

DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES SOURCES
PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRESNIERES : REVISION GENERALE

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En date du 13 novembre 2023, rédigé après la clôture de l'enquête

Références : Enquête publique n° E23000074 / 80 en date du 24 août 2023

Arrêté du Maire de la commune de Fresnières N° 27/2023, en date du 07 septembre 2023 de mise à l'enquête publique de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Fresnières.

1. Objet et déroulement de l'enquête :

La procédure d'enquête publique, citée en référence, concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Fresnières.

La commune de Fresnières, dans le cadre de la révision de son PLU, s'est fixé les objectifs suivants :

- *« Maîtriser le développement urbain en préservant l'identité rurale de la commune et son cadre de vie de qualité*
- *Préserver l'environnement par une gestion économe des ressources naturelles*
- *Améliorer, assurer la sécurité des déplacements et traversées de la commune, développer les modes de circulation douce »*

La contribution du public s'est déroulée du lundi 09 octobre au jeudi 09 novembre 2023 inclus selon les modalités de l'arrêté municipal du 07 septembre 2023 cité en référence.

Les permanences se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes au vu des conditions sanitaires actuelles.

10 dépositions ont été faites.

2. Synthèse des observations du public pendant l'enquête

N° d'observation	Personnes (nombre et nom)	Contenu de la déposition
N°1 et N°6 2 courriers et une note	Mme POINTIN Nicole et M. POINTIN Serge	<p>Nous souhaitons obtenir des informations, la position et les raisons pour lesquelles le projet de PLU de la commune n'englobe pas notre parcelle, identifiée au cadastre AB 13, dans la zone urbanisable ?</p> <p>Dans son courrier, Maître TOURBIER Antoine, défendeur des conjoints POINTIN, apporte un argumentaire sur le sujet et propose comme schéma subsidiaire de mettre cette parcelle en zone AU1. Il indique également que l'OAP touchant les parcelles n°1 et 2 ne s'avère pas justifiée et demandent à ce qu'elles en soient retirées.</p>
Réponse Mairie		<p>Au sujet de la parcelle AB13, conformément aux évolutions législatives récentes (loi Climat et Résilience notamment), les orientations du projet communal visent à une modération de la consommation des espaces agricoles à des fins urbaines, en privilégiant la possibilité de création de nouveaux au sein de l'enveloppe urbaine déjà consommée du village. Elles préconisent également le maintien de la coupure d'urbanisation au nord du village avec la ferme de la Montagne afin de respecter le paysage dans cette partie de la commune. En conséquence, la parcelle AB13 clairement à vocation agricole et participant pleinement à la coupure d'urbanisation n'est pas inscrite en zone urbaine ou à urbaniser (le PLU ne délimite d'ailleurs aucune zone à urbaniser, cela ayant été apprécié par l'Autorité Environnementale qui a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de révision du PLU), cela engendrerait un étirement de la trame urbaine allant à l'encontre des objectifs visés.</p> <p>La commune souhaite maintenir ce classement en zone agricole et ne pas déstabiliser la procédure engagée, notamment au regard des incidences sur l'environnement du projet communal.</p> <p>Concernant les parcelles soumises aux OAP, la commune considère que ces OAP sont totalement justifiées parce qu'elles intègrent une problématique de sécurité routière le long de la RD, suite à une étude réalisée avec le Département, notamment en ce qui concerne l'accès direct aux terrains à aménager. En outre, elles intègrent la problématique de gestion des eaux et d'insertion paysagère en entrée de village. La commune souhaite maintenir les OAP.</p>
N°2 et N°7 1 courrier	Mme COCHEPIN Laurence	<p>Mandatée par sa fille et le compagnon de celle-ci, remet un courrier en leur nom.</p> <p>Suite à l'achat de notre maison en avril 2023, nous avons évoqué l'éventualité de faire un logement dans une partie de la grange qui borde la voie publique, sans aucune emprise supplémentaire au sol, ni aucune modification de la hauteur de construction.</p> <p>Pour se faire, nous avons anticipé sur les travaux d'assainissement en faisant installer une pompe de relevage dédiée à la partie de l'éventuel logement et fait une micro station adaptée et respectant les normes du SPANC donnés par la communauté de communes du pays des sources.</p> <p>Pour pouvoir accéder à notre souhait, le PLU exige de conserver l'aspect de la rue avec les portes cochères et l'alignement des constructions, nous le respectons.</p> <p>Nous demandons la possibilité d'ouvrir une porte de garage et une porte d'entrée pour la partie location future et de reculer le bout de</p>

		<p>mur après la grange et d'y mettre une grille. Ainsi la location aurait les deux places de parking obligatoires.</p> <p>Il va de soi que nous resterons en conformité avec les matériaux et les couleurs proposés dans la palette.</p> <p>De plus, la largeur cumulée des portes cochères et nouvelles ouvertures accolées ne représente pas plus de la moitié de la longueur de la façade.</p> <p>Pour poursuivre dans notre observation, dans l'avenir, nous souhaiterions pouvoir améliorer l'aspect extérieur de la grange qui est actuellement en tôles peu esthétiques en mettant du bois.</p>
Réponse Mairie	<p>Les travaux possibles sur les bâtiments existants en zone urbaine sont encadrés par les règles fixées au règlement écrit. La commune ne peut pas se prononcer sur la faisabilité des éléments communiqués dans la requête, sans avoir une demande de permis de construire complète. Dans la mesure où les portes cochères sont conservées, la création d'une nouvelle porte de garage et d'une porte d'entrée interroge sur leur utilité au regard des conséquences sur la modification de l'aspect de la façade actuelle du ou des bâtiments concernés venant à l'alignement sur la voie publique.</p>	
N°3	M. BERDON Olivier	<p>Demande la possibilité de supprimer les grandes portes d'accès pour un portail à la convenance des propriétaires.</p>
Réponse Mairie	<p>Sur cette ferme, il y avait 3 portes cochères. 2 portes ont été remplacées par des portails en métal.</p> <p>La porte cochère restante est dans un état de vétusté avancé. Le remplacement a un coût important. La mairie ne s'oppose pas à l'enlèvement de cette porte par le remplacement d'un portail identique aux 2 autres. Une cohérence sur la grande façade est justifiée. Cette demande pourra être acceptée au moment du dépôt d'une demande d'autorisation de construire ou d'aménagement, dans le respect des dispositions fixées au règlement écrit (page 11) en ce qui concerne les portes cochères. Il est proposé d'ajouter la possibilité de remplacer la porte cochère délabrée par un portail.</p>	
N°5 et N°9 1 courrier	M. FOURNIER Claude	<p>Sollicite pour les bâtiments en briques, anciens corps de ferme avec des hangars en alignement, la possibilité d'une transformation en logements ou l'autorisation de les raser pour une reconversion en terrain à bâtir.</p> <p>Il fait également remarquer que la parcelle cadastrée AE 76 classée en zone constructible à la révision du PLU devrait tenir compte d'une zone tampon de 10 mètres jouxtant la parcelle agricole voisine AE 77 concernant la réglementation sur l'épandage des pesticides.</p>
Réponse Mairie	<p>Toute démolition de bâtiment de plus de 20 m² d'emprise au sol est soumise à permis de démolir qui sera instruit au regard de l'intérêt architectural et urbain du bâtiment concerné. Les dispositions réglementaires du PLU n'interdisent pas la transformation en logements d'un bâtiment existant, tout en l'encadrant compte tenu des problématiques d'assainissement des eaux usées inhérentes à la nature des sols sur le village. Il conviendra donc à l'opération envisagée, de respecter les règles fixées dans la zone et les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (pièce 3 du dossier PLU) limitant à deux logements par unité foncière en cas de transformation d'un bâtiment.</p> <p>L'aménagement de la parcelle AE76 est clairement encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier) qui prévoient, sur au moins 15 mètres de profondeur, le maintien d'une partie en jardin et d'un traitement paysager au contact de la partie restant en zone agricole, ce qui permet d'assurer une zone tampon au regard de la réglementation sur l'épandage des pesticides.</p>	

N°8	Mme GALTES Josiane	Après connaissance du projet de PLU, fait part de son opposition à la destruction de terres agricoles, bois, forêts, etc.
Réponse Mairie	Les dispositions du PLU révisé sont particulièrement économes en termes de consommation d'espaces agricoles, bois et forêts puisqu'il n'est délimité aucune zone à urbaniser (alors qu'il en existe au PLU avant révision). Quelques constructions nouvelles sont autorisées au sud du village, le long de la route de Roye, dans le but de rendre possible l'accueil de quelques nouveaux ménages afin de lutter contre le vieillissement de la population et le risque de perte du nombre d'habitants, tout en intégrant un projet d'aménagements routiers visant à sécuriser la traversée du village par les automobiles et les dangers encourus par les enfants et promeneurs le long de cet axe routier. Les forêts et les bois sont protégés au PLU révisé.	
Courrier N°1	Anonyme	Se disant habitant, désapprouve la proposition du PLU qui transforme des terrains agricoles en terrains constructibles. Il demande également quand sera mis en place l'assainissement collectif ?
Réponse Mairie	<p>La transformation de terres agricoles en terrains constructibles est réduite par rapport au PLU avant révision, et se limite au sud du village, le long de la route de Roye, dans le but de rendre possible l'accueil de quelques nouveaux ménages afin de lutter contre le vieillissement de la population et le risque de perte du nombre d'habitants, tout en intégrant un projet d'aménagements routiers visant à sécuriser la traversée du village par les automobiles et les dangers encourus par les enfants et promeneurs le long de cet axe routier.</p> <p>La commune a opté pour rester en Assainissement Non Collectif (ANC) suivant la délibération du 2 août 1999 sur le zonage d'assainissement : tout le village en assainissement autonome, compte tenu du coût trop important de la mise en place d'un assainissement collectif.</p> <p>Une estimation sur le prix d'un assainissement collectif a été demandée à l'ADTO-SAO. Le coût à la charge de la commune serait de 930 000€ HT (voir pièce jointe)</p>	

3. Questions et observations des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Après vérification que l'ensemble des points soulevés par les PPA avaient été repris, j'ai utilisé le mémoire en réponse de la Commune aux PPA comme support. J'ai uniquement reporté les sujets qui n'ont pas donné une suite favorable de la part de la commune afin de donner mon analyse sur les réponses apportées par la collectivité.

La Chambre d'Agriculture de l'Oise :

Remarque	<p>Le projet communal proposé au PLU révisé se base sur un développement communal dont l'objectif d'évolution globale, à l'échelle 2035, est fixé à 1.6% par an. Il est ainsi projeté de construire environ 24 logements pour atteindre 215 habitants en 2035.</p> <p>Bien que cet objectif soit compatible avec les orientations quantitatives du SCOT du Pays des Sources, nous sommes interpellés par le taux de croissance retenu qui est bien supérieur à celui retenu lors du précédent PLU (entre 0.8 et 1% entre 2012 et 2030) et à la croissance enregistrée entre 2007 et 2017 (soit + 0.13%).</p> <p>Bien qu'il soit précisé que cet objectif soit maximaliste et que sa réalisation reste liée à la confirmation de la reprise de l'attractivité du village, il permet de valider une « enveloppe au cas où » qui est consommatrice d'espace agricole et naturel de 0.78ha (extension entrée sud du village).</p>
----------	---

	<p>La consommation projetée reste néanmoins bien inférieure à celle programmée dans le précédent PLU avec la suppression de 2.7ha de zones à urbaniser.</p>
Réponse Mairie	<p>Il est rappelé que, sur la période 1999 – 2017, le village a connu un taux de croissance annuel moyen de 1,6% (soit identique à celui proposé sur la période d'application du PLU révisé), atteignant même 3,58% entre 1999 et 2007 (page 37 du rapport de présentation, pièce 1 du dossier). Depuis 2020, il est constaté une reprise de l'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'un logement, notamment sur la commune voisine de Canny-sur-Matz, en soulignant que la production annuelle de logements à l'échelle nationale est bien inférieure aux besoins constatés.</p> <p>Le projet communal rend possible l'accueil de nouveaux logements, de manière limitée et en réduisant la consommation d'espaces engendrée par rapport au PLU avant révision, afin de lutter contre le vieillissement de la population et le risque de perdre des habitants qui seraient préjudiciables à la vie locale. Il convient d'anticiper le fait que les nouveaux logements estimés sur les bâtiments pouvant être transformés ou encore par remplissage des terrains libres pourraient finalement ne pas voir le jour, les propriétaires n'étant pas intéressés à la réalisation de ces opérations possibles.</p> <p>La commune considère que les objectifs chiffrés du projet communal sont donc justifiés.</p>

4. Questions et observations du Commissaire Enquêteur :

Question N°1	Votre projet de PLU identifie un verger pour l'implantation de nouvelles maisons. De quelle manière allez-vous compenser la perte de la trentaine d'arbres fruitier qui se trouve sur ce site ?
Réponse Mairie	Un verger comprenant 40 pommiers a été créé devant le bassin d'orage sur le terrain communal.
Question N°2	Comme le fait remarquer le Conseil Départementale, le nouveau programme du SDAGE Eau Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022. Il est opportun de vérifier la conformité du projet de PLU avec ce nouveau programme et d'en faire mention dans la note de présentation. Avez-vous vérifié la conformité de votre projet avec le nouveau plan ?
Réponse Mairie	Les dispositions du SDAGE 2022-2027 reprennent celles déjà affichées au SDAGE précédent. Les orientations du projet communal sont compatibles avec celles-ci, en particulier en ce qui concerne la préservation des zones humides et la prise en compte des problématiques de gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
Question N°3 Et 4	Dans la notice explicative concernant l'OAP Secteur au sud du village vous indiquez : « Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet pourra participer au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur. » Pouvez-vous détailler le cout de la viabilisation pour ce secteur ? Comment comptez-vous équilibrer votre budget en sachant que la commune a une « faible capacité financière » ?
Réponse Mairie	La commune a la capacité financière pour prendre sur ses fonds propres les extensions des réseaux eau potable (30056€ HT et électricité basse tension + éclairage (24229€ HT). Ces travaux qui ne sont pas subventionnables ont été inscrits au budget 2023. Le conseil municipal a pris la délibération de principe n°39/12/2022 pour les travaux de viabilisation pour l'instauration d'une taxe d'aménagement propre à cette OAP pour un taux entre 2 et 5 %. Une réunion de conseil municipal est programmée pour la validation du taux (taxe d'aménagement majorée) à redéfinir le jeudi 30 novembre 2023 qui sera compris entre 5 et 10%.
Question N°5	Le PLU prévoit, dans la note de présentation, la protection de plusieurs entités bâties considérée comme remarquable. Hors je n'ai pas trouvé de précisions sur le plan en zones du secteur aggloméré. Pourriez-vous remédier à ce manque en y indiquant le bâtie à protéger ?
Réponse Mairie	Les dispositions réglementaires du PLU révisé prévoient des règles (pages 10, 11 et 12 du règlement, pièce n°4c) qui demandent de conserver les façades réalisées en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles ou encore les modénatures existantes en façade. Ces dispositions visent donc à préserver les caractéristiques architecturales du village qui présentent un intérêt patrimonial.
Question N°6	Dans le rapport de présentation portant sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, page 56, dans le dernier paragraphe, vous écrivez que « ... deux nouveaux logements sont à réaliser pour répondre au besoin de desserrement entre 2019 et 2035. ... ». Cette affirmation vient en contradiction avec vos objectifs. Pouvez-vous confirmer cette allégation ?

Observation N°1	<p>Page 57 et 58, vous présentez plusieurs scénarios. J'ai constaté des erreurs au niveau des tableaux de la page 58. Les tableaux du scénario 3 reprennent ceux du scénario 2 ; tandis que ceux du scénario retenu contiennent des informations erronées par rapport au scénario 1.</p> <p>Il est indispensable de corriger ces erreurs afin de clarifier les propos et pouvoir les justifier.</p>																																																																
Réponse Mairie	<p>Les deux nouveaux logements à réaliser sur la période d'application du PLU, évoqués en page 56, sont uniquement ceux destinés à répondre au besoin du desserrement des ménages (baisse estimée du nombre moyen d'occupants par logement sur la période 2019 – 2035). Cela revient à dire que si la commune n'accueille aucun nouveau logement sur cette période, elle perdra nécessairement des habitants. Dans le meilleur des cas, pour maintenir le nombre d'habitants constaté en 2019 à l'horizon 2035, il faudrait compter au moins deux nouveaux logements.</p> <p>Effectivement, il y a une erreur. Ci-dessous le bon tableau qui sera modifié dans la version approuvée du PLU révisé.</p> <table><tr><th colspan="10">Scénario de logements sur la base des prévisions maximalistes du SCOT (94 résidences principales en 2030)</th></tr><tr><th>2007</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 1999/2016</th><th>2017</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 2017/2025</th><th>2025</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030</th><th>2030</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035</th><th>2035</th><th>Évolution entre 2016 et 2035</th><th>Moyenne annuelle entre 2016 et 2035</th></tr><tr><td>56</td><td>1,66%</td><td>66</td><td>3,06%</td><td>84</td><td>2,28%</td><td>94</td><td>2,04%</td><td>104</td><td>+ 38 logements</td><td>+ 2 lgts/an</td></tr></table> <table><tr><th colspan="10">Scénario de population sur la base du scénario de logements ainsi proposé</th></tr><tr><th>2007</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 2007/2017</th><th>2017</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 2017/2025</th><th>2025</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030</th><th>2030</th><th>Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035</th><th>2035</th><th>Évolution entre 2017 et 2035</th><th>Moyenne annuelle entre 2017 et 2035</th></tr><tr><td>163</td><td>0,06%</td><td>164</td><td>2,64%</td><td>202</td><td>2,18%</td><td>225</td><td>2,13%</td><td>250</td><td>+ 86 habitants</td><td>+ 5 habts/an</td></tr></table>	Scénario de logements sur la base des prévisions maximalistes du SCOT (94 résidences principales en 2030)										2007	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2016	2017	Taux d'évolution annuel moyen 2017/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035	56	1,66%	66	3,06%	84	2,28%	94	2,04%	104	+ 38 logements	+ 2 lgts/an	Scénario de population sur la base du scénario de logements ainsi proposé										2007	Taux d'évolution annuel moyen 2007/2017	2017	Taux d'évolution annuel moyen 2017/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2017 et 2035	Moyenne annuelle entre 2017 et 2035	163	0,06%	164	2,64%	202	2,18%	225	2,13%	250	+ 86 habitants	+ 5 habts/an
Scénario de logements sur la base des prévisions maximalistes du SCOT (94 résidences principales en 2030)																																																																	
2007	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2016	2017	Taux d'évolution annuel moyen 2017/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2016 et 2035	Moyenne annuelle entre 2016 et 2035																																																							
56	1,66%	66	3,06%	84	2,28%	94	2,04%	104	+ 38 logements	+ 2 lgts/an																																																							
Scénario de population sur la base du scénario de logements ainsi proposé																																																																	
2007	Taux d'évolution annuel moyen 2007/2017	2017	Taux d'évolution annuel moyen 2017/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2017 et 2035	Moyenne annuelle entre 2017 et 2035																																																							
163	0,06%	164	2,64%	202	2,18%	225	2,13%	250	+ 86 habitants	+ 5 habts/an																																																							

Monsieur Jean Claude GOUT

Fresnières, le 24 novembre 2023

Maire de Fresnières




