ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
LOCAL DU DÉPARTEMENT DE L'OISE

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique & Dossier d'enquête parcellaire

Constitution d'une réserve foncière
Projet d'aménagement
Lieudit « Les Rayettes »
Commune de Sacy-le-Petit

Notice explicative

Sommaire

Préambule ..... **page 2**

1ère partie. Contexte et environnement ..... **page 3**

1. Une situation géographique privilégiée ..... **page 4**
2. Un cadre de vie rural et qualitatif à préserver ..... **page 5**
3. Des services de proximité communaux et intercommunaux développés ..... **page 11**
4. Une population en diminution et vieillissante ..... **page 12**
5. Un parc de logements peu diversifié et inadapté aux jeunes ménages ..... **page 14**

2ème partie. Le projet de réserve foncière au regard des règles d'urbanisme ..... **page 16**

1. A l'échelle intercommunale ..... **page 17**
2. A l'échelle communale ..... **page 18**

3ème partie. Mise en place d'une réserve foncière – Périmètre de la DUP ..... **page 20**

1. Situation du projet ..... **page 21**
2. Présentation du projet ..... **page 21**
3. Programme de l'opération ..... **page 25**

4ème partie. Conclusion et justification du projet ..... **page 26**

PRÉAMBULE

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Sacy le Petit a affirmé sa volonté d'organiser son développement en tenant compte de ses atouts qu'elle souhaite préserver, valoriser voire renforcer mais aussi de ses contraintes qu'il s'agit d'intégrer dans tout projet futur.

C'est en ce sens que le PLU, approuvé par le Conseil Municipal le 12 mars 2014, a identifié une zone destinée à répondre aux besoins en logements d'ici 2030, à savoir le lieu-dit « *les Rayettes* » et s'inscrivant en extension de la trame bâtie actuelle, idéalement placée à proximité du centre-bourg.

Cette extension – d'une superficie estimée à plus de 3 hectares - a été anticipée, par la mise en place dans le PLU, d'une d'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) appuyée d'un classement en zone 2AU.

L'objectif est d'atteindre une population de 640 habitants sur la période 2025 - 2030, par un développement progressif sur plusieurs phases et cohérent avec les équipements publics communaux, ne nécessitant pas d'investissements supplémentaires.

Le but de ce projet est de permettre à terme la construction d'un programme de logements mixtes et variés du lot libre au logement en accession en passant par le logement locatif aidé.

Désireux d'engager ce projet d'intérêt public, il convient dès à présent de constituer la réserve foncière indispensable à sa réalisation.

La commune a donc sollicité l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise en vue d'assurer le portage foncier du périmètre concerné.

En suivi, une convention de portage foncier a été signée entre la commune et l'EPFLO, le 9 avril 2015.

Celle-ci a pour objet d'assurer la maîtrise foncière, par voie amiable, de préemption ou par voie d'expropriation, d'une emprise d'environ 39 187 m², cadastrée section ZD n°13p, 14p, 15p, 19p, 16p, 18, 20p, 21p, 22p, 23p, 25, 28 et B n° 969 p.

Un avenant n°1, signé le 28 octobre 2015, est venu étendre l'emprise foncière aux parcelles B n°1387 et 1390, d'une superficie totale de 562 m².

Acquises par voie amiable, ces parcelles -classées en zone U au document d'urbanisme communal - permettent d'anticiper l'accès à la zone des « *Rayettes* » depuis et/ou vers la rue de la République.

Une promesse de vente d'une emprise foncière de 4 333 m² (à distinguer de la parcelle cadastrée ZB n°22) est intervenue avec la propriétaire.

Les négociations amiables engagées avec les autres propriétaires se sont pour leur part révélées infructueuses, notamment en raison de l'existence de propriétés en situation d'indivision, parfois en mésentente.

C'est dans ce contexte, et en application de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation que s'inscrit le présent dossier, l'objectif étant la constitution d'une réserve foncière qui permettra la réalisation d'une opération d'aménagement répondant à une politique locale de l'habitat (article L.300-1 du Code de l'Urbanisme).

A ce jour, le projet n'est pas encore totalement arrêté, sa définition devant être consécutive à la réalisation de nouvelles études.

1ère partie

Contexte et environnement

La commune de Sacy le Petit est une commune située au centre est du Département de l'Oise et au Nord du Bassin Parisien.

Inscrit dans le Plateau Picard et en limite de la Vallée de l'Oise, le bourg s'étend sur 7,5 km² et est composé d'un vaste plateau agricole ouvert, typique des paysages de la Plaine d'Estrées.

1. Une situation géographique privilégiée

Située à 8 kilomètres de Pont Sainte Maxence et 20 kilomètres de Creil et Compiègne, Sacy le Petit relève de l'arrondissement de Clermont et appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Oise et d'Halatte,

Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par le RD 10, permettant ainsi de rejoindre l'axe principal qui relie Paris à Lille et desservant certaines communes telles que Senlis ou Pont Sainte Maxence : la route Départementale n°1017.

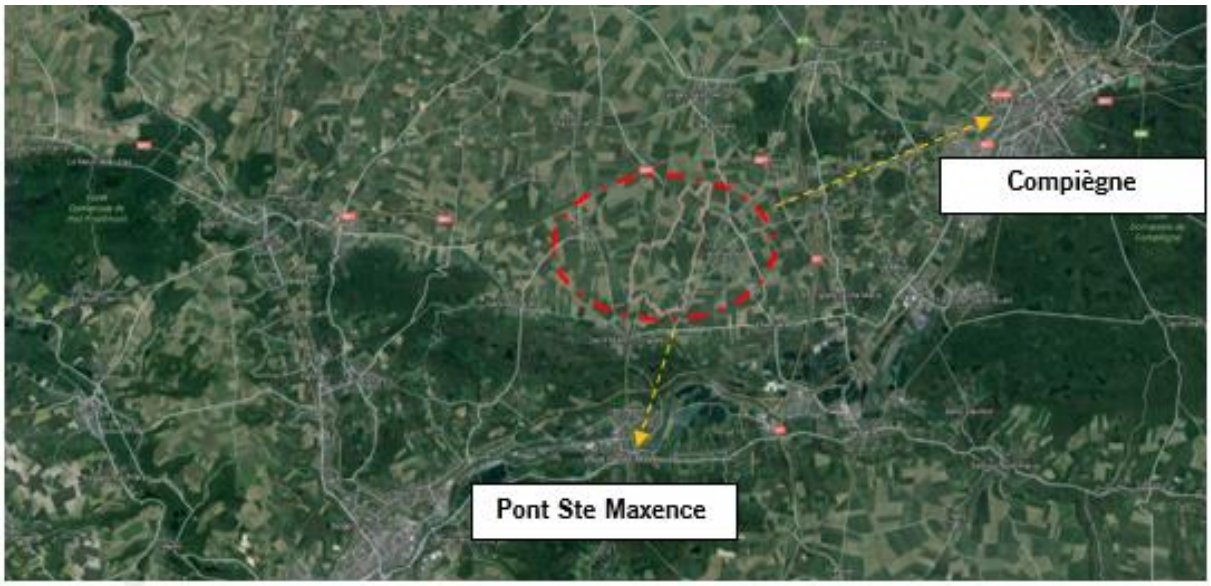
Cette route constitue le principal axe de desserte du bourg, à grand trafic avec environ 18 000 véhicules par jour pour la traverse de Pont Sainte Maxence.

Celle-ci croise également la Route Nationale 31 (RN 31) par « *le Bois de Lihus* », à 5 kilomètres de Sacy le Petit, qui permet de rejoindre Compiègne ou encore Beauvais, ville Préfectorale située à une quarantaine de kilomètres de ce croisement.

D'autre part, la Commune se trouve à proximité de dessertes ferroviaires via les gares de Creil, Longueil Sainte Marie et Pont Sainte Maxence. Ces gares offrent un accès sur la ligne Maubeuge-Paris desservant la gare de Compiègne. Cette ligne qui relie Paris via la Gare du Nord permet ensuite de rejoindre facilement les autres gares.

La capitale se trouve donc à 40 minutes de la gare de Pont Sainte Maxence et 25 minutes de celle de Creil, celle-ci devant accueillir, d'ici 2020, une desserte du TGV permettant de la relier au pôle aéroportuaire de Roissy – Charles de Gaulle.

L'autoroute A1 (rejoignant Paris à Lille) est accessible depuis Compiègne Ouest – Arsy par la RN 31 ainsi que par Pont Sainte Maxence – Compiègne Sud par la RD 200 soit, pour chacun de ces deux accès, à environ 7 kms à vol d'oiseau depuis le centre de Sacy le Petit



Plan de situation de la Commune de Sacy le Petit

Sa création a renforcé l'attractivité des communes de la plaine d'Estrées, tant d'un point de vue économique que démographique, ce qui intègre, tout particulièrement les communes à dominante rurale comme Sacy le Petit, aux aires d'influences de Pont Sainte Maxence, Compiègne et de la région parisienne.

En ce sens, avec plus de 4 300 entreprises et 40 000 emplois, l'Agglomération de la Région de Compiègne est considérée comme le pôle le plus attractif localement, avec une économie peu dépendante de la sphère publique et s'appuyant sur des secteurs tels que la recherche, l'industrie, les services, la chimie, la sous-traitance automobile, etc.

Quant au territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Oise et d'Halatte, celui-ci dispose également de ces zones d'activités comme le Parc Technologique Alata à Verneuil en Halatte, les Zones Industrielles de Pont-Brenouille et du Quai de l'Oise à Rieux.

La structure intercommunale entend également renforcer son attractivité et répondre à la demande des investisseurs avec un projet de développement d'une nouvelle zone d'activités économiques sur les Communes de Saint Martin Longueau – Bazicourt.

Ce contexte fait du territoire de Sacy le Petit, un espace jouissant d'une proximité avec un bassin économique attractif disposant d'une desserte viaire et d'axes routiers structurants qui permettent de rejoindre les agglomérations proches localement mais également les zones économiques présentes sur un territoire plus large.

2.Un cadre de vie rural et qualitatif à préserver

Le village de Sacy le Petit s'étend principalement d'est en ouest, avec une extension au sud caractérisée par des habitations individuelles récentes et un débordement – de l'autre côté de la route Départementale 1017- à l'ouest, composé de plaines ouvertes cultivées.

Il est constitué de plusieurs entités urbaines distinctes géographiquement, le village et le lieu-dit « *la Tuilée* » constituée d'une ferme bordant également la route Départementale 1017.

Le village présente une trame parcellaire variée dans ses dimensions et ses formes.

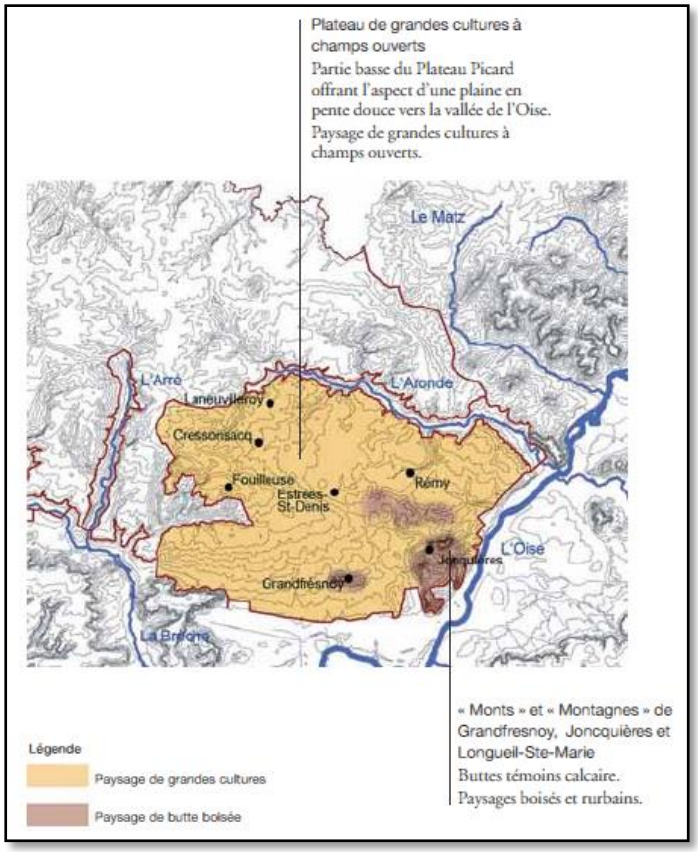
En dehors de la partie urbanisée, le paysage et l'environnement de la commune sont partagés entre des espaces agricoles et des espaces boisés, ces derniers étant compris sur la butte de Sacy le Petit et ses coteaux, comme le bois des Dames au nord-est du village.

Culminant à 70 mètres, ce dernier, soudé à la « *Montagne* » du village voisin de Grandfresnoy, souligne une unité de lieu dans le plateau agricole nord ; son relief se détache au milieu de la grande plaine.

Vue sur la Commune de Sacy le Petit et la « *Montagne* » de Grandfresnoy

A ce titre, la Commune de Sacy le Petit est composée essentiellement de surfaces agricoles, représentant actuellement plus de 600 hectares et formant une seule et même unité entièrement cultivée, parfaitement définissable et lisible.

Le territoire communal est implanté au Sud-Est du plateau Picard, et appartient à la sous-entité paysagère de la plaine d'Estrées.



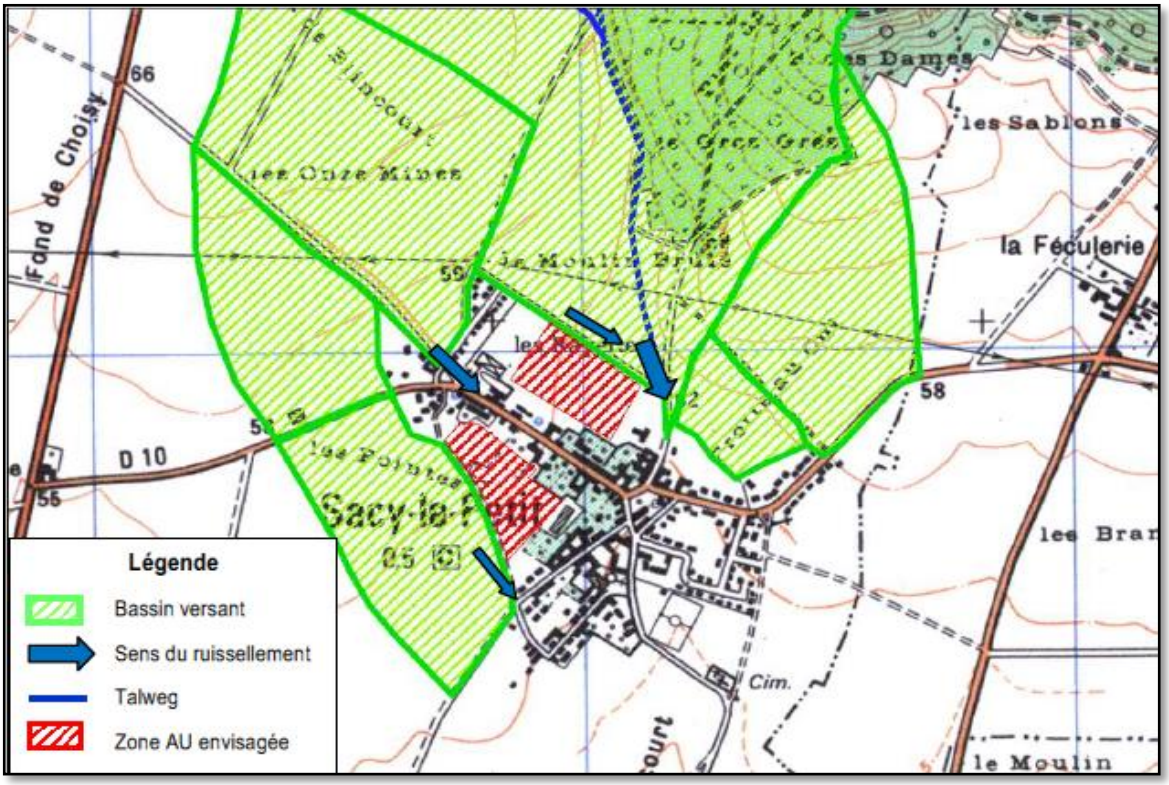
Composantes de la Plaine d'Estrées (Source : DREAL Picardie)

En outre, le projet d'aménagement, à vocation habitat, permettra de limiter la consommation d'espaces agricoles en y apportant une certaine densité.

Il aura notamment pour avantage de renforcer la consolidation de l'enveloppe agglomérée et de terminaison de la lisière Nord du village.

2.1. Milieu physique du site

La configuration topographique du bourg présente donc des pentes orientées vers le sud (Vallée de l'Oise) et des altitudes plus élevées au nord du territoire.
Aussi, elle implique un risque d'écoulement des eaux pluviales modéré drainant la « *Montagne* » de Grandfresnoy et traversant la commune de Sacy le Petit dans l'axe de la rue de la République et de la rue du Bois.
Le bassin actuel de recueillement des eaux pluviales correspond essentiellement à une convergence de thalwegs située au sud/sud-est du bourg, étant précisé que le Plan Local d'Urbanisme a identifié plusieurs emplacements réservés destinés à la réalisation de bassins enherbés ou fossés de rétention.

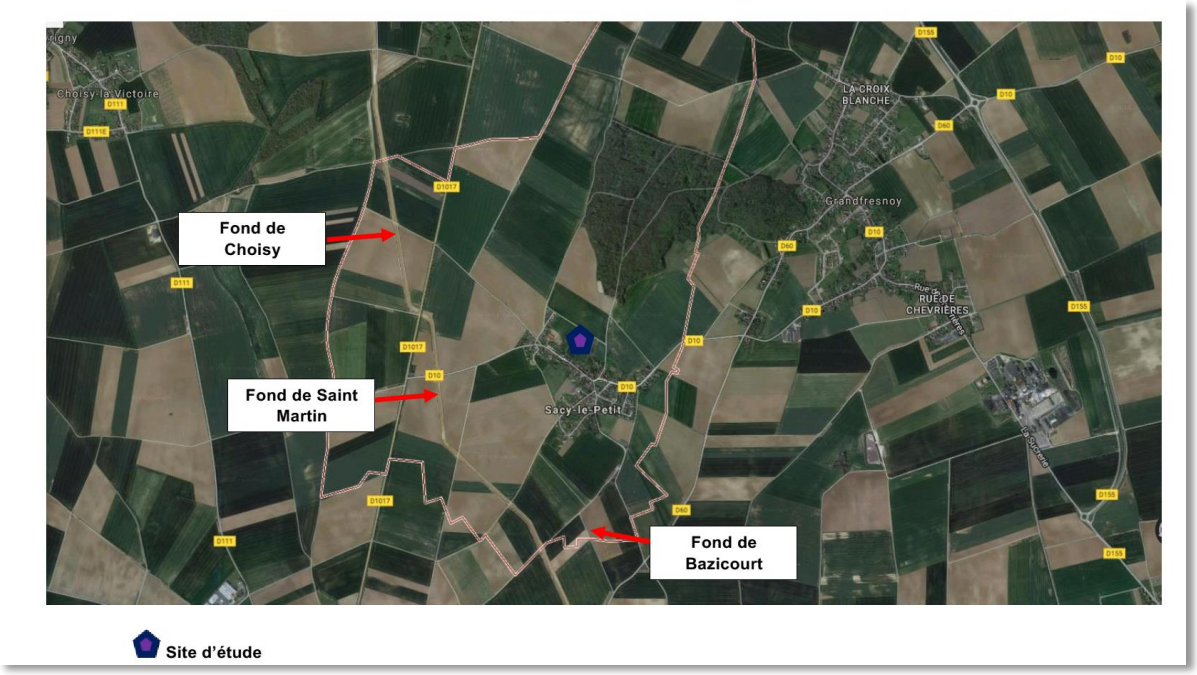


Extrait de l'étude pluviale - Sacy le Petit – état des lieux (24/05/2011)

Bien que la commune soit située dans une zone de sismicité très faible, elle n'est couverte par aucun plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques naturels ; **le risque lié à la présence de cavités se concentre sur les zones déjà urbanisées et ne concerne pas l'emprise foncière objet de la présente demande.**

Enfin, le territoire est longé par plusieurs vallons secs dit « *le Fond de Choisy* », « *le Fond de Saint Martin* » et « *le fond de Bazicourt* », rejoignant ainsi la Vallée de l'Oise par le sud et démontrant la proximité de Sacy le Petit avec les plateaux crayeux dédiés à la grande culture.

Vallons secs – Commune de Sacy le Petit



Le projet d'aménagement envisagé s'inscrira dans une cohérence et un respect avec l'environnement, le paysage et les caractéristiques physiques du bourg.

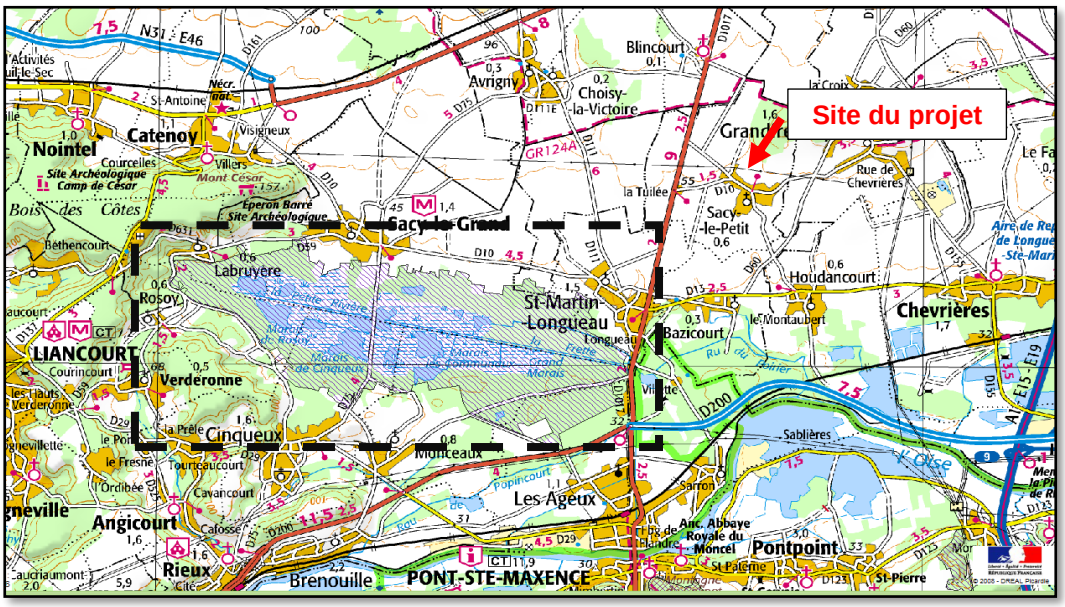
L'infiltration des eaux pluviales sera prise en compte pour l'aménagement du site dans le cadre du futur projet de sorte à ce qu'il ne soit pas engendré d'inondations à proximité ou de modification du fonctionnement hydraulique actuel.

2.2. Patrimoine naturel

Plusieurs mesures de protection et de préservation de la faune et la flore ont été prises sur des communes riveraines de Sacy le Petit:

- Site Natura 2000 (ZSC FR2200378) - « *les Marais de Sacy le Grand* »

Localisation du site Natura 2000 (source : DREAL Picardie – CARMEN)



- <u>La présence de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique</u>

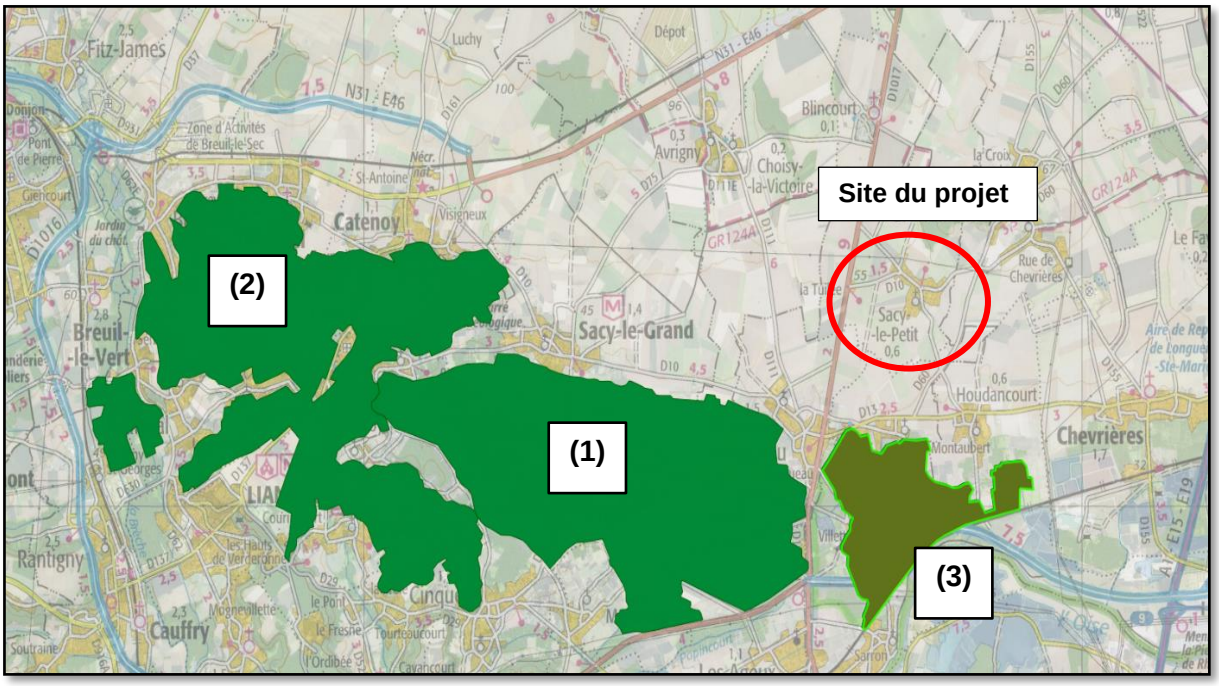
➔ ZNIEFF de type 1 – « *Marais de Sacy le Grand et Buttes Sableuses des Grands Monts* **(1)**
Cette ZNIEFF est également recouverte par une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

➔ ZNIEFF de type 1 – « *Bois des Côtes, Montagnes de Verderonne, du Moulin et de Berthaut* » **(2)**

➔ ZNIEFF de type 1 – « *Butte sableuse de Sarron et des Boursaullts* » **(3)**

➔ ENS « *Butte de la Montagne* » inscrit au Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles depuis le 18 décembre 2008.

<u>Localisation des ZNIEFF (source : Inventaire National du Patrimoine Naturel)</u>



- Une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) superposée à la ZNIEFF « *Marais de Sacy le Grand et Butte des Sableuses des Grands Monts* »).

Comme nous pouvons le constater, l'emprise foncière, objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique n'est pas concernée par les protections Natura 2000, ZNIEFF, ZICO et biocorridors présentes sur le territoire de la commune.

Au vue des caractéristiques environnementales de la commune de Sacy le Petit et de ses abords, il apparait nécessaire de maîtriser l'urbanisation et l'extension urbaine du bourg.

La Commune de Sacy le Petit n'est donc concernée par aucunes mesures de protection et/ou préservation à l'exception de la proximité de l'ENS « *Butte de la Montagne* » - située sur la commune riveraine de Grandfresnoy - dont la reconnaissance confère à cet espace une valeur écologique et paysagère confortée.

L'emprise foncière, objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique, n'est néanmoins pas située dans le périmètre de cet espace identifié.

Cette réserve foncière permettra à la commune :

- D'une part, d'apporter une cohérence à son urbanisation future, d'harmoniser son développement avec la capacité de ses équipements tout en maintenant la richesse et le caractère agréable de son cadre de vie.

- Et, d'autre part, par la suite une urbanisation sous forme d'un programme d'ensemble, d'imposer des règles visant à préserver les qualités écologiques et paysagères du site **sans impacter le patrimoine naturel et la biodiversité des alentours.**

2.3. Richesse historique

L'environnement de la commune se caractérise également par quelques éléments patrimoniaux marquants tels que :

- L'Eglise Saint Quentin (Xème siècle et rebâtie au XVIIIème siècle). Le monument abrite une cloche en bronze du XVIIIème siècle, classée auprès des Monuments Historiques.
- Le Château (ancienne ferme transformée à la fin du XVIIIème siècle),
- Plusieurs calvaires (place des Acacias, rue de la Motte, etc.),
- La chapelle de la « *Montagne* »,
- Le « *Bois des Dames* » figurant en « *espace boisé classé* » depuis l'approbation du PLU en 2014.

Ce projet d'aménagement a vocation habitat devra s'inscrire dans le respect de l'architecture locale pour permettre une insertion cohérente par rapport aux habitats actuels du bourg dont il vient en extension mais également pour conserver une identité communale propre à Sacy le Petit.

3. Des services de proximité communaux et intercommunaux développés

En 1996, un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) est intervenu entre les écoles des communes riveraines de Sacy le Petit et Houdancourt : aujourd'hui, ce regroupement dispose de deux classes maternelles sur cette dernière (avec accueil périscolaire) et trois classes primaires sur Sacy le Petit (avec un service de restauration scolaire).

La commune dispose également d'une bibliothèque, d'une salle associative créée en 2000, d'un point rencontre jeune à destination des adolescents du bourg et d'un terrain de sports.

Par ailleurs, une vie associative dynamique, allant du club de football au réseau d'artistes du Château en passant par les associations des aînés, de joueurs de jeux-vidéos et de scrapbooking, contribue à la satisfaction des besoins sociaux, culturels, et sportifs de la population.

Par ailleurs, la commune a réaménagé entièrement la place communale, modernisé la mairie et étendu l'école.

En plus de ces services communaux, des services intercommunaux sont offerts par la Communauté de Communes du Pays d'Oise et d'Halatte :

- Un service de halte-garderie itinérante appelé « *Marsu'piots* » est présent tous les jeudis sur la commune,
- Une crèche familiale,
- Un relais d'assistants maternels.

L'intercommunalité met à disposition plusieurs centres de loisirs durant les vacances scolaires, un service de portage de repas à domicile ou encore « *l'Atelier 17* », pôle dédié à l'information, la documentation, l'orientation du public et l'initiation multimédia.

Ces nombreux services et équipements communaux et intercommunaux verront leur fonctionnement optimisé par l'apport d'une population jeune, « consommatrice » de services et d'équipements liés au développement du présent projet.

L'efficience de ces services et équipements ainsi que le dimensionnement des équipements actuels présenteront en outre l'avantage de ne pas nécessiter de nouveaux investissements lourds pour la commune (locaux dimensionnés, etc.) au regard de son projet de développement.

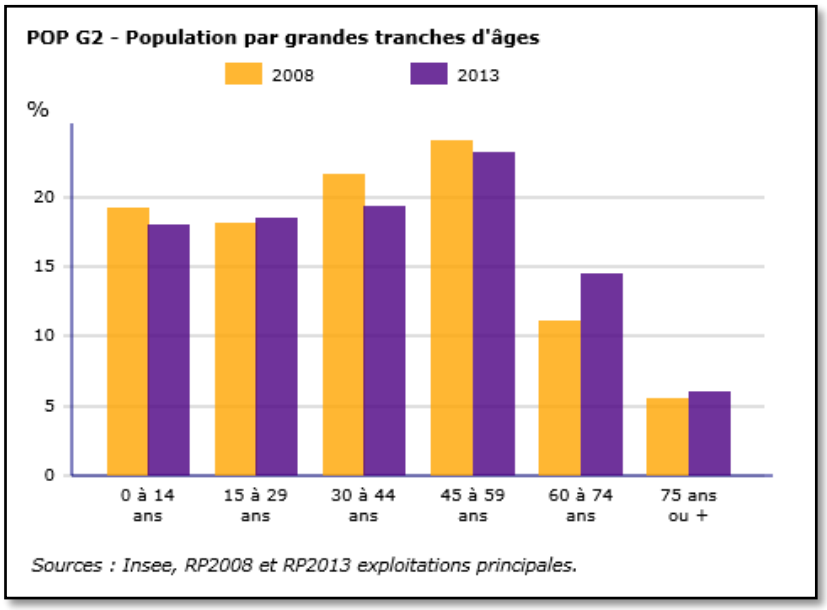
4. Une population en diminution et vieillissante

Sacy le Petit a connu une augmentation importante de sa population entre les années 1968 et 1990, avec une hausse non négligeable entre 1975 et 1982 (+ 33%).

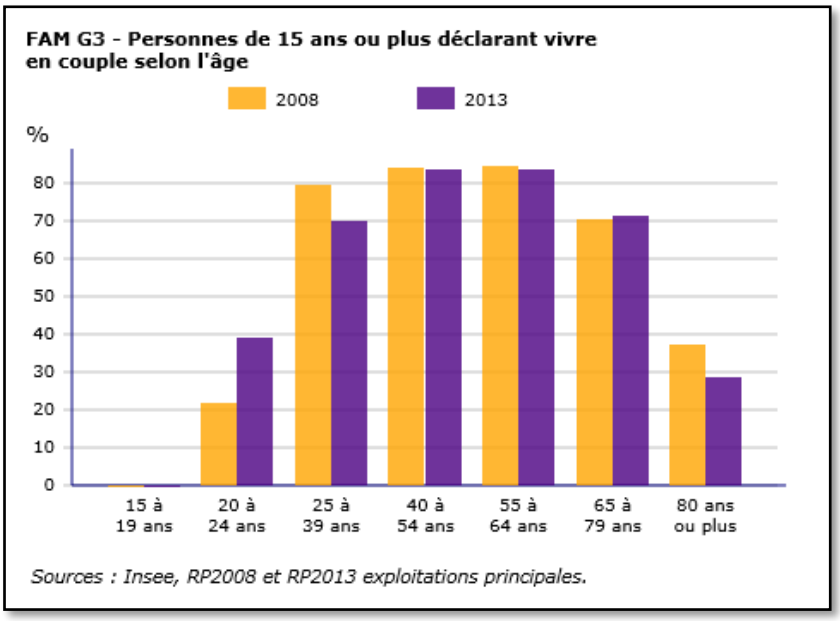
Depuis 1999, la population de Sacy le Petit connaît un ralentissement voire des diminutions régulières depuis 2008 (- 6%) ; de 574 habitants en 2005, celle-ci n'est désormais plus que de 540 habitants au 1er janvier 2013.

Malgré une population relativement jeune (36,6 % de la population à moins de 30 ans), le bourg connait un vieillissement de sa population.

La part des habitants de plus de 45 ans est désormais de 43,9% de la population au 1er janvier 2013 (contre 40,8% au 1er janvier 2008), avec une nette augmentation des personnes de 60 à 74 ans sur la même période.

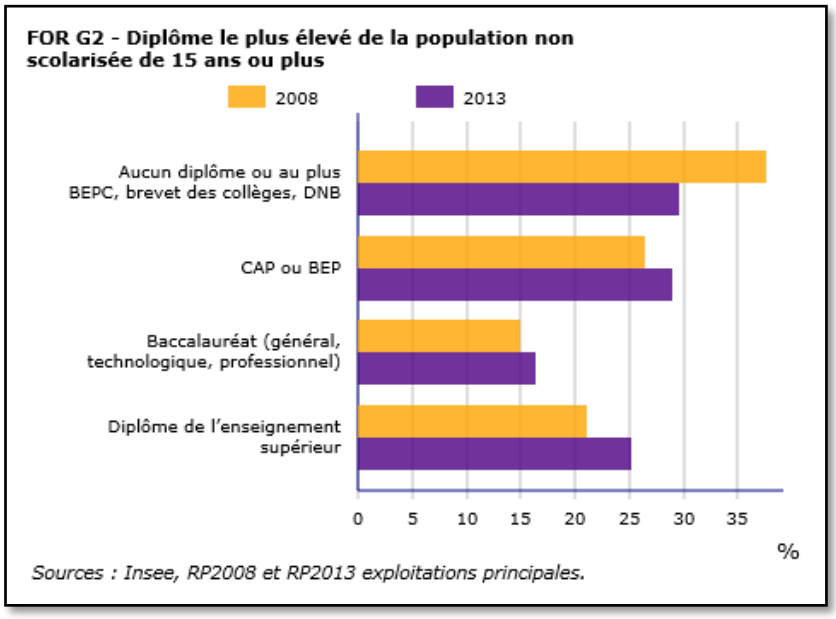


D'autre part, on peut observer depuis 2008 une stabilisation du nombre de personnes vivant en couple sur la tranche d'âge 40 – 79 ans alors que la part des moins de 30 ans vivant seul connaît une légère hausse.



Par ailleurs, il est à noter que 89% des actifs ont un emploi dans une autre commune que Sacy le Petit (lieu de résidence) pour un revenu disponible médian de 23 109 € (20 632,70 € pour le Département de l'Oise), comprenant une très forte proportion de personnes (93,2% des actifs) titulaires de la fonction publique ou en contrats à durée indéterminée.

D'autre part, la part des personnes titulaires d'au minimum le baccalauréat est en constante augmentation depuis 2008, avec une accélération du nombre de personnes titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur au détriment des personnes peu qualifiées.



Au 31 décembre 2014, plus de 70% des établissements actifs sur le village n'emploient aucune main d'œuvre, ce qui démontre une dépendance aux bassins d'emplois de Pont Sainte Maxence, Creil, Compiègne voire de la région Parisienne avec une desserte facilitée par la proximité des gares de Pont Sainte Maxence et Creil.

Par l'accueil de jeunes ménages et de nouvelles familles sur le bourg, le futur projet favorisera un rééquilibrage démographique de nature à pérenniser le fonctionnement de l'école et des équipements actuels.

5. Un parc de logements peu diversifié et inadapté aux jeunes ménages

La commune comptait 228 logements en 2013 dont 218 étaient des résidences principales

Le parc de logements de Sacy le Petit est un parc récent construit – pour les résidences principales – à plus de 60% après 1975 ; comme la plupart des communes du secteur, ce parc de logements est dominé par la maison individuelle, l'appartement ayant fait une percée très sensible à compter de 2006.

En 2013, près de 96% des résidences principales de la commune étaient des logements comprenant au moins 3 pièces et plus dont 55,6% de 5 pièces et plus.

Ces typologies de logements ne sont plus adaptées aux besoins des ménages, essentiellement de petites tailles.

D'autre part, en 2013, plus de 58% des ménages avaient leurs résidences principales sur Sacy le Petit depuis dix années voire plus. En ce sens, cette ancienneté d'emménagement constitue un frein à la mixité sociale sur le bourg.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2013

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	218	100,0	540	4,7	1,9
Depuis moins de 2 ans	26	12,0	47	3,3	1,9
De 2 à 4 ans	27	12,4	70	4,5	1,7
De 5 à 9 ans	38	17,3	115	5,0	1,6
10 ans ou plus	127	58,2	308	4,9	2,0

- **Un parc social quasi-inexistant**

En 2013, ce parc social était de 16 logements HLM sur le territoire communal soit moins de 5% des habitants de Sacy le Petit.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	218	100,0	540	18,1	205	100,0
Propriétaire	179	82,2	470	20,9	189	92,4
Locataire	38	17,3	69	4,4	11	5,6
dont d'un logement HLM loué vide	16	7,6	25	2,1	1	0,5
Logé gratuitement	1	0,4	1	36,0	4	2,0

Depuis 2012, dans le cadre de la restructuration de son centre-bourg (réhabilitation et extension de l'école primaire, création d'une place centrale, etc.), la commune a ainsi vu se développer un programme de logements aidés composés de 5 maisons individuelles (livrées début 2012) et 14 logements collectifs (livrés fin 2013).

Ainsi pour permettre le maintien de la population existante et favoriser l'accueil de jeunes ménages, la construction de 40 à 50 logements est souhaitée sur la période 2025 – 2030, soit une augmentation de 100 habitants sur Sacy le Petit.
Dans l'objectif de dynamiser la commune, le projet d'aménagement permettrait la réalisation et la promotion d'un programme de logements diversifiés tant en terme de taille et de pièces qu'en terme de modalité de propriété (locatif, accession, etc.).

2ème partie

Le projet de réserve foncière au regard des règles d'urbanisme

1. A l'échelle intercommunale

Approuvé le 28 juin 2011, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte (CCPOH) a fixé plusieurs axes orientant sa politique à l'échelle de son territoire :

- Préserver, valoriser et révéler son patrimoine et son cadre de vie,
- Diversifier et mieux répartir l'offre de logements en garantissant l'équilibre social et en renforçant l'intensité urbaine,
- Soutenir le développement économique local et diversifier les activités,
- Assurer une gestion économe de l'espace tout en améliorant la qualité de vie urbaine et en assurant une meilleure gestion des déplacements.

En termes de démographie et d'habitat, l'objectif de population intercommunale serait d'atteindre entre 34 200 et 35 200 habitants à l'horizon 2020, soit + 1300 à 2400 habitants sur dix ans.

Soit la création, en fonction du taux d'occupation retenu, d'environ 950 à 1 950 logements conformes aux objectifs fixés par le Plan National de Cohésion Sociale.

Lors de l'élaboration du SCOT, il avait été ainsi constaté que le parc de logements à l'échelle de la CCPOH était similaire à celui présent sur Sacy le Petit : dominance de l'habitat individuel et des logements de grande taille.

C'est pourquoi, le but recherché de ce document de planification est de diversifier l'offre en logements : des logements adaptés à la taille des ménages d'aujourd'hui (phénomène de desserrement), aux personnes en situation de précarité et aux personnes âgées favorisant les parcours résidentiels et une meilleure mixité sociale à terme.

En ce sens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a inscrit l'engagement de la collectivité à rééquilibrer son parc, encourageant de ce fait les communes membres à inscrire dans leur document d'urbanisme la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre de ces opérations, Sacy le Petit (comme l'ensemble des communes de la CCPOH) devra participer à une répartition des logements déclinée de la façon suivante :

- 50% de logements individuels maximum,
- 20% de logements individuels groupé au minimum,
- 30% de logements collectifs à maintenir.

Enfin, ces opérations devront également favoriser l'émergence des logements aidés, principalement sur les communes en étant dépourvues ou en comptant très peu.

Etabli en février 2015, le premier bilan du SCOT a constaté que les objectifs de construction d'habitat étaient essentiellement respectés par le secteur stratégique de niveau 1 (Pont Sainte Maxence, les Ageux, Pontpoint, Rieux, Brenouille) au détriment des autres communes, démontrant ainsi que l'effort de développement de l'habitat doit être poursuivi dans le cadre, notamment, d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2. A l'échelle communale

La Commune de Sacy le Petit s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération de son Conseil Municipal en date du 12 mars 2014 dans l'objectif, conformément aux fondements de la loi SRU du 13 décembre 2000, de planifier, organiser et maîtriser son développement.

C'est dans ce contexte qu'ont été définies plusieurs orientations :

- Définir des zones futures à urbaniser cohérentes,
- Préserver le cadre de vie et améliorer les moyens de communication (numériques),
- Créer et faciliter les liaisons internes au territoire,
- Préserver la zone urbanisée des risques du ruissellement et des cavités souterraines.

Cette première orientation a permis à la commune, dans le cadre fixé par le SCOT de la CCPOH, de se fixer comme objectif le développement d'environ 40 à 50 logements à l'horizon 2025 soit une augmentation de la population d'environ 100 habitants.

Plusieurs finalités sont ainsi recherchées : maintenir la population communale et assurer son renouvellement, favoriser les parcours résidentiels et répondre aux implications fortes en termes d'habitats liées au phénomène de desserrement des ménages et au vieillissement de la population.

D'autre part, pour permettre son adéquation avec les objectifs portés par la loi dite « *Grenelle 2* » du 12 juillet 2010, la commune a souhaité préserver l'espace agricole et naturel et que ne soit développé qu'un seul secteur pour de l'habitat (au lieu de deux à l'origine).

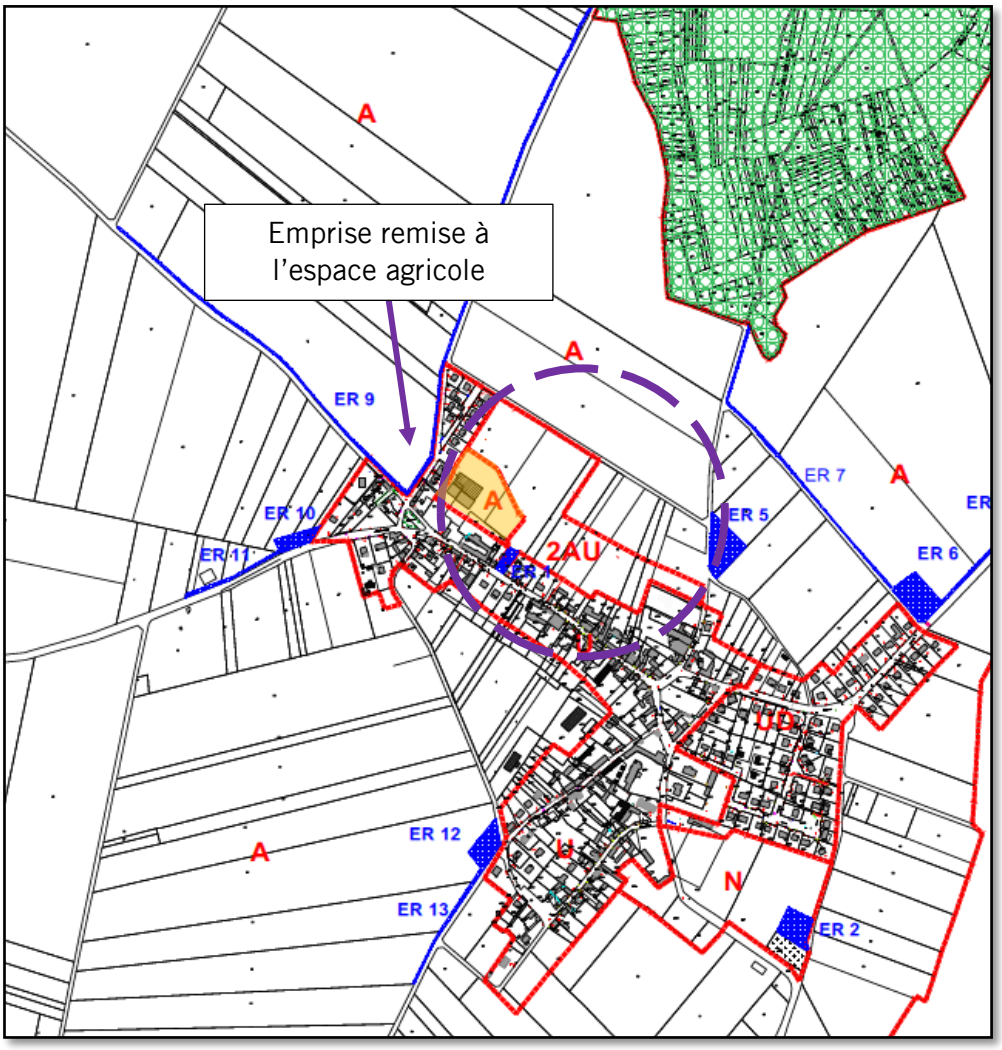
Le P.A.D.D a également pris en compte cette problématique sur un angle novateur, à savoir la possibilité de réhabiliter les bâtiments ayant perdu leur vocation agricole.

En outre, ces éléments ont été inscrits dans le PLU approuvé et traduit au travers du plan de zonage et du règlement :

- la zone 2AU dite *« les Rayettes »* - objet du présent dossier -, s'inscrivant dans la continuité du tissu existant.

- la zone de construction, projetée « *rue du Transloy* », a été remise à l'espace agricole soit près de 2 500 m².

Consciente de la nécessité de préserver la pérennité de l'exploitation agricole située à proximité de la zone 2AU, la commune a laissé un espace agricole (zone A – en jaune sur le plan de zonage ci-dessous) qui permettra à l'agriculteur en place de construire éventuellement un bâtiment agricole.



Plan de zonage – Plan Local d'Urbanisme
Commune de Sacy Le Petit

3ème partie

Mise en place d'une réserve foncière

Périmètre de la D.U.P

1. Situation du projet

Le projet de réserve foncière s'étend sur les terrains sis au lieu-dit « *les Rayettes* » au Nord-Est de la Commune de Sacy le Petit.

Bordée au Nord et à l'Est respectivement par « *la butte de la Montagne* » de la commune de Grandfresnoy, le Bois des Dames et un espace agricole cultivé, l'emprise des « *Rayettes* » est située dans la continuité du bâti existant longeant l'axe routier traversant, droit et étroit de la commune : la rue de la République.

La typologie du bâti de cette rue est homogène : en effet, on y retrouve de nombreux bâtiments accolés en front à rue avec souvent de grandes portes cochères pour y pénétrer.

On rencontre également quelques unités en retrait d'alignement qui allègent le tissu.

Les façades et clôtures existantes sont en pierre ou en brique, ce qui permet une bonne intégration paysagère ; les toitures sont en tuiles mécaniques.

Rue de la République

Située à l'ouest de l'emprise des « *Rayettes* », la *rue de l'Avenir* est composée de plusieurs pavillons d'époques variables en retrait de l'alignement et, pour certains, entourés de surfaces jardinées.
La multitude de matériaux utilisés pour les bâtiments et la variété des clôtures contrastes avec l'habitat ancien.
A l'est, ces terrains sont longés par la rue du Bois permettant d'accéder au Bois des Dames. En revanche, il apparait que cette rue, au gabarit tournant, est étroite et peu passagère.

2. Présentation du projet

2.1. Périmètre foncier

Le périmètre de la DUP est constitué de quinze parcelles, essentiellement à usage agricole et formant une emprise d'environ 39 749 m² (données cadastrales avant arpentage) reliant, d'un côté, la rue de la République et, de l'autre côté, le chemin rural dit « *des Rayettes* » ainsi que la rue du Bois.

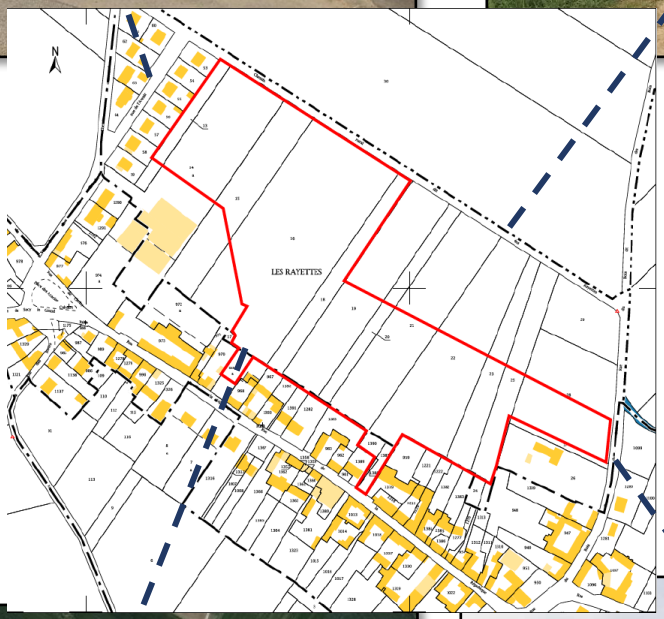
Le bourg de Sacy le Petit a anticipé la mise en œuvre d'une opération d'habitat sur ce secteur en y inscrivant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

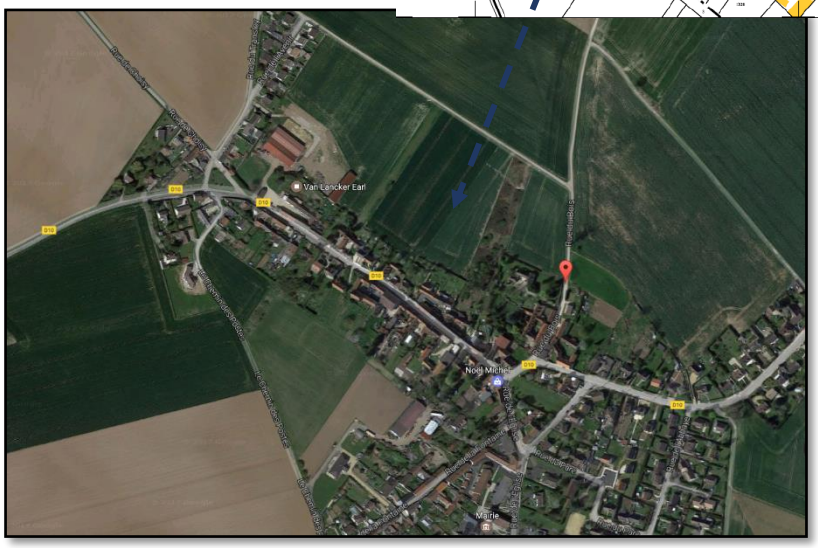
Un emplacement réservé (ER 1) grève la parcelle cadastrée B n°969, figurant partiellement dans le périmètre objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

En effet, le principe d'un axe piétonnier- assurant une liaison de la future zone d'habitat avec la rue de la République – est à l'étude et ne nécessiterait, en ce sens, qu'une emprise réduite.

Rue de l'Avenir

Chemin Rural dit « des Rayettes »





Vue aérienne sur l'emprise foncière « les Rayettes »

Rue du Bois

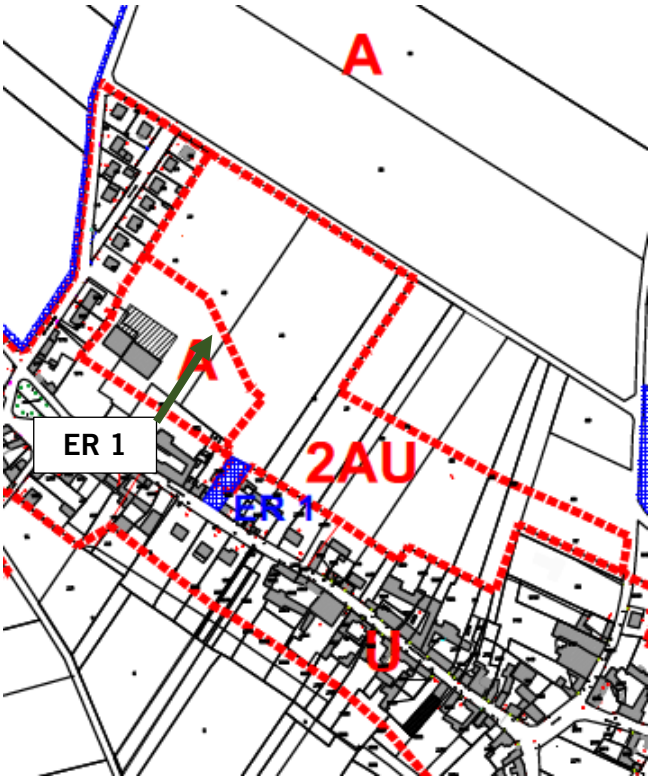
2.2. Situation au regard de l'urbanisme

Cette emprise foncière est située au Nord-Est du territoire communal et est d'une superficie d'environ 39 749 m² (données cadastrales avant arpentage).

Parcelles	Superficie environ (avant arpentage)	Nature	Zonage PLU	Observations
ZD n°13 pour partie	917 m²	Terre	2 AU (OAP)	
ZD n°14 pour partie	4 648 m²		2 AU (OAP)	
ZD n°15 pour partie	2 737 m²		2 AU (OAP)	
ZD n°16 pour partie	11 916 m²		2 AU (OAP)	
B n°969 pour partie	265 m²	Jardin	2 AU (OAP et ER1)	
ZD n°18	2 340 m²	Terre	2 AU (OAP)	
ZD n°19 pour partie	2 546 m²		2 AU (OAP)	
ZD n°20 pour partie	853 m²		2 AU (OAP)	
ZD n°21 pour partie	3 120 m²		2 AU (OAP)	
ZD n°22 pour partie	4 333 m²		2 AU (OAP)	Promesse de vente entre l'EPFLO et la propriétaire
B n°1387	325 m²	Jardin	U	Acquisition amiable
B n°1390	237 m²		U	
ZD n°23 pour partie	1 446 m²	Terre	2 AU (OAP)	
ZD n°25 pour partie	1 444 m²		2 AU (OAP)	
ZD n°28 pour partie	2 622 m²		2 AU (OAP)	

La zone U correspond au secteur urbanisé supportant déjà des constructions, comprenant les parties anciennes et plus récentes de la commune.

La zone à urbaniser est une zone destinée à une urbanisation future dans des délais moyens et est située au lieu-dit « *les Rayettes* », objet de la présente demande.
Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, idéalement placée à proximité du centre-bourg et définie de façon à inscrire les futures constructions (de 40 à 50 logements) dans le prolongement des opérations réalisées aux abords du site.
Un emplacement réservé (ER 1) grève également la parcelle cadastrée B n°969 dont une partie est comprise dans le périmètre objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique.



Plan de zonage de l'emprise foncière
« *les Rayettes* »

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Sacy Le Petit

En outre, ce futur quartier d'habitat a pour objectifs, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- d'intégrer une trame verte et des liaisons douces en lien avec les secteurs riverains,
- de créer un espace urbain qui serait caractéristique d'un trait d'union avec la rue de la République
- de maintenir la perception sur le *« bois des Dames »* et de la « *Montagne* ».

2.3. Environnement du projet

Comme nous l'avons déjà vu cette emprise foncière n'est pas concernée par la protection Natura 2000, des biocorridors ou des ZNIEFF présentes sur le territoire de la commune (cf infra).

3. Programme de l'opération

L'objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique – pour constitution d'une réserve foncière - est le développement d'un nouvel espace dédié à l'habitat.

A ce titre, le programme devra :

- Ne pas s'élever en hauteur pour préserver la vue sur le « *Bois des Dames* » (R+C / R+1),

- Prévoir une solution de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations sur le terrain d'assiette de l'opération,

- Conjuguer les architectures locale et contemporaine tout en s'assurant de recréer l'ambiance des rues existantes,

- Améliorer et développer des espaces publics de qualité autour d'un nœud urbain central, trait d'union avec la rue de la République,

- Préserver l'environnement de la zone par un aménagement paysager recherché (lisière paysagère, haies végétales, etc.).

A ce stade de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, le projet n'est pas encore totalement arrêté, sa définition devant être consécutive à la réalisation de nouvelles études.

En conséquence, la présente demande s'inscrit dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité publique en vue de la constitution d'une réserve foncière.

Vue sur l'emprise foncière – lieu-dit « *les Rayettes* »

4ème partie

Conclusion et justification du projet

La Commune de Sacy le Petit occupe une position géographique privilégiée par la présence de pôles d'emplois dynamiques (Pont Sainte Maxence, Compiègne, etc.) et sa qualité de vie en milieu rural.

Néanmoins, en raison d'une offre réduite sur la commune, les jeunes ménages, pour la plupart ayant une activité professionnelle, éprouvent des difficultés à s'y installer durablement.

Consciente du caractère impératif de la mise en œuvre d'une politique à la hauteur des enjeux futurs (accueil de nouvelles populations, mixité sociale, etc.), le Plan Local d'Urbanisme, lors de son approbation en 2014, a mis en place – au lieu-dit « *les Rayettes* » - une d'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) appuyée d'un classement de celle-ci en zone 2AU.

Celui-ci s'inscrit dans le cadre d'une extension raisonnée de la trame bâtie, idéalement situé à proximité du centre-bourg, dont la vision globale est d'inscrire les futures constructions dans le prolongement des opérations réalisées aux abords du site.

La municipalité souhaite également que ce projet intègre et réponde à de véritables enjeux urbains :

- la consolidation et la modernisation du tissu urbain du centre-bourg,
- la création d'un îlot d'habitations diversifiées (lots à bâtir, logements en accession et locatifs aidés, etc.) intégré au bourg et au paysage environnant afin de préserver son caractère rural,
- l'amélioration et le développement d'espaces publics qualitatifs.
- l'intégration d'une circulation mixte (urbaine et douce) connectée au réseau préexistant.

A terme, la réalisation de cette opération d'aménagement offrira, d'une part, une meilleure mixité sociale et, d'autre part, un parc de logements diversifié qui permettra d'améliorer le parcours résidentiel des jeunes couples avec enfants susceptibles de bénéficier des équipements et services municipaux existants sur le territoire.

En outre, ce site d'extension future apporte une terminaison à la lisière Nord du village.

Les dents creuses en tissu urbain étant quasi-nulles, cette emprise foncière (d'une superficie de plus de 3 hectares) – essentiellement exploitée– a été identifiée au Plan Local d'Urbanisme de Sacy le Petit comme étant la seule pouvant être dédiée à un programme d'aménagement lié à de l'habitat.

Les deux exploitants agricoles de la commune ont été pleinement associés à l'élaboration du document d'urbanisme (adopté en 2014) de façon à prendre en compte leurs besoins et les projets d'extension de leur activité tout en insistant sur le fait que le développement résidentiel maîtrisé de la commune ne remettra pas en question la pérennité de leurs exploitations.

Vue sur l'emprise foncière – lieu-dit « les Rayettes » (depuis la rue du Bois)

D'autre part, la richesse du milieu naturel autour de Sacy le Petit a pour impératif de prendre en compte l'aménagement de la zone de façon globale afin que son intégration dans le bâti et l'environnement soit optimale.

Une attention particulière sera apporté au programme afin de préserver la vue sur le bois des Dames (principe de coulée verte, etc.) et de permettre sa parfaite intégration, eu égard à la grande plaine agricole caractérisant la commune.

Les négociations amiables ont permis d'acquérir les parcelles cadastrées B n°1387 et 1390 – d'une superficie totale de 562 m² - qui offre une façade sur la rue de la République.

Une promesse de vente d'une emprise foncière de 4 333 m² (à distinguer de la parcelle cadastrée ZB n°22) est intervenue avec la propriétaire.

Enfin, l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise (EPFLO) privilégiera les accords amiables avec les propriétaires des douze autres parcelles.

Compte tenu de tous ces éléments, l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise sollicite donc la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet de constitution d'une réserve foncière.