristique du secteur. À confirmer.</p>	Commune	déc-19
	Commune	déc-19
	Commune	déc-19
	Commune	déc-19

4 - PROCHAINE RÉUNION

Le **vendredi 13 décembre à 14h30** se tiendra une réunion de travail portant sur un retour sur les objectifs chiffrés du projet communal et la suite des enjeux d'aménagement et de développement.

Diffusion :

- Mairie de Fresnoy-le-Luat (pour diffusion générale)

- ARVAL (membres de l'équipe)