

Commune de

FRESNOY-EN-THELLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

.....

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1	<u>DIAGNOSTIC.....</u>	<u>6</u>
	1.1 LES DONNEES DE BASE.....	7
1.1.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
1.1.2	EVOLUTION DE LA POPULATION (SOURCE INSEE)	9
1.1.3	POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES	12
1.1.4	LOGEMENT	14
1.1.5	ACTIVITES	15
1.1.6	LES EQUIPEMENTS PUBLICS	20
1.1.7	INTERCOMMUNALITE ET DOCUMENT D'URBANISME	28
	1.2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	36
1.2.1	RAPPEL	36
1.2.2	TOPOGRAPHIE	37
1.2.3	HYDROGRAPHIE	41
1.2.4	USAGES ET PAYSAGES	42
1.2.5	LE PATRIMOINE NATUREL	48
1.2.6	GEOLOGIE	48
1.2.7	FORME URBAINE	50
1.2.8	LES ENTREES DU VILLAGE	52
1.2.9	RESEAU VIAIRE	54
1.2.10	RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN	56
1.2.11	BATI EXISTANT	57
1.2.12	TRAME VERTE URBAINE	81
1.2.13	DYNAMIQUE DU TERRITOIRE	83
1.2.14	CONTRAINTES, RISQUES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	86

1.3 BILAN DU DIAGNOSTIC	91
1.3.1 UN TERRITOIRE QUI SE DETACHE PAR LA PREDOMINANCE DES ESPACES NATURELS	91
1.3.2 UN CARACTERE RURAL ET TRADITIONNEL PRESERVE MALGRE UN DEVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE IMPORTANT	92
1.3.3 UNE DYNAMIQUE A SOULIGNER	93
1.3.4 UN ESPACE AGGLOMERE QUI OFFRE UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT « INTERNE »	94
<u>2 CHOIX ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES</u>	96
2.1 JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	97
2.1.1 OBJECTIFS DE LA COMMUNE	97
2.1.2 LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	97
2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU	103
2.2.1 PRESENTATION	103
2.2.2 LES ZONES URBAINES	107
2.2.3 LA ZONE UE	118
2.2.4 TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES URBAINES	119
2.2.5 LES ZONES A URBANISER	120
2.2.6 TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES A URBANISER	136
2.2.7 LA ZONE AGRICOLE	136
2.2.8 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	138
2.2.9 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	140
2.2.10 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES	141
2.2.11 ÉVOLUTION DES REGLES ET DES SUPERFICIES DES ZONES	141
2.2.12 LES EMPLACEMENTS RESERVES	142
2.2.13 L'EMPLACEMENT RESERVE INSCRIT AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2B DU CODE DE L'URBANISME	142
2.2.14 LES PLANS D'ALIGNEMENT	143

2.2.15	LES NUISANCES ACOUSTIQUES	143
2.2.16	LES SERVITUDES	143
3	<u>MISE EN OEUVRE DU PLAN.....</u>	145
3.1	PREAMBULE.....	146
3.2	LES IMPLICATIONS.....	146
3.3	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT.....	147
3.3.1	L'ACTION FONCIERE	147
3.3.2	LA GESTION DE L'ESPACE	147
3.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	148
3.4.1	LA COMMUNE ET LE PAYSAGE	148
3.4.2	LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS	149
3.4.3	LE CADRE BATI	149
3.4.4	ECONOMIE, VIE LOCALE ET LOGEMENT	149
3.4.5	IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET PROTECTIONS	150

PREAMBULE

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- *document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.*
- *outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.*

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Fresnoy-en-Thelle

Par délibération en date du 07 décembre 2007, le Conseil Municipal de Fresnoy-en-Thelle a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L.123-6° du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fresnoy-en-Thelle, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend également :

- *le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),*
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation,*
- *le règlement composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique,*
- *les documents techniques annexes concernant notamment les réseaux publics et les servitudes d'utilité publique.*

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment la délimitation :

- *des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,*
- *des zones protégées en raison de leurs qualités particulières,*
- *les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,*
- *les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,*
- *les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.*

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: IGN, INSEE, DDT, Mairie de Fresnoy-en-Thelle.

1 DIAGNOSTIC

1.1 LES DONNEES DE BASE

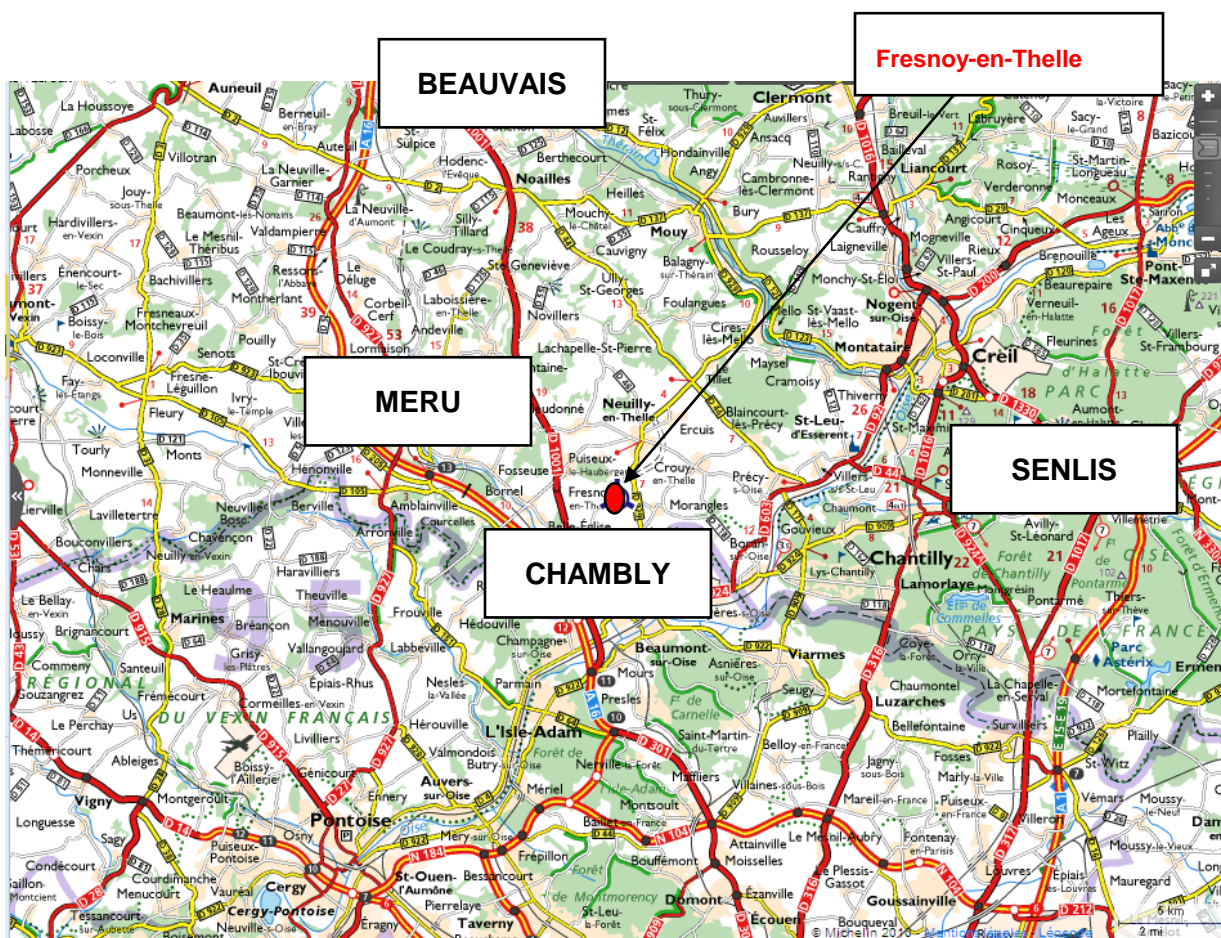
1.1.1 Situation géographique

Commune de 937 habitants (population municipale), Fresnoy-en-Thelle est située dans la partie Sud du département de l'Oise, aux frontières du département du Val d'Oise. Cette commune proche de son chef-lieu de canton (Neuilly-en-Thelle) est située à 35 kilomètres au Sud-Est de Beauvais, ville Préfecture et à 5 km de Chambly.

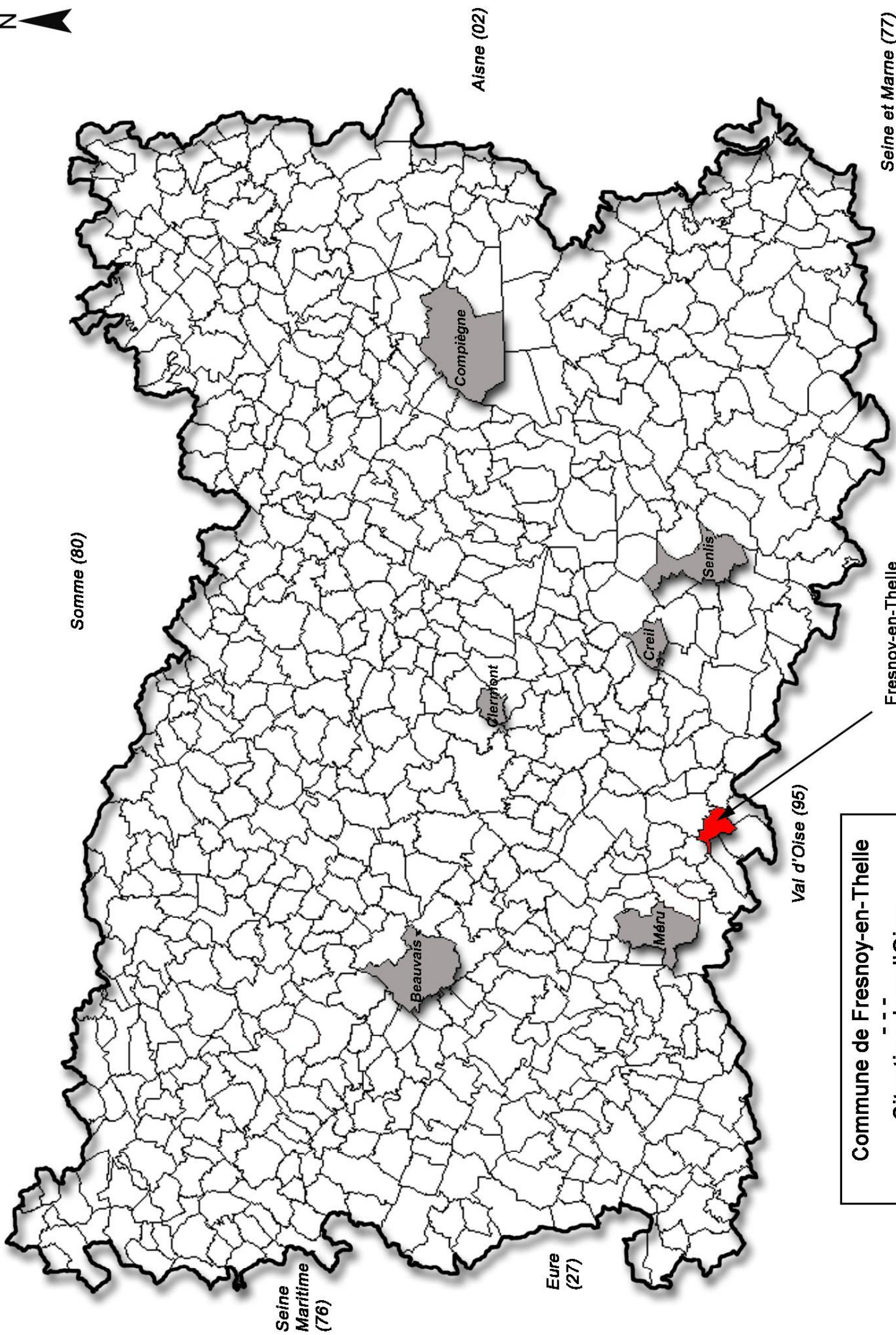
Le territoire communal a la particularité de s'inscrire au sein de l'entité géographique du Plateau du Thelle, vaste plateau incliné vers le Sud-Ouest.

Le territoire de la commune de Fresnoy-en-Thelle présente une forme relativement compacte.

Le territoire communal présente une superficie de 628 hectares. Il est bordé par 7 communes : Neuilly-en-Thelle, Mesnil-en-Thelle, Puiseux-le-Hauberger, Morangles, Belle-Eglise, Bornel et Chambly.



Localisation de Fresnoy-en-Thelle



Commune de Fresnoy-en-Thelle
- - -
Situation dans l'Oise

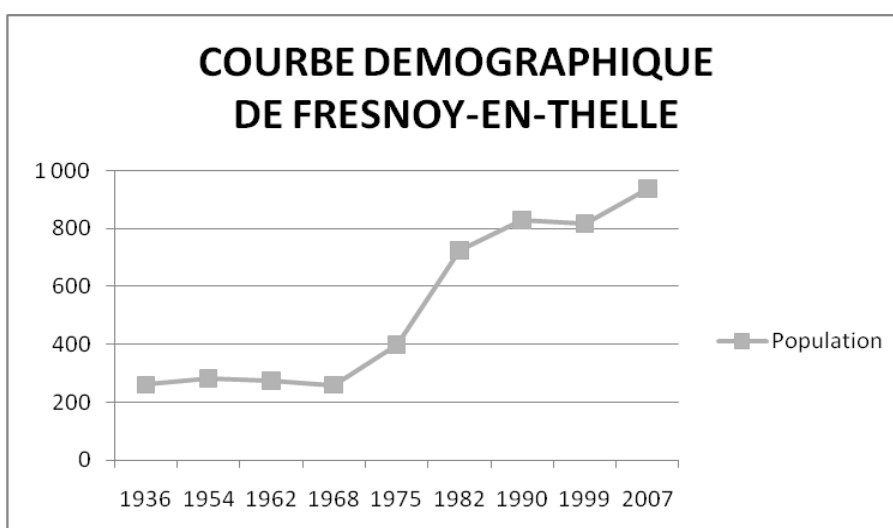
CARTE LOCALISATION OISE

1.1.2 Evolution de la population (source INSEE)

1.1.2.1 Tendances d'évolution

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1936	261	--	--
1954	282	+ 21	+ 8 %
1962	274	- 8	- 2,8 %
1968	260	- 14	- 5,1 %
1975	400	+ 140	+ 53,8 %
1982	724	+ 324	+ 81 %
1990	828	+ 104	+ 14,3 %
1999	818	- 10	- 1,2 %
2005	927	+ 109	+ 13,3 %
2007	937	+ 10	+ 1 %
2010	944	+ 7	+ 0,7 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



La commune a connu, depuis 1936, trois phases de développement. La première est marquée par une baisse de population correspondant à l'exode rural qui a caractérisé cette période (jusqu'en 1968).

La seconde correspond à une croissance démographique incommensurable avec un village qui double sa population (400 habitants en 1975 et plus de 800 en 1990) : ce bouleversement démographique a un lien direct avec la réalisation des vastes opérations de lotissements, notamment celle du Casse Lanterne (réalisée en plusieurs tranches). Enfin, depuis 1990, la population communale croît toujours mais selon un rythme mieux maîtrisé. La récente opération du quartier de l'Eglise a participé à la dernière hausse démographique (944 habitants en 2010).

Sur le plan de la démographie, le canton de Neuilly-en-Thelle, auquel appartient la commune de Fresnoy-en-Thelle, a connu une croissance très régulière et soutenue depuis les années 75. Le canton a atteint 30 157 habitants en 2007 (population totale).

1.1.2.2 Les facteurs démographiques

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le **solde naturel** qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune (renouvellement sur place de la population), et le **solde migratoire** qui représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui le quittent.

Les deux composantes de la croissance - mouvement naturel et solde migratoire - se sont articulées de la façon suivante entre 1962 et 1999 :

	Taux de variation annuel (%)	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)	Taux de variation annuel du Canton de Neuilly-en-Thelle
1962 – 1968	- 0,07	+ 1	- 1,87	--
1968 - 1975	+ 6,37	+ 0,41	+ 5,96	+ 1,17 %
1975 – 1982	- 8,8	+ 0,57	+ 7,93	+ 3 %
1982 – 1990	- 1,69	+ 0,70	+ 0,99	+ 2,1 %
1990 – 1999	- 0,13	+ 0,31	- 0,44	+ 1,3 %
1999-2006	+ 1,17	+ 0,9	+ 0,8	+ 0,2 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le solde naturel n'a connu que de très faibles variations ; il est à noter que ce dernier affiche un taux toujours positif. Les variations de populations sont principalement déterminées par le solde migratoire ; la croissance s'explique par l'arrivée importante de nouvelles populations sur la commune.

Les données de 2006 confirment le dynamisme du solde naturel : les naissances sont deux fois plus nombreuses que les décès. Elles traduisent également la reprise du solde migratoire nourri par le récent quartier de l'Eglise et par un turn-over actif.

1.1.2.3 Structures de la population par âge

	% de la population en 1990	% de la population en 1999	Moyennes départementales en 1999 en %
0 - 19 ans	35,7	30,3	28,1
20 - 39 ans	28,6	25	28,6
40 - 59 ans	24,7	33,4	26,7
60 - 74 ans	8,5	8,6	11,1
75 ans et plus	2,5	2,7	05,5

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

La commune affiche un indice de jeunesse intéressant. Malgré tout, elle a du faire face à un certain vieillissement de la population entre 1990 et 1999, phénomène général à la population française (la tranche d'âge des 40-59 ans connaît une hausse de près de 10 %). En revanche, les données issues du recensement de la population de 2006 confirment la forte représentation d'une population jeune.

1.1.2.4 Taille des ménages (1999)

On comptait 262 ménages en 1999 sur la commune. Les dernières données de 2006 annoncent un total de 313 ménages (soit une hausse de 51 ménages).

On observe une baisse du nombre de petits ménages s'expliquant par l'arrivée de familles avec enfants.

Le phénomène de desserrement (baisse du nombre de personnes par logement) des ménages entraîne des conséquences importantes pour la politique de l'habitat. Pour loger une même population, il faut aujourd'hui davantage de logements qu'il y a 25 ans. L'absence totale de constructions entraîne mécaniquement une baisse de population.

L'arrivée de familles avec enfants a fait remonter le nombre d'occupants par foyer ; en 2006, la moyenne d'occupants par foyer est proche de 3 personnes. Cette tendance pourrait de nouveau s'inverser au moment de la décohabitation des futurs jeunes adultes du foyer familial dans l'hypothèse où il ne trouve pas de logements adaptés à leurs besoins dans le village (logements locatifs intermédiaires).

1.1.3 Population active et migrations alternantes

1.1.3.1 Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	303	38
1990	358	57
1999	370	34
2006	432	44

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le nombre d'actifs ayant un emploi n'a cessé d'augmenter depuis 1982. A l'opposé, la part des actifs résidant et travaillant à Fresnoy-en-Thelle n'a cessé de diminuer sur la même période. La population active est donc de plus en plus mobile : ce phénomène reste propre aux communes résidentielles, comme Fresnoy.

La commune de Fresnoy-en-Thelle enregistre en 2006 :

- Un taux d'activité de 72,5% ; le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante.
- Un taux d'emploi de 67,9 % ; le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'actifs résidants sur la commune et le nombre d'emplois fournis sur place ; le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre.
- Un indicateur de concentration d'emplois de 26,5 % en 2006, inférieur à celui de 1999 (29,7%).

On dénombrait 110 emplois sur la commune de Fresnoy-en-Thelle en 1999 puis 115 en 2006. Les « sources » d'emploi reposent sur deux secteurs d'activité : l'entreprise JULIAT (éclairage scénique) qui emploie 80 salariés environ et l'activité agricole qui emploie une main d'œuvre répartie sur 6 exploitations. A cela il convient d'ajouter les effectifs communaux et un réseau de petits artisans.

Beaucoup d'actifs ayant un emploi s'installent sur la commune et vont travailler à l'extérieur : le pôle parisien attire 11 % des actifs, Beaumont-sur-Oise 11 % des actifs et les pôles « secondaires » de Chambly, Neuilly-en-Thelle, l'Isle-Adam, et Persant-Beaumont respectivement 4 % des actifs.

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle se situe dans l'onde d'influence de la grande région parisienne. Beaucoup d'actifs « extérieurs » s'installent à Fresnoy avant tout pour la qualité du cadre de vie et pour le prix du foncier (plus « abordable » qu'en région parisienne). Ce phénomène est observable sur l'ensemble des territoires situés dans la grande couronne francilienne.

Le nombre de chômeurs (source INSEE) évolue quant à lui de la manière suivante :

1982 : 12 chômeurs soit 3,8 % de la population active,
1990 : 27 chômeurs soit 7 % de la population active,
1999 : 37 chômeurs soit 9,1 % de la population active,
2006 : 29 chômeurs soit 6,3 % de la population active.

1.1.3.2 Catégories socio-professionnelles

Catégories	Population en 1999
Agriculteurs	8
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	24
Cadres	32
Professions intermédiaires	116
Employés	100
Ouvriers	80

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE,

On note que la population active est dominée par les professions intermédiaires et les employés. La part des ouvriers est également bien représentée. La commune accueille un siège d'entreprise qui participe à l'emploi des ouvriers (entreprise JULIAT).

1.1.3.3 Migrations alternantes

En 1999, 81 % des actifs résidant à Fresnoy-en-Thelle travaillaient en dehors de la commune, et principalement en dehors du département de l'Oise. Seuls 34 actifs résident et travaillent à Fresnoy-en-Thelle.

Plus de la moitié des actifs migrants (près de 76 %) utilisent un seul moyen de transports, qui est en général la voiture particulière. Il semble important de rappeler que depuis le territoire de Fresnoy, les axes A16 et RD 1001 sont rapidement accessibles. Moins de 3 % des personnes actives empruntent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

1.1.4 Logement

1.1.4.1 Types de résidences et vacance

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre total de logements	123	150	244	271	278	330
Part des résidences principales	67 %	79 %	85 %	90 %	94 %	95 %
Part des résidences secondaires	26 %	19 %	11 %	6 %	4 %	1,8 %
Part des logements vacants	7,3 %	2 %	4 %	4 %	2 %	3,3 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,1	3,4	3,5	3,4	3,1	2,9

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

La commune connaît une accélération des constructions de logements depuis 1975 ce qui traduit son attractivité (pression foncière issue de la proximité du pôle parisien). L'augmentation de la population s'explique, en plus des constructions neuves, par la transformation des résidences secondaires en résidences principales (moins de 2 % du parc de logements en 2006).

Enfin, il convient de signaler le profil particulier de la taille moyenne des ménages. Ce dernier reste très élevé par rapport aux moyennes observables à l'échelle du département. En 2006, le nombre moyen se rapproche de 3 personnes par logement, alors que la moyenne départementale est plus proche de 2,4 personnes. Ce phénomène peut s'expliquer en partie par l'arrivée de familles (couples avec enfants) sur le territoire à l'occasion de nouvelles opérations d'habitat ou de mutations foncières dans le bâti existant.

1.1.4.2 Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 313 résidences principales recensées en 2006 sur le territoire communal :

- Près de 88 % sont occupées par des propriétaires,
- 11 % sont occupées par des locataires.

Plus de 55 % des ménages occupent leur logement depuis 10 ans ou plus. 29 % sont installés depuis 5 à 9 ans. 5 % sont installés depuis moins de 2 ans.

1.1.4.3 Époque d'achèvement des logements

Total des logements en 1999	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	1982 à 1989	1982 à 1989
278	34 %	17 %	33 %	12 %	3 %

Source : Recensement Général de Population, INSEE, données SITADEL (ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire),

Le tableau met en évidence la prédominance du bâti pavillonnaire à l'échelle du village. Près de 35 % du bâti correspond à une période antérieure à 1949, ce qui est un témoin d'un noyau ancien encore représenté.

1.1.4.4 Type et tailles des logements

Sur les 330 logements que comptait la commune en 2006, 314 sont des maisons individuelles (95 % du parc) et 13 des appartements. Il convient de préciser que depuis 1999, le nombre d'appartement a quasiment doublé.

67 % des résidences principales sont constituées de 5 pièces et plus.

1.1.5 Activités

1.1.5.1 L'agriculture : principales caractéristiques et besoins répertoriés

Compte tenu de l'assise rurale du territoire, l'agriculture y est une activité importante. En 2000, la Surface Agricole Utilisée (SAU) communale représentait 511 hectares soit un peu près de 82 % de la superficie communale. La SAU utilisée par les exploitations ayant leur siège d'exploitation sur le territoire est de 493 hectares (soit près de 97 % de la SAU communale). Peu d'exploitants extérieurs cultivent des terres à Fresnoy-en-Thelle.

On dénombre aujourd'hui 6 sièges d'exploitations à Fresnoy-en-Thelle. Malgré le nombre important d'exploitations encore en activité, le monde agricole a connu une perte de vitesse depuis quelques années. En 1979, on pouvait recenser 10 exploitations individuelles. Depuis 1988 à nos jours, le nombre de ces dernières s'est stabilisé.

La SAU se répartit pour 489 hectares en terres labourables : 338 ha sont consacrés à la céréaliculture dont 233 ha à la culture du blé et 95 ha à la culture du maïs. Le fermage représente environ 407 hectares.

À l'occasion de l'élaboration du PLU, une enquête agricole a été réalisée par la commune. Les différents agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur le territoire (Cf. carte de localisation des installations ci-après) ont été les destinataires d'un questionnaire dont le but est d'appréhender globalement les activités agricoles.

Le recensement permet en outre de préciser les caractéristiques de chaque exploitation existante localisée sur le plan ci-après :

L'exploitant n°1 est localisé dans la rue du Bout Sec, au niveau de l'intersection avec la rue du Cimetière. Il pratique exclusivement la grande culture sur une surface agricole utilisée totale de 79 ha intégralement situés sur le territoire de Fresnoy-en-Thelle. L'exploitation compte une personne employée à temps plein et n'est pas soumise au régime des installations classées. L'exploitant a un âge supérieur à 50 ans et l'avenir de l'activité est assuré. Le questionnaire ne renseigne pas sur la localisation des terres et ne fait pas mention de projet de développement ou de mise aux normes.

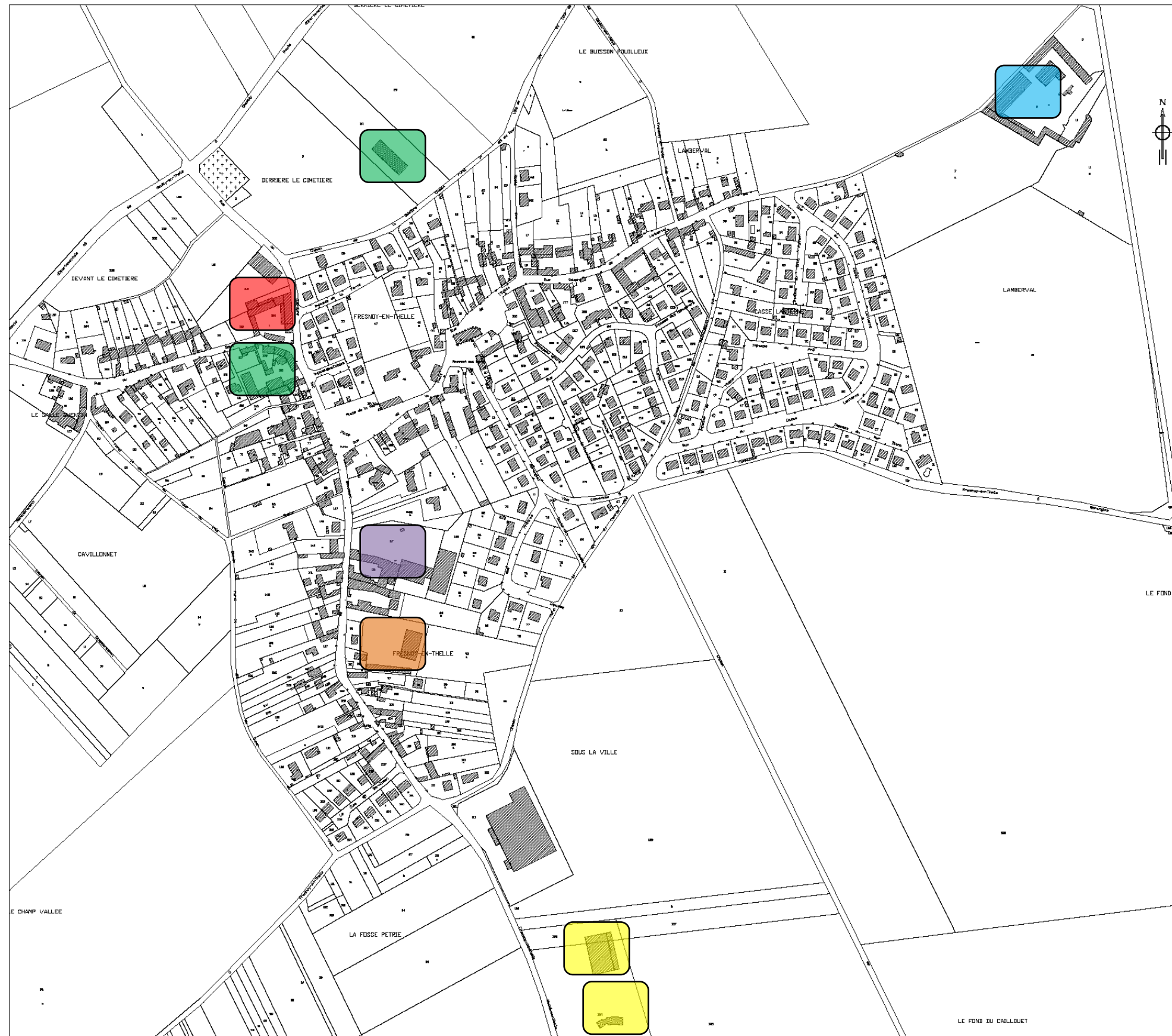
Le siège d'exploitation n°2 se situe dans le village, rue du Bout Sec. Sur une surface agricole utilisée totale de 70 hectares, 46 ha se concentrent sur Fresnoy-en-Thelle. L'activité de l'exploitation se partage entre la polyculture (grande culture) et l'élevage de bovins (cheptel de 25 bêtes). Le bâtiment qui accueille les animaux se localise en marge de l'espace aggloméré, au Nord du chemin de la Sablière. Les terres cultivées se situent principalement dans les parties Nord et Ouest du territoire communal. L'exploitation emploie 1 personne à temps plein et n'est pas soumise au régime des installations classées. Le questionnaire fait mention de l'avenir assuré de l'exploitation et de projets d'agrandissement, sans précision supplémentaire sur la nature de ces derniers.

L'exploitant n°3 sur le plan est localisé dans la rue de Beaumont. La surface agricole utilisée de cette exploitation est au total de 186 ha dont 70 ha répartis sur le territoire de Fresnoy-en-Thelle. L'exploitation pratique exclusivement la culture de la pomme de terre et de la betterave ; elle n'est pas soumise au régime des installations classées. Elle emploie une personne à temps plein. L'exploitant a moins de 40 ans et l'avenir de l'exploitation est assuré. Les terres exploitées sont localisées dans la partie Sud du territoire de Fresnoy-en-Thelle. Le questionnaire ne fait pas mention de projet de développement ou de mise aux normes.

Le siège de l'exploitation n°4 se situe à l'intérieur du village, dans la rue de Beaumont. La surface agricole utilisée est de 88 hectares dont 82 sur le territoire communal. L'exploitant qui pratique la grande culture possède des terres localisées majoritairement sur la partie Ouest du territoire communal, et quelques parcelles au Nord du village. L'exploitation n'emploie pas d'UTA.

L'exploitation n°5 est localisée à l'écart du village principal, au niveau de Lamberval. La surface agricole utilisée est de 182 hectares dont 90 se situent sur le territoire de Fresnoy-en-Thelle. L'exploitation pratique la polyculture (blé, maïs, betterave, pomme de terre, colza) ; elle n'est pas soumise au régime des installations classées. Elle emploie 3 personnes à temps plein et son avenir est assuré. Le questionnaire mentionne une diversification de l'activité (chambres d'hôtes, vente de produits de la Ferme, vente d'huile). Parmi les projets concernant l'activité, le questionnaire fait mention de la volonté de poursuivre la diversification. Il ne renseigne pas sur la localisation des terres cultivées.

L'exploitation n°6 se situe en périphérie Sud du village, au cœur d'un foncier agricole étendu. Il s'agit d'une délocalisation récente. Avec une surface agricole utilisée de 80 hectares environ (dont près de 43 ha sur le territoire communal de Fresnoy), l'exploitation pratique la polyculture. Elle n'emploie aucune main d'œuvre et n'est pas soumise au régime des installations classées. Avec un chef d'exploitation âgé de plus de 50 ans, l'avenir de l'activité est assuré. Après questionnement, il n'est pas programmé de projet de développement ou de mise aux normes.



COMMUNE DE FRESNOY-EN-THELLE
DIAGNOSTIC AGRICOLE
Localisation des sièges d'exploitation

-  **Exploitation n°1**
-  **Exploitation n°2**
-  **Exploitation n°3**
-  **Exploitation n°4**
-  **Exploitation n°5**
-  **Exploitation n°6**

Recensement agricole – Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000
 Région : 22 - Picardie
 Département : 61 - OISE
 Commune : 26 - HELLUY-EN-THELLE
 Commune : 205 - HELLY-EN-THELLE
 Région agricole : 04 - PAYS DE THIELLE
 Région d'élevage : 0 - L'élevage
 Classement : 0 - Pêche
 Classement : 0 - Pêche

1. Situation 2000

Superficie agricole utilisée (SAU)	630	Superficie agricole utilisée (SAU)	630
Superficie agricole utilisée (SAU) hors forêts	630	Superficie agricole utilisée (SAU) hors forêts	630
Superficie agricole utilisée (SAU) hors forêts	630	Superficie agricole utilisée (SAU) hors forêts	630

2. Evolution de la superficie agricole utilisée

Année	SAU	SAU hors forêts
1979	630	630
1988	630	630
2000	630	630

3. Répartition des productions

Produit	1979	1988	2000
Céréales	12	12	12
Fourrages	11	11	11
Plantes oléagineuses	12	12	12
Plantes textiles	12	12	12
Plantes à fleurs	12	12	12
Plantes à parfum	12	12	12
Plantes médicinales	12	12	12
Plantes à essence	12	12	12
Plantes à tannin	12	12	12
Plantes à gomme	12	12	12
Plantes à latex	12	12	12
Plantes à résine	12	12	12
Plantes à huile	12	12	12
Plantes à sucre	12	12	12
Plantes à amidon	12	12	12
Plantes à féculose	12	12	12
Plantes à pectine	12	12	12
Plantes à tanin	12	12	12
Plantes à saponine	12	12	12
Plantes à mucilage	12	12	12
Plantes à gomme	12	12	12
Plantes à latex	12	12	12
Plantes à résine	12	12	12
Plantes à huile	12	12	12
Plantes à sucre	12	12	12
Plantes à amidon	12	12	12
Plantes à féculose	12	12	12
Plantes à pectine	12	12	12
Plantes à tanin	12	12	12
Plantes à saponine	12	12	12
Plantes à mucilage	12	12	12

4. Cheptel

Année	Cheptel
1979	1234
1988	1234
2000	1234

5. Moyens de production

Année	Moyens de production
1979	1234
1988	1234
2000	1234

6. Évolution de la production agricole

Produit	1979	1988	2000
Céréales	12	12	12
Fourrages	11	11	11
Plantes oléagineuses	12	12	12
Plantes textiles	12	12	12
Plantes à fleurs	12	12	12
Plantes à parfum	12	12	12
Plantes médicinales	12	12	12
Plantes à essence	12	12	12
Plantes à tannin	12	12	12
Plantes à saponine	12	12	12
Plantes à mucilage	12	12	12
Plantes à gomme	12	12	12
Plantes à latex	12	12	12
Plantes à résine	12	12	12
Plantes à huile	12	12	12
Plantes à sucre	12	12	12
Plantes à amidon	12	12	12
Plantes à féculose	12	12	12
Plantes à pectine	12	12	12
Plantes à tanin	12	12	12
Plantes à saponine	12	12	12
Plantes à mucilage	12	12	12

7. Production - Main d'œuvre

Année	Main d'œuvre
1979	1234
1988	1234
2000	1234

8. Surface

Année	Surface
1979	1234
1988	1234
2000	1234

9. Eau

Année	Eau
1979	1234
1988	1234
2000	1234

Présentation résumée
 L'évolution de la production agricole de la commune de Helluy-en-Thelle de 1979 à 2000 est caractérisée par une stabilité relative de la superficie agricole utilisée (SAU) et de la production agricole. La production agricole est principalement constituée de céréales et de fourrages. La production agricole est en légère augmentation depuis 1988. La production agricole est en légère diminution depuis 1979. La production agricole est en légère augmentation depuis 1988. La production agricole est en légère diminution depuis 1979. La production agricole est en légère augmentation depuis 1988. La production agricole est en légère diminution depuis 1979.

1.1.5.2 Les autres activités

Il n'y a ni commerce ni service dans le village, hormis l'école et l'accueil périscolaire. Pour satisfaire leurs besoins quotidiens, les habitants peuvent se rendre dans les bourgs structurants locaux tels que Chambly et Neuilly-en-Thelle.

Une entreprise emploie 85 salariés (donnée fin 2008), il s'agit de l'entreprise JULIAT spécialisée dans l'éclairage scénique.

1.1.6 Les équipements publics

1.1.6.1 Les équipements d'infrastructure

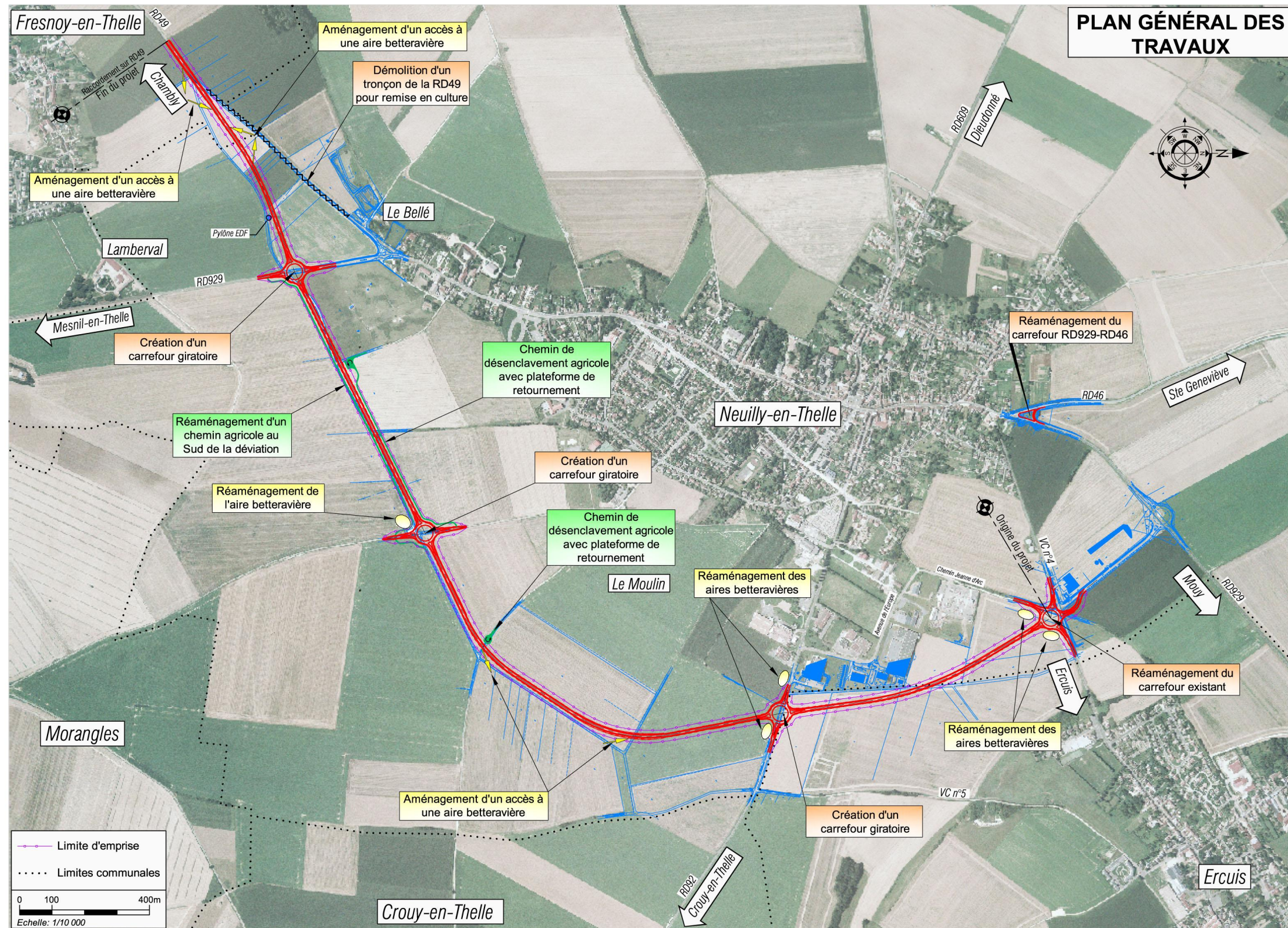
- *Voirie routière*

Le territoire est traversé par plusieurs routes départementales : la RD 49 et la RD 929. Ces deux voies, non classées à grande circulation, forment une fourche dans laquelle le village de Fresnoy est situé. Une particularité est soulevée : le réseau départemental n'interfère en rien dans les circulations internes au village, elles ne font que « tangenter » ce dernier.

La RD 929, qui relie Neuilly-en-Thelle à Persan Beaumont, met en communication la vallée du Thérain avec celle de l'Oise. Les comptages de 2003 font état d'un trafic de 5 000 véhicules/jour dont 10 % de poids-lourds.

La RD 49 permet de rejoindre Chambly. Les comptages de 2003 font état d'un trafic de 2 000 véhicules/jour dont 3 % de poids-lourds.

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle est concerné par la déviation de Neuilly-en-Thelle (*voir plan ci-après*).



- *Réseau d'eau potable*

La commune de Fresnoy-en-Thelle appartient à un syndicat intercommunal qui regroupe 10 communes. Le syndicat délègue l'entretien et l'exploitation du réseau à la Lyonnaise des Eaux par contrat d'affermage. L'eau potable provient d'un puits de forage, situé sur le territoire voisin de Puiseux-le-Hauberger, au niveau de la vallée de la Gobette.

Depuis le territoire de Puiseux-le-Hauberger, une canalisation de diamètre 300 mm permet l'amenée d'eau sur Fresnoy-en-Thelle.

La distribution de l'eau potable se fait par la rue du Cimetière (canalisation de 150 mm) pour se poursuivre par la rue de la Place. C'est à partir de cette section du village, que le réseau d'eau potable s'organise selon un bouclage principal (rue de Lamberval – rue du Casse Lanterne – rue de Morangles).

La desserte des quartiers pavillonnaires se fait à partir de ce bouclage, soit par d'autres bouclages secondaires (résidence de l'Eglise), soit par des canalisations en impasse (impasse des Prêtres, impasse du Bel Air, impasse de la Mare, impasse des Nénuphars ...).

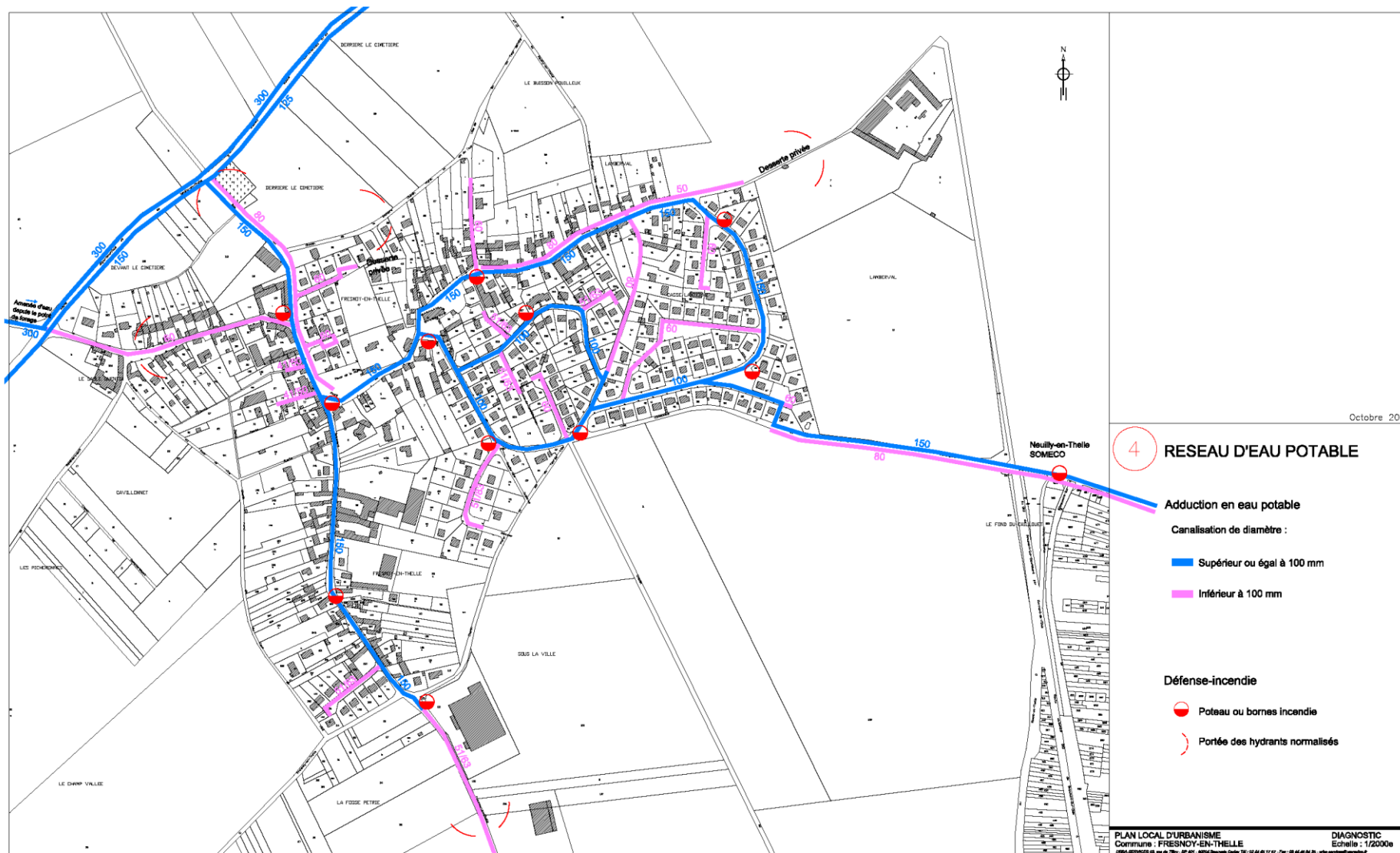
Concernant le reste du village, la desserte en eau potable se fait simplement. Aussi, la rue de Beaumont est parcourue par une canalisation de 150 mm se terminant en impasse au niveau de l'exploitation agricole située au Sud du village. Plusieurs canalisations en impasse (de faible longueur et de faible capacité) se greffent perpendiculairement à la rue de Beaumont pour desservir les quelques habitations.

A certains endroits du village, le plan fait apparaître deux réseaux (rues de Lamberval et du Cimetière) : le réseau ancien (canalisations de faible diamètre) et le réseau plus récent (canalisation de diamètre supérieur à 100 mm).

Le réseau d'eau potable en place ne présente pas de dysfonctionnement, ni dans les conditions de distribution, ni dans la qualité de l'eau (problèmes qualitatifs rencontrés par le passé mais résolus aujourd'hui). Aucun projet de travaux n'est programmé, à l'exception du remplacement progressif des branchements plomb encore existants.

S'agissant du réseau à l'échelle du syndicat, le réseau intercommunal est entièrement bouclé par Mesnil-en-Thelle et Chambly. Cette organisation du réseau d'eau potable offre l'avantage d'une dérivation possible en cas de souci pour la desserte côté RD 49, et évite une coupure complète de la distribution.

De plus, dans les mois qui viennent, il est question de rechercher un nouveau point de captage. Ce dernier offrira une alternative possible en cas de problèmes sur le point de captage actuel, proche de la RD 1001 (axe très circulé sur lequel des accidents ou déversements de toute nature sont possibles).



- *Défense incendie*

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à poser le problème de la défense incendie. Il est rappelé à cette occasion que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du Maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 mètres linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 mètres en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces emplacements devront être accessibles en toute circonstance. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

On décompte 11 hydrants sur la commune, répartis de façon homogène à l'échelle du village. Le relevé de 2005 met en évidence une conformité de tous les hydrants, avec notamment une particularité du débit relevé. En effet, il est toujours très largement supérieur aux 60 m³ requis par la circulaire de 1951 (le tableau du centre de secours annonce un débit de 120 m³).

Concernant les champs d'action des poteaux incendie, le bureau d'études met en évidence quelques insuffisances :

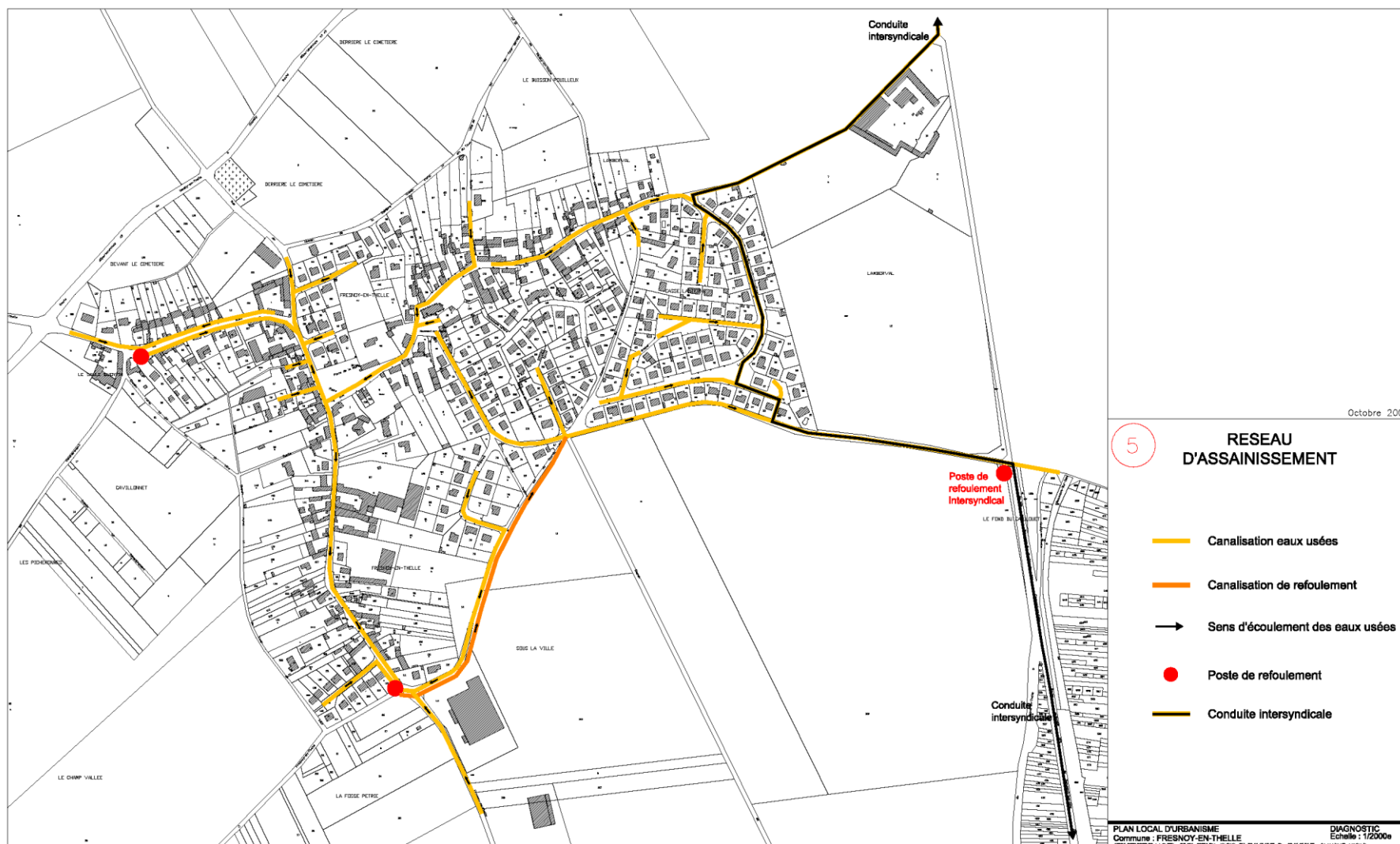
- dans la rue du Bout Sec, où quelques habitations sont situées au-delà des 200 m d'action du poteau implanté à l'angle de la rue du cimetière. L'implantation d'un poteau supplémentaire apparaît nécessaire mais impliquerait le remplacement de la canalisation d'eau potable qui offre un diamètre inférieur aux 100 mm imposés par la circulaire de 1951.

- la ferme de Lambreval, légèrement excentrée par rapport au noyau bâti, est située au-delà des 200 m d'action du poteau incendie implanté dans la rue du Casse Lanterne. Là aussi, il conviendrait de programmer l'implantation d'un nouveau poteau et le remplacement de la canalisation de diamètre 50 mm qui termine le réseau d'eau potable à cet endroit.

- *Le réseau d'assainissement*

Concernant l'assainissement, la commune fonctionne selon un système collectif ; elle adhère au syndicat intercommunal du Plateau du Thelle qui regroupe 6 communes.

Les eaux usées sont collectées pour être ensuite acheminées vers la station d'épuration implantée sur le territoire de Mesnil-en-Thelle. D'une capacité de 10 500 Equivalent / Habitants, la station atteint aujourd'hui un seuil de saturation. Prochainement une nouvelle station dimensionnée aux besoins actuels et futurs sera mise en service, dans le prolongement de l'actuelle station.



Il est à noter l'existence d'une construction située à l'écart de toute urbanisation, dans la partie Nord-Est du territoire. Il s'agit d'un îlot bâti illégal, qui bénéficie d'un point de desserte pour l'eau potable mais d'aucun raccordement au réseau d'eaux usées.

La commune a approuvé en mars 2008 son plan de zonage d'assainissement préconisant un assainissement tout collectif sur la commune.

- *Collecte des ordures ménagères*

La commune de Fresnoy-en-Thelle compte environ 944 habitants, ce qui représente la production de plus de 2 440 kg de déchets par jour.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Thelle, le tri sélectif a été mis en place en 1995 et est aujourd'hui étendu à l'ensemble des communes adhérentes.

Le tri sélectif propose plusieurs bacs : un bac jaune pour les bouteilles et flacons en plastiques, un bac bleu pour les journaux, magazines et emballages et une poubelle « traditionnelle » pour les déchets ménagers.

La collecte des bacs bleu et jaune se fait une fois par quinzaine, le vendredi. Les déchets ménagers sont collectés selon un rythme hebdomadaire, le mercredi.

La collecte des déchets végétaux se fait de façon hebdomadaire, le mardi d'avril à la fin du mois de novembre.

Le ramassage des déchets est une compétence de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT) ; cette dernière a confié l'ensemble des collectes à la Société SEPUR.

Le verre est en apport volontaire dans conteneurs situés sur la place du village. L'enlèvement des encombrants s'effectue à domicile et sur rendez-vous.

Les habitants de Fresnoy-en-Thelle fréquentent la déchetterie de Mesnil-en-Thelle (structure gérée par la CCPT).

LE TRI DES EMBALLAGES MÉNAGERS RECYCLABLES




Bouteilles et flacons en plastique



LES INTERDITS !

- sacs, films et blister en plastique
- barquettes en plastique ou en polystyrène
- pots de yaourt, de crème, de fleurs
- emballages ayant contenu un produit toxique ou dangereux (pesticides, solvants, huile non alimentaire...)

Boîtes métalliques



Briques alimentaires



en vrac dans le BAC JAUNE

CONSEILS :

- Vous pouvez laisser les bouchons sur les bouteilles et flacons.
- Les bouteilles d'huile en plastique se recyclent.
- Les emballages doivent être bien vidés, mais pas lavés.

INFOS :

- Avec 27 bouteilles en plastique transparent, on fabrique un pul à laine polaire !

Journaux, magazines, prospectus



LES INTERDITS !

- plastiques entourant les revues
- emballages cartonnette, papiers ou essuie-tout souillés
- couches-culottes, mouchoirs en papier
- papier peint, alu, calque ou cadeau

Petits cartons et cartonnettes



en vrac dans le BAC BLEU

CONSEILS :

- Les gros cartons doivent être découpés, aplatis et posés à côté du bac, ou déposés au point-propre
- Les papiers blancs ne doivent pas être déchirés, ni froissés en boule
- Toutes les enveloppes sont recyclables aujourd'hui (même les enveloppes kraft)

INFOS :

- Avec une tonne d'emballages en papier-carton triés, on fabrique 16 500 boîtes à oeufs !

Bouteilles, pots et bocaux en verre



LES INTERDITS !

- bouchons, couvercles, capsules, vaisselle, porcelaine, ampoules, néons, miroirs, vitres

dans le BAC VERT



CONSEILS :

- Ôter les bouchons, couvercles et capsules.

INFOS :

- Le verre est recyclable à 100 % et à l'infini ! Il faut le recycler !

1.1.6.2 Les équipements de superstructure

- *Équipements scolaires*

La commune, ne faisant pas partie d'un regroupement pédagogique, assume entièrement la scolarisation des enfants.

Il existe une école maternelle, récemment construite, qui accueille 43 enfants. L'école primaire affiche un effectif de 63 enfants scolarisés. Les données sont celles de la rentrée scolaire de 2010.

Plusieurs services périscolaires sont proposés à la population : cantine, garderie, centre de loisirs, bibliothèque.

Le collège de rattachement se situe à Neuilly-en-Thelle, commune voisine. S'agissant du lycée, ce sont les structures de Chambly qui accueillent les enfants scolarisés de Fresnoy-en-Thelle.

- *Les équipements culturels, sportifs ou de loisirs*

Il existe un « pôle » sportif qui propose différents terrains de sport et des espaces de jeux. Le diagnostic a souligné le profil « abîmé » des terrains de sports. A noter enfin, la place centrale du village qui propose un espace végétalisé, non aménagé, mais accessible aux habitants.

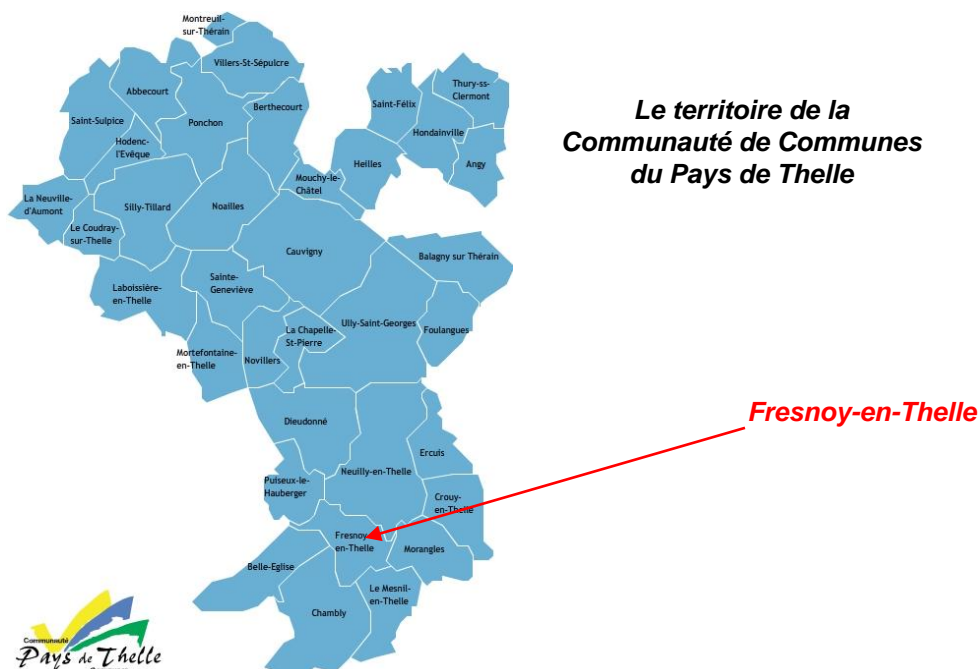
Pour compléter un degré d'équipements satisfaisant, la commune dispose d'une bibliothèque.

1.1.7 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.7.1 Intercommunalité

La commune de Fresnoy-en-Thelle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

Créée en décembre 1996, la Communauté de Communes compte 36 communes adhérentes qui s'étendent de Montreuil-sur-Brèche au Nord à Chambly au Sud.



Source : site internet CCPT

Les compétences de la Communauté de Communes du Pays de Thelle sont les suivantes :

- Habitat et Logement
- Voirie et Transport
- Action culturelle
- Développement touristique
- Communication
- Action sociale
- Petite enfance
- Economie
- Environnement
- Collecte des déchets ménagers
- SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

1.1.7.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Thelle

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle est inclus dans le périmètre du SCOT du Pays de Thelle.

Il semble intéressant de retracer l'historique de la planification territoriale à l'échelle du Pays de Thelle. Les communes du Pays de Thelle ont engagé dans les années 1990 une réflexion sur l'aménagement de leur territoire, déclinée au travers d'un projet de territoire (élaboration d'une Charte d'Aménagement et de Développement du Pays de Thelle).

36 communes sur ce territoire se sont ensuite regroupées au sein d'une structure à fiscalité propre (création en 1997 de la Communauté de Communes du Pays de Thelle). Ces démarches ont convergé vers la nécessité pour les communes de se doter d'un document de planification stratégique intercommunal, avec pour objectif de cadrer le développement du territoire sur le moyen terme (15 ans) et le long terme (25 ans).

Le Conseil Communautaire a ainsi engagé en 2000 la procédure d'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), nouvelle dénomination des Schémas Directeurs introduite par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Le périmètre du SCOT porte sur les 36 communes de la Communauté de Communes du Pays de Thelle.

Le SCOT a été approuvé par le Conseil Communautaire au cours de sa séance en date du 29 juin 2006.



Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT sont déclinées ci-après :

Paysages et Environnement

Le projet d'aménagement intègre des objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources.

L'attention générale est portée sur le patrimoine et la qualité du bâti avec pour objectif de modérer la banalisation du bâti. Le maintien des silhouettes des villages et du caractère rural du territoire va dans le sens de cet objectif.

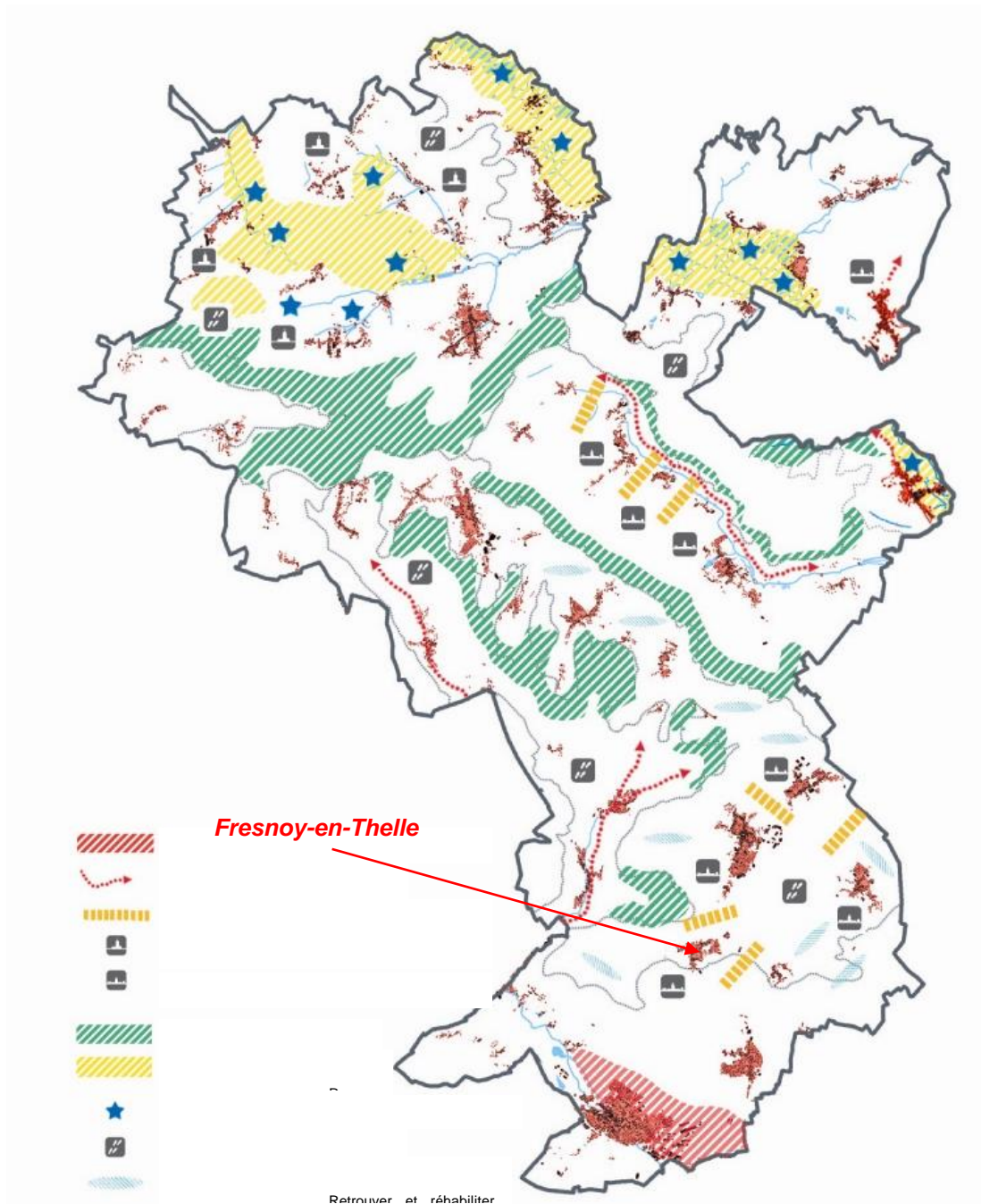
Il en est de même de la limitation des possibilités d'urbaniser des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de village, points hauts).

Le souhait de renforcer les sites destinés à l'accueil d'activités et d'en créer de nouveaux nécessite des efforts plus importants pour imposer sur les secteurs concernés une urbanisation qualitative au regard de l'identité du territoire.

Les actions de réhabilitation des milieux et des paysages appauvris sont facilitées par la maîtrise de développement de l'habitat. Les zones naturelles sont également aisées à préserver.

On note peu d'impact nouveau sur le ruissellement des eaux pluviales, à l'exception de la situation prévisible sur le Plateau du Thelle liée au développement économique.

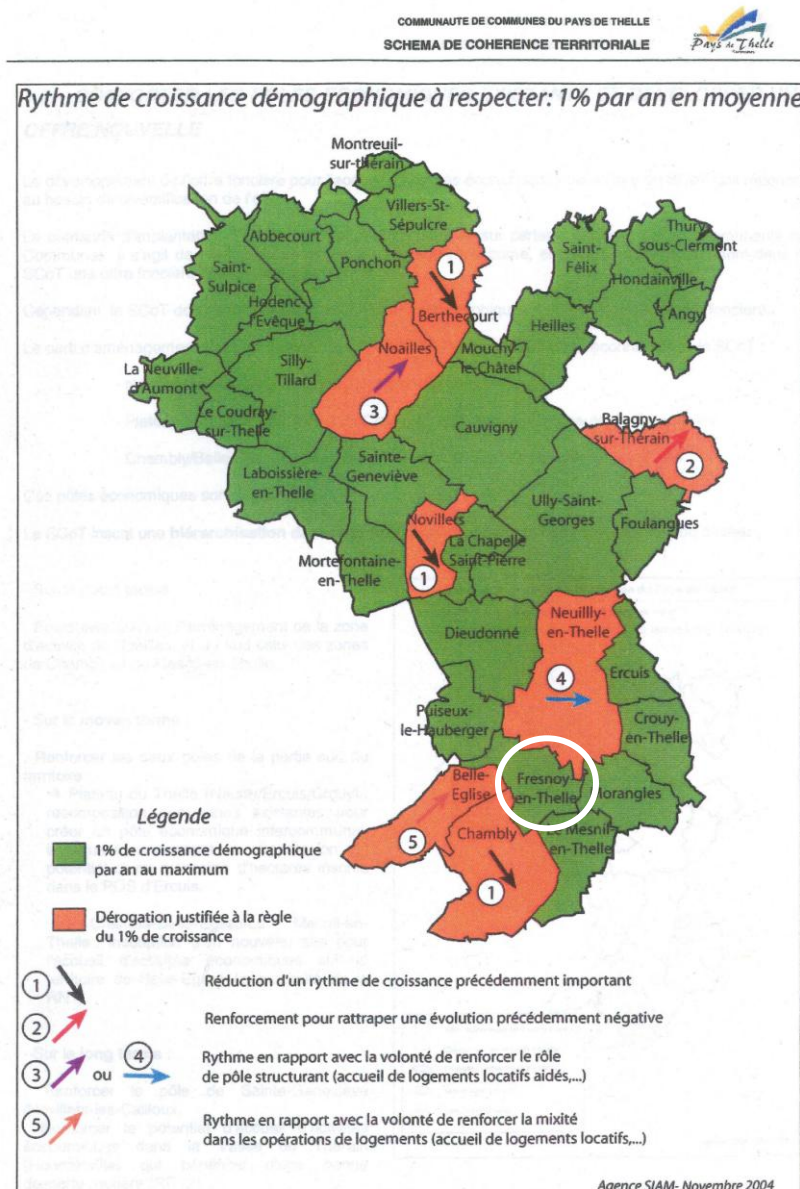
CARTE DE SYNTHÈSE



Les points positifs et les éléments négatifs rejoignent ceux du scénario du « fil de l'eau ». Néanmoins, les objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources seront plus difficiles à atteindre compte tenu des besoins en foncier liés au développement inscrit dans ce scénario (notamment le Plateau du Thelle). Une dégradation du cadre de vie est possible sur certaines parties du territoire.

Habitat

Le projet d'aménagement repose sur la volonté de maîtriser l'urbanisation. Le rythme de croissance démographique est inférieur aux rythmes constatés au cours des périodes intercensitaires précédentes : + 1 % par an maximum. Cependant, certaines communes ont exprimé la volonté d'impulser un rythme de croissance démographique plus soutenu (huit communes). Fresnoy-en-Thelle a souhaité garder un rythme d'évolution de 1 % par an.



Il ressort de l'ensemble des souhaits exprimés par les élus du conseil communautaire un apport de populations sur le territoire du SCOT de l'ordre de + 11 000 à + 11 800 personnes à l'horizon 2020.

Les besoins en logements sont compris entre 250 et 270 unités par an, soit un renforcement de la tendance observée au cours des 20 dernières années en matière d'habitat (241 logements par an), avec cependant une production moins importante de logements aidés (programmation calée sur celle du PLH de 1999). Cette programmation moins ambitieuse mais cependant optimiste répond à l'objectif d'une meilleure répartition des logements aidés sur le territoire.

Les besoins en foncier sont inférieurs à l'offre existante actuellement (292 hectares) : 250 à 275 hectares.

Une recomposition des secteurs programmés dans les POS/PLU peut être envisagée dans cette marge de manoeuvre ; certains sites les moins adaptés par rapport aux réseaux, aux paysages, à l'environnement pourront faire l'objet soit d'un rééquilibrage géographique soit d'une réduction des surfaces.

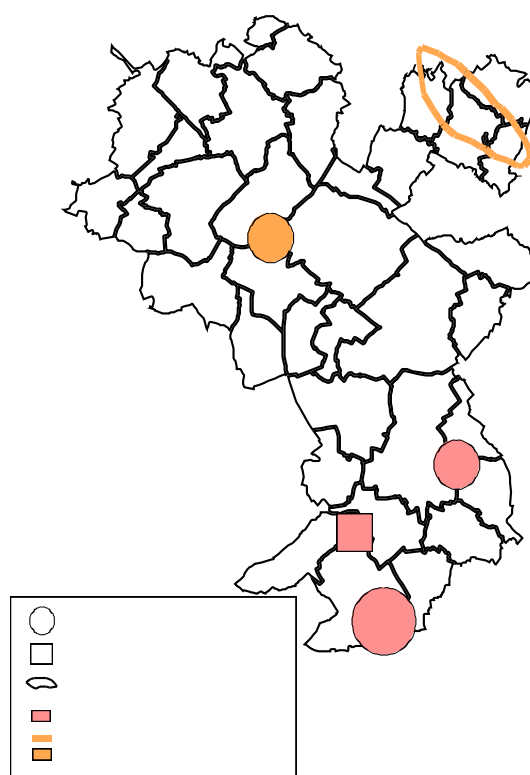
Développement économique

Le projet d'aménagement intègre une partie de l'offre inscrite dans les POS/PLU. Il recompose une autre partie de cette offre foncière (réduction ou suppression dans certains cas de sites d'extension).

Il préconise de renforcer les pôles existants d'intérêt communautaire.

En dehors du Plateau du Thelle, le projet d'aménagement favorise une stabilité des exploitations agricoles et de leurs structures. Les choix d'urbanisation doivent privilégier la structure des exploitations et les déplacements liés à l'activité agricole.

Sch'ma de Coh'rence Territoriale du Pays de Thelle



Transports et déplacements

Le renforcement routier est exclusivement destiné aux zones d'activités, qui seront localisées pour minimiser ce renforcement.

Les aménagements de villages sont destinés à modérer la circulation et à traiter sur un même pied voitures et piétons.

L'impact sur les transports en commun est peu différent de la situation actuelle. Le programme d'amélioration des transports en commun est mis en oeuvre.

1.1.7.3 Document d'urbanisme antérieur

L'urbanisme de la commune de Fresnoy-en-Thelle est régi par l'application d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération en date du 16 décembre 1994.

Ce document d'urbanisme a fait l'objet de deux modifications, procédures habituelles pour tenir compte des évolutions du territoire.

La première modification, approuvée le 06 décembre 1996, portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'extension future (2 NAh inscrite au POS approuvé) et la définition d'un règlement pour cette zone.

La seconde modification, approuvée le 31 janvier 2001, portait sur des ajustements mineurs du POS approuvé (suppression d'un emplacement réservé, adaptations mineures du règlement et ajout d'une annexe technique).

Les objectifs du Plan d'Occupation des Sols approuvé sont les suivants :

- *Sur le plan économique et humain :*

➤ Contrôler la progression de l'agglomération et éviter que des opérations importantes conduisent à des difficultés d'intégration (cas des populations nouvelles qui s'excluent de la vie locale).

➤ Utiliser les équipements publics existants et éviter la saturation au détriment de ceux qui avaient été programmés.

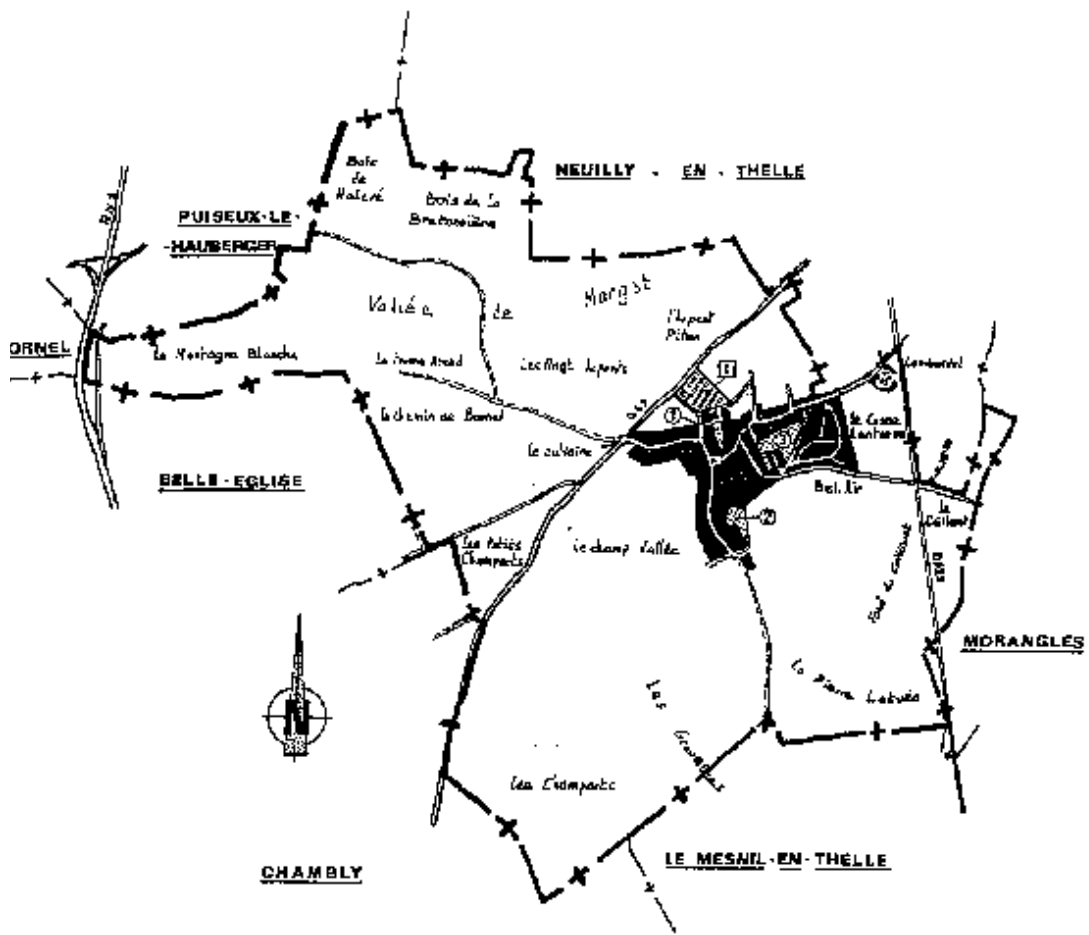
➤ La volonté communale est de mettre à profit la proximité d'axes routiers structurants dans la dynamique économique communale. La création d'un secteur d'activités peut se révéler déterminant dans la croissance d'une commune.

- *Sur le plan urbanistique et paysager*

➤ Conserver l'homogénéité du village et la renforcer en tirant partie des îlots fonciers encore disponibles.

➤ Empêcher la création d'un tissu urbain du type « banlieue » en contradiction avec le site d'accueil de la commune et sans vue globale d'aménagement.

COMMUNE DE FRESNOY-EN-THELLE
Hypothèses d'urbanisation
POS approuvé



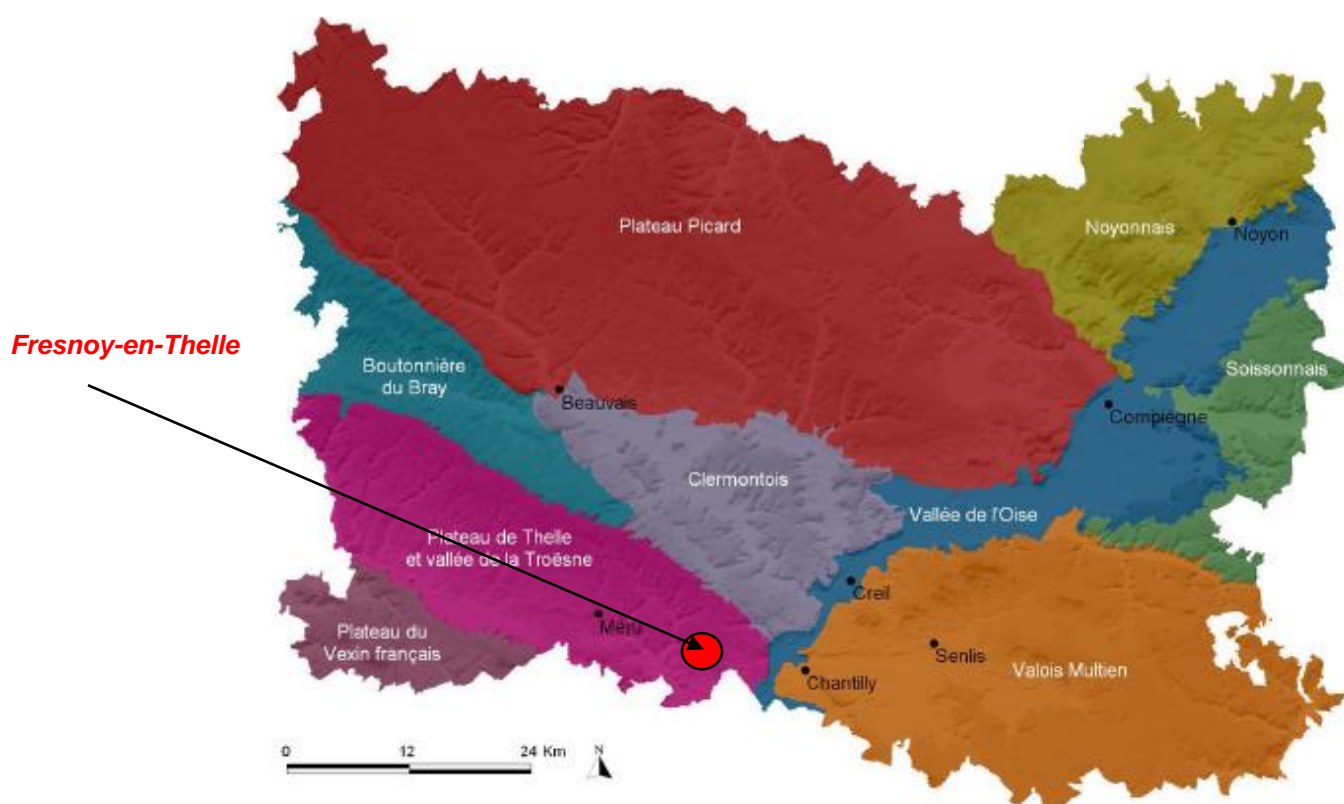
- LEGENDE**
- Zone d'extension de l'habitat
 - Zone d'extension des activités

Extrait du POS approuvé

1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2.1 Rappel

Le département de l'Oise, grande entité administrative, se partage entre plusieurs régions naturelles : le Plateau Picard, le Clermontois, le Pays de Thelle, le Pays de Bray, la Vallée de l'Oise et le plateau du Valois. Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités.



Projection : Lambert II Carthé - Paris
Sources : BD Alti, Atelier 15

Échelle : 1 / 600 000

Source : Atlas des paysages de l'Oise/ DIREN Picardie

Replaçons la Commune de Fresnoy-en-Thelle dans son contexte géographique : **elle appartient à la région naturelle du Pays de Thelle constituée d'un immense plateau incliné vers le Sud-Ouest.** Le plateau du Thelle est délimité au Nord par le Pays de Bray et au Sud par la cuesta d'Île de France au-delà de laquelle s'étend le Vexin Français.

Le Pays de Thelle se caractérise par de grandes plaines agricoles entaillées de vallées sèches ou actives plus ou moins profondes et parfois ponctuées de buttes sableuses.

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle, malgré une forte prégnance du plateau tabulaire, est influencé par deux réseaux de vallées sèches, une première dans la pointe Nord et une seconde dans la partie Est du territoire.

En matière d'infrastructures, le territoire communal est traversé par deux voies départementales (RD 49 reliant Neuilly-en-Thelle à Chambly et RD 929 reliant Neuilly-en-Thelle à Persan), qui suivent toutes deux un axe Nord-Sud. Il convient de préciser que ces deux axes ne font que border l'espace aggloméré, sans le traverser.

La RD 1001, axe structurant à l'échelle du département de l'Oise, borde le territoire communal sur sa partie Ouest.

1.2.2 Topographie

1.2.2.1 Les cotes d'altitude

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal (voir page suivante).

Le point le plus haut du territoire communal (111 m) est situé dans la partie Nord-Est du territoire, au cœur du plateau agricole, en limite avec Neuilly-en-Thelle.

Le point le plus bas (72 m) se repère dans la pointe Nord-Ouest du territoire, à l'endroit du passage de la vallée Margot (vallée sèche qui entaille le plateau en douceur). Ces quelques variations du relief se retrouvent également au niveau de la limite communale Est : les cotes NGF traduisent le passage d'une vallée sèche dirigée vers le Sud.

D'un point de vue général, la terminaison sud du Plateau du Thelle, où se situe la commune, présente une pente douce et régulière en direction de la vallée de l'Oise.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques :

➤ *Le plateau agricole* influence une grande partie du territoire communal. Il se repère par des altitudes homogènes voisines des 100-105 m. La partie Nord de la commune est la plus représentative.

➤ *Les quelques vallées sèches* se démarquent par une variation des cotes d'altitude, et plus précisément un abaissement de ces dernières. Elles forment de véritables couloirs de points bas et créent une rupture dans l'homogénéité du plateau agricole. Elles se repèrent dans la partie Nord (Vallée Margot), dans la partie Est (Fond du Caillouet) et dans la partie Sud du territoire (Les Grouettes).

➤ *Les secteurs boisés*, rares à l'échelle communale (9 % du territoire communal), soulignent très souvent les variations du relief mises en évidence précédemment. Ils participent à la qualité du cadre de vie.

1.2.2.2 Lignes de crête et talwegs

Les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont également été mis en évidence. Ils précisent l'analyse du relief effectué précédemment. Ces éléments qui organisent le relief doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les principales lignes de crête se repèrent :

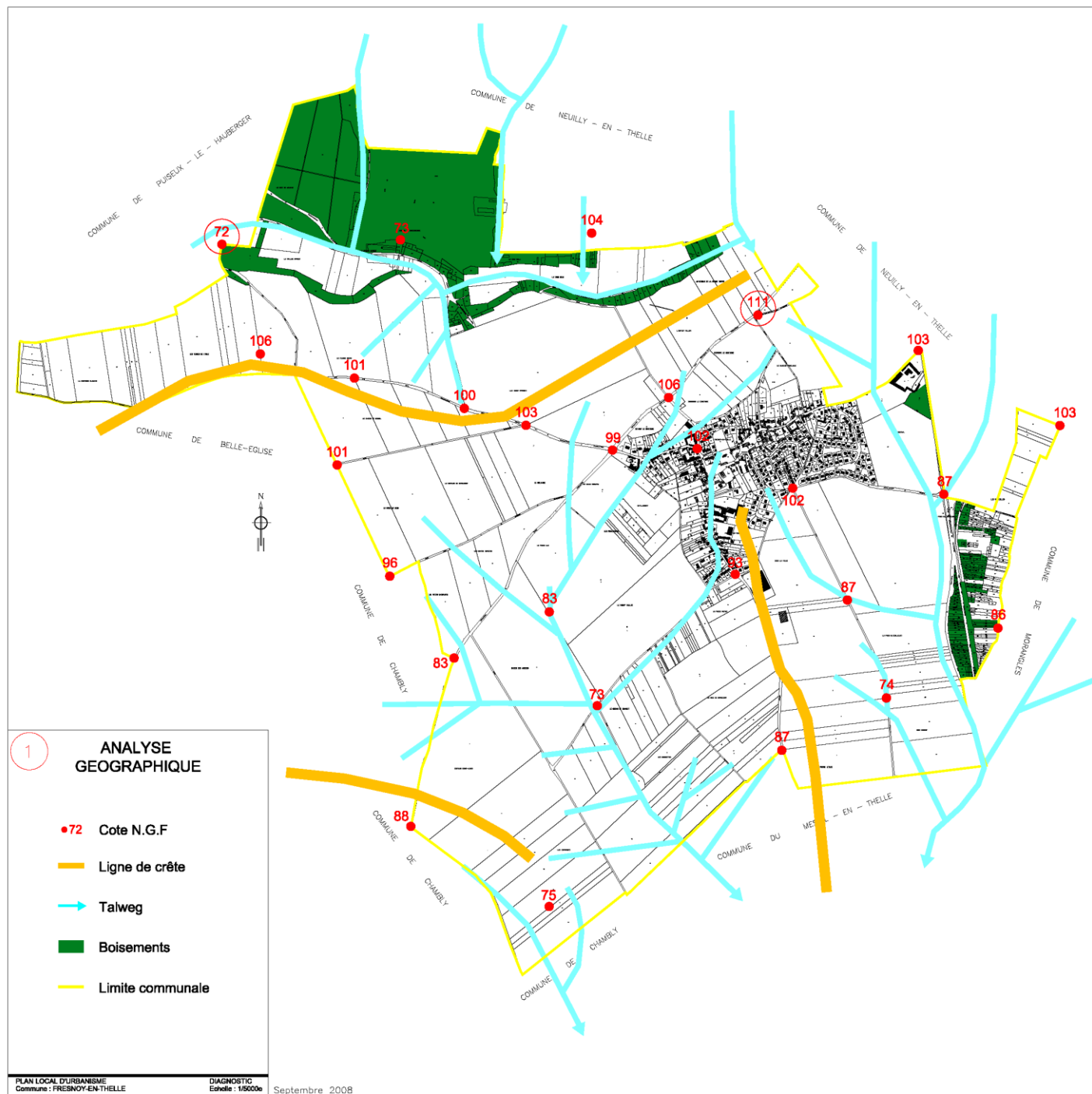
- au Nord de l'espace aggloméré, suivant un axe Est-Ouest (de Neuilly-en-Thelle à Belle-Eglise),
- au niveau de la pointe Sud-Ouest du territoire, à cheval sur le territoire de Chambly,
- suivant un axe Nord-Sud, le long du chemin du Mesnil-en-Thelle, en direction de Chambly.

S'agissant du territoire de Fresnoy-en-Thelle, la notion de crête est à atténuer compte tenu du relief assez clément qui qualifie le territoire (nous sommes plus en présence d'ondulations plutôt que de ruptures brutales du relief).

Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas. Avec les lignes de crête, elles déterminent le ou les bassins versants. Un premier talweg principal accompagne la vallée Margot au Nord du territoire. Assez développé et ramifié, il collecte à la fois les eaux de ruissellement du territoire et des territoires voisins. A l'écart de toute urbanisation, les éventuels désordres hydrauliques liés au passage du talweg sont amoindris. L'intérêt des boisements doit être intégré dans la gestion des phénomènes de ruissellements : en soulignant les reliefs, ils atténuent la dynamique hydraulique (effet absorbant).

D'autres talwegs sont identifiables à proximité de l'espace aggloméré : à certains endroits, ils traversent même les parties bâties. Aucun désordre hydraulique n'a concerné le village. Par ailleurs, plusieurs ouvrages techniques ont été aménagés en périphérie de l'espace aggloméré (3 bassins de rétention) ; ces derniers assurent avec succès la gestion de ces eaux. La configuration topographique de l'espace urbanisé (point haut avec 102 m) fait que les eaux de surface ne stagnent pas et s'écoulent aisément vers l'espace agricole.

Enfin, pour conclure cette analyse, il est à noter le passage d'un talweg assez développé dans la partie Est du territoire. Il souligne le passage du Fond Caillouet évoqué précédemment dans l'analyse topographique.



1.2.3 Hydrographie

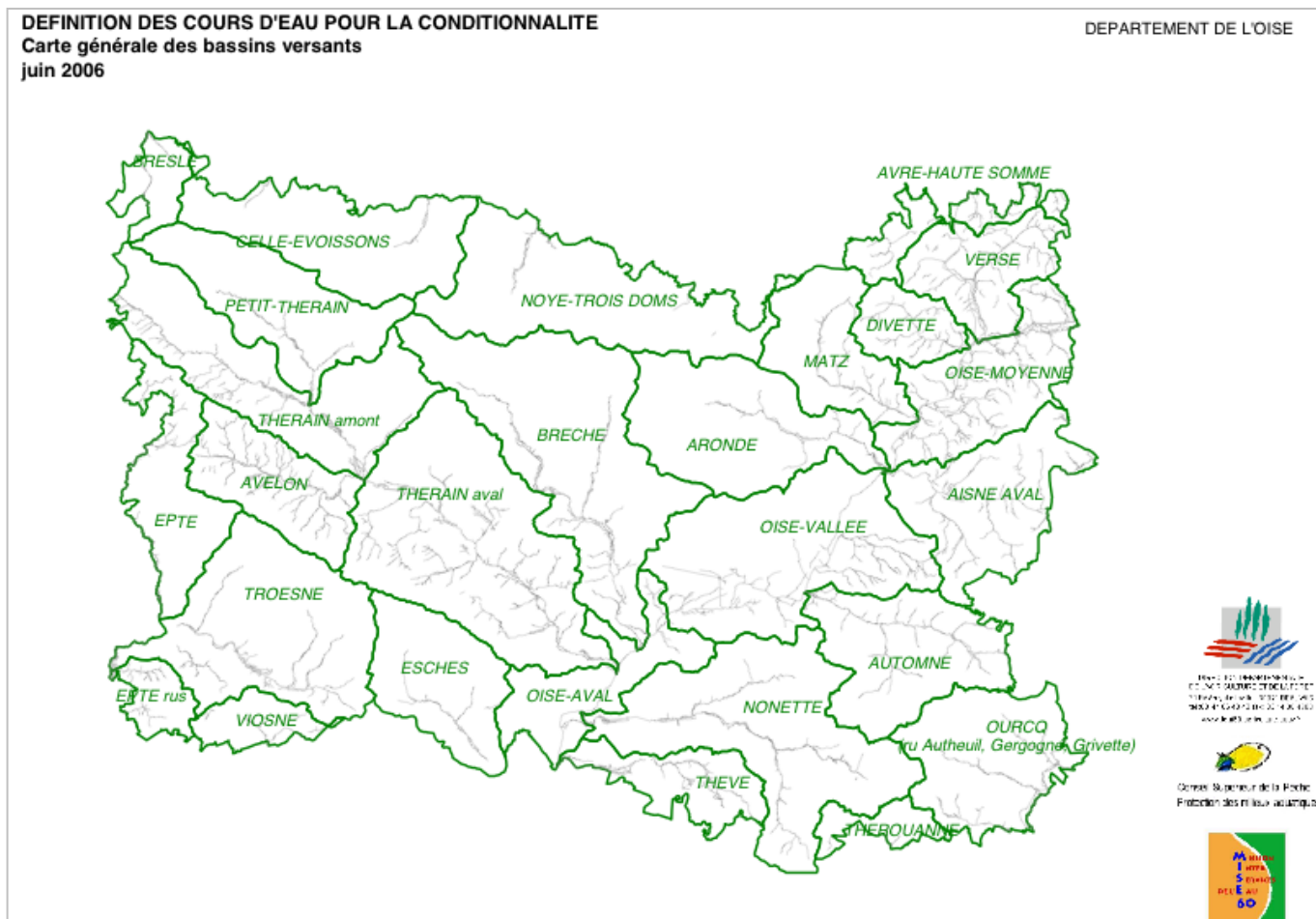
Aucun élément hydraulique actif ne traverse le territoire communal.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs plus ou moins marqués (détaillés précédemment) qui assure l'acheminement des eaux vers différents exutoire.

La quasi-totalité des eaux de surface (80 %) est dirigée vers la rivière principale de l'Oise, qui coule plus au Sud. Les nombreux talwegs qui suivent un axe Nord-Sud assurent le transit des eaux vers les territoires voisins de Chambly et du mesnil-en-Thelle, via l'Oise.

Une infime partie des eaux de surface, celles issues de la partie Nord du territoire, suivent un cheminement différent et plus « complexe ». La vallée Margot, dépression topographique sèche, achemine les eaux vers le Ruisseau de la Gobette, élément hydraulique actif qui coule au niveau du territoire de Puiseux-Le-Hauberger. Le Ruisseau de la Gobette rejoint ensuite la rivière de l'Esches, au niveau de Bornel. Enfin, l'Esches se jette dans la rivière principale de l'Oise.

Le territoire appartient ainsi à deux sous-bassins versants : celui de l'Oise Aval qui draine la quasi-totalité des eaux et celui de l'Esches. Ces deux ensembles appartiennent à une plus grande échelle au bassin versant de l'Oise.



1.2.4 Usages et paysages

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le concept de Développement Durable, prenant toute son importance avec la loi SRU, introduit la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude, afin d'identifier les éléments remarquables du paysage.

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés décomposés en trois catégories :

- *critères géographiques : typologie du relief (ondulations, pentes abruptes,...), forme.*
- *critères visuels : prédominance ou absence totale de percées visuelles et de points de vue, nature et qualité de ces derniers, présence ou non d'une ligne d'horizon, lignes directrices du regard.*
- *critères naturels : qualité spécifique des éléments végétaux, sensibilité environnementale.*

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères qui structurent le territoire communal de Fresnoy-en-Thelle.

1.2.4.1 Les espaces agricoles

L'espace agricole occupe une grande part du territoire communal (plus de 90%). Il se singularise par un paysage ouvert, aux vues lointaines en direction des territoires voisins (Chambly, coteau boisé qui souligne le tracé de la rivière de l'Oise...). Le plateau agricole offre l'avantage d'offrir un paysage changeant au rythme des saisons et des types de cultures.

Nous sommes en présence d'espaces plats et totalement vierges de toute urbanisation ; cette situation paysagère est un témoin de l'appartenance au plateau du Thelle, entité naturelle façonnée par l'agricole. A l'échelle du territoire communal, le paysage agricole doit être assimilé à un paysage emblématique.

A certains endroits (au Sud du village notamment), l'espace agricole affiche quelques variations du relief, se rapprochant plus d'ondulations que des ruptures brutales.

ANALYSE PAYSAGERE

Entité 1 : Le plateau agricole ...



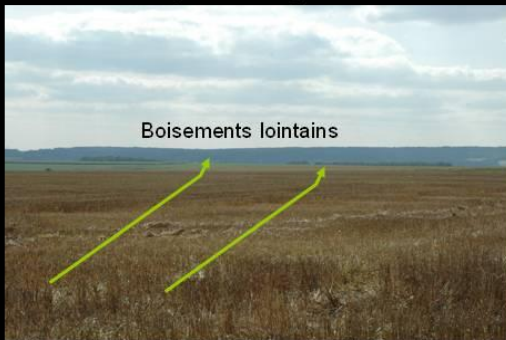
Un espace qui se caractérise par la platitude impressionnante du terrain naturel et par les perspectives lointaines offertes à l'oeil



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

Entité 1 : Le plateau agricole



Les éléments verticaux ou végétaux (même très éloignés) marquent le paysage



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

1.2.4.2 Les vallées sèches

Les vallées sèches participent à la qualité paysagère du territoire : ce paysage influence la pointe Nord du territoire ainsi que le couloir voisin de la RD 929, dans la partie Est.

Soulignant un relief et offrant pour certaines un couvert végétal assez dense (Bois de la Bretonnière), elles constituent un repère visuel dans le paysage local (il faut comprendre par local, au-delà des limites communales). En matière d'ambiance paysagère, nous sommes en présence de milieux fermés, confinés (qui contrastent fortement avec l'ouverture et la lisibilité du paysage agricole).

L'originalité de ces paysages méritait d'être relevée dans le cadre de l'analyse paysagère.

ANALYSE PAYSAGERE

Entité 2: Les vallées boisées



La Vallée Margot qui influence la partie Nord du territoire communal



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

Entité 2: Les vallées boisées



Les boisements apportent une animation paysagère réelle sur la partie Nord du territoire

FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

Entité 2: Les vallées boisées



Le Fond du Caillouet souligne la limite communale Est du territoire

FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

1.2.4.3 La ceinture verte

Les espaces végétalisés sont assez présents autour de la partie agglomérée, composant ainsi une couronne herbagère surtout observable à l'Ouest et au Nord du village. Nous sommes en présence de fonds de parcelles arborés, de secteurs de pâturages ou d'anciens vergers.

Cette couronne végétale joue un rôle de transition rurale herbagère entre l'espace agricole et l'espace bâti. Elle explique que Fresnoy-en-Thelle soit un appréhendé tel un village bosquet.

Ces espaces diversifient le paysage communal, marqué principalement par les grandes cultures.

ANALYSE PAYSAGERE

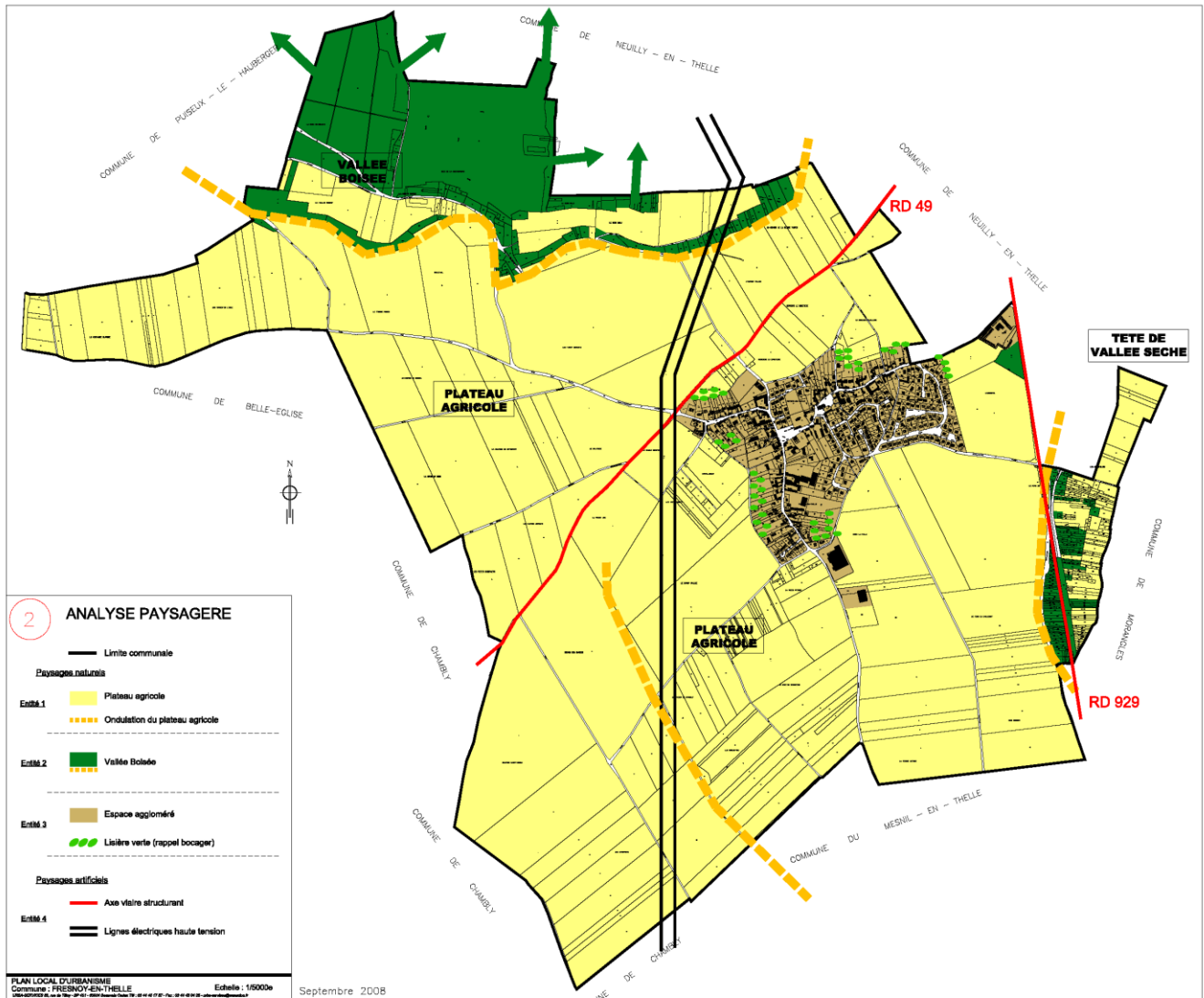
Entité 3: L'espace aggloméré



Depuis l'extérieur, le village renvoie une image verte (lisière bocagère)



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme



1.2.5 Le patrimoine naturel

Le PLU se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

La commune ne fait l'objet d'aucune reconnaissance environnementale de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), ou site NATURA 2000. Toutefois, les boisements représentent un patrimoine écologique à prendre en compte, pour leur rôle paysager mais aussi anti-érosif, en particulier sur les secteurs où la topographie est variée.

En outre, quatre ZNIEFF situées à moins d'un kilomètre de la commune, sont répertoriées dans le Porter à Connaissance. Elles concernent soit des massifs forestiers, soit des secteurs boisés au relief mouvementé (vallée sèche, coteau).

Les projets communaux, dans le cadre du PLU, devront veiller à ne pas porter atteinte à ces zones, ce qui semble peu risqué au regard de leur localisation éloignée de l'espace aggloméré.

1.2.6 Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existant sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

L'analyse géologique illustre les différentes grandes régions naturelles.

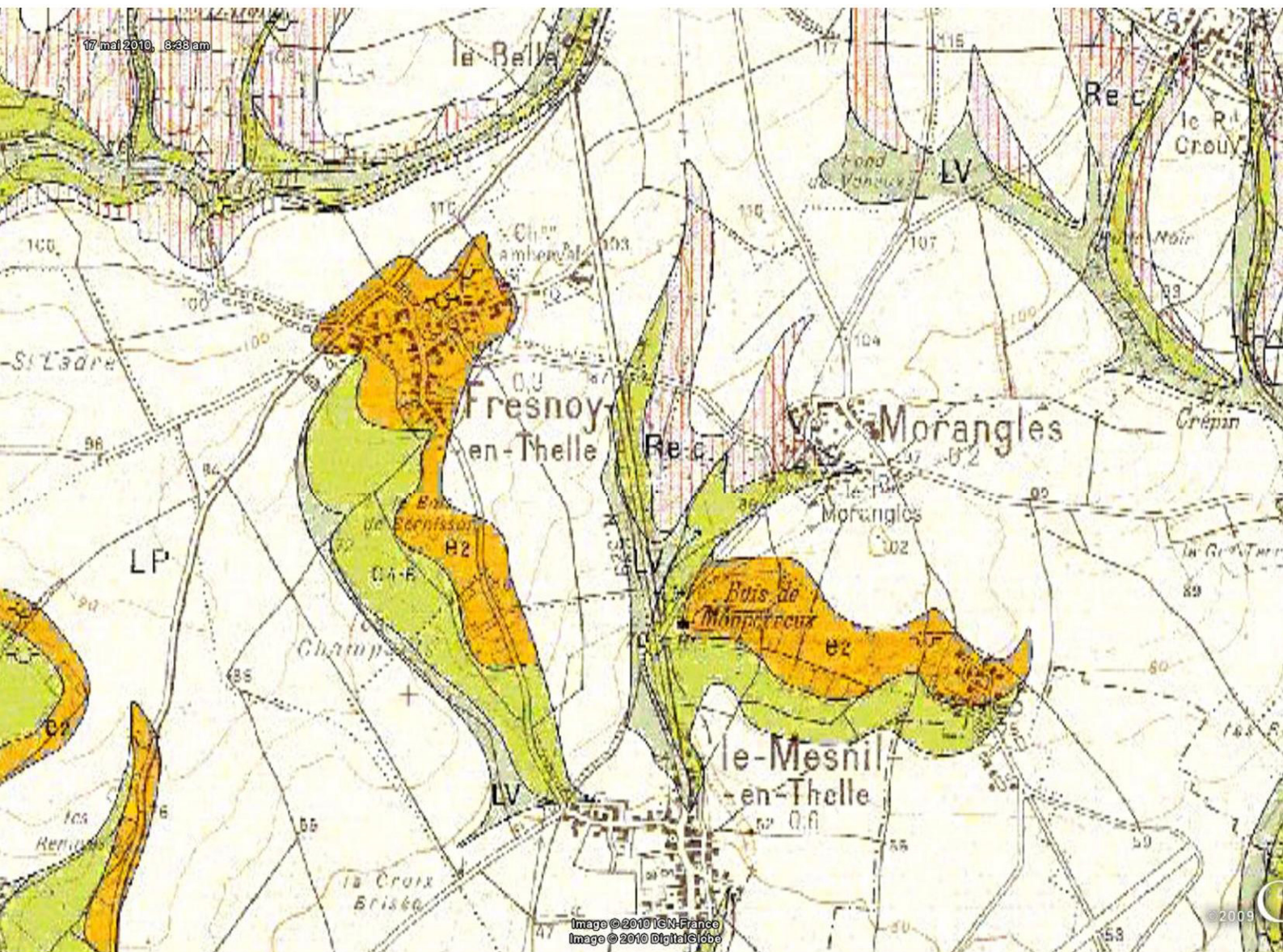
L'appartenance au Plateau du Thelle se confirme par la forte représentation des limons des plateaux, formation géologique favorable à la culture des sols.

Les deux vallées sèches principales qui sillonnent le vaste plateau se singularisent par une géologie changeante. Au niveau des versants, on aperçoit des affleurements calcaires et des couches argileuses à silex. La « dureté » de ces sols leur a permis de résister aux différentes périodes d'érosion. Le cœur des vallées est quant à lui un berceau qui accueille des limons de fond de vallées sèches, formation sédimentaire composée de grains très fins.

Le village de Fresnoy-en-Thelle s'est installé sur une loupe géologique composée à la fois de sables (Thanétien) et de craie (Sénonien).

COMMUNE DE FRESNOY EN THELLE

CARTE GÉOLOGIQUE



LP / Limons des plateaux

LV / Limons des fonds de vallées sèches

e2 / Sables

C1-F / Craie blanche à silex

Re-c / Argile à silex

GEOLOGIE

1.2.7 Forme urbaine

Après avoir dégagé les grandes lignes du paysage, il s'agit de décrire et de qualifier la forme urbaine à partir de plusieurs questions :

- *Quelle forme urbaine (constat objectif de la forme)? Est-ce un tissu aggloméré uniforme, homogène, hétérogène, structuré ? Existe-t-il plusieurs hameaux ?*
- *Quelle image urbaine (impressions subjectives produites par la vue de la forme)? Quelle intégration dans le paysage, quel sens donne-t-il à l'espace ?*
- *Quelles incidences sur le paysage ?*

La relation agglomération-paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Cette obligation faite aux collectivités est d'ailleurs rappelée dans un article du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ». (Article L.110 du Code de l'Urbanisme).

1.2.7.1 Silhouette de l'espace aggloméré

L'urbanisation de Fresnoy-en-Thelle se concentre sur un noyau bâti principal. Il est à noter la coupure physique entre le village et l'entité de la ferme de Lamberval (interruption de la trame bâtie sur 150 m). Sur le terrain, la présence d'un mur de clôture massif atténue ce constat.

De forme compacte, le village a connu différentes phases de développement ; ces dernières ont progressivement modifié l'enveloppe agglomérée. D'un « village-rue » (urbanisation guidée par deux rues principales), Fresnoy-en-Thelle a pris la forme d'un village « rectangulaire ». Cette « mutation » a été le fruit des différents quartiers pavillonnaires qui ont soit étendu la partie bâtie vers l'Est, soit combler les vides à l'intérieur du village.

1.2.7.2 Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel (Cf. reportage photographique pages suivantes)

Malgré une implantation au cœur du plateau agricole, l'urbanisation de Fresnoy-en-Thelle reste discrète ; la présence d'une couronne végétale assez développée (fonds de parcelles arborés) empêche les vues directes vers les premières constructions.

Ce constat peut se faire sur les lisières Nord (depuis les RD 49 et RD 929), depuis l'Ouest (arrière de la rue du Bout Sec, de la rue de Beaumont) et enfin depuis le Sud-Ouest.



Depuis l'extérieur, l'urbanisation se repère par une couronne verte qui entoure le village

Malgré la bonne intégration générale du bâti dans l'environnement, quelques sensibilités sont à mettre en évidence :

➤ Dès lors que l'urbanisation est passée outre les limites naturelles du village (généralement au-delà des chemins qui ceinturaient le noyau originel), les constructions ont tendance à plus se montrer. C'est le cas notamment du lotissement du Clos de Bernisson où quelques pignons clairs ressortent, le cas aussi des constructions pavillonnaires de la rue de Morangles et l'arrière de la rue du Casse Lanterne.

Le cas du récent hangar agricole, implanté au-delà de la lisière Nord du village (chemin de la Sablière), est également évoqué. Localisé sur l'espace agricole nu, il s'individualise d'autant plus dans le paysage qu'il utilise un bardage clair.



Les volumes, les tonalités des constructions sont autant d'éléments à prendre en compte dans l'impact visuels de ces dernières



Malgré son image végétale, le village s'expose sur quelques une de ses lisières

Enfin, la lisibilité de la frange Sud est abordée : la présence de bâtiments volumineux (l'entreprise Juliat et un siège d'exploitation agricole) explique l'impact visuel de ces derniers.

La récente habitation édifée à proximité du hangar agricole s'expose directement à la vue depuis l'extérieur.

1.2.8 Les entrées du village

L'étude des entrées de village a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées de village.

Une particularité doit être soulignée : les entrées du village restent assez discrètes et n'ont pas le rôle identitaire habituel. En effet, le village est épargné par la circulation des deux voies départementales (RD 49 et RD 929) qui longent le village sur ses lisières Ouest et Est.

On recense quatre entrées principales :

➤ L'entrée depuis la rue du cimetière : le manque certain de traitement de l'espace est signalé. Les équipements sportifs existants ne présentent aucun accompagnement végétal et renvoient une image plutôt dégradée. L'espace public (zone de stationnement, bas-côtés) ne bénéficie d'aucun aménagement spécifique.

Enfin, il convient de souligner le déséquilibre ressenti au niveau de cette entrée : d'un côté le mur du cimetière qui qualifie l'espace et de l'autre des installations sportives qui semblent abandonnées.



Le diagnostic territorial est l'occasion de mettre en évidence le manque de mise en scène de certaines entrées du village

➤ L'entrée depuis la rue du Bout Sec apparaît organisée. Depuis la RD 49, l'entrée dans le village se fait progressivement : l'automobiliste est encadré par deux talus végétalisés puis est guidé par le bâti pour atteindre le centre dense du village (bâti à l'alignement). Le profil dangereux du carrefour avec la RD 49 (manque de visibilité, vitesse excessive des automobilistes...) est signalé.

➤ L'entrée depuis la rue de Morangles : concernant cette entrée, le constat fait précédemment peut être repris (principe de talus végétalisés, entrée progressive...).

➤ L'entrée depuis la rue de Lamberval fait l'objet de remarques particulières : le monumental corps de ferme qualifie cette entrée du village. Utilisant les matériaux anciens, il confirme le profil rural de Fresnoy. Toutefois, il est à noter la présence d'un "terrain vague" situé juste avant la ferme, espace qui sert aujourd'hui à entreposer des gravats et les déchets des récoltes de pommes de terre. La non qualification de cet espace nuit à la qualité générale de l'entrée du village, d'autant qu'elle est très visible depuis l'axe majeur de la RD 929.



Vue de l'entrée Est, depuis la RD 929

1.2.9 Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération : c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.

Plusieurs informations ressortent du plan de l'analyse du réseau viaire :

➤ La traversée du territoire par deux voies départementales (RD 49 et RD 929) qui ne font que border l'espace bâti de Fresnoy. Aucune circulation sur ces axes principaux ne transite par les parties bâties. Toutefois, il semble important de mettre en évidence le profil accidentogène des points d'accroche entre les RD et la voirie communale : le cas de deux carrefours successifs au niveau des rues du cimetière et du Bout Sec est jugé le plus sensible (manque de visibilité, vitesse des automobilistes...).

Des travaux futurs sont programmés sur la RD 49, en lien avec la mise en services de la déviation de Neuilly-en-Thelle (voie de contournement qui concernera le territoire de Fresnoy-en-Thelle sur une infime portion).

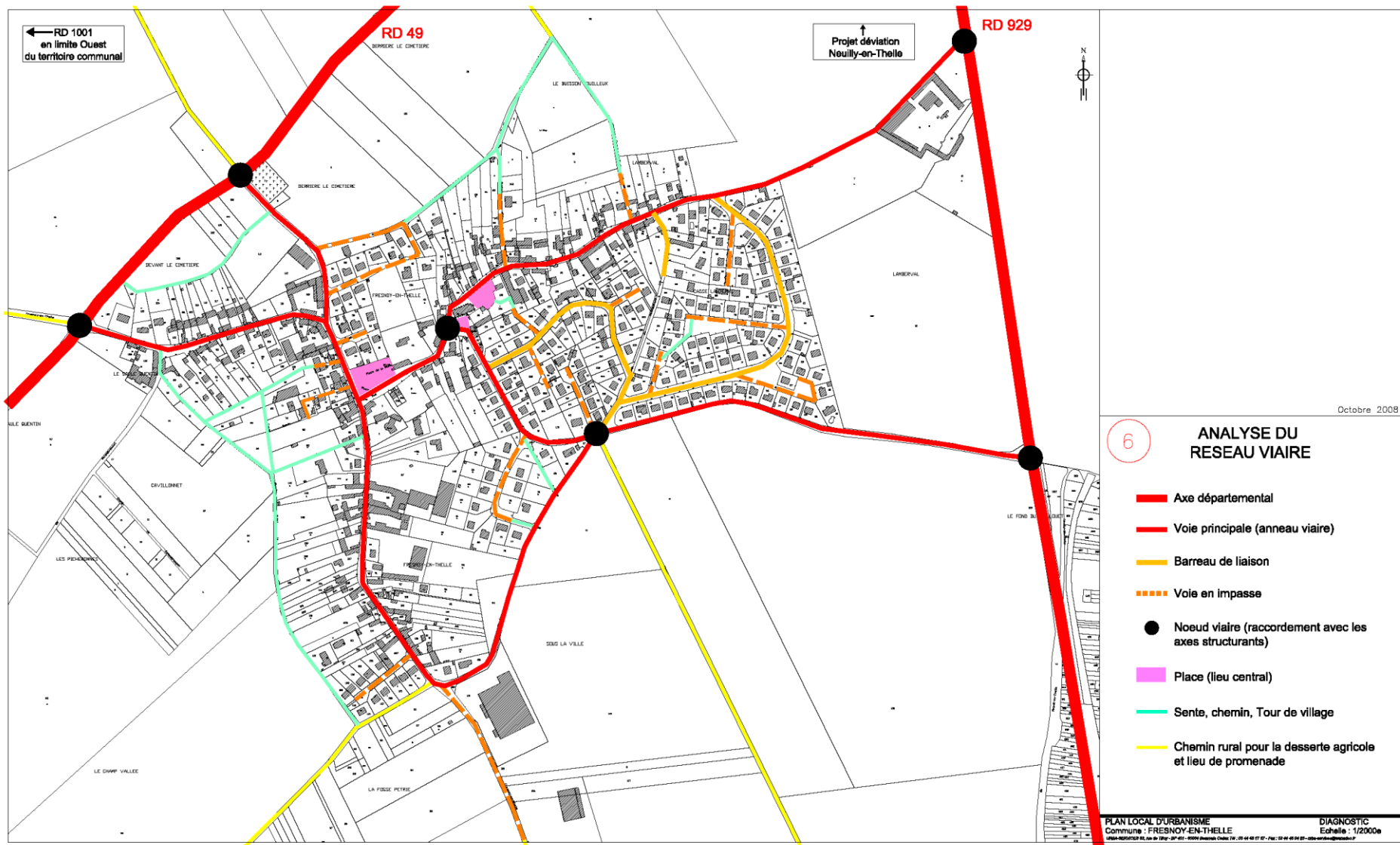
➤ Les déplacements internes au village sont commandés par des voies dites principales ; on peut citer les rues du Cimetière et du Bout Sec qui permettent l'entrée dans le cœur du village. C'est à partir de ces deux voies historiques que se greffe le premier bouclage viaire du village : rue de la Place, rue de Morangles et rue de Beaumont.

La rue de Lamberval et la route de Morangles assurent un bouclage avec l'autre voie départementale, la RD 929.

Il semble capital de mettre l'accent sur le profil très circulaire et limité du réseau viaire des lotissements (rue du Casse Lanterne, nombreuses impasses...). Sur un espace spatialement restreint, les voies se multiplient ce qui peut nuire, dans certains cas, à la « lisibilité » des différents quartiers.

La présence de nombreuses impasses à l'échelle du village est soulevée (impasse de la Ferme, impasse des Ecoles, impasse du Clos Bernisson, impasse des Prêtres...). Ce type de structure peut poser des problèmes d'enclavement urbain et ne favorise ni la fluidité des déplacements (concentration des flux sur un même point), ni l'intégration des nouveaux habitants.

Enfin, les deux places principales du village ont été intégrées dans l'analyse du réseau viaire ; elles constituent des espaces centraux, des espaces repère pour les habitants. Les principaux équipements vivants du village (mairie, écoles, accueil périscolaire, bibliothèque...) gravitent autour de la Place de la Mairie.



S'agissant des déplacements doux, il est fait mention de nombreux chemins ruraux praticables ou sentes piétonnes qui permettent soit de relier les différentes parties du village, soit de rejoindre les espaces périphériques (terres cultivées, boisements...). Très souvent, les chemins ont servi à la fois de guides et de frontières pour l'urbanisation. Fresnoy-en-Thelle est un village qui a su conserver ses tours de village, à l'image de son caractère rural.

1.2.10 Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des infrastructures existantes (capacité de la voie, du réseau d'eau, nature de la défense incendie, conditions de l'assainissement),
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétations, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

- *Dents creuses*

Au regard de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, assainissement, voies de communication), des terrains apparaissent susceptibles d'être urbanisés au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres desservis par les réseaux, appelés « dents creuses », sont répartis dans le village de façon diffuse.

Le périmètre aggloméré offre très peu de disponibilités foncières. A l'échelle du village, on recense une dizaine de dents creuses : ces dernières correspondent le plus souvent aux vides existants à l'intérieur de l'espace aggloméré.

- *Îlots fonciers*

Ils correspondent à des terrains de dimensions plus importantes ne possédant pas tous les réseaux mais qui se localisent dans le périmètre aggloméré ou dans la continuité immédiate de celui-ci. Ces îlots présentent plusieurs façades déjà bâties ; le risque est de construire en façade de rue en bloquant l'aménagement des cœurs d'îlots. L'idée est donc de réfléchir à l'avenir de ces îlots de façon globale. Ainsi il existe deux îlots de taille différente, inscrits dans le périmètre aggloméré de Fresnoy-en-Thelle :

- L'îlot de taille restreinte qui s'inscrit au cœur du village, entre l'Impasse de la Ferme et la Place de la Mairie. Il s'agit actuellement d'une construction à usage d'habitation (résidence secondaire) entourée de son vaste terrain.

- L'îlot situé à l'arrière de la rue de Beaumont, dans la partie Sud du village, et qui se prolonge jusqu'au chemin du Tour de Ville.

1.2.11 Bâti existant

1.2.11.1 Analyse de la trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une commune est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques.

À travers l'analyse de la trame bâtie du village, il se dégage différentes occupations au sol des constructions. La trame bâtie n'est en effet pas homogène selon les secteurs et les constructions qui les composent.

Sur certaines portions du village, le rôle des voies de communication dans l'organisation du bâti est incontestable. En effet, alors que toutes les voies ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, les rues principales du village (rue du Bout Sec, rue de Beaumont, rue de Lamberval) se devinent très largement. Rappelons que la structure originelle de Fresnoy-en-Thelle reprend les caractéristiques d'un village-rue. Les constructions, le long de ces axes, donnent l'impression de dessiner l'emprise de la rue. La trame bâtie renvoie l'image d'un chapelet de constructions continu.

Sur ces secteurs périphériques, le sentiment de densité bâtie est important. L'étroitesse des voies, évoquée lors de la précédente réunion, est accentuée par une implantation à l'alignement du bâti. Les automobilistes ou les piétons sont véritablement encadrés par les constructions ; les percées visuelles vers l'espace privatif sont quasiment inexistantes.

Outre la densité observée, il est important de relever la forme originale de certaines constructions : très souvent allongées, elles s'apparentent à des L (structure des longères) ou des U (structure des anciens corps de ferme transformés en habitations). L'architecture "agricole" passée influence le noyau ancien du village. L'étrange impression que les constructions s'imbriquent les unes avec les autres est à mettre en évidence : à l'échelle du terrain, on recense de façon systématique la présence de plusieurs bâtiments (habitations, dépendances, granges...). Cette organisation du bâti est héritée du passé agricole de Fresnoy-en-Thelle.

Le plan de la trame bâtie identifie un ensemble bâti géographiquement isolé par rapport au village : il s'agit de la Ferme de Lamberval. La forme, l'organisation des constructions rappellent celles du bâti dense repérable à l'échelle du noyau bâti principal.

Les bâtiments, tout en longueur, s'organisent autour d'une cour carrée. Le statut agricole de cet ensemble bâti explique cette organisation bâtie.

La poursuite de l'étude de la trame bâtie de la commune fait ressortir d'autres implantations bâties très différentes.

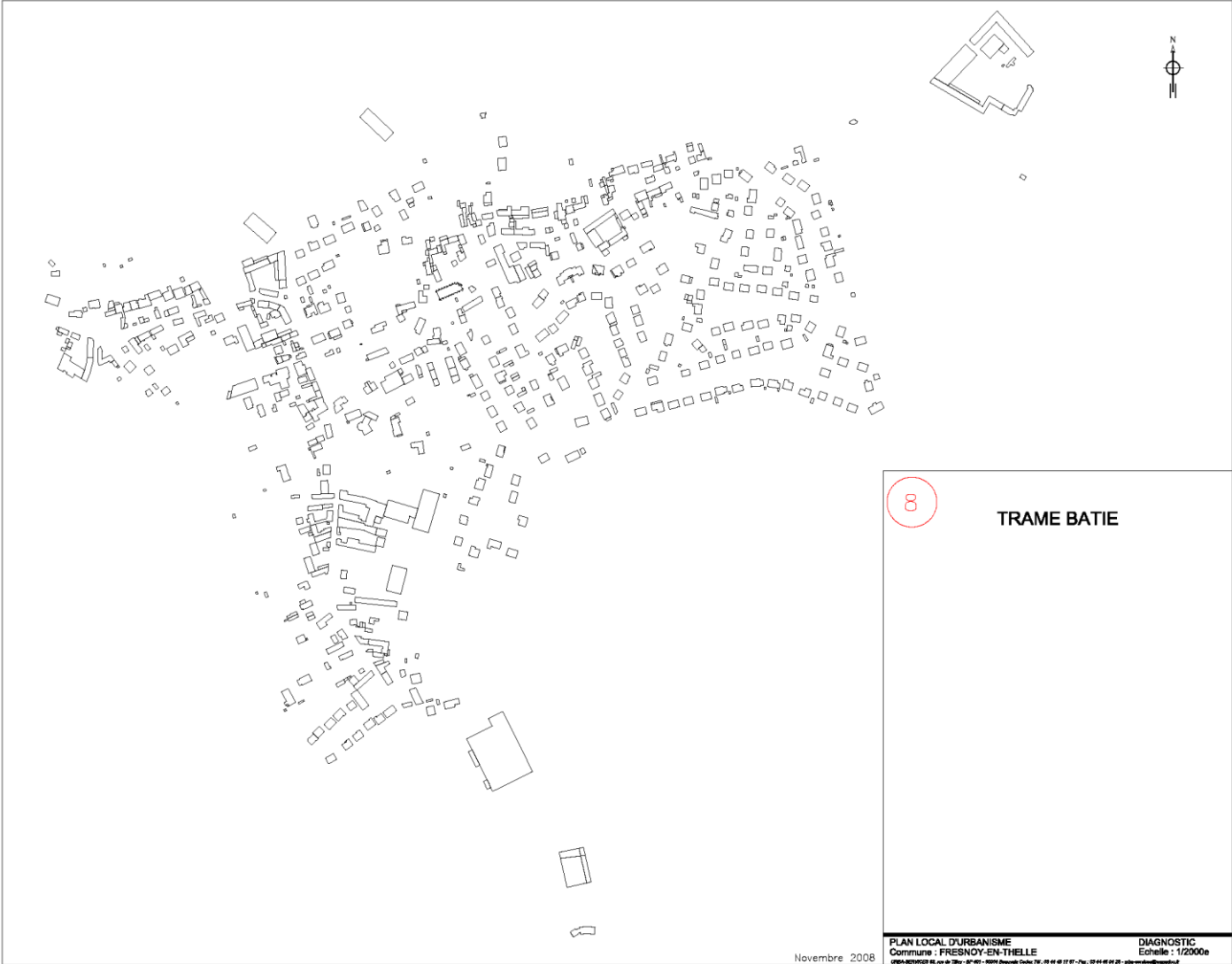
Dans l'angle formé par la rue de Beaumont et la rue de Lamberval (partie Est du village), la trame bâtie donne l'impression de se disloquer : les constructions sont le plus souvent indépendantes les unes des autres et disposées selon un canevas très régulier (succession de vides et de pleins). Il s'agit des opérations successives de lotissements qui sont venues bouleverser la structure originelle du village (village-rue). En effet, cette trame bâtie particulière représente, à l'échelle du village, une part importante du noyau aggloméré.

La concentration spatiale des opérations pavillonnaires (lotissements du Casse Lanterne, de l'Eglise) accentue très fortement leur prédominance dans la trame bâtie. La régularité des formes des habitations (rectangulaires) est un facteur supplémentaire qui personnalise ces quartiers.

A deux reprises, on retrouve ce type de trame bâtie mais sur des entités moins étendues que le grand quartier pavillonnaire cité précédemment. C'est le cas, dans la partie Sud du village (Clos de Bernisson) et dans la partie Nord du village (impasses de la Ferme et des Ecoles).

Quelques signes de "dégradation" de la trame bâtie sont à signaler : au niveau de quelques lisières du village, la trame bâtie donne l'impression de se désorganiser (impression que les constructions flottent dans l'espace). Il s'agit de constructions récentes qui se sont implantées en périphérie du village ou en double rideau par rapport au bâti originel. Il semble important d'insister sur la difficulté de gérer un tel développement, développement non cohérent et qui risque à terme de nuire à l'unité du noyau bâti.

Enfin, en périphérie de l'enveloppe bâtie, on peut distinguer des constructions aux volumes très imposants (forte emprise au sol qui contraste avec ce qui est observable à l'échelle du village) : il s'agit du bâti à usage d'activités, qu'il soit agricole (hangar) ou industriel (entreprise Juliat). On peut relever quelques traces de ce bâti volumineux à l'intérieur même du village ; il s'agit très souvent des bâtiments agricoles attachés aux sièges d'exploitation en activité.



1.2.11.2 Typologie du bâti

- *Le bâti ancien à l'alignement et en retrait*

Les constructions anciennes se concentrent sur les rues du Bout Sec, de Beaumont et de Lamberval ; elles correspondent aux axes historiques de développement du village.

On peut toutefois distinguer le bâti ancien implanté à l'alignement de la voie et souvent contigu d'une limite séparative à l'autre. Cette organisation spécifique du bâti renforce l'impression de densité (évoquée dans le cadre de la trame bâtie) et de prédominance minérale sur cette partie du village. Le bâti ancien à l'alignement forme un front bâti continu et structure la voie.

Le bâti ancien édifié en retrait de la voie est également visible : on le trouve sur des sections continues du village (exemple de la rue du Bout Sec) ou bien alors fondu dans le bâti ancien édifié à l'alignement (rue de Beaumont, rue de Lamberval). Dans ce dernier cas, la continuité visuelle est assurée par l'existence de murs de clôture ou de dépendances dont la valeur esthétique et patrimoniale de certains est importante. Le caractère de front bâti est ainsi prolongé.

Qu'il soit implanté à l'alignement ou en retrait, le bâti utilise différents matériaux. On identifie plusieurs styles architecturaux : la maison de maître aux volumes imposants, la maison type longère édifiée sur un unique niveau, la petite maison de ville édifiée sur un ou deux niveaux et enfin la grande bâtisse attachée à un corps de ferme.

Concernant les matériaux utilisés pour la construction, on peut distinguer la pierre calcaire (moellons ou pierre de taille), la brique rouge en terre cuite et enfin les matériaux recouverts d'enduits aux tonalités rappelant la pierre locale. La brique et la pierre s'harmonisent très souvent et animent les façades des constructions (bandeaux, harpes, chaînages...).

Le bâti ancien se caractérise par des hauteurs disparates : rez-de-chaussée, RDC + 1 étage, RDC + 2 étages. Il semble assez difficile de mettre en évidence un épanelage des faîtages : à l'échelle d'une même rue, la hauteur des constructions varie.

L'hétérogénéité du bâti ancien se retrouve dans l'analyse des matériaux de couverture : les toitures des constructions anciennes se partagent entre la petite tuile plate en terre cuite, l'ardoise naturelle et les tuiles à emboîtement du beauvaisis (côtes verticales apparentes).

Les ouvertures en façades sont toujours plus hautes que larges ; on compte généralement 3 carreaux par vantail (caractéristique architecturale locale). D'une façon systématique, les fenêtres sont accompagnées par un linteau ou un appui en pierre. L'importance de la symétrie des ouvertures (équilibre général de la façade) est soulignée : très souvent les fenêtres ou autres percements sont axés les uns par rapport aux autres.

Concernant les ouvertures en toiture, elles sont assez rares. On recense quelques lucarnes à deux pentes (dites jacobines), à trois pentes (dites à capucines). Souvent, le bâti ancien a fait l'objet d'aménagements de combles, donnant lieu à la mise en place de châssis de toit basculants.

Le bâti ancien, outre les matériaux nobles qu'il utilise, se distingue par ses clôtures. Quand la construction est édifiée en retrait de l'alignement, les murs de clôture massifs prennent le relais pour la continuité bâtie. Ces derniers reprennent les matériaux traditionnels : la pierre calcaire et la brique. Quand le mur n'atteint pas les 1,80 m de hauteur, alors une grille en ferronnerie "termine" la clôture. Les portails sont soit en fer forgé (souvent peint), soit en bois pleins ou à claire-voie. A noter, la présence de plusieurs porches à anse de panier remarquables et des portes charretières (témoin du passé agricole).

L'AMBIANCE URBAINE DU TISSU ANCIEN



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme



Des continuités minérales qui structurent l'espace public

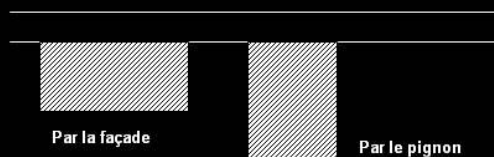
LE BÂTI ANCIEN

Implanté à l'alignement...



Types d'implantation à l'alignement :

Voie



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

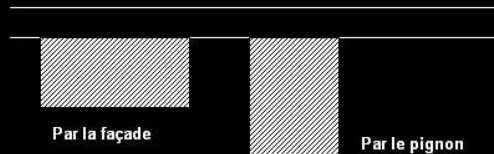
LE BÂTI ANCIEN

Implanté à l'alignement...



Types d'implantation à l'alignement :

Voie



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

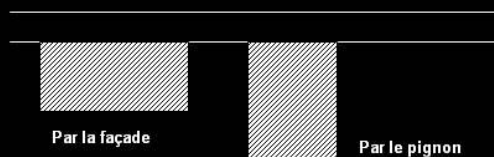
LE BÂTI ANCIEN

Implanté à l'alignement...



Types d'implantation à l'alignement :

Voie



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES DÉPENDANCES DU BÂTI ANCIEN



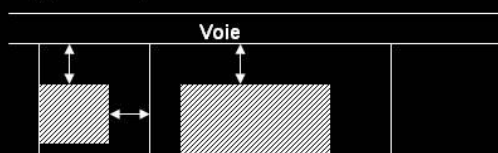
FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI ANCIEN

En retrait...



Types d'implantation en retrait :



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme



LE BÂTI ANCIEN

En retrait...



LES TOITURES DU BÂTI ANCIEN... matériaux de couverture



La tuile du Beauvaisis



L'ardoise



La petite tuile plate en terre cuite



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES OUVERTURES DU BÂTI ANCIEN



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES OUVERTURES DU BÂTI ANCIEN



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES OUVERTURES DU BÂTI ANCIEN



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES CONTINUITES VISUELLES DU NOYAU ANCIEN (murs)



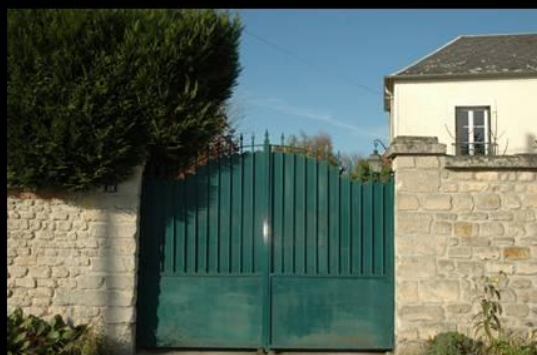
FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES CLÔTURES ET PORTAILS DU BÂTI ANCIEN



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES CLÔTURES ET PORTAILS DU BÂTI ANCIEN



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES CLÔTURES ET PORTAILS DU BÂTI ANCIEN



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

- *Le bâti récent de type pavillonnaire*

Les constructions pavillonnaires sont venues soit combler les interstices du tissu ancien (exemples dans les rues du Bout Sec et de Beaumont), soit étendre considérablement le noyau bâti originel (exemples des lotissements du Casse Lanterne, de la résidence de l'Eglise).

La notion d'unité spatiale des opérations réalisées dans la partie Est du village est à signaler : ce quartier se détache légèrement du village par son profil purement pavillonnaire et ses fonctionnements particuliers (nombreuses rues en impasse).

A l'échelle du village, on peut retrouver un certain éventail de pavillonnaires selon les époques de construction. Aussi, on relève la présence d'un bâti caractéristique des années 60 (pavillon sur sous-sol et toit à 4 pans), d'un bâti des années 75 (lotissements Casse Lanterne, impasse de Bel Air), des années 80 (impasse des Prêtres), et enfin des constructions très récentes (lotissement de la rue de l'Eglise).

Parmi les quelques constructions pavillonnaires récentes, on peut relever quelques styles architecturaux qui n'ont pas de rapport avec l'architecture dite locale (maison à colonne...).

Les constructions pavillonnaires reprennent les caractéristiques pures de ce type de bâti. Les constructions sont généralement implantées au centre de leur parcelle, systématiquement en retrait de plusieurs mètres de l'alignement et souvent des limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires.

Les toitures sont le plus souvent composées de tuiles plates ou de tuiles mécaniques ; leurs tonalités s'harmonisent avec celles du bâti ancien.

Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions. La diversité des ouvertures en toitures participe à la multiplicité des types de constructions existantes. On trouve des lucarnes jacobines (2 pentes), des lucarnes capucines (3 pentes) et des châssis de toit basculants.

Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteurs,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la transparence des clôtures est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, une barrière surmontant un muret de soubassement, et selon la nature des portails.

L'AMBIANCE URBAINE DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

L'AMBIANCE URBAINE DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Le pavillonnaire des années 60



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Les quartiers pavillonnaires



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Le pavillonnaire à l'intérieur du tissu ancien



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Le pavillonnaire récent



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES TOITURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE... matériaux de couverture



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES OUVERTURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE

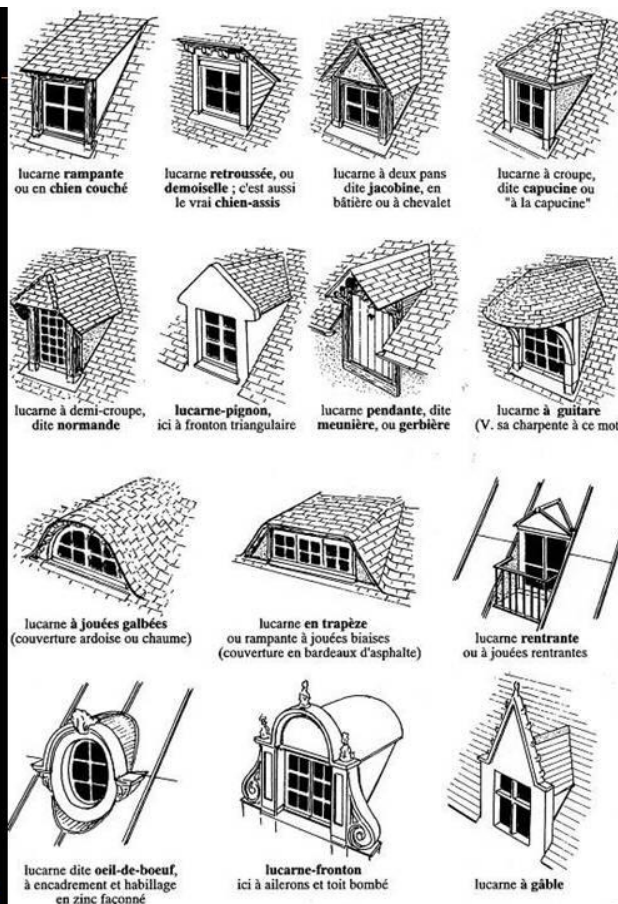


FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES OUVERTURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme



LES PORTAILS ET CLÔTURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE



Le fer



Le bois



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES PORTAILS ET CLÔTURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE



Le PVC



Les clôtures végétales

FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

LES PORTAILS ET CLÔTURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

- *Le bâti locatif*

La récente opération d'habitat réalisée dans la rue de l'Eglise (pavillonnaire) a répondu au concept de mixité sociale avec la création de 12 logements locatifs. Par leur architecture proche du bâti environnant, ils s'intègrent parfaitement avec l'ambiance urbaine environnante.

LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Le logement locatif et collectif



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

- *Le bâti à usage d'activités*

Il convient de distinguer le bâti à usage agricole du bâti à usage d'activités industrielles.

Très souvent, le premier se fond dans le paysage urbain ancien (grandes bâtisses utilisant les matériaux traditionnels) ; le bâti agricole participe à la qualité architecturale du village.

Une attention particulière est à apporter aux tonalités des bardages des hangars agricoles pour ne pas créer un impact visuel trop fort. Cette précaution est à prendre en considération pour le territoire de Fresnoy-en-Thelle : les derniers hangars agricoles qui ont été réalisés se sont implantés en périphérie du village, sur l'espace agricole ouvert.

A noter la présence d'un corps de ferme isolé géographiquement, à l'Est du village (Ferme de Lamberval). Cet ensemble agricole propose une architecture de grande qualité, caractéristique du Pays de Thelle.

Il convient de signaler la forte représentation des corps de ferme à l'échelle du village. Cette typologie du bâti se caractérise par un parcellaire très étendu (exemples les plus caractéristiques dans la rue de Beaumont).

Concernant l'activité industrielle, il existe un unique site d'activité : l'entreprise JULIAT implantée dans la partie Sud du village, légèrement en retrait du noyau aggloméré. Il convient de relever la bonne insertion des constructions, malgré leur volumétrie importante (forte emprise au sol) : ce constat s'explique par les tonalités choisies pour les bardages qui couvrent les façades. Le bâtiment d'activités, pourtant volumineux ne donne pas l'impression de s'exposer violemment à la vue, malgré un paysage environnant très nu (terres cultivées, absence de couvert végétal...). Le choix d'un bardage s'inspirant des éléments naturels (terre, bois...) a largement favorisé cette insertion plaisante.

LE BÂTI À USAGE D'ACTIVITÉS



FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme

- *Les équipements publics*

Le plan de la typologie montre une concentration des équipements publics à proximité de la Place de la Mairie. On y retrouve ainsi la Mairie, le pôle regroupant la salle des fêtes, la bibliothèque et le centre de loisirs, les deux écoles (rue de la Place).

Chacun des équipements affiche un style plutôt moderne; aucun équipement n'occupe un bâti ancien.

LES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS



La Mairie

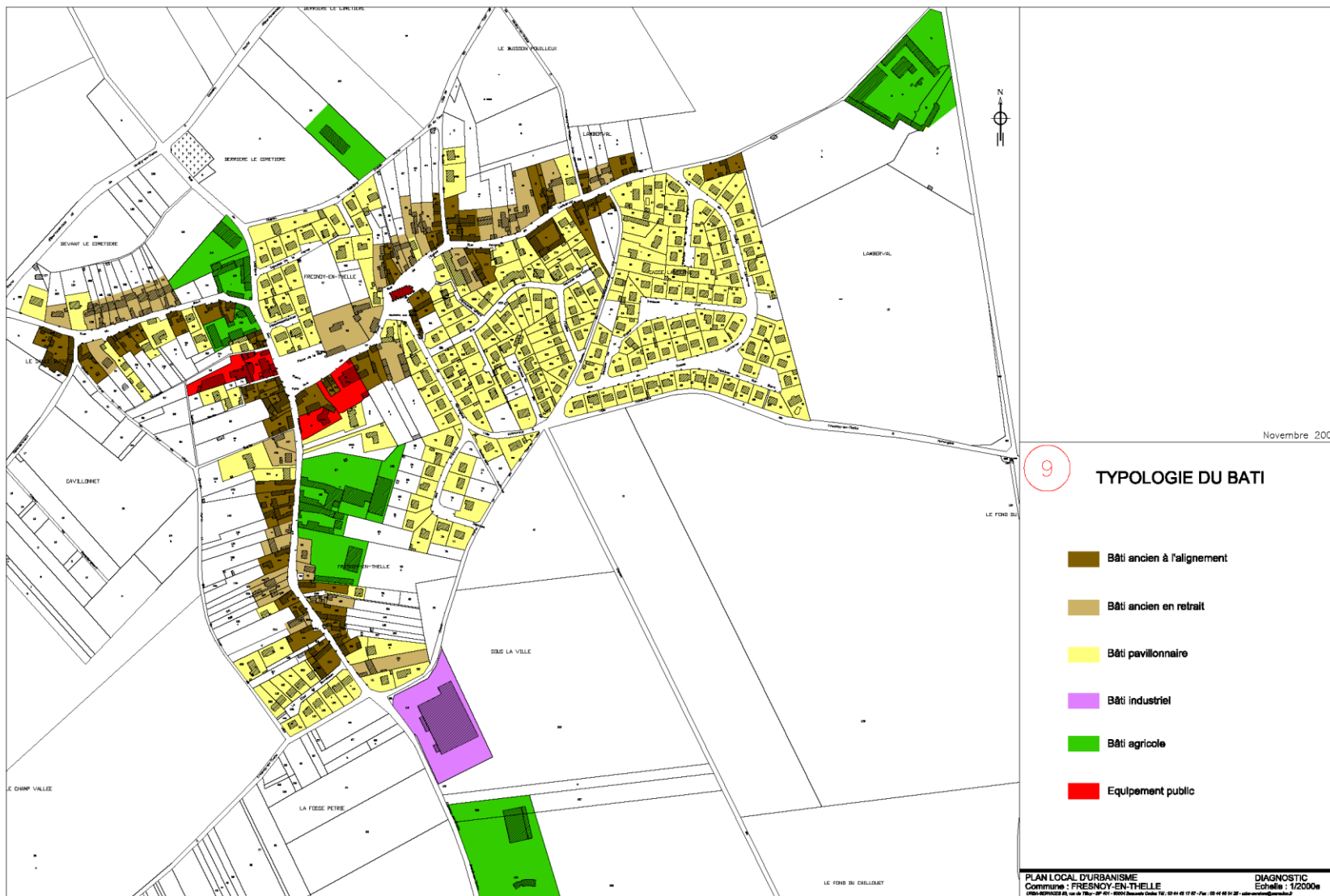


L'église



L'école

FRESNOY-EN-THELLE - Plan Local d'Urbanisme



1.2.12 Trame verte urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Fresnoy-en-Thelle et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux peuvent composer la trame verte d'une agglomération : boisements, arbres isolés, pelouses, herbages, espaces verts communaux, jardins privés, jardins familiaux...

Un premier constat peut être fait : la qualité de la ceinture verte qui entoure le village. En effet, l'arrière des parties bâties s'accompagne d'un espace végétal particulier qui mêle des secteurs de prairies, des secteurs plantés de haies et des fonds de parcelles jardinées.

Vue depuis l'extérieur cette ceinture végétale renvoie une image très verte du village (*voir photo*).

Les études du PLU sont l'occasion de mettre en évidence le rôle « protecteur » de cette lisière végétale : elle évite ainsi une exposition visuelle du bâti depuis l'espace agricole.



Vue depuis l'extérieur, la ceinture verte habille le village et évite la surexposition du bâti dans l'ambiance agricole du plateau

La poursuite de l'examen de la trame verte a permis d'identifier plusieurs îlots non bâtis, situés à l'intérieur de l'espace aggloméré.

Le premier s'inscrit entre l'impasse de la Ferme et la rue de Lamberval : composé d'une grande parcelle vierge et des fonds de parcelles déjà bâties, elle affiche aujourd'hui un profil végétal (prairie, arbres isolés).

Le second îlot, plus arboré, se localise entre la rue de Lamberval et la rue de Morangles.

Enfin, un dernier îlot peut être signalé, situé entre la rue de Beaumont et le chemin du Tour de Ville.

COMMUNE DE FRESNOY-EN-THELLE

VUE AERIENNE



1.2.13 Dynamique du territoire

Le village n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Celui-ci est également un lieu d'échanges parcouru de flux plus ou moins intenses suivant les secteurs. Des pôles d'attraction se distinguent ainsi au sein du tissu urbanisé.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace de l'agglomération, ainsi que les principaux éléments structurants, ont été mis en évidence (Cf. carte p.56).

En premier lieu, il convient de souligner la forte proportion de la fonction Habitat. Fresnoy-en-Thelle affiche une vocation résidentielle (l'étude des statistiques a confirmé ce constat, notamment pour les habitudes des actifs).

Le positionnement territorial de Fresnoy-en-Thelle est à prendre en compte dans l'examen de la dynamique : l'appartenance au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Thelle, la proximité du pôle de Chambly, l'onde dynamique de la région parisienne (...) sont autant de facteurs à prendre en compte dans l'appréhension du territoire de Fresnoy-en-Thelle et dans son fonctionnement quotidien.

Il convient de relever le bon degré d'équipement de la commune. On peut en effet recenser plusieurs structures publiques qui répondent aux besoins quotidiens des habitants : écoles maternelle et primaire, cantine, périscolaire, salle des fêtes, bibliothèque et centre de loisirs. L'analyse de la dynamique urbaine est l'occasion de préciser que ces équipements bénéficient d'une fréquentation soutenue ; les écoles notamment affichent des effectifs hauts avec près de 110 enfants scolarisés.

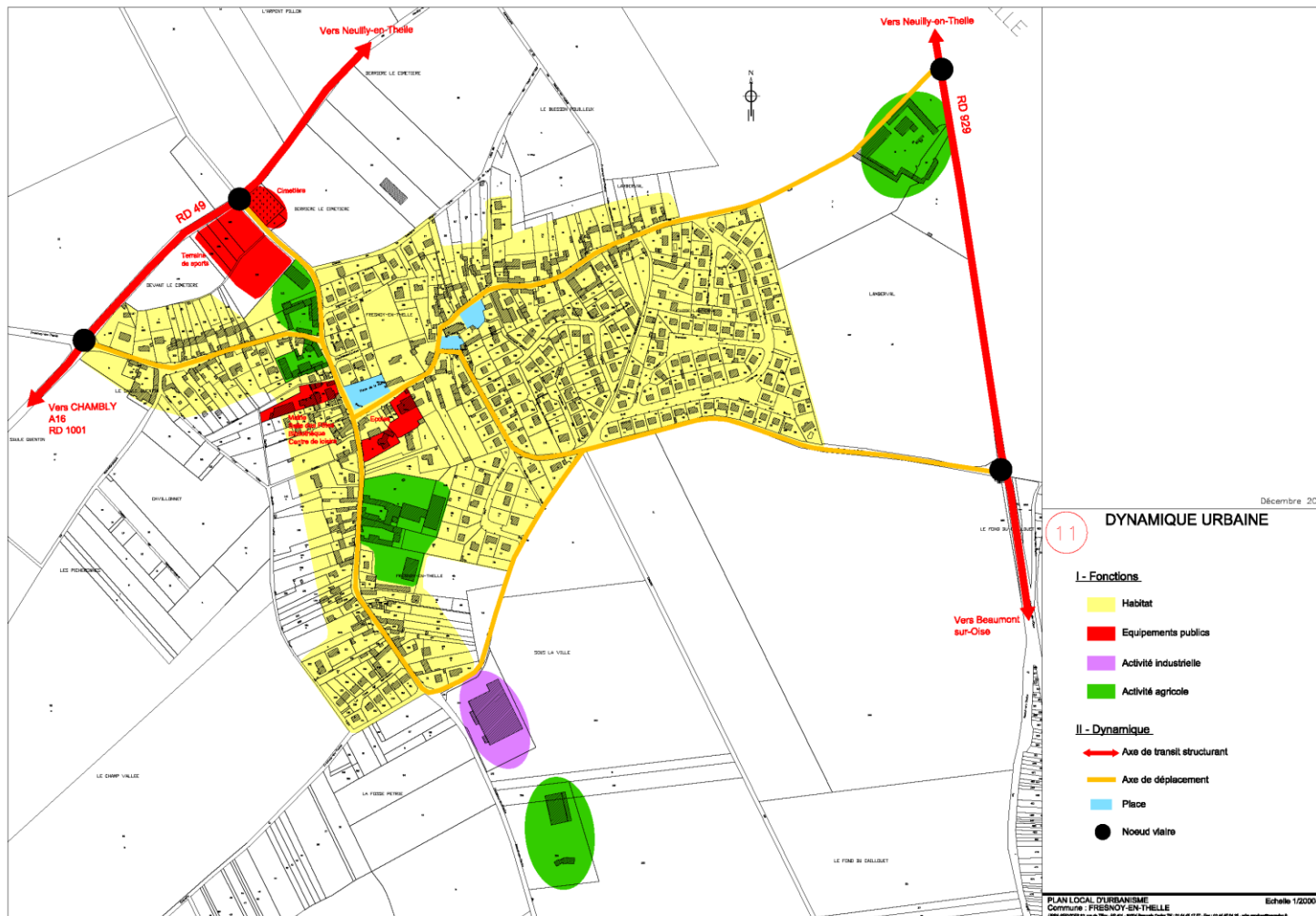
Enfin, le plan de la dynamique du village identifie plusieurs sites d'activités. On peut différencier les nombreuses exploitations agricoles en activité (au nombre de 6) et le site de l'entreprise JULIAT (éclairage scénique) qui emploie 80 salariés environ.

Il n'existe en revanche plus de commerces ni de services à la population. Ceci est à rapprocher du fait de la proximité de Chambly et de Neuilly-en-Thelle, pôles qui sont fréquentés quotidiennement par les habitants lors de leurs déplacements.

Bien qu'elles n'impliquent pas de circulations à l'intérieur du village, les deux voies départementales (RD 49 et RD 929) ont été intégrées dans l'analyse de la dynamique. En effet, elles assurent une bonne accessibilité à la commune et un trajet direct vers les pôles structurants (Neuilly-en-Thelle, Chambly, RD 1001, A 16).

Pour satisfaire la plupart de leurs besoins, les habitants de la commune doivent être mobiles et se déplacent généralement en véhicule motorisé.

La Communauté de Communes du Pays de Thelle a mis en place un service de transport à la demande, le Pass'Thelle Bus, à destination des gares et des bourgs centres du territoire.



1.2.14 Contraintes, risques et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération ou sur son développement projeté.

A Fresnoy-en-Thelle, on relève l'existence de nombreux aléas naturels. En revanche, il n'existe pas, à proprement parler, de contraintes artificielles, liés de la main de l'homme.

1.2.14.1 Les contraintes

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle apparaît comme étant peu contraint.

Son implantation au cœur d'un secteur plan, l'absence de boisements périphériques, l'absence de reconnaissance écologique, l'absence de risque naturel majeur (...) sont autant d'information qui étayent ce constat.

On peut toutefois signaler la présence des deux voies départementales qui encadrent le village, et qui par définition, joue un rôle de « barrières » en cas de développement de l'urbanisation (situation valable pour la partie Ouest du village).

La présence de la couronne verte au niveau de certaines lisières est un élément important à prendre en compte dans la planification du territoire. A de nombreuses reprises, le diagnostic territorial a souligné le rôle capital de cette zone verte (protection du bâti, transition harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace bâti, silhouette de village bosquet...).

La Direction Départementale des Territoires de l'Oise (DDTO) a été dotée d'un système d'information géographique (module CARTELIE), permettant de cartographier les différents types de risques susceptibles d'impacter les territoires (mouvements de terrains, cavités souterraines, coulées de boue, remontées de nappes, inondations). Ce sont ces données cartographiques, désormais annexées au Porter à Connaissance qui ont permis d'établir l'analyse qui suit.

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle est discrètement concerné par *les mouvements de terrain*, notamment au niveau des deux vallées principales qui « perturbent » le relief tabulaire du vaste plateau agricole. Le degré de l'aléa reste peu important et ce « risque » concerne des secteurs naturels, totalement à l'écart de l'urbanisation.

Le territoire communal n'est pas concerné par les risques « cavités souterraines » et « remontées de nappe ».

Enfin, les informations sur le risque « coulée de boue » indiquent qu'une grande partie du village est située dans un secteur où l'aléa coulée de boue est « fort ». Toutefois, l'historique des arrêtés de catastrophe naturelle ne fait état que d'un seul évènement en 1999 correspondant à la tempête nationale.

Il semble important de préciser que l'analyse des circulations d'eaux à l'échelle du territoire n'a pas montré de dysfonctionnements majeurs. Les différents bassins de rétention, au nombre de 4, et les mares assurent un équilibre hydraulique à l'échelle. Le plan ci-après permet une localisation précise des bassins de rétention et les informations qui suivent nous renseignent sur leurs caractéristiques techniques.

Le bassin n°1 est aménagé à l'arrière de la rue du Bout Sec, sur une surface de 600 m³ environ. Il collecte les eaux pour les infiltrer ensuite dans la marne.

Le bassin n°2, situé derrière l'impasse des Prêtres, propose une contenance de 60 m³. Il semble important de signaler que le PLU, dans ses orientations, prévoit l'agrandissement du bassin de ce rétention ; un emplacement réservé (ER) est inscrit au bénéfice de la commune sur une surface de 440 m².

Le bassin n°3, localisé dans le bas de la rue de Beaumont (Sud du lotissement du Clos Bernisson) est celui qui propose la plus grande capacité de collecte (1 560 m³). Il collecte les eaux et les infiltre dans la marne.

Le bassin n°4 se situe à l'extérieur du village, au niveau du carrefour Fresnoy-Morangles. D'une contenance de 1 200 m³, les eaux collectées sont infiltrées dans la marne.

Enfin, il convient de citer **la mare** localisée au niveau de l'église. D'une capacité de 450 m³, elle participe à la gestion des eaux de surface à l'échelle du village. Une mare privée existe également à l'intérieur du corps de ferme de Lamberval (450 m³).

L'Atlas des Risques Naturels Majeurs précise que « la modélisation qui a permis de cartographier les risques ne prend pas en compte des aménagements ». La commune de Fresnoy-en-Thelle, comme on l'a vu précédemment, a mis en place un « réseau » efficace de plusieurs bassins de rétention pour assurer la collecte et la gestion des eaux de surface. Par ailleurs, les mémoires du village n'ont jamais connu de phénomène de coulée de boue, ce que confirme d'ailleurs l'historique des arrêtés de catastrophe naturelle.

1.2.14.2 Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique pour un but d'utilité publique.

La commune de Fresnoy-en-Thelle est concernée par deux servitudes :

➤ *Une servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.* Cette servitude est attachée au point de captage situé sur la commune de Puiseux-Le-Hauberger ; seul le périmètre éloigné écorne la partie Ouest du territoire communal de Fresnoy-en-Thelle.

➤ *Une servitude relative à l'établissement de canalisations électriques.* Il s'agit des lignes électriques aériennes Cergy - Terrier et Plessis Gassot - Terrier qui traversent le territoire communal du Nord au Sud (partie située à l'Ouest du village).

Les deux servitudes reconnues ne concernent pas l'espace aggloméré.

Les Servitudes d'Utilité Publique



Conception : DDEA 80
Date d'impression : 08-05-2010

- Limites départementales
- Communes limitrophes à au moins un
- Point captage Eau Potable
- Périmètre de protection rapproché AEP
- Périmètre de protection éloigné AEP
- Périmètres de protection des Monum
- Périmètres de protection des Monum
- Communes concernées par au moins
- Périmètres ZINAJI (A14) Zones de
- Sites naturels inscrits (AC2)
- Sites naturels classés (AC2)
- Servitudes concernant les terrains
- Servitude aéronautique de cépage
- Servitude de Haager et de vanheek
- Communes soumises à une servitud
- Communes soumises à une servitud
- Communes soumises à une servitud
- Communes soumises à une servitud
- Communes

Description :
Servitudes AC1, AC2, AC4, A4, PT1, PT2, AR3, AR8, AS1, EL3, T5, I3

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

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Énergie, de l'Environnement, du Développement durable et de la Mer

1.3 Bilan du diagnostic

L'ensemble des points présentés au cours du diagnostic, première phase de l'élaboration du PLU, font ici l'objet d'un bilan, avant que soient abordées les réflexions qui conduiront à la définition d'un projet communal. Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune et rappelle les éléments constitutifs de la dynamique du territoire communal.

1.3.1 Un territoire qui se détache par la prédominance des espaces naturels

↳ **La dominante agricole** qui imprègne une grande partie du territoire communal, témoin de l'appartenance au vaste plateau du Thelle. Cet espace se singularise par son paysage ouvert offrant des perspectives lointaines vers les territoires voisins. Il est également le support d'une activité économique dynamique, celle de l'agriculture. On recense six exploitations agricoles actives sur le village de Fresnoy-en-Thelle.

↳ **L'identification de deux espaces naturels de qualité**, le premier occupe la partie Nord du territoire communal (en limite avec les communes de Neuilly-en-Thelle et Puiseux-le-Hauberger) et le second qui souligne la limite communale Est (celle avec Morangles). La particularité de ces deux espaces était ressortie lors de l'analyse paysagère ; alors que l'espace dédié à l'agriculture affiche un paysage « dénudé » et un relief tabulaire, les deux extrémités du territoire s'animent par la présence d'un couvert boisé dense et continu et d'un relief ondulé. Les boisements forment un repère visuel dans le paysage local (il faut comprendre par local, au-delà des limites communales).

Le constat d'une véritable richesse naturelle et paysagère est mis en évidence.

↳ L'analyse de la forme urbaine a permis de dégager l'existence **d'une ceinture verte** qui accompagne l'espace aggloméré. Depuis l'extérieur, le village renvoie une image très végétale : nombreux sont les espaces arborés qui accompagnent l'arrière des parcelles bâties. Les vues directes vers le bâti sont très rares. L'urbanisation bénéficie aujourd'hui d'une protection végétale ; si les réflexions des élus en matière de développement ont pour effet de déplacer la limite actuelle du village, il conviendra de repenser cette couronne verte.

1.3.2 Un caractère rural et traditionnel préservé malgré un développement pavillonnaire important

↳ **L'identification d'un noyau ancien** très unitaire qui se concentre dans les rues du Bout Sec, de Beaumont et de Lamberval. Les parties originelles du village accueillent un bâti patrimonial de qualité, qui a été préservé.

En effet, nombreuses sont les constructions édifiées en pierre calcaire, en briques rouges en terre cuite et utilisant la petite tuile plate, l'ardoise ou la tuile du beauvaisis pour les matériaux de couverture. En plus de ses intérêts architecturaux, le bâti ancien crée une ambiance urbaine particulière : les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement de la voie et forment ainsi des continuités minérales intéressantes. Le diagnostic architectural a également permis d'identifier certains immeubles remarquables (grandes bâtisses, corps de ferme, maisons bourgeoises...) et certains réseaux de murs.

↳ **La dimension pavillonnaire du village** s'affirme à travers les différentes extensions qui ont bouleversé l'enveloppe agglomérée dans sa forme. C'est notamment le cas du vaste lotissement du Casse Lanterne, situé dans la partie Est du village.

Sur ces espaces, la typologie des constructions, l'ambiance urbaine (densités, implantations...) contrastent avec celle du bâti ancien. Le futur PLU se devra de prendre en compte ces caractéristiques propres aux quartiers pavillonnaires.

↳ Une offre en logements à l'avantage des résidences principales et aux maisons individuelles. Malgré tout, il semble important de souligner l'offre en **logements locatifs** (au nombre de 12), logements réalisés dans le cadre de la récente opération de la résidence de l'Eglise. La notion de mixité, bien que l'on soit à l'échelle d'un village, est ainsi respectée ; cette heureuse expérience encourage les élus à répéter ce genre d'opération pour d'éventuels développements futurs.

↳ Même si Fresnoy s'apparente à une entité rurale, le diagnostic de l'espace aggloméré a permis de dégager **une centralité à l'échelle du village**. En effet, plusieurs éléments vivants gravitent autour de la place de la Mairie (écoles, mairie, salle des fêtes, bibliothèque, périscolaire, stationnement...). Cet espace repère est un élément fort dans la vie quotidienne du village.

1.3.3 Une dynamique à souligner

↳ Malgré une vocation résidentielle, la commune de Fresnoy-en-Thelle peut se féliciter d'avoir **une dynamique interne intéressante**.

Le bon degré d'équipement de la commune doit être souligné. La présence des structures scolaires et périscolaires, des équipements publics (salle des fêtes, bibliothèque, terrains de sports...) constituent des atouts majeurs pour la dynamique communale et pour l'identité de Fresnoy.

Par ailleurs, une dynamique économique existe à l'échelle du territoire. Fresnoy-en-Thelle, territoire « pincé » entre la couronne parisienne et le pôle de Neuilly-en-Thelle a su préserver une économie.

Une première liée à l'entreprise JULIAT (éclairages scéniques qui emploie 80 salariés environ) implantée sur la limite Sud du village. La seconde dynamique économique est celle du monde agricole fortement représenté par 6 exploitations (4 exploitations réparties dans l'enveloppe agglomérée et 2 exploitations situées à l'écart de l'espace bâti). Pour compléter ces deux sources d'économie, quelques activités artisanales existent.

↳ Le bilan du diagnostic est l'occasion de replacer le territoire de Fresnoy-en-Thelle dans son **contexte territorial**. Le plan présenté met en exergue **la forte influence du pôle parisien** avec le déplacement progressif de l'onde dynamique vers le Nord (partie Sud du département de l'Oise). Les élus confirment ce constat : la récente opération de la rue de l'Eglise a attiré beaucoup de personnes venant du val d'Oise et de la région parisienne en général.

L'appartenance au **SCOT du Pays de Thelle** est un élément à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. Le bureau d'études rappelle la notion de compatibilité (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) qui doit exister entre le PLU et les dispositions du SCOT du Pays de Thelle. A l'échelle du territoire communal de Fresnoy, le SCOT annonce des orientations, notamment en matière de patrimoine naturel, de croissance démographique, de patrimoine bâti, de déplacements doux (...).

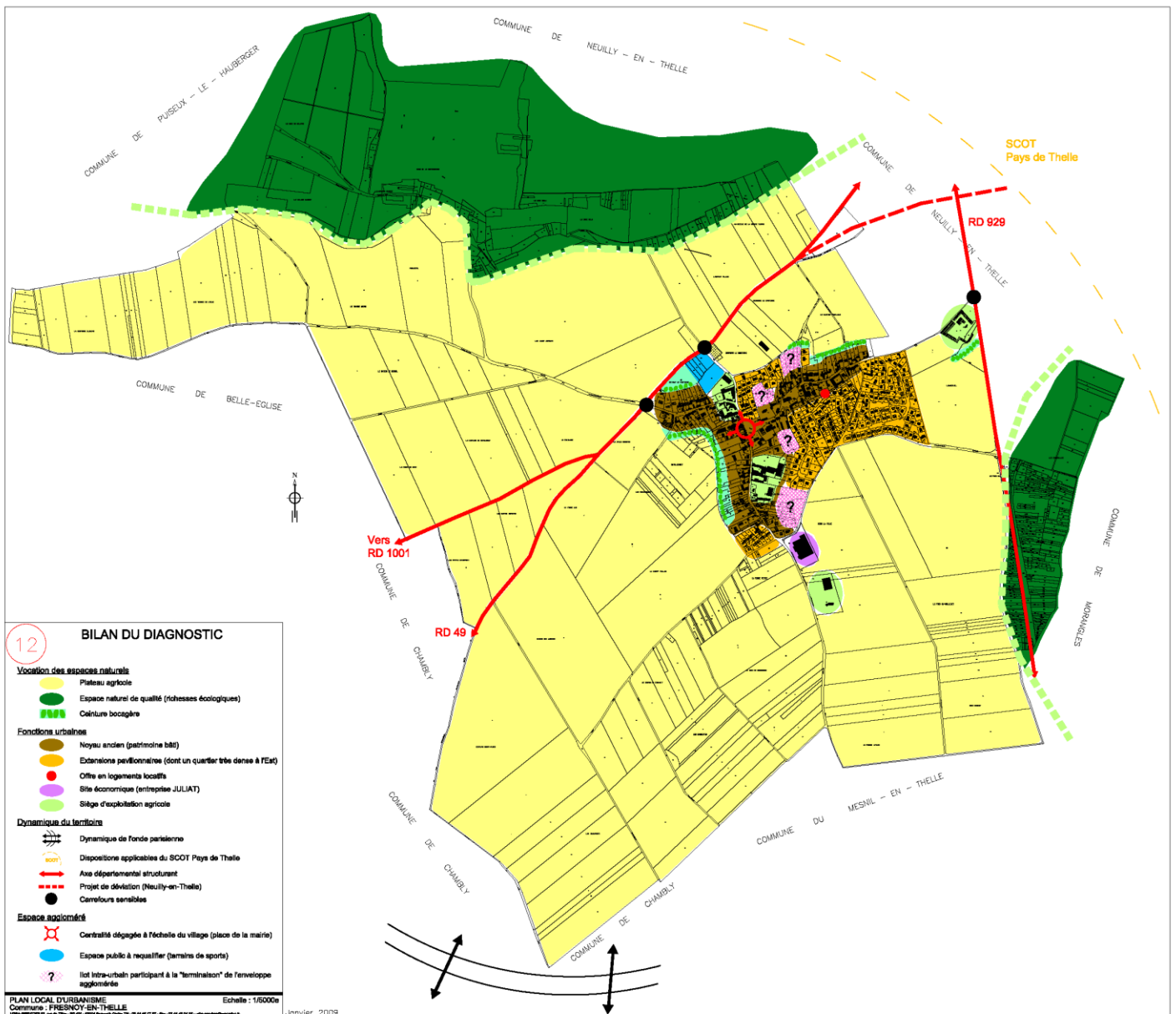
↳ Même s'il n'interfère pas dans les circulations intérieures au village, il convient de signaler **le passage du réseau départemental** sur le territoire communal. La RD 49 et la RD 929 « tangentent » le village, respectivement sur ses lisières Ouest et Est. Il semble important de mettre en évidence le profil accidentogène des points d'accroche entre les RD et la voirie communale : le cas de deux carrefours successifs au niveau des rues du cimetière et du Bout Sec est jugé le plus sensible (manque de visibilité, vitesse des automobilistes...). Monsieur le Maire réagit en informant l'assemblée que des travaux sécuritaires des carrefours doivent être programmés par le Conseil Général de l'Oise. La future déviation de Neuilly-en-Thelle écorne le territoire de Fresnoy, sur son extrémité Nord.

1.3.4 Un espace aggloméré qui offre un potentiel de développement « interne »

↳ Malgré un faible nombre de dents creuses (de l'ordre d'une dizaine), il semblait important de signaler la présence de plusieurs îlots situés à l'intérieur de l'espace aggloméré. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) encourage fortement les développements « internes » avant d'entamer des réflexions sur des extensions périphériques.

Dans le cadre des réflexions du PLU, il conviendra d'examiner le potentiel de chaque îlot et afficher une vocation (permettre la constructibilité et dans quelles conditions, préserver le profil végétal de l'îlot...).

Le positionnement géographique du territoire, implique que la commune de Fresnoy-en-Thelle planifie son développement sur le long terme. Aussi, des secteurs « périphériques » qui présentent des liens avec l'existant pourront prétendre à une vocation constructible. En matière de développement, les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT approuvé.



2 CHOIX ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1 Justifications des orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.1.1 Objectifs de la commune

La Commune a souhaité engager une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux activités, aux équipements, et d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et maîtrisée de l'espace.

Ainsi, les objectifs de la Commune sont :

- *La réflexion sur le positionnement du territoire à l'échelle intercommunale,*
- *La maîtrise du développement dans le temps et l'espace en tenant compte des activités agricoles et des risques naturels,*
- *Le paysage et l'environnement au service de la cohésion du territoire et du cadre de vie,*
- *La gestion des risques naturels.*

2.1.2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1.2.1 Le contexte territorial

↳ Veiller à la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT approuvé du Pays de Thelle.

↳ Concilier la dynamique territoriale liée à la proximité des pôles structurants (région parisienne, Chambly...) et la préservation du caractère rural du territoire. Le PLU traduit, dans ses orientations, la volonté municipale de programmer l'avenir du village (développement de l'habitat) tout en respectant l'identité du territoire et les capacités des équipements communaux (notamment les structures scolaires). Le principe d'équilibre doit guider les dispositions du PLU.

2.1.2.2 Les patrimoines naturel, paysager et écologique

↳ Préserver les terres agricoles productrices du Plateau du Thelle. Le vaste plateau agricole est un paysage emblématique du Pays de Thelle qui mérite une attention particulière et une gestion équilibrée.

↳ Reconnaître les paysages originaux qui participent à l'identité et la richesse du territoire. La Vallée Margot, qui influence toute la pointe Nord du territoire, propose un paysage diversifié (relief et boisements) qui mérite une reconnaissance et une protection particulière. La même démarche protectionniste est appliquée pour la vallée sèche boisée qui longe la RD929, au lieu-dit « Le Fond du Caillouet ».

↳ Maintenir le couvert boisé qui anime et enrichit le paysage local. Les boisements, très « discrets » à l'échelle du territoire, participent à la richesse et la biodiversité du patrimoine naturel. Ils justifient la mise en place de dispositions particulières (application de la trame Espaces Boisés Classés encadrée par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

↳ Respecter la perception végétale du village en protégeant la ceinture végétale actuelle, voire en la renforçant (plantations nouvelles à réaliser en cas de déplacement de l'enveloppe agglomérée par exemple). Fresnoy-en-Thelle doit conserver son statut de village bosquet. La ceinture verte confirme la transition harmonieuse entre l'espace agricole nu et l'espace bâti ; l'équilibre paysager est ainsi respecté.

↳ Travailler sur le maintien, voire le renforcement de la trame verte intra-urbaine (trame jardin inconstructible sur les fonds de parcelles, îlot végétal à préserver pour conserver des poumons verts à l'intérieur de l'espace aggloméré...).

Les quelques secteurs verts protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme correspondent à des secteurs qui ne pourraient raisonnablement participer au développement futur du village (dans une démarche de comblement d'îlot et de densification). En effet, ces derniers apparaissent soit inaccessibles, soit leur urbanisation apporterait des gênes dans le fonctionnement quotidien du village.

↳ Privilégier le maintien des exploitations agricoles garantes du caractère rural du territoire et de qualité du cadre de vie. L'équilibre paysager qui caractérise le territoire de Fresnoy-en-Thelle est avant tout étroitement lié à l'existence d'une économie agricole. Nombreux sont les paysages qui sont « entretenus » par le monde agricole.

2.1.2.3 L'espace bâti

- ↳ Reconnaître et valoriser la qualité du bâti patrimonial (noyau ancien).
- ↳ Identifier les éléments remarquables du bâti à partir d'un relevé sur le terrain (type petit patrimoine, murs structurants, immeubles remarquables...) et leur appliquer des dispositions réglementaires particulières.
- ↳ Gérer les quartiers pavillonnaires et prendre en compte la dimension pavillonnaire du tissu bâti.
- ↳ Identifier le pôle économique existant et définir ses perspectives d'évolution.
- ↳ Gérer la présence de plusieurs exploitations agricoles à l'intérieur du tissu aggloméré.
- ↳ Améliorer l'appréhension du pôle sportif (traitement qualitatif de l'espace, meilleure accessibilité...).
- ↳ Affirmer la centralité à l'échelle du village.

2.1.2.4 La démographie et le développement de l'urbanisation

↳ Afficher un rythme démographique de 1 % annuel (seuil maximal affiché par le SCOT du pays de Thelle), ce qui correspond au seuil de **1 034 habitants en 2020** (soit + 107 habitants par rapport à 2009) et **1 087 habitants à l'horizon lointain de 2025** (+ 160 habitants par rapport à 2009). Rappelons que Fresnoy-en-Thelle est avant tout un village, et non un pôle urbain identifié à l'échelle du SCOT.

Le développement programmé dans le cadre du PLU vise à conserver un équilibre général à l'échelle du village en adéquation avec les capacités des équipements en place (notamment les structures scolaires). Malgré sa position territoriale que l'on pourrait qualifier de « stratégique » (partie Sud du département de l'Oise), Fresnoy-en-Thelle n'a pas la capacité à absorber un développement plus important. Il semble important de préciser que le développement affiché dans le PLU doit se faire selon un phasage progressif dans le temps.

- ↳ En matière de développement :
 - Privilégier le comblement des dents creuses (rares à l'échelle du village).
 - Pouvoir gérer la transformation du bâti ancien (ancien corps de ferme par exemple).

- Limiter la consommation d'espaces périphériques et entamer une réflexion sur le potentiel constructible situé à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée actuelle (travail de composition urbaine sur les îlots vierges). L'idée directrice est celle de refaire le village sur le village, démarche conforme aux dispositions des lois SRU et UH et du Grenelle de l'Environnement.

↳ Afficher la volonté d'un développement respectueux du cadre naturel et du contexte villageois. La transition harmonieuse entre l'espace naturel et l'espace bâti a été soulignée, à de nombreuses reprises. La programmation du développement du village s'accompagnera de toutes les précautions et actions à mettre en œuvre pour que cet équilibre soit maintenu.

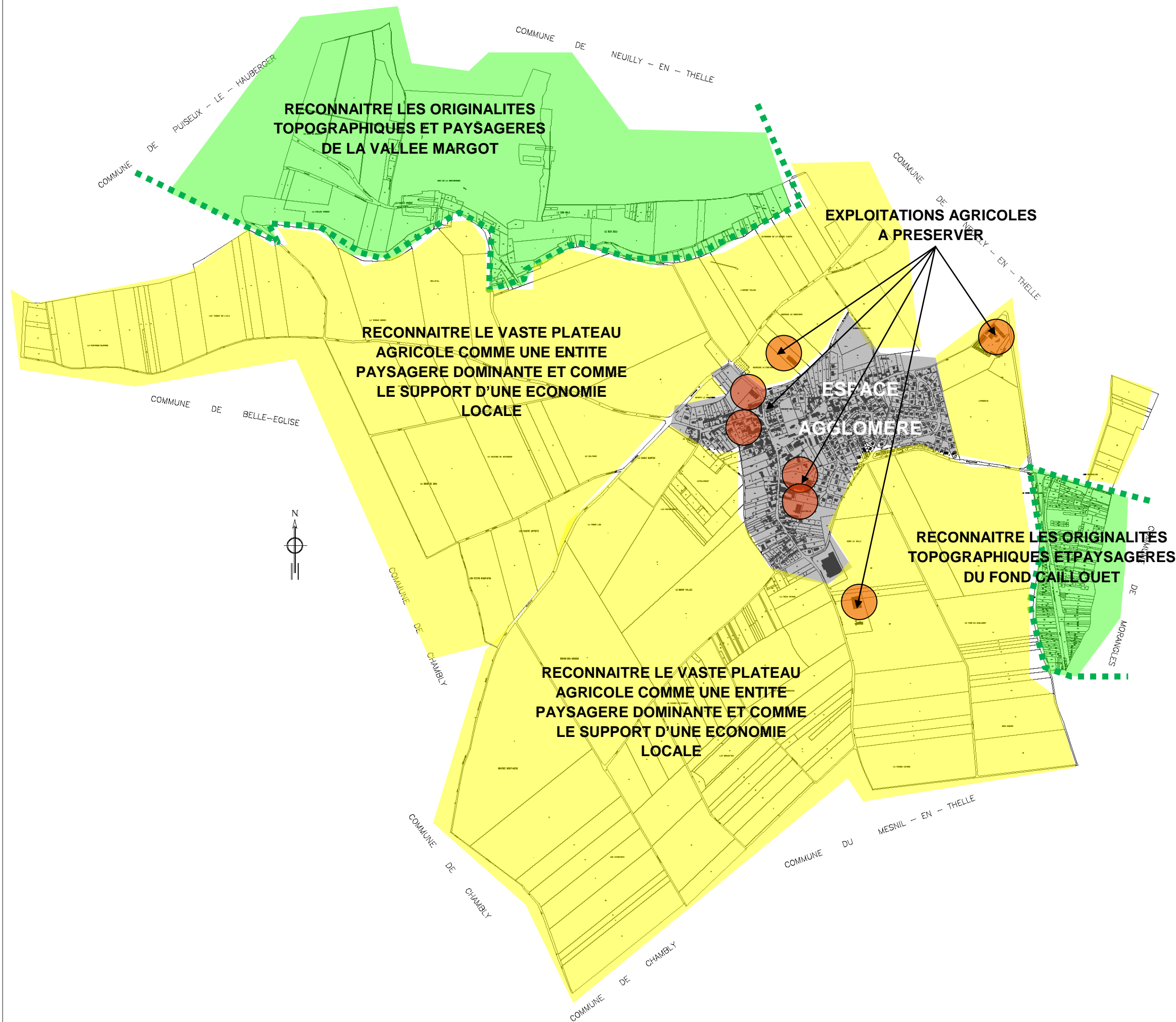
↳ Accompagner toute réflexion de développement de l'habitat d'une démarche de mixité (taille des logements, logements locatifs...) et d'une politique volontariste en matière d'équipements. Le positionnement du territoire de Fresnoy-en-Thelle dans une onde dynamique (région parisienne, Chambly...) et à proximité d'une offre en transports en commun (gare de Chambly) justifie cette orientation du PADD.

2.1.2.5 Les déplacements

↳ Maintenir, recréer ou prolonger les cheminements piétonniers structurants et historiques (tours de village...). Le PLU doit œuvrer pour préserver le caractère rural de Fresnoy-en-Thelle. Les déplacements à l'intérieur du village doivent garder une échelle « humaine ».

↳ Accompagner tout développement du village d'actions encourageant les déplacements doux. Cette démarche offre plusieurs avantages : celui de prolonger le profil rural de Fresnoy-en-Thelle et celui de favoriser les greffes urbaines avec l'existant (éviter l'enclavement).

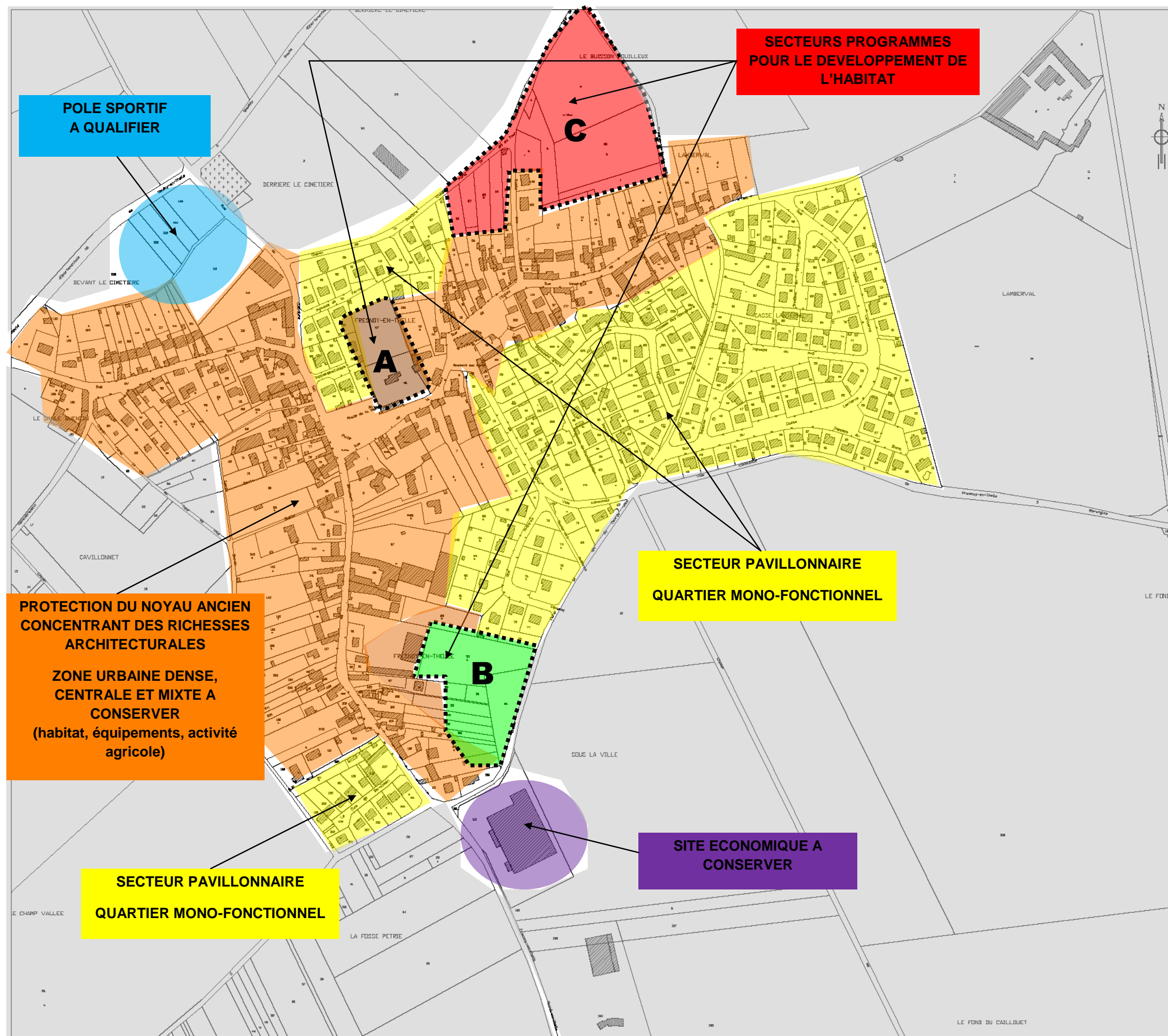
↳ Travailler sur l'amélioration de la jonction réseau départemental / réseau communal pour sécuriser les carrefours sensibles et permettre des circulations douces (piste cyclable...). Le Conseil Général de l'Oise, en lien avec la mise en service de la déviation de Neuilly-en-Thelle, a prévu le renforcement et le calibrage de la RD49 de Neuilly-en-Thelle à Chambly. Dans ce projet, il est projeté l'aménagement des deux intersections de la RD49 avec la voirie communale (rue du Cimetière et rue du Bout Sec) par création de tournes à gauche. La Commune a d'ores et déjà signé un accord avec le Conseil Général pour la réalisation de ces aménagements.



CARTO PADD TERRITOIRE

COMMUNE DE FRESNOY-EN-THELLE
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientations
Espace aggloméré



SECTEURS PROGRAMMES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

A Secteur programmé sur le court/moyen terme pour l'accueil d'opération de logements locatifs et de logements en accession à la propriété répondant au concept de mixité sociale

B Secteur programmé sur le long terme pour l'accueil d'opération d'habitat pavillonnaire

C Secteur programmé sur le long terme dont l'urbanisation est subordonnée à la révision du SCOT du pays de Thelle et à la modification du PLU

CARTO PADD VILLAGE

2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU

2.2.1 Présentation

Le territoire communal se divise en trois grandes catégories de zones :

- *La zone urbaine est une zone qui est équipée ou qui le sera prochainement ; elle est désignée par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UD et UE.*
- *- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.*
- *La zone agricole : elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A.*
- *La zone naturelle et forestière : elle correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et ont pour indicatif N ;*

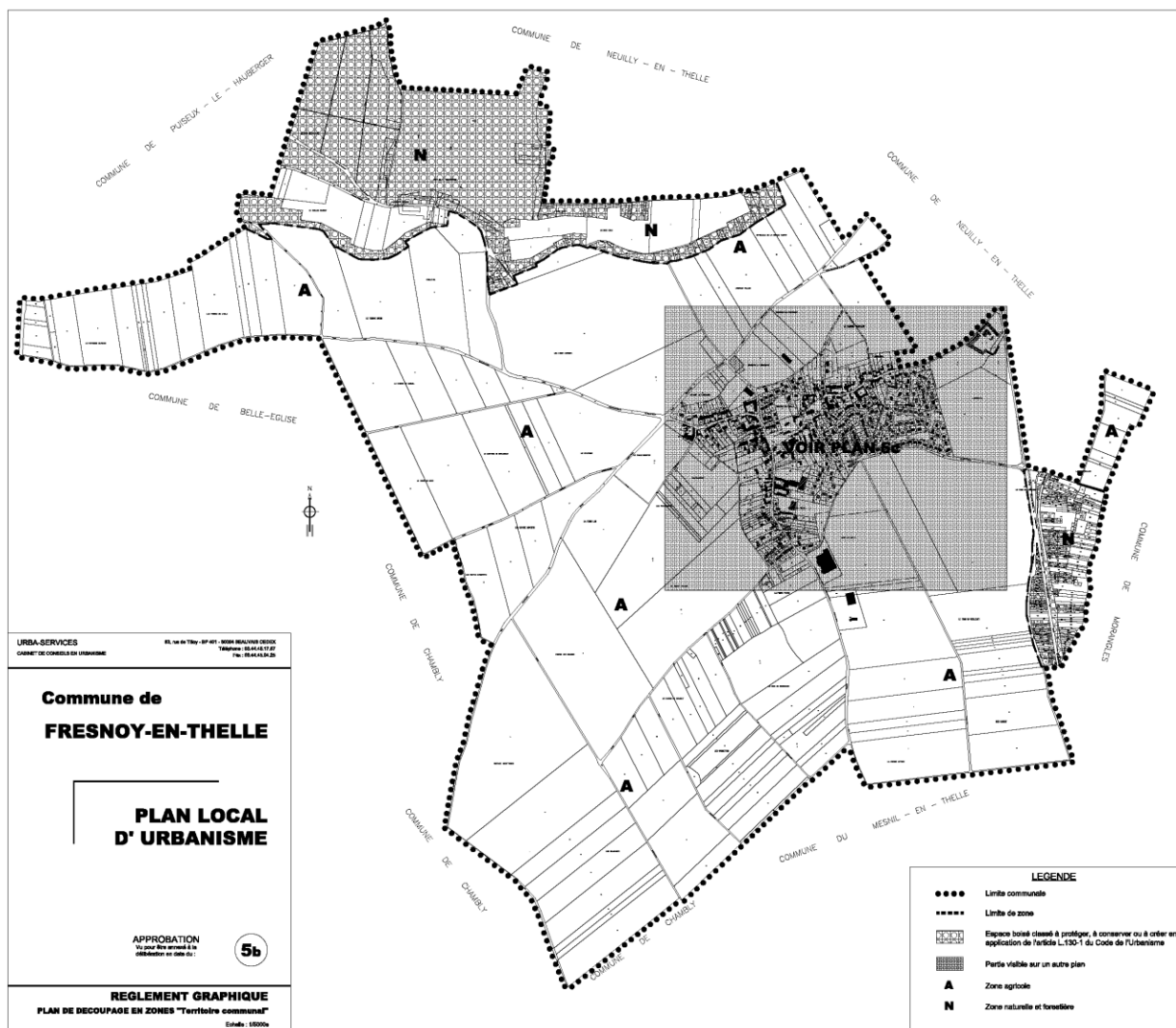
Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

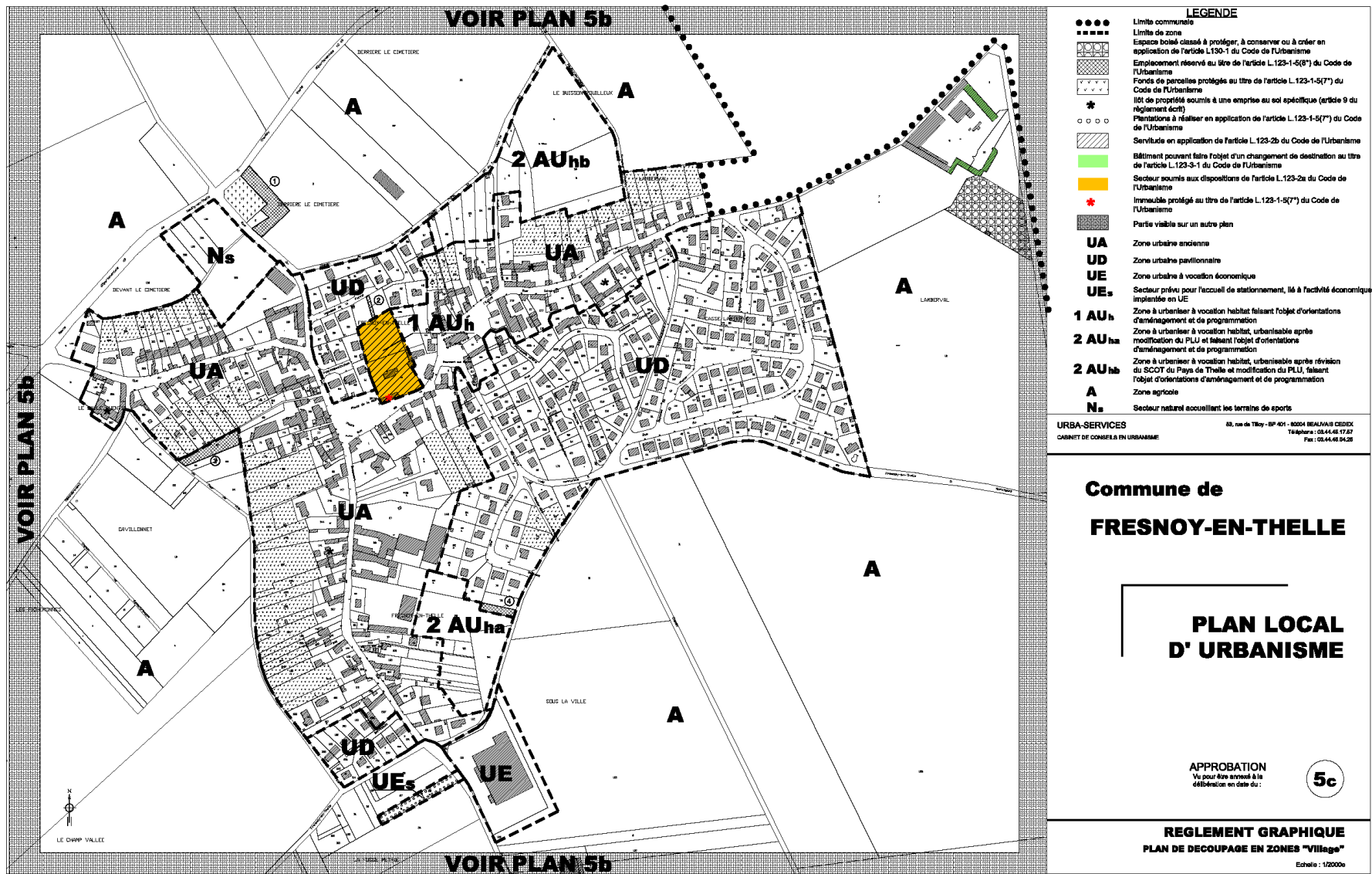
- *les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général,*
- *les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,*
- *les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme,*
- *les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme,*
- *les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du PLU),*
- *les îlots de propriété soumis à une emprise au sol spécifique,*

- *les éléments particuliers du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du code de l'Urbanisme (haies, alignement d'arbres...).*

Les dispositions adoptées dans le règlement écrit et graphique traduisent des objectifs d'aménagement et de développement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b et n°5c du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit.





2.2.2 Les zones urbaines

Le périmètre de la zone urbaine est volontairement restrictif ; il n'englobe que le bâti existant et tient compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux et la jurisprudence.

En conséquence, seules à l'intérieur de ce périmètre seront constructibles les "enclaves urbaines" restantes, déjà desservies par les réseaux.

2.2.2.1 La zone UA

- *Caractère de la zone*

La zone UA correspond au tissu urbain ancien de Fresnoy-en-Thelle ; elle s'étend sur près de 21 hectares, soit moins de 4 % de la superficie communale. L'ambiance urbaine qui s'y dégage (densités, implantation du bâti), les traits architecturaux des constructions (...) sont autant d'éléments qui ont guidé le PLU à l'inscription d'une zone urbaine spécifique.

Le noyau ancien propose des fronts bâtis continus nourris de constructions et/ou de dépendances implantées à l'alignement de la voie (par le pignon ou par la façade) et de murs de clôture remarquables. Dans cette section du village, le minéral prédomine. Le phénomène de densité bâtie est très largement ressenti par le piéton. La commune souhaite conserver les caractéristiques principales du bâti ancien, véritable patrimoine identitaire.

Ajouté à ce trait urbain spécifique, la zone UA concentre l'ensemble des équipements publics du village (mairie, écoles, structures périscolaires, salle des fêtes, bibliothèque...). Les notions de mixité des fonctions et de centralité doivent être mises en avant.

- *Périmètre de la zone*

La détermination du périmètre de la zone UA s'appuie sur la présence du réseau d'eau et des voies de desserte. Le périmètre de la zone UA a été défini en tenant compte des critères énoncés en introduction.

La définition des limites de la zone UA a été facilitée par la présence d'un noyau ancien homogène. La zone urbaine prend la forme d'un « L » inversé, structuré par les rues principales du village : la rue du Bout Sec, la rue de Beaumont, la rue de l'Eglise et la rue de Lamberval. Ces trois rues sont les axes historiques de Fresnoy.

Quelques précisions sont à donner quant au « choix » de délimitation de la zone urbaine ancienne.

➤ La zone urbaine propose un décroché à l'extrémité de la rue du Bout Sec (une rive est classée en zone UA et l'autre rive en zone agricole).

La limite de la zone urbaine a pris en compte la construction déjà existante sur la parcelle n°130.

Plusieurs raisons justifient ce léger décrochement :

- la proximité de la RD 49 qui supporte des flux de circulation assez denses (et qui sont voués à se densifier davantage après la réalisation de la déviation de Neuilly-en-Thelle),
- les travaux prévus pour le requalibrage de la RD 49 nécessiteront un élargissement de la voie actuelle,
- la présence d'un talus qui protège les premières constructions de la RD 49.

➤ La zone urbaine n'a pas été étendue dans la partie Nord de la rue du Cimetière. La limite proposée se fait dans le respect des limites naturelles du village ; il n'a pas semblé judicieux d'étendre l'urbanisation sur cette partie du village ce qui aurait eu pour effet de « rapprocher » les constructions de la voirie départementale et « d'enfermer » le cimetière (équipement qui est voué à s'étendre) à l'intérieur des parties bâties. Par ailleurs, il semble capital de signaler que le SCOT du Pays de Thelle, document supra-communal, précise qu'un développement urbain à cet endroit risque de dégrader la silhouette du village (site sensible d'entrée de village). Enfin, il convient d'apporter quelques précisions quant aux réseaux : le réseau d'assainissement n'existe pas dans cette section de la rue du Cimetière. Le coude assez marqué que suit la rue du Cimetière ne permet pas d'envisager une urbanisation et ce pour des motifs sécuritaires évidents.

➤ La faiblesse des réseaux publics et la mauvaise desserte viaire de la Ruelle des Princes explique le découpage proposé.

➤ La limite communale a guidé le découpage de la zone UA à l'extrémité de la rue de Lamberval.

➤ A de nombreuses reprises, la zone UA propose une profondeur « généreuse » : la présence d'un parcellaire laniéré justifie ce constat. Il s'agit très souvent des fonds de parcelles des constructions édifiées à l'alignement ou avec un léger retrait par rapport à la voie de desserte (exemples de la rue de Beaumont, rue du Bout Sec et rue de Lamberval).

Pour ne pas encourager une urbanisation en double, voire triple, rideau (développement qui ne correspond pas à l'empreinte urbaine de la commune), le principe d'une trame verte a été appliqué aux fonds de parcelles (article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme). L'idée de la protection est d'une part de conserver un statut végétal pour les parties situées à l'arrière des habitations et d'autre part, de défendre l'image verte du village depuis l'extérieur.

- *Vocation de la zone*

La zone UA regroupe différentes natures de bâti. On retrouve en majorité des constructions à usage d'habitation qui sont accompagnées d'équipements ou espaces publics qui participent au dynamisme du village (église, mairie, écoles, salle des fêtes, bibliothèque, place centrale...).

Plusieurs activités agricoles sont également représentées dans le tissu bâti (rue du Bout Sec, rue de Beaumont...). Il existe ponctuellement quelques activités artisanales qui participent à la diversification des fonctions en milieu rural.

Comme annoncé précédemment, la zone UA reste un secteur où la mixité des fonctions apparaît au travers de son caractère résidentiel, agricole et la présence de structures publiques (écoles, mairie, salle des fêtes). Pour cette raison, le règlement interdit les activités nuisantes de type industriel ou d'entrepôt qui se révèlent bien souvent incompatibles avec le voisinage et antinomiques de la vie d'un centre village.

Les petites activités artisanales et commerciales constituent un facteur de dynamisme communal. En venant autoriser leur création, cela permet de renforcer l'identité villageoise de Fresnoy-en-Thelle vouée à accueillir de petites activités sur son territoire et ainsi conforter la diversité des fonctions urbaines.

Le règlement accepte la gestion des exploitations agricoles existantes à l'intérieur du village et en admet le développement à la condition qu'il s'effectue sur le terrain d'assiette de l'exploitation et qu'il n'engendre pas de nuisances et de dangers aux habitants (les bâtiments d'élevage ne sont pas admis). Le PLU circonscrit le développement de l'activité au sein de l'espace bâti mais veille à ce que l'exploitant puisse se développer vers l'extérieur du village. En effet, les espaces naturels périphériques sont classés en zone agricole (A).

- *Accès et voirie*

Un terrain doit présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique pour être constructible. La zone UA est complètement structurée par la voirie communale ce qui explique sa forme très linéaire. Comme rappelé précédemment, les rues du Bout Sec, de Beaumont, de l'Eglise et de Lamberval ont été les guides pour l'urbanisation (structure de village rue).

Le tissu urbain de la zone UA est bordé en périphérie (fonds de parcelles) par un réseau de chemins ruraux (tours de village). Ces voies étroites et mal équipées présentent des caractéristiques insuffisantes pour garantir une bonne desserte des terrains; elles ne peuvent donc être considérées comme des voies équipées circulables en toute sécurité. À cet effet, le règlement écrit clairement que les accès « véhicule » sont interdits sur les chemins ruraux.

Pour des raisons de sécurité évidentes, tout accès aménagé sur la RD 49 est interdit.

- *Desserte par les réseaux publics*

Il est rappelé que toute construction ayant des besoins avérés doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Il est laissé la possibilité d'une alimentation totale ou partielle par les énergies dites renouvelables (solaire ou photovoltaïque, éolien).

Au sujet des eaux pluviales, elles devront être traitées et infiltrées sur la parcelle. Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire et devront être réalisés sur la parcelle. Le volet hydraulique de toute opération ne doit pas être sous-estimé. L'objectif est également de réduire autant que possible le rejet direct vers le réseau public des eaux pluviales provenant des nouvelles constructions.

- *Caractéristiques des terrains*

Cet article n'est pas réglementé, compte tenu de la grande hétérogénéité du parcellaire moyen au sein de la zone UA. Par ailleurs, il n'aurait pas été pertinent de réglementer cet article au sein d'une zone centrale qui se caractérise par une densité bâtie.

En outre, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-12° du Code de l'Urbanisme). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Bien que le bâti implanté en zone UA marque très souvent l'alignement, les élus n'ont pas souhaité édicter de règles restrictives pour les nouvelles constructions. En revanche, en cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, le règlement exige une qualité esthétique des clôtures.

Le règlement laisse l'alternative de s'implanter soit à l'alignement des voies (image urbaine caractéristique du village ancien de Fresnoy), soit avec un retrait d'au moins 5 m de celles-ci. Ce retrait a été choisi pour laisser suffisamment d'espace sur le terrain pour stationner un véhicule à l'intérieur de la propriété.

Une autre disposition peut être appliquée en cas d'extension, d'adaptation, de réfection ou de restauration d'une construction à usage d'habitation ou d'activités existantes. Il s'agit de ne pas empêcher l'évolutivité du bâti existant avant l'entrée en vigueur du PLU dont l'implantation serait différente.

Pour toute la zone, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, la grande profondeur des parcelles lanierées laisse la possibilité de réaliser une succession de plusieurs habitations sur un même terrain.

Ainsi ces opérations de constructions peuvent créer un deuxième rideau voire un troisième, en arrière du front bâti existant, et présenter un risque important de dégradation de la trame bâtie. Le risque de la constitution d'un second front bâti à l'arrière du premier, ou l'implantation de constructions très en retrait des voies en rupture totale avec une logique d'implantation ancestrale est très fort sur le village.

C'est pourquoi la profondeur fixée est volontairement stricte (30 m) ; cette dernière reprend la profondeur moyenne relevée sur l'ensemble de la zone UA. Elle a été déterminée au regard de la disposition des habitations existantes, à partir de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction. Cette règle ne concerne que les habitations et « exonère » les annexes et les installations à usage de loisirs à caractère privé qui peuvent être liées à une habitation (piscine, court de tennis,...). En outre, elle ne concerne pas les bâtiments d'activités.

Il n'est pas souhaité que tous les bâtiments puissent être transformés en logements. L'habitation en "double rideau" sera tolérée dans la mesure où elle apparaît suite à la requalification d'un bâti ancien présentant un intérêt architectural. Ce changement de destination permettra alors de conserver la qualité patrimoniale du village. Le potentiel de développement interne du village ne repose pas seulement sur le comblement des dents creuses mais également par la réhabilitation d'un éventuel bâti ancien vacant.

De plus, le règlement autorise l'extension (gestion du bâti) des habitations existantes déjà implantées très en retrait, au-delà de la limite des 30 m.

- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 3 mètres. Le principe est le suivant : lorsque la construction n'est pas implantée en limite, il s'agit de ménager entre la limite séparative et la construction une distance minimale, pour des raisons aussi bien liées à l'esthétique (caractère aéré de la trame) qu'à la sécurité (besoins des services de secours).

La marge de recul est fixée à 5 mètres minimum pour les bâtiments à usage d'activités, afin de prendre en compte la volumétrie plus importante de ce type de constructions. Ce recul est proportionnel à la hauteur du bâtiment, tant pour des raisons esthétiques que fonctionnelles.

Afin d'éviter l'éparpillement des petites constructions sur le terrain et le « mitage » des fonds de parcelles enherbées, l'implantation des annexes est réglementée. Elles seront soit accolées à une construction existante, soit réalisées dans le volume de la construction à usage d'habitation, soit implantées en limites séparatives.

- *Emprise au sol*

D'une façon générale, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois, les anciens corps de ferme répertoriés sur le règlement graphique n°5c font l'objet d'une emprise maximale fixée à 50 %. Le diagnostic a mis à jour le potentiel constructible de ces grandes propriétés bâties. La municipalité, consciente des avantages d'une telle forme de développement (pas de consommation d'espaces périphériques, réutilisation du bâti existant, mise en valeur d'un bâti ancien...), a toutefois souhaité « encadrer » ce type de mutations.

Aussi, l'emprise fixée à 50 % (soulignons la densité marquée qu'accepte ce pourcentage) évite les dérives qui auraient pour effet de déséquilibrer le village dans son fonctionnement quotidien (stationnement qui encombre l'espace public notamment). Cette disposition a pour but de permettre une densification maîtrisée de la zone urbaine considérant la taille importante des terrains en lien avec les exigences de réseaux (voirie, réseau d'eau potable, réseau assainissement défense-incendie).

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction autorisée dans la zone UA est de 11 mètres au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées, sur la conjugaison de l'analyse de l'existant avec l'affirmation des volontés communales de maîtrise de la densification de la trame urbaine.

Bien que le bâti présente des hauteurs homogènes, il subsiste toujours l'exception (hauteur légèrement plus élevée). Aussi, les élus ne souhaitent pas remettre en cause la gestion de ce bâti et en admettre l'extension à la condition que la hauteur de l'extension ne dépasse la hauteur du bâtiment agrandi. Il convient de définir une limite de hauteur pour éviter tout débordement.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale est fixée à 4,50 m au faîtage, hauteur qui est limitée afin d'éviter des gabarits trop importants qui seraient sans rapport avec l'usage de bâtiments annexes.

- *Aspect extérieur des constructions*

L'enjeu identifié dans le PADD est de maintenir une certaine identité reflétée par le bâti ancien. L'impression de densité minérale liée à l'implantation des constructions et la nature des clôtures dans la zone UA relève de la qualité esthétique des façades des constructions et de la composition architecturale des clôtures. La zone UA comporte quelques dents creuses qui pourront être bâties dans le futur (sur volonté des propriétaires). Le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions se veut exigeant sur des éléments du bâti en particulier. Le règlement a en effet été rédigé afin de conserver les critères architecturaux dominants.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Thelle, une plaquette architecturale a été édictée afin d'informer le public des critères architecturaux locaux (matériaux, teintes...) et de donner des exemples réussis de réhabilitation du bâti ancien. Le règlement informe simplement de l'existence de cette plaquette afin d'attirer la curiosité des propriétaires.

Afin de tendre vers le maintien de l'ambiance urbaine ancienne des rues rattachées à la zone UA, le règlement vise tout d'abord à conserver l'aspect architectural et esthétique des constructions anciennes (usage de matériaux locaux traditionnels, joints garnis au mortier de chaux grasse naturelle, aspect des extensions identique ou similaire au bâti ancien agrandi...)

Concernant les ouvertures, seules sont réglementées les baies des façades sur rue : elles devront être plus hautes que larges. Ce ratio constitue un élément important pour l'équilibre visuel de la façade.

La commune a penché en faveur des solutions constructives recherchant les économies d'énergie. C'est pourquoi ces dernières pourront déroger aux règles fixées, propres à l'architecture traditionnelle.

Concernant les menuiseries, les règles édictées ont tenu compte des innovations techniques mais ont été écrites dans le but de respecter l'harmonie générale de la façade (coffre non saillant pour les volets roulants, utilisation du PVC et de l'aluminium autorisée à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles).

Les toitures des habitations sont également réglementées. Une pente de toiture minimale comprise entre 30° et 45° est imposée, afin de respecter la volumétrie des constructions traditionnelles. Le règlement écrit a tenu compte des exigences techniques attachées aux vérandas.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. Cette disposition vise à respecter les matériaux utilisés localement et à assurer une harmonie avec le bâti existant. Le recours aux moyens de production d'énergie modernes (*panneaux solaires ou photovoltaïques*) est autorisé.

Comme évoqué dans le diagnostic, les clôtures sont un élément prépondérant de la trame bâtie et de l'ambiance qui en résulte. Au sein de la zone UA, le caractère minéral dominant s'apprécie essentiellement par le biais des façades implantées à l'alignement et des clôtures minérales. L'ambiance générale amène à être exigeant sur la qualité esthétique des clôtures.

D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront minérales ; la transparence de ces dernières doit être évitée en zone UA. Elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade. Le règlement précise que les parties pleines de clôtures (murs ou murets) utiliseront les matériaux traditionnels (pierre calcaire, brique rouge) ou des matériaux enduit « ton pierre ». De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

Dans le but de satisfaire à une exigence esthétique, les plantations réalisées devront s'inspirer des essences locales dites acclimatées.

La qualité paysagère de Fresnoy-en-Thelle repose sur des éléments végétaux particuliers à la base de sa diversité. Parmi eux figurent les nombreux fonds de parcelles. Intégrés à la zone UA, ils assurent une intégration paysagère du village. Ajouté à leur rôle de protection végétale, il semble intéressant d'y ajouter la fonction tampon de ces zones vertes quant à la gestion des eaux de ruissellement. La pérennisation de ces espaces végétalisés est assurée au travers de leur protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme. Aussi, leur constructibilité est encadrée : seules les annexes qui n'excèdent pas 20 m² au sol sont admises.

- *Stationnement*

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, celui correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Cette disposition se justifie au regard de la nécessité, pour des raisons liées à la sécurité, de limiter le nombre de véhicules stationnés sur l'espace public en dehors des zones prévues à cet effet, afin notamment de ne pas perturber la circulation. A ce titre, il est utile de rappeler le profil étroit de la voirie communale qui ne peut raisonnablement supporter un stationnement « sauvage ».

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de SHON. A préciser que cette exigence des 60 m² de SHON doit être comptabilisée dès lors que la SHON globale de l'habitation dépasse 120 m².

Pour les commerces, il est fixé un ratio de 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Pour les activités autorisées, ce ratio est de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.

Enfin, un dimensionnement minimal des places de stationnement est exigé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes par l'ensemble des véhicules.

- *Espaces libres et plantations*

Le diagnostic a montré le rôle joué par la trame verte sur l'ensemble de la zone. C'est pourquoi les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

Les dispositions réglementaires fixées en zone UA (superficie constructible, emprise, hauteur...) assurent, couplées les unes aux autres, la maîtrise de la densité. C'est pourquoi il n'est pas fixé de COS dans la zone.

Seuls les anciens corps de ferme identifiés sur le plan n°5c doivent respecter un COS de 0.20.

2.2.2.2 La zone UD

- *Caractère de la zone*

La zone UD correspond aux nombreuses opérations pavillonnaires réalisées à Fresnoy-en-Thelle ; elle s'étend sur 17 hectares, soit près de 3 % de la superficie communale. La zone UD, contrairement à la zone UA, reconnaît surtout le caractère pavillonnaire (architecture) des constructions dans des secteurs très homogènes en termes d'occupation de l'espace.

La trame bâtie est plus diffuse que celle de la zone UA ; les constructions sont généralement implantées au centre des parcelles et avec des retraits très variés d'une construction à l'autre. L'image urbaine qui s'en dégage est donc moins affirmée que dans la zone précitée.

On distingue :

- les lotissements de l'impasse de la Ferme et de l'impasse des Ecoles, tous deux restreints spatialement,
- le lotissement du Clos Bernisson situé dans la partie Sud du village,
- enfin, la grande unité pavillonnaire qui influence toute la partie Est du village. Elle est composée des lotissements successifs du Casse Lanterne et de l'opération récente de la rue de l'Eglise.

Au travers les nombreuses opérations pavillonnaires, le village de Fresnoy-en-Thelle a profondément évolué dans sa forme : nous sommes passés d'un village rue à une forme urbaine étendue et compacte. La forte proportion du bâti pavillonnaire a également modifié le visage urbaine de Fresnoy.

- *Périmètre de la zone*

D'une façon générale, les limites de la zone UD sont apparues assez claires. En effet, les quartiers pavillonnaires sont distinctement localisables.

Le document graphique n°5c montre une zone UD qui ne s'étend pas au-delà du chemin du Tour de Ville et de la voie communale n°5 (lisière Sud du village). L'absence des réseaux sur cette section viaire (eau, défense incendie, assainissement) est l'argument principal avancé pour justifier cette limite restrictive. Aucune extension des réseaux n'est prévue à cet endroit et la commune n'est pas en mesure d'annoncer un échéancier de travaux.

- *Vocation de la zone*

La zone UD est une zone purement pavillonnaire ; elle est essentiellement composée de constructions à usage d'habitation. On peut parler de zone urbaine monofonctionnelle. C'est pour cette raison que sont interdites les constructions et installations présentant des risques de nuisances.

De plus les constructions à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôts, agricole sont interdites. Seuls les bureaux sont autorisés, pour laisser la possibilité aux éventuelles professions libérales de s'installer.

Il n'y avait pas lieu de permettre une diversification des occupations du sol sur une zone exclusivement résidentielle, considérant le caractère rigide et parfois dense de la trame pavillonnaire.

- *Accès et voirie*

Les dispositions retenues en zone UD sont identiques à celles fixées en zone UA (règle d'accès direct afin de conserver la trame bâtie actuelle). Les notions sécuritaires sont reprises pour ne pas créer de danger et entraver le bon déroulement des déplacements.

Le règlement interdit la création de tout nouvel accès particulier sur le chemin de la Sablière et le chemin du Tour de Ville. Il s'agit d'éviter la création d'accès qui viendraient modifier sensiblement le caractère de la trame bâtie et aggraver les problèmes de circulation, étant ajouté que ces chemins n'ont pas pour le moment vocation à desservir des constructions. Il s'agit de chemins qui ceinturent l'espace aggloméré, à l'image de tours de village liés à la ruralité du territoire.

- *Desserte par les réseaux*

Il est rappelé que toute construction ayant des besoins avérés doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité) comme en zone UA. Il est laissée la possibilité de recourir aux énergies dites renouvelables (solaire ou photovoltaïque, éolien).

Les eaux pluviales doivent nécessairement être recueillies, traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction.

Enfin, pour des raisons esthétiques, les réseaux électriques doivent être aménagés en souterrain.

- *Caractéristiques des terrains*

Le règlement fixe à 600 m² la taille minimale pour qu'un terrain soit constructible. La règle a été choisie dans le but de conserver l'urbanisation traditionnelle qui caractérise les quartiers pavillonnaires de Fresnoy-en-Thelle.

La prégnance dans le paysage fait que les quartiers pavillonnaires ont pris une place importante dans le profil urbain du village. C'est pourquoi, la commune souhaite nécessairement conserver cette trame bâtie dite traditionnelle. Le seuil de 600 m² a été choisi selon la moyenne observée.

Il semble important de préciser que les enclaves urbaines restent très rares à l'échelle des quartiers pavillonnaires. Le potentiel constructible de la zone UD est donc très limité.

- *Implantation des constructions*

En zone UD, le caractère assez lâche du tissu bâti justifie une implantation des constructions avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Une profondeur constructible de 20 m est fixée en zone UD pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter des implantations « en double rideau », type d'implantation qui présente un risque de dénaturation de la trame bâtie et qui peut occasionner des conflits de voisinage.

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont certaines constructions existantes en zone UD. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Des règles différentes s'appliquent pour les annexes des habitations (hors abris de jardins). Ces dernières visent à limiter les implantations anarchiques, et une "cabanisation" de l'espace, au même titre qu'en zone UA.

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %. Cette disposition a pour but de préserver le caractère aéré de la trame sans remettre en cause la gestion du bâti existant.

- *Hauteur des constructions*

Les constructions pourront présenter une hauteur maximale de 9 m soit rez-de chaussée + combles aménageables pour les habitations. Il s'agit de la hauteur moyenne constatée dans la zone.

La hauteur imposée est inférieure à celle fixée dans la zone UA (11 m), considérant qu'une hauteur supérieure peut être admise dans la partie originelle et centrale du village, alors que les volumétries doivent être mieux encadrées dans les espaces à dominante pavillonnaire qui de surcroît occupent une position périphérique.

- *Aspect extérieur des constructions*

Les règles relatives à l'aspect des constructions s'inspirent du constat de l'existant. Elles sont moins contraignantes que dans la zone UA. Comme dans la zone UA, il est prévu des dispositifs particuliers en cas de construction s'inscrivant dans les perspectives du développement durable (panneaux photovoltaïques, utilisation de matériaux écologiques tels que bois, toitures végétales).

Les constructions situées en zone UD ne présentent pour la plupart aucun enjeu particulier de conservation du patrimoine. Il est cependant rappelé la qualité et la tonalité de l'enduit qui sera utilisé sur les constructions réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. Il convient de conserver une harmonie visuelle à l'échelle des quartiers pavillonnaires.

Concernant les clôtures sur rue, elles pourront être soit végétales, soit minérales. Leur hauteur est limitée à 2 m en façade sur rue. La « transparence » des clôtures est mieux acceptée pour les secteurs pavillonnaires. En façade sur rue, la plaque de béton est interdite mais elle est tolérée en limites séparatives.

La qualité paysagère de Fresnoy-en-Thelle repose sur des éléments végétaux particuliers à la base de sa diversité. Parmi eux figurent les nombreux fonds de parcelles. Intégrés à la zone UD, ils assurent une intégration paysagère du village. Ajouté à leur rôle de protection végétale, il semble intéressant d'y ajouter la fonction tampon de ces zones vertes quant à la gestion des eaux de ruissellement. La pérennisation de ces espaces végétalisés est assurée au travers de leur protection au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme.

- *Stationnement des véhicules*

En ce qui concerne le stationnement, les règles prescrites pour les constructions à usage d'habitation sont identiques à celles de la zone UA. Ainsi, deux places au minimum seront exigées par habitation, sur le terrain d'assiette de l'opération.

- *Espaces libres et plantations*

Les espaces libres devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

Le COS n'est pas réglementé en zone UD. La densité est régie par les règles de hauteur et d'emprise.

2.2.3 La zone UE

- *Caractère et périmètre de la zone*

La zone UE reconnaît l'îlot occupé par l'unique entreprise de plus de 10 salariés (80 salariés au total), l'entreprise JULIAT. Très localisée et circonscrite, la zone UE se situe dans la partie Sud du village. Elle s'étend sur moins de 2 hectares.

Le périmètre proposé correspond à l'îlot de propriété actuel de l'entreprise très légèrement élargi aux parcelles voisines (bande 10 m de large) afin de tenir compte des besoins futurs de l'activité.

La zone UE est complétée par un secteur UEs. Faisant face à la zone UE, le secteur ainsi délimité à vocation à accueillir le stationnement nécessaire en cas de développement de l'activité. Il semble intéressant de préciser que l'entreprise a fait l'acquisition des parcelles classées en UEs.

- *Vocation de la zone*

La vocation de la zone UE affichée par le règlement est sans conteste vouée aux activités industrielles, artisanales et d'entrepôt. La proximité des premières habitations justifie les précautions prises en matière de risques ou de nuisances éventuels.

Le secteur UEs est destiné à l'unique aménagement de places de stationnement. Aucune construction n'est admise. Compte tenu du caractère « isolé » de l'îlot, le règlement s'est attaché à traiter de façon qualitative les clôtures : elles seront composées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie.

- *Règles générales*

Il semble important de préciser que les règles dites générales reprennent les obligations habituelles (accès, voirie, desserte par les réseaux...).

- *Implantation des constructions*

Au vu des constructions acceptées dans la zone UE (volume, hauteur), le règlement impose systématiquement un retrait par rapport aux limites de terrains.

- *Hauteur et aspect des constructions*

La hauteur de 10 m a été choisie après observation de l'existant et des besoins liés à l'activité en place. L'article 11 insiste sur la nécessité d'un traitement harmonieux des futures constructions. En effet, la zone UE propose une localisation légèrement excentrée par rapport au reste du bâti, assez « exposée », notamment depuis l'espace agricole nu.

C'est ainsi que les matériaux et les tonalités sont strictement encadrés dans le but de garantir une bonne insertion des constructions éventuelles.

2.2.4 Tableau de superficies des zones urbaines

ZONES	SUPERFICIE
UA	21 ha 24
UD	17 ha 00
UE	1 ha 56
dont UEs	0 ha 16
TOTAL	39 ha 80

2.2.5 Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification, qui doit prévoir l'avenir et proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'extension future (nommées AU dans le PLU) sont des zones naturelles, peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durable et le règlement ».

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations. Un classement 2 AU est préféré lorsque l'aménagement de la zone n'est pas déterminé, il correspond alors à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Avant de détailler les zones d'extension, il convient de revenir sur les projections démographiques annoncées dans le PADD. Le rythme maximal énoncé par le SCOT du Pays de Thelle (soit une moyenne de 1 % annuel) est repris par la commune de Fresnoy-en-Thelle. Le tableau ci-après permet d'apprécier l'évolution de la population communale.

CROISSANCE ISSUE DU RYTHME DE 1 %	
2015	+ 57 habitants + 23 logements soit un total de 984 habitants
2020	+ 107 habitants + 45 logements soit un total de 1 034 habitants
2025	+ 160 habitants + 65 logements soit un total de 1 087 habitants

Population légale au 1^{er} janvier 2006 : 927 habitants

Les projections démographiques montrent clairement que le potentiel constructible actuel ne peut répondre à l'évolution de la population communale (recensement d'une dizaine de dents creuses).

Même si les élus signalent qu'ils ont connu des phases de croissance démographique importantes par le passé (lotissements du Casse Lanterne) et plus récemment avec le quartier de l'Eglise (12 logements locatifs et environ 35 constructions pavillonnaires), il apparaît nécessaire de programmer l'avenir du village.

Dans cette démarche de planification, il convient d'insister sur un point important : les structures scolaires affichent aujourd'hui des effectifs maximaux sont occupées à 100 %. La commune doit impérativement digérer les évolutions passées avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, au risque de ne pas disposer de structures d'accueil suffisantes. Cette situation très délicate, la commune l'a connu par le passé avec le lotissement du Casse Lanterne ; les écoles n'offraient plus de places suffisantes pour accueillir la jeune population dans des conditions acceptables (des « algecos » ont été montés à côté des écoles pour l'accueil des enfants scolarisés).

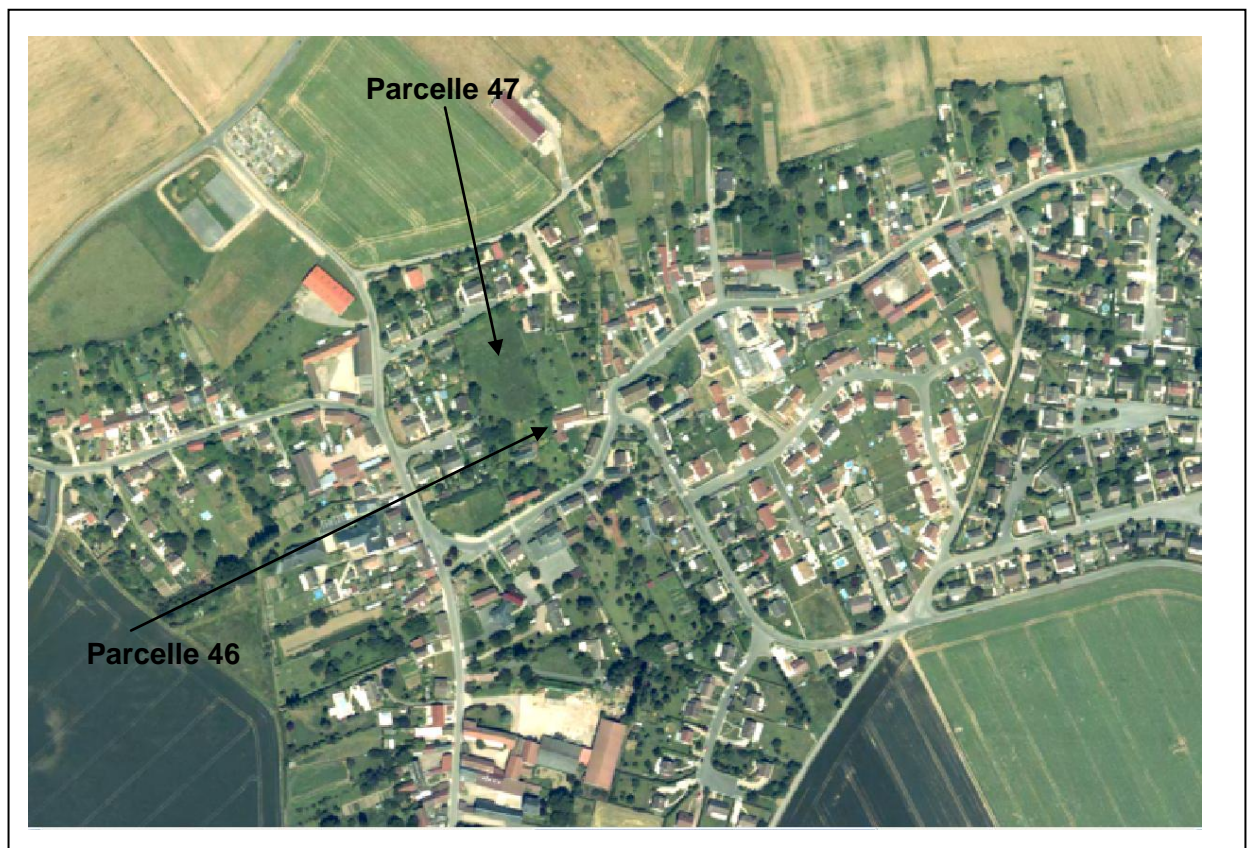
Le diagnostic a permis de mettre en évidence la présence de plusieurs îlots situés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée actuelle. Un des objectifs de la loi SRU, du Développement Durable et du Grenelle de l'Environnement est de limiter la consommation d'espaces périphériques dans les documents de planification ; l'idée est celle d'entamer une réflexion sur le potentiel interne d'un espace aggloméré. C'est pourquoi, en conformité avec ces objectifs, le PLU de Fresnoy-en-Thelle inscrit plusieurs secteurs d'extension situés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée.

2.2.5.1 La zone 1 AUh

- *Situation et caractère de la zone*

Située au cœur du village, la zone proposée au classement 1 AUh est aujourd'hui occupée par une propriété bâtie entourée de son vaste jardin. Aujourd'hui non occupé et non entretenu, l'îlot s'inscrit entre l'impasse de la Ferme et la Place de la Mairie et propose une surface inférieure à 1 hectare.

La zone 1 AUh concerne les parcelles cadastrées n°46 et n°47. Deux constructions existent sur la parcelle n°46 (une grange ancienne implantée à l'alignement de la voie et une habitation qui ne présente pas d'intérêt architectural particulier). Comme le montre la prise de vue aérienne, la parcelle n°47 est aujourd'hui occupée par la partie « jardinée » de la propriété. Il semble important que cet îlot ne fait l'objet d'aucune protection ou reconnaissance environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, ...) ; nous sommes en présence d'un véritable îlot intra-urbain.

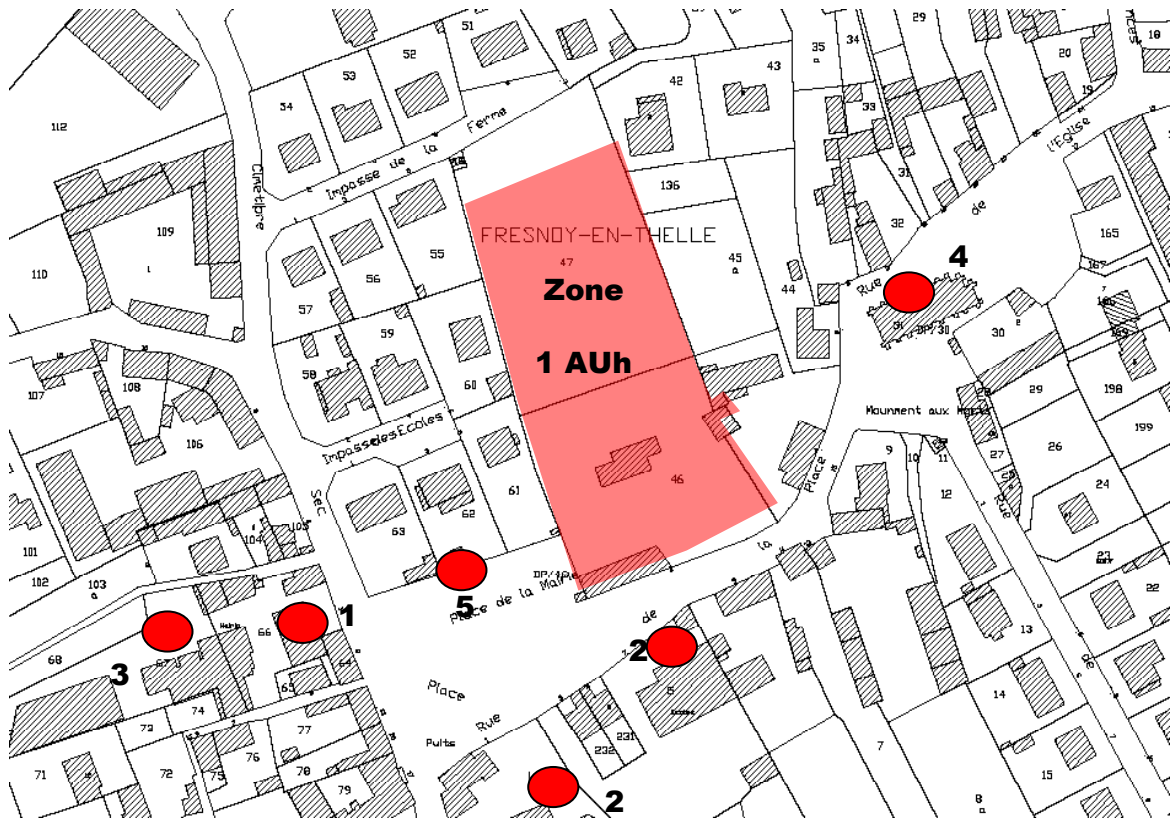


Vue aérienne de la zone 1 AUh

Outre sa localisation à l'intérieur des parties bâties de Fresnoy, la zone 1 AUh offre le grand avantage d'être située à proximité des équipements principaux du village. Aussi, le plan ci-après permet de mieux visualiser ce point.

Ce facteur apparaît très intéressant pour la réussite future de la greffe urbaine. Les habitants de ce quartier pourront bénéficier de cette mitoyenneté et pourront s'intégrer plus facilement au reste du village.

**Situation de la zone 1 AUh par rapport
aux équipements et aux espaces publics**



- 1 Mairie
- 2 Ecoles (maternelle et primaire)
- 3 Structures cantine, périscolaire, bibliothèque
- 4 Eglise
- 5 Place publique du village

Compte tenu des enjeux urbains attachés à la zone 1 AUh, plusieurs dispositions particulières y sont attachées.

La zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), détaillées dans pièce n°4 du dossier de PLU. Ces dernières visent à définir des principes d'aménagement, notamment en matière de desserte, de typologie de logements, de paysage et de déplacements doux (...). Conscients de la nécessité d'encadrer l'urbanisation à l'échelle de cet îlot intra-urbain, les élus ont souhaité annoncer des principes d'aménagement en faveur de la réussite de la future greffe urbaine.

Sur le plan de la desserte de la zone, le principe d'une voie traversante reliant l'Impasse de la Ferme et la rue de la Place est annoncé. L'idée d'un quartier en impasse a été immédiatement écartée : ce schéma viaire ne correspond pas à ce qui existe déjà dans le village et ne semble pas privilégier la bonne intégration des futurs habitants.

En outre, la municipalité a opté pour une voie traversante en sens unique (vraisemblablement depuis l'Impasse de la Ferme) ; il s'agit de ne pas générer des circulations trop denses à l'intérieur de ce nouveau quartier.

Parallèlement à la voie automobile, le plan des orientations d'aménagement propose une liaison douce qui s'inscrit dans un cheminement élargit entre le chemin de la Sablière et la Place de la Mairie. Plusieurs arguments sont avancés : la sente piétonne qui sera aménagée proposera un cheminement sécurisé pour les habitants vers les équipements publics, et notamment les écoles. Par ailleurs, le village de Fresnoy-en-Thelle est une entité bâtie qui a su conserver une échelle humaine et un caractère rural : les déplacements piétons doivent être encouragés.

La sente aménagée à l'intérieur de la zone 1 AUh pourra être prolongée sur la parcelle n°39, vers le chemin de la Sablière, situé plus au Nord. A terme, l'idée est de créer un cheminement doux depuis la zone 2 AUhb inscrite dans la partie Nord du village (lieu-dit « Le Buisson Pouilleux »).

Sur le plan du paysage, les orientations particulières d'aménagement privilégient la réalisation de « zones vertes » au niveau des points stratégiques de la zone 1 AUh : les entrées du futur quartier, des carrefours (...). Il semble, en effet, important d'alimenter et de prolonger la trame verte intra-urbaine par des secteurs végétalisés.

Sur le plan de la typologie des logements, les réflexions engagées dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 1 AUh ont été guidées par le principe de mixité sociale (principe encouragé par les lois SRU et UH). Aussi, la municipalité a opté pour une urbanisation future qui se décline à travers des lots à bâtir des logements individuels locatifs et l'aménagement de logements locatifs aidés dans la grange existante, qui est à conserver compte tenu de son intérêt architectural. Dans un souci de garantir le caractère mixte de la future opération, la municipalité a souhaité appliquer une servitude en application de **l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme** (*le PLU peut instituer des servitudes qui consistent notamment à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de la mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit*). Aussi, un emplacement réservé L.123-2b est inscrit sur les parcelles cadastrées AA 46 et AA 47, ce qui correspond au périmètre totale de la zone 1 AUh. La vocation affichée est la suivante : réalisation de logements locatifs et de constructions en accession à la propriété.

S'agissant des lots à bâtir, leur localisation préférentielle se situe dans la partie Nord de la zone 1 AUh, dans le prolongement du bâti pavillonnaire existant (Impasse de la Ferme) et futur (terrains vierges classés en zone UD dans l'Impasse de la Ferme).

Les logements individuels locatifs occuperaient la partie centrale de la zone 1 AUh. On pourrait se projeter vers une urbanisation de type maison de ville en bande (comme ce qui a pu être fait au niveau du lotissement de l'Eglise). Il est précisé que la maison d'habitation existante ne serait pas conservée : son architecture ne présente pas d'intérêt notable.



Les récents logements locatifs du quartier de l'Eglise

La notion de mixité est confirmée par la programmation d'une offre en logements locatifs aidés. Ces derniers seront aménagés dans la grange existante, implantée à l'alignement de la rue de la Place. La grange présente un intérêt architectural qui mérite une mise en valeur dans le cadre du PLU.



La grange qui sera aménagée en logements locatifs aidés

En synthèse, il a semblé intéressant d'encadrer les différents types de logements à l'intérieur de ce futur quartier. Les choix qui ont été arrêtés semblent correspondre au profil du village de Fresnoy-en-Thelle et répondre aux exigences du parcours résidentiels des ménages. En effet, les logements locatifs sociaux permettront l'arrivée de jeunes couples (logements de petite taille), ces derniers pourront en fonction de l'agrandissement de leur famille prétendre à des logements plus spacieux (logement locatif individuel, bâti pavillonnaire).

Sur le plan de l'offre en stationnement, il convient de préciser que cette dernière sera proportionnée aux besoins et qu'elle ne grèvera pas l'espace public. Le plan des orientations particulières d'aménagement localise l'espace de stationnement affecté aux logements locatifs aidés aménagés dans la grange. Il convient de garder une proximité géographique entre les logements et les secteurs de stationnement.

Parallèlement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites ci-avant, la zone 1 AUh est soumise aux **dispositions de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme**. Cet article dispose d'un gel de la constructibilité d'une durée maximale de 5 années dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Cette réserve doit être expliquée.

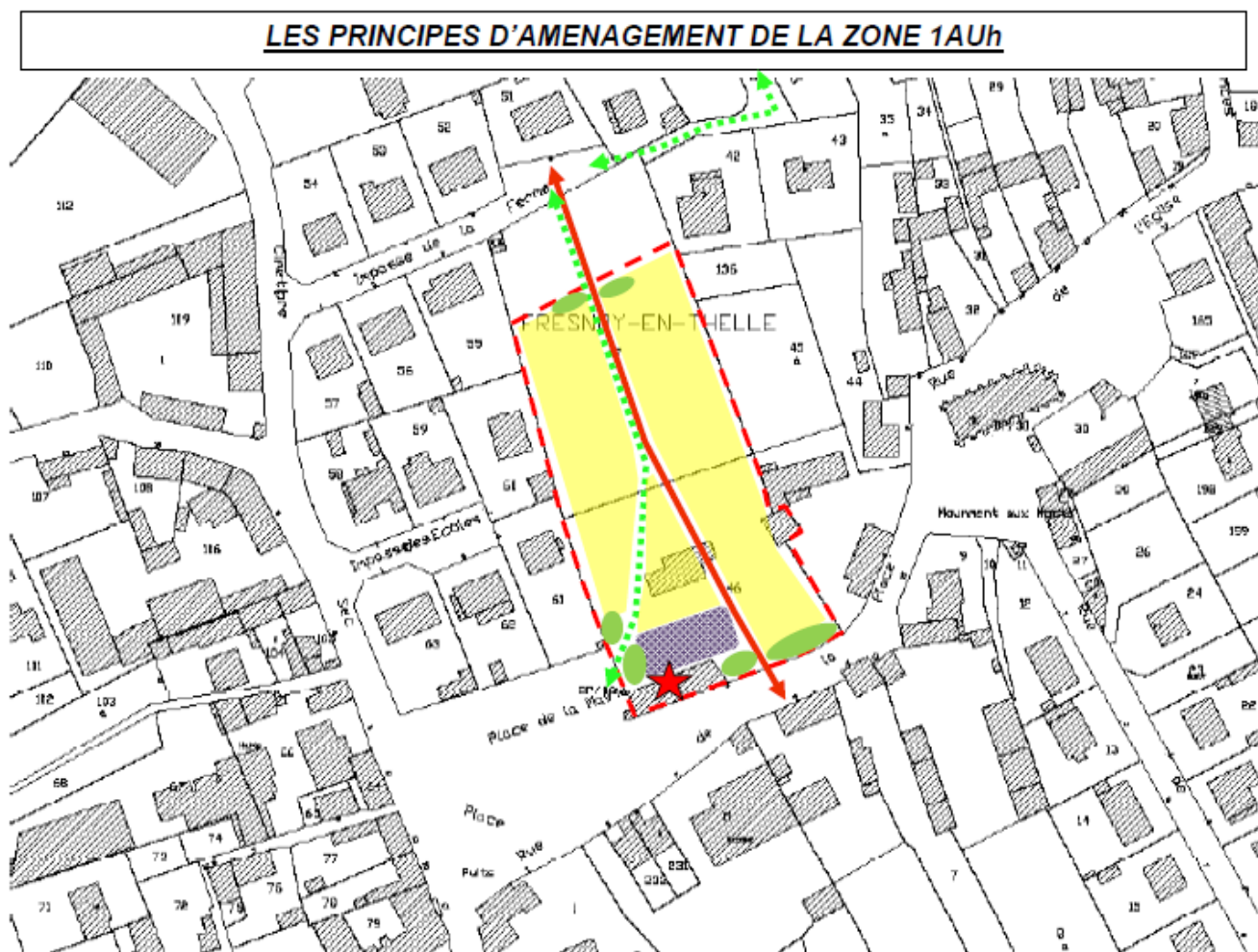
La municipalité ne souhaite pas un PLU « fermé » quant au développement futur du village, toutefois, elle ne souhaite pas subir ce développement.

Il est rappelé l'épisode passé lors de la mise en place du lotissement du Casse Lanterne ; ce dernier a mis la commune dans une grosse difficulté, notamment en matière d'équipement scolaire (accueil des enfants dans des « algeco »). Il insiste en rappelant que le développement d'un village ne doit pas se faire au détriment de l'équilibre du village. Il rappelle que les écoles communales affichent aujourd'hui des effectifs maximaux et que les conditions d'accueil commencent à poser des problèmes (idem pour les structures du périscolaire comme la cantine). Les effectifs dans les années à venir semblent être assurés avec l'installation de plusieurs jeunes ménages avec des enfants en âge de fréquenter l'école (opération de l'Eglise et turn-over dans le bâti existant). De plus, la commune se montre volontaire pour développer le logement locatif social ce qui, par définition, répond aux besoins d'une population jeune.

L'ouverture à l'urbanisation ne doit pas mettre la municipalité en difficulté quant à la gestion des effectifs scolaires. La commune n'a pas les finances pour reconstruire une école ou d'agrandir les écoles actuelles ; ces projets ne sont pas à l'ordre du jour (l'école maternelle est neuve et l'école primaire a fait l'objet de récents travaux).

Il semble important de préciser à nouveau que la commune ne pourra pas faire face à un développement trop rapide. Le village a récemment accueilli un nouveau quartier, assez important (lotissement de l'Eglise composé de 12 logements locatifs et de 35 constructions pavillonnaires). Cette opération doit être « digérée » avant de programmer un nouveau développement. Il semble utile de rappeler le caractère rural du village qui, outre ses écoles, ne dispose d'aucun commerce ou service à la population.

Il n'a pas été question de faire un PLU défensif (ce n'est d'ailleurs pas ce que montrent les différentes orientations affichées dans le règlement graphique et écrit) mais il semble primordial que le développement du village se fasse en rapport avec la capacité des équipements communaux.



La commune a déjà pris contact avec un bailleur social pour s'assurer de la faisabilité d'un projet sur les terrains classés en zone 1 AUh. Des esquisses ont été réalisées et ont permis de confirmer ce point technique. Il est précisé que les terrains classés en zone 1 AUh sont des terrains privés et qu'aucune démarche pour l'acquisition des terrains n'a été entamée.

En marge de ces précisions s'agissant de l'aménagement futur de la zone, les dispositions réglementaires écrites méritent d'être détaillées.

- *Vocation de la zone*

La vocation de la zone est confirmée : elle pourra accueillir des opérations d'aménagement ou de constructions destinées principalement à l'habitat à condition qu'elles soient consécutives au programme global d'aménagement approuvé par la commune. Les annexes habituelles aux habitations sont également admises.

Enfin, l'urbanisation de la zone donnant lieu à la création de voirie et divers autres aménagements, le règlement autorise les équipements d'infrastructure et de superstructure.

- *Accès et voirie*

Les règles générales sont reprises. Elles sont les mêmes que celles appliquées aux zones urbaines. En sus, le règlement indique que les principes de voirie et de liaisons piétonnes annoncés dans les Orientations Particulières d'Aménagement doivent être respectés.

- *Desserte par les réseaux publics*

Il est rappelé que toute construction ayant des besoins avérés doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité...). Il est laissé la possibilité d'une alimentation totale ou partielle par les énergies dites renouvelables (solaire ou photovoltaïque, éolien).

Au sujet des eaux pluviales, elles devront être traitées et infiltrées sur la parcelle. Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire et devront être réalisés sur la parcelle. Le volet hydraulique de toute opération ne doit pas être sous-estimé. L'objectif est également de réduire autant que possible le rejet direct vers le réseau public des eaux pluviales provenant des nouvelles constructions.

- *Caractéristiques des terrains*

Pour des motifs de mixité annoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'article 5 n'est pas réglementé.

- *Implantation des constructions*

Les règles d'implantation édictées sont plutôt souples. Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale affichée (9 m au faîtage) reprend celle des constructions situées aux environs immédiats de la zone. Elle garantit ainsi une harmonie des faîtages.

- *Aspect extérieur*

Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions ont été écrites dans un souci d'harmonie générale à l'échelle du village.

- *Stationnement*

Les constructions devront dès la conception du quartier prévoir l'espace disponible pour recueillir les véhicules. À ce titre les habitations devront comporter deux places au minimum par logement. Il est toutefois rappelé que conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.2.5.2 Les zones 2 AUh

Dans un souci de planification, le PLU propose deux zones d'extension classées en 2 AUh. Les zones 2 AUh sont, en l'état, non constructibles (le COS est égal à 0). Il s'agit de réserves foncières dont les règles seront précisées ultérieurement. Toutes deux affichent une vocation principale d'habitat.

Cependant, le PLU distingue la zone 2 AUha, inscrite dans la partie Sud du village, dont l'urbanisation est conditionnée par la modification du PLU. La zone 2 AUha apparaît comme étant le secteur de développement préférentiel dans la planification du village sur le long terme. La zone 2 AUhb, inscrite dans la partie Nord du village, est une réserve foncière particulière. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation (en totalité ou par phase) qu'après la révision du SCOT du Pays de Thelle (*décision du Conseil Communautaire*) et la modification du PLU (*décision du Conseil Municipal de Fresnoy-en-Thelle*). La condition première est la révision du SCOT.

2.2.5.2.1 La zone 2 AUha, inscrite dans la partie Sud du village

D'une superficie de près de 1,4 hectares, la zone 2 AUha s'inscrit dans la partie Sud de l'enveloppe agglomérée. Elle se partage entre des fonds de parcelles des constructions de la rue de Beaumont et un secteur de prairie ; elle figurait partiellement comme zone d'extension future programmée sur le long terme au POS approuvé (zone 2 NAh).



Vue aérienne de la zone 2 AUha

Le présent PLU propose une zone 2 AUha au périmètre élargi (par rapport aux propositions du POS approuvé). Plusieurs éléments justifient ce choix : une logique spatiale qui offre les perspectives d'un aménagement cohérent, fonctionnel et plus ambitieux que la zone d'extension que proposait le POS approuvé.

Rappelons toujours les dispositions des lois SRU et UH qui encouragent les municipalités à programmer un développement urbain à l'intérieur des « vides » et en limitant la consommation d'espaces périphériques.

Il est utile de préciser que la zone 2 AUha est une zone préférentielle pour le développement futur du village de Fresnoy-en-Thelle, mais qu'en l'état elle restera non bâtie. En effet, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après la mise en modification du présent PLU. Nous sommes dans une planification du territoire sur le long terme, une vision du village pour les 10 à 15 années à venir.

Malgré ce statut de « réserve foncière », la municipalité a souhaité annoncer quelques grandes orientations concernant l'aménagement futur de la zone. Le schéma ci-après les présente. Il s'agit principalement d'orientations concernant la future desserte de la zone et les points « d'accroche » avec le réseau viaire existant.

La desserte principale de la zone se fera à partir du Chemin du Tour de Ville : elle proposera deux débouchés. L'idée est de diffuser les flux de circulation plutôt que de concentrer ces derniers en un seul carrefour. N'étant pas desservis en façade, les parties de terrains situées le long de la rue du Tour de Ville ont été rattachées au classement 2 AUha. La voie qui sera aménagée proposera une largeur adaptée pour garantir des déplacements sécurisés aussi bien pour les automobilistes que pour les piétons.

Le schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de programmation propose également une desserte « optionnelle » depuis la rue de Beaumont, axe repère à l'échelle du village. Ce lien physique entre la zone 2 AUha et la rue de Beaumont n'est pas envisageable dans l'immédiat compte tenu de la présence d'une exploitation agricole encore en activité (parcelle n°93). Toutefois, la municipalité a souhaité intégrer cette option viaire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il semble important de préciser que l'urbanisation de la zone pourra aboutir sans la réalisation de cette voie.

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2 AUha



Légende

◀-----▶ *Principe de voies principales à respecter dans l'aménagement de la zone (bouclage)*

◀-----▶ *Principe de voirie optionnelle*

2.2.5.2.2 La zone 2 AUhb, inscrite au Nord du village

Le PLU propose une seconde zone à urbaniser : la zone 2 AUhb. Localisée dans le prolongement Nord du village, elle est « ceinturée » par des chemins ruraux, cheminements qui ont guidé les limites de la zone.

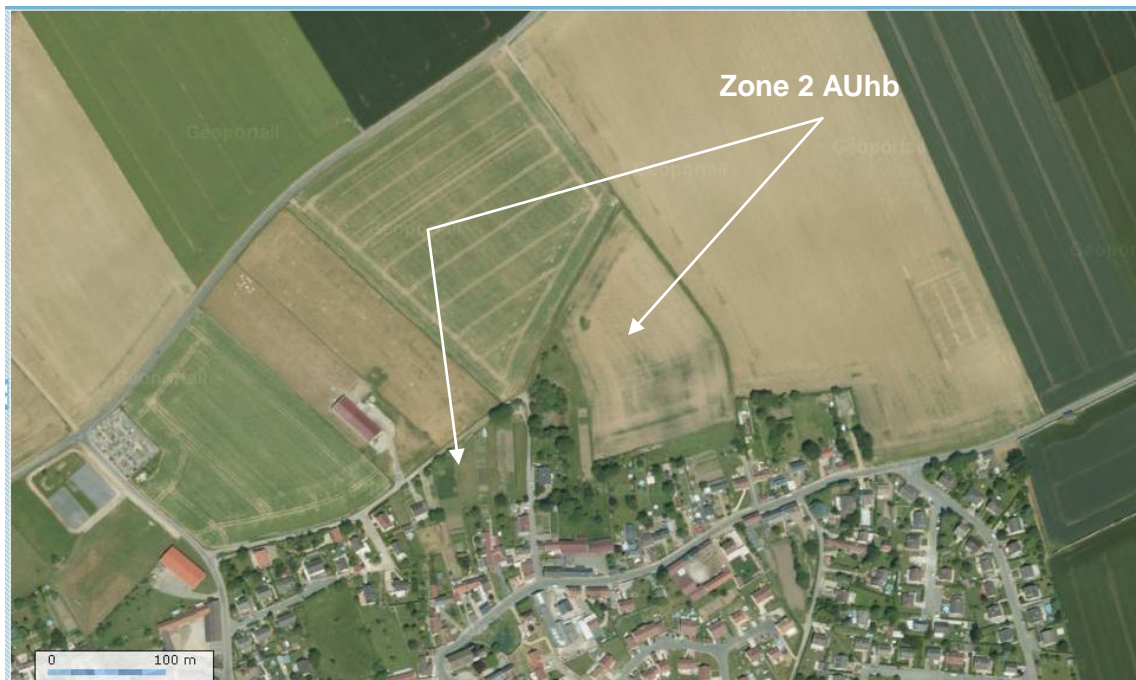
D'une surface de 2,8 hectares environ, la zone affiche un profil agricole avec la présence de terres cultivées et de prés. Elle englobe également les fonds de parcelles jardinés de quelques constructions de la rue de l'Eglise.

La zone ne présente aucune contrainte topographique particulière et n'est concernée par aucun élément boisé. Sur le plan écologique, la zone étudiée n'est concernée par aucune protection ou reconnaissance particulière.

En matière d'aménagement futur, plusieurs pistes de réflexions peuvent être avancées. La présence de chemins ruraux en périphérie constitue une base solide pour envisager la future desserte de la zone.

De plus, il existe deux axes (la ruelle des Princes et la voie communale n°12) qui débouchent à l'intérieur de l'espace aggloméré (*voir schéma ci-avant*).

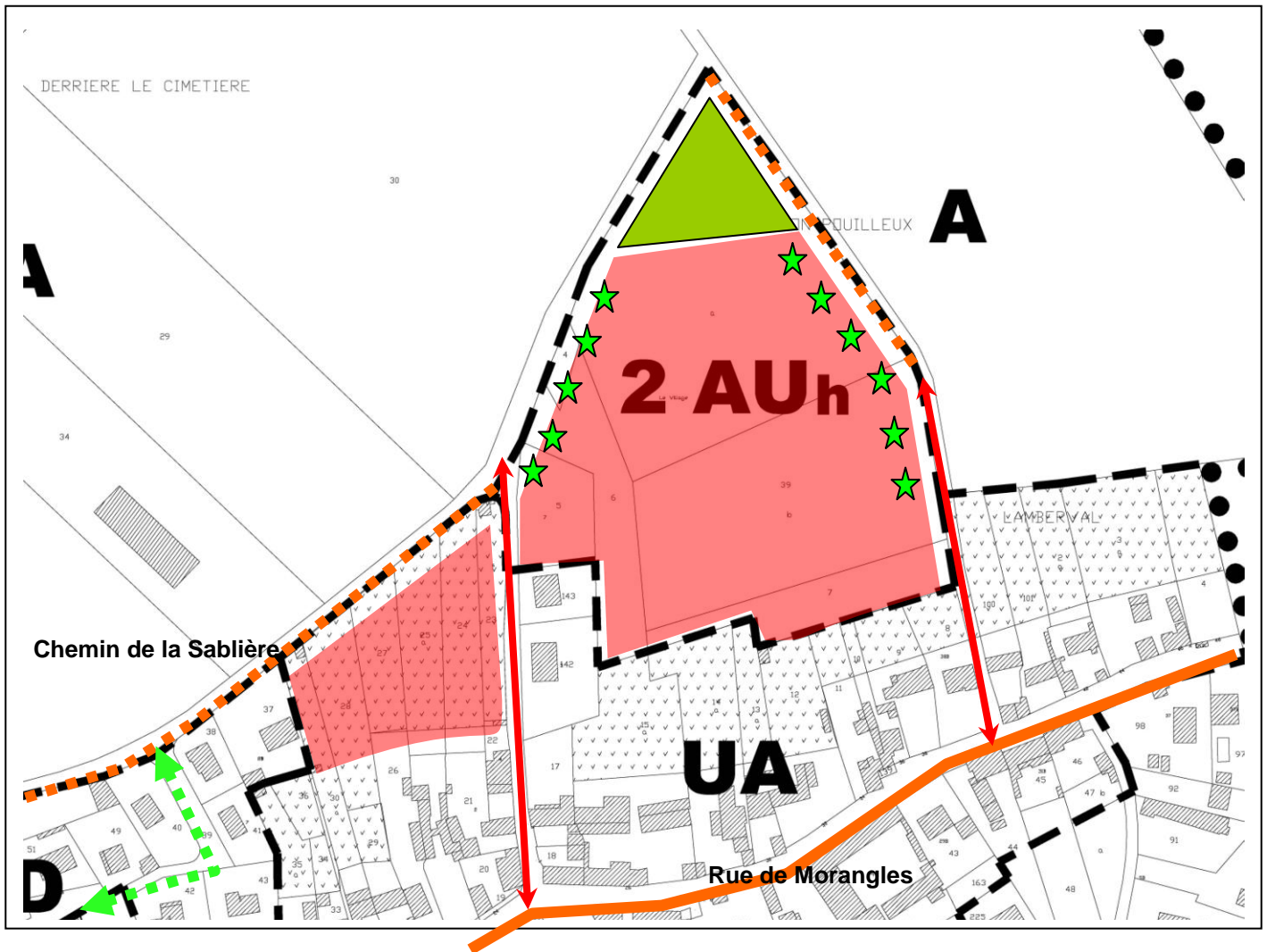
L'actuel chemin de la Sablière pourra également jouer un rôle dans la future desserte : il affiche aujourd'hui un profil peu aménagé (mauvais état de la chaussée) et sert à la desserte de quelques constructions pavillonnaires. Le projet de lui donner un statut de rue est retenu.



Vue aérienne de la zone 2 AUhb

Le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation propose une liaison piétonne depuis le chemin de la Sablière et l'Impasse de la Ferme, via la Place de la Mairie. Ce cheminement permettra aux habitants de rejoindre le cœur du village par le biais d'un itinéraire sécurisé, à l'écart des circulations automobiles.

**LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE 2 AU_h**



Légende	
	Voie existante
	Actuel chemin qui prendra un véritable statut de rue
	Point d'accroche avec le noyau aggloméré
	Principe de liaison piétonne
	Principe d'une coupure verte (zone tampon)
	Travail paysagé des lisières
	Vocation à dominante Habitat

- *Vocation et principales dispositions réglementaires*

L'urbanisation de la zone 2 AUha étant subordonnée à une modification du PLU, ce secteur est totalement inconstructible (COS est égal à 0). Les règles édictées sont donc minimales et seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones où des partis d'aménagement seront définis.

S'agissant de la zone 2 AUhb, il semble capital de préciser que son urbanisation (qu'elle soit totale ou phasée) ne pourra se faire qu'après la révision du SCOT du Pays de Thelle dans un premier temps et la modification du PLU dans un deuxième temps.

Enfin, il est souligné que l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2 AUh pourra être phasée (principe de plusieurs tranches). Les règlements seront élaborés ultérieurement en fonction des projets qui se présenteront à la commune lors des modifications du PLU.

2.2.5.3 **Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU)**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Aussi, le PLU de Fresnoy-en-Thelle propose 3 zones AU ainsi réparties :

➤ Une zone 1 AUh, îlot intra-urbain, programmée pour l'accueil d'une opération d'habitat mixte. Cette zone, en termes de localisation, en termes de capacité des réseaux, en termes de composition urbaine (...) apparaît comme **la zone prioritaire pour le développement du village dans les années à venir.**

➤ Une zone 2 AUha inscrite dans la partie Sud de l'enveloppe agglomérée, entre la rue de Beaumont et le chemin du Tour de Ville. Affichant une vocation à dominante habitat, **la zone apparaît comme étant la deuxième zone préférentielle pour répondre au développement de Fresnoy.** En effet, nous sommes encore dans le périmètre de l'enveloppe agglomérée, les voies existantes en périphérie immédiate ont un statut carrossable, les réseaux publics situés en périphérie propose une capacité suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins futurs.

➤ Une zone 2 AUhb, inscrite dans le prolongement Nord du village et ceinturée par des chemins ruraux. **Ce secteur d'extension apparaît comme une réserve programmée sur le très long terme et n'apparaît pas prioritaire par rapport aux autres zones AU. Comme rappelé plus haut, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUhb ne pourra se faire qu'après la révision du SCOT du Pays de Thelle dans un premier temps et la modification du PLU dans un deuxième temps.**

L'aménagement de ce secteur va nécessiter le renforcement de nombreux réseaux dont la voirie, le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement. En effet, l'actuel chemin de la Sablière (qui n'est pas carrossable sur toute sa longueur) devra subir des travaux importants pour lui donner un statut de rue.

2.2.6 Tableau récapitulatif des superficies des zones à urbaniser

ZONES	SUPERFICIE	
	Partielle	Totale
AU		4 ha 76
dont 1 AUh	0 ha 59	
dont 2 AUha	1 ha 37	
dont 2 AUhb	2 ha 80	
TOTAL		4 ha 76

2.2.7 La zone agricole

- *Caractère, périmètre et vocation de la zone*

Les zones A sont des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Les terres cultivées constituent l'un des éléments structurant du paysage du Pays de Thelle, entité à laquelle Fresnoy-en-Thelle appartient.

La zone agricole s'étend sur près de 489 hectares soit près de 80 % de la superficie communale. Elle entoure directement le village et se prolonge jusqu'aux limites communales.

Une précision doit être donnée : la pointe limitrophe au territoire de Morangles (lieu-dit « les Corneilles ») donne l'impression d'être isolée (sur le fond cadastral) alors qu'une vue plus élargie montre qu'elle s'insère dans un espace totalement voué à l'agriculture. Par ailleurs, il est précisé que les documents d'urbanisme des communes voisines (Morangles et Neuilly-en-Thelle) affichent un classement agricole. La cohérence géographique du plateau agricole est ainsi assurée.

La zone A se caractérise principalement par un paysage ouvert de plateau agricole et quelques rares espaces pâturés qui renvoient aux analyses du paysage et des pratiques agricoles effectuées dans la première partie de ce rapport (élevage).

Comme l'a souligné le diagnostic, Fresnoy-en-Thelle fait apparaître un important dynamisme agricole localisé au sein du village ou par l'intermédiaire d'écarts bâtis.

L'inscription en zone A des trois sièges d'exploitation « isolés » leur assure un développement sans contrainte. Les autres exploitations, du fait de leur localisation à l'intérieur du périmètre aggloméré, ont été associées à la zone urbaine. Pour ces dernières, des dispositions réglementaires ont été prises pour ne pas entraver le bon fonctionnement de l'activité, voire son développement. Enfin, il est à signaler la proximité immédiate entre les zones urbaines et la zone agricole.

La vocation de la zone A est exclusive et entièrement consacrée à l'agriculture. Il est utile de rappeler que la vocation agricole concerne aussi bien les activités agricoles (agriculture, élevage) que les centres équestres ou l'horticulture. Seules sont autorisées les constructions et installations agricoles et les habitations nécessaires à l'exploitation (logement des exploitants ou de leurs salariés par exemple). Le règlement « encadre » les conditions d'édification des habitations dans le souci de ne pas nuire à l'unité foncière et paysagère de l'espace agricole. Il ne s'agit pas d'encourager au mitage progressif de la zone agricole, phénomène contraire aux philosophies actuelles (loi SRU, loi UH, Grenelle de l'Environnement).

Hormis les activités liées à l'agriculture et à l'élevage, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A.

La diversification du monde agricole a été prise en compte : les activités de type gîte rural, chambres d'hôtes sont admises dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Rappelons que l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme précise que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- *Accès et voirie*

À la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'entente entre les agriculteurs eux-mêmes. De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile.

- *Réseaux*

Le raccordement des constructions dès lors que les besoins en eau sont avérés au réseau d'eau potable est obligatoire. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers. En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, le règlement rappelle l'obligation de réaliser un assainissement autonome en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau collectif d'assainissement en place.

- *Implantation des constructions*

La constructibilité en zone agricole est faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'agriculture. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises. Ainsi, pour des raisons de sécurité, une marge de recul de 20 mètres est fixée par rapport aux routes départementales. L'objectif de cette disposition est également d'éviter l'effet de masse induit par l'implantation de constructions volumineuses situées trop près des voies.

- *Hauteur*

La hauteur retenue au règlement est celle qui permet techniquement l'utilisation de certains bâtiments agricoles, soit 15 mètres au faîtage. La hauteur est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

- *Aspect des constructions*

L'intégration des constructions dans le paysage — y compris celles nécessaires à l'agriculture— a constitué l'une des préoccupations des élus, et ce même si les possibilités de construire en zone agricole sont très restreintes.

Les constructions projetées en zone A doivent, du fait de la sensibilité paysagère des espaces concernés, présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux ; c'est le sens de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui continue de s'appliquer.

Les exigences dans l'aspect concernent toutes les constructions y compris les plus petites. Les solutions constructives favorisant les économies d'énergie (de type HQE) sont autorisées.

2.2.8 La zone naturelle et forestière

- *Caractère, périmètre et vocation de la zone*

La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N les secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (*Article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme*).

La zone N représente au PLU une superficie de près de 95 ha soit 15 % du territoire communal.

Seules les deux vallées boisées qui animent le plateau seront classés en zone N : elle concerne la pointe Nord du territoire et la partie Est. En effet, majoritairement boisée, ces vallées présentent une certaine sensibilité écologique non répertoriée officiellement mais reconnue au travers des spécificités locales du milieu. De plus, le diagnostic territorial a mis en évidence l'intérêt paysager de ces secteurs.

Le caractère naturel des secteurs est donc indéniable. Pour la préservation de ces qualités, il est nécessaire d'en conserver le caractère naturel majeur. En résumé, le classement en zone N de ces deux espaces naturels assure sa protection.

Le Code de l'Urbanisme indique qu'en zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le PLU propose un secteur Ns, restreint spatialement, qui identifie les équipements sportifs communaux (terrains de sports, tennis...). Légèrement excentrés du reste du village, les équipements sportifs manquent cruellement d'un traitement qualitatif et d'un accompagnement végétal. Le classement naturel traduit la volonté communale de privilégier le côté paysager sur ce secteur. A terme, l'idée est d'aboutir à un pôle sportif qui, depuis l'extérieur, renvoie une image très naturelle (plantations...). Cette démarche est d'autant plus intéressante que les terrains sont situés en entrée de village, et sont visibles depuis l'axe départemental.

- *Vocation*

La zone N est en premier lieu une zone de protection. À cet égard, les conditions d'occupation et d'utilisation du sol sont très restrictives. Seuls sont autorisés les abris pour animaux et les constructions qui répondent au critère d'intérêt général. La zone N n'accueille aucune construction isolée (il faut entendre construction légale), ce qui justifie le champ d'action très limité et conservateur du règlement écrit.

Le secteur Ns accepte uniquement les constructions ou installations à usage de sport, de loisirs ou de plein-air.

- *Accès et voirie*

Le règlement rappelle que les accès et la voirie doivent permettre la desserte par les services de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux exigences de la circulation.

- *Réseaux*

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour les constructions ayant des besoins en eau avérés, sauf conditions particulières.

- *Implantation des constructions*

Au vu des perspectives de développement quasiment inexistantes, les dispositions édictées sont relativement souples.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont également été édictées dans un souci de souplesse et de fonctionnalité.

- *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé d'emprise minimale sur cette zone considérant les conditions d'occupation du sol par ailleurs strictement limitées par les dispositions de l'article 2.

- *Hauteur*

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des abris pour animaux est limitée à 5 m afin de réduire les impacts visuels de constructions qui présenteraient une hauteur trop importante.

- *Aspect extérieur des constructions*

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, il est rappelé que l'article R.111-21 continue de s'appliquer. La nature des occupations et utilisations du sol autorisées limite fortement les projets qui pourraient présenter un impact dans le paysage.

- *Espaces Boisés Classés*

S'agissant des boisements qui soulignent les vallées sèches, leur conservation est assurée par un classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, en tant que « Espace Boisé Classé » (EBC) ; le classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement. Les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

2.2.9 Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières

ZONES	SUPERFICIE	
	Partielle	Totale
A	488 ha 71	
N	94 ha 73	
dont Ns	1 ha 18	
TOTAL	583 ha 44	
EBC	63 ha 57	

2.2.10 Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE
U	39 ha 80
AU	4 ha 76
A	488 ha 71
N	94 ha 73
TOTAL	628 ha 00

2.2.11 Évolution des règles et des superficies des zones

ZONES	SUPERFICIES POS APPROUVE	SUPERFICIES PLU	VARIATIONS
UA	24 ha 72	21 ha 24	- 3 ha 48
UD	14 ha 10	17 ha 00	+ 2 ha 90
UE	2 ha 18	1 ha 56	- 0 ha 62
AU (ex zone NA)	7 ha 31	4 ha 76	- 2 ha 55
A (ex zone NC)	489 ha 32	488 ha 71	- 0 ha 61
N (ex zone ND)	90 ha 18	94 ha 73	+ 4 ha 55
EBC	72 ha 00	63 ha 57	- 8 ha 43
TOTAL	628 ha 00	628 ha 00	0

2.2.12 Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

Les emprises figurant sur la liste ci-après sont inscrites au bénéfice de la commune.

Emplacement réservé n°1 : réserve inscrite pour l'extension du cimetière. Cette réserve existait déjà au POS approuvé. La municipalité souhaite y aménager un espace vert profitant aux enfants fréquentant les structures périscolaires (*espace qui fait défaut aujourd'hui au fonctionnement du centre de loisirs notamment*). La commune est déjà propriétaire de la parcelle cadastrée AA86, parcelle voisine qui profitera également à l'aménagement de l'espace public. Ce nouvel espace récréatif apparaît essentiel pour le bon fonctionnement du centre de loisirs et pour le bien être des enfants. Le caractère d'intérêt général de cet aménagement pour la commune est évident. La programmation de cet aménagement répond à un intérêt intercommunal (*le périscolaire regroupe les communes de Fresnoy et de Crouy-en-Thelle*).

Emplacement réservé n°2 : réserve inscrite pour la réalisation d'une voie d'accès vers la zone 1 AUh depuis l'impasse de la Ferme. Ce principe de voie traversante est clairement annoncé dans les Orientations Particulières d'Aménagement. L'aménagement de point d'accroche avec le tissu urbain existant est garant d'une greffe urbaine réussie.

Emplacement réservé n°3 : réserve inscrite pour l'aménagement d'un espace récréatif répondant aux besoins du périscolaire (*aujourd'hui non satisfaits*).

Emplacement réservé n°4 : réserve de 10 m de large programmée pour l'agrandissement du bassin de rétention existant. L'urbanisation projetée aux environs du bassin (zone 2 AUh) mérite qu'une projection quant à la capacité future de ce dernier soit intégrée dans le PLU.

2.2.13 L'emplacement réservé inscrit au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme

Un emplacement réservé est inscrit sur les parcelles cadastrées AA 46 et AA 47, ce qui correspond au périmètre de la zone 1 AUh Nord. La vocation affichée est la suivante : réalisation de logements locatifs et de constructions en accession à la propriété. L'emplacement réservé créé s'inscrit dans les dispositions de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme (*le PLU peut instituer des servitudes qui consistent notamment à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de la mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit*).

2.2.14 Les plans d'alignement

Les dispositions se rapportant aux plans d'alignement en vigueur sur la commune ont été examinées ; le maintien ou la suspension des mesures résultant d'alignements régulièrement approuvés figurent dans l'annexe intitulée "Voirie-Alignement" ; leurs limites sont reportées d'une manière indicative sur le plan de voirie.

2.2.15 Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

La RD 1001 et la RD 929, qui traversent le territoire communal (ou qui le tangentent), sont concernées par les dispositions ci-avant. Des secteurs de nuisances acoustiques, d'une largeur diverse, sont définis de part et d'autre de ces voies.

Il est conseillé de consulter l'annexe technique intitulée « Nuisances acoustiques » du dossier de PLU.

2.2.16 Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Fresnoy-en-Thelle ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, ont été reportés dans un document annexe intitulé "Servitudes d'Utilité Publique" ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Chacune des dispositions du PLU respecte les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal.

3 MISE EN OEUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en oeuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est « agréable » et ses paysages de « qualité » : la mise en oeuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments « sensibles » et « fragiles », très facilement dégradables.

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- *peut bénéficier de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),*
- *pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,*
- *pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).*

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

À cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière, peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

À ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi, il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des grandes entités paysagères et à les protéger. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques d'un territoire situé sur le Plateau du Thelle. Il en présente donc toutes les composantes : grandes étendues cultivées animées par quelques vallées sèches boisées.

Le paysage est issu des activités humaines qui entretiennent les milieux. C'est l'activité agricole qui a dessiné les grandes étendues cultivées, de même que les lisières végétales du village. Maintenir l'activité agricole garantit donc la pérennisation des paysages. Le classement en zone agricole de la périphérie du village dans lequel se localise l'essentiel des activités agricoles, définit les conditions favorables à la poursuite de l'activité agricole.

De même, le classement des deux vallées sèches qui entaillent le plateau agricole, en zone N garantit le maintien des équilibres naturels à l'échelle du territoire.

Les boisements qui soulignent les dépressions topographiques font l'objet d'un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui est garant de leur conservation. En effet, en plus de leur fonction paysagère remarquable, les boisements ont un rôle dans la gestion des eaux de surface (effet absorbant).

Enfin, il fallait réfléchir aux grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les secteurs naturels et/ou agricoles.

Le zonage et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU mis en place vise en premier lieu à éviter des extensions anarchiques au profit du développement des îlots situés à l'intérieur du périmètre aggloméré. De ce point de vue, le projet communal vise à protéger les grands équilibres qui caractérisent actuellement le paysage communal.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

Bien que la commune ne fasse pas l'objet de reconnaissance environnementale à proprement dites, elle est traversée par deux vallées sèches qui composent des milieux naturels à part entière, aux spécificités locales. L'inscription de ces deux « couloirs verts » en zone N permet d'en conserver le caractère naturel et pérenniser les milieux favorables à une certaine biodiversité.

Le développement spatial du village est circonscrit à son périmètre actuel et les zones 2 AUh ne concernent pas des milieux présentant un intérêt naturel.

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le bâti ancien et son image minérale répertoriée dans la zone UA attribue au village des caractéristiques urbaines identitaires. Les constructions bordent les voies le plus souvent par une façade ou un pignon et sont contiguës aux limites séparatives. Elles sont parfois reliées entre elles par une clôture minérale qui contribue à cloisonner le tissu urbain et à occulter les parties privatives des propriétés bâties. La qualité de ce bâti a conduit à la mise en place de dispositions particulières concernant l'aspect des façades sur rue pour les constructions anciennes et nouvelles et la nature des clôtures dans les parties anciennes du village (zone UA).

Le règlement a été rédigé pour ne pas compromettre l'utilisation des techniques nouvelles en matière d'énergies renouvelables (panneaux ou tuiles photovoltaïques, fenêtre en PVC, ou en aluminium...) et de développement durable.

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à préserver le caractère villageois de Fresnoy-en-Thelle à travers sa forme urbaine. Les orientations du PLU visent à conserver la forme urbaine actuelle en privilégiant un développement urbain dans l'enveloppe générale du village.

3.4.4 Economie, vie locale et logement

La dynamique de Fresnoy-en-Thelle est avant tout résidentielle. Il est à noter la présence d'une économie locale pilotée par l'industrie (entreprise JULIAT) et par l'agriculture (6 sièges d'exploitations en activité). Le degré d'équipement de la commune a été, à de nombreuses reprises, souligné. Il existe des écoles maternelle et primaire, des structures périscolaires (garderie, cantine, centre de loisirs...) et culturelles (bibliothèque).

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle se situe au cœur de plusieurs influences territoriales. A l'échelle du SCOT, il a des limites communes avec les territoires de Chambly et de Neuilly-en-Thelle, reconnus pôles structurants dans le document de planification. L'onde parisienne influence toute la partie Sud de l'Oise, dont Fresnoy-en-Thelle fait partie intégrante.

La commune a donc cherché à définir dans son PLU les contours d'un certain dynamisme communal sans évidemment remettre en question l'influence des pôles alentours.

Il a semblé capital de mettre en œuvre des dispositions réglementaires en faveur de l'identité économique de la commune. Le PLU s'est attaché à identifier les pôles d'activités et d'assurer leur maintien, voire leur développement.

Dans ses orientations, le PLU traduit la volonté communale d'une part de conserver les équipements en place (véritables richesses pour l'identité du village) et d'autre part de conserver des équilibres quant à la capacité de ces derniers (les structures scolaires et périscolaires notamment).

En matière de logement, le PLU prolonge la politique volontariste en matière de mixité dans le logement.

Toutes les dispositions contenues dans le PLU visent à répondre à ces grands principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

3.4.5 Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

Le document de planification ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU contribuent au respect des grands équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Fresnoy-en-Thelle.

3.4.5.1 Les zones constructibles

Le Plan Local d'Urbanisme contribuera à tirer parti des disponibilités foncières comme l'histoire les a transmises.

Le projet communal recherche une optimisation des îlots fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine sans compromettre la poursuite des activités agricoles.

3.4.5.2 Les zones agricoles

La zone agricole recouvre plus de 80 % de la surface du territoire communal. Toutes les exploitations agricoles peuvent, au regard des règles d'urbanisme, se développer par l'implantation de nouvelles constructions, y compris les exploitations localisées dans le périmètre aggloméré et de ce fait classées en zone urbaine.

3.4.5.3 Les zones de protection

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant que très peu de modifications de l'occupation naturelle du sol. Les impacts sur l'environnement sont faibles puisque les possibilités d'évolution de l'usage des sols très restreintes.

La vocation des différentes zones naturelles est reconnue et renforcée.

Les massifs boisés sont protégés par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le maintien des espaces boisés se fera conformément à la loi, n'entravant nullement les travaux de coupes et de replantations qui sont nécessaires.

La ceinture verte qui caractérise le village de Fresnoy-en-Thelle fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme qui hypothèque le morcellement progressif de cette dernière.