

**Commune de**

**FRESNOY-EN-THELLE**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :

24 JUIN 2011

**3**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

## **INTRODUCTION**

### **A) Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme « *les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* ».

### **B) Contenu du document**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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, en outre, un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique, des Orientations d'Aménagement et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

À l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal s'est réuni afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent.

Elles s'articulent autour de plusieurs axes :

- LE CONTEXTE TERRITORIAL
- LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET ECOLOGIQUE
- L'ESPACE BATI
- LA DEMOGRAPHIE ET LE DEVELOPEMENT DE L'URBANISATION
- LES DEPLACEMENTS

Chacun de ces grands thèmes fonde le projet communal de Fresnoy-en-Thelle pour les années à venir : pour chacun d'entre eux, les enjeux, les différentes actions ou orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont clairement exposés ci-après.

## ➤ LE CONTEXTE TERRITORIAL

### CONSTAT...

Le territoire de Fresnoy-en-Thelle s'inscrit dans une dynamique territoriale avérée. Le diagnostic territorial, réalisé dans le cadre du PLU, a mis 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). La récente opération d'habitat réalisée à Fresnoy, rue de l'Eglise, a attiré beaucoup de personnes venant du département du Val d'Oise et de la région parisienne en général.

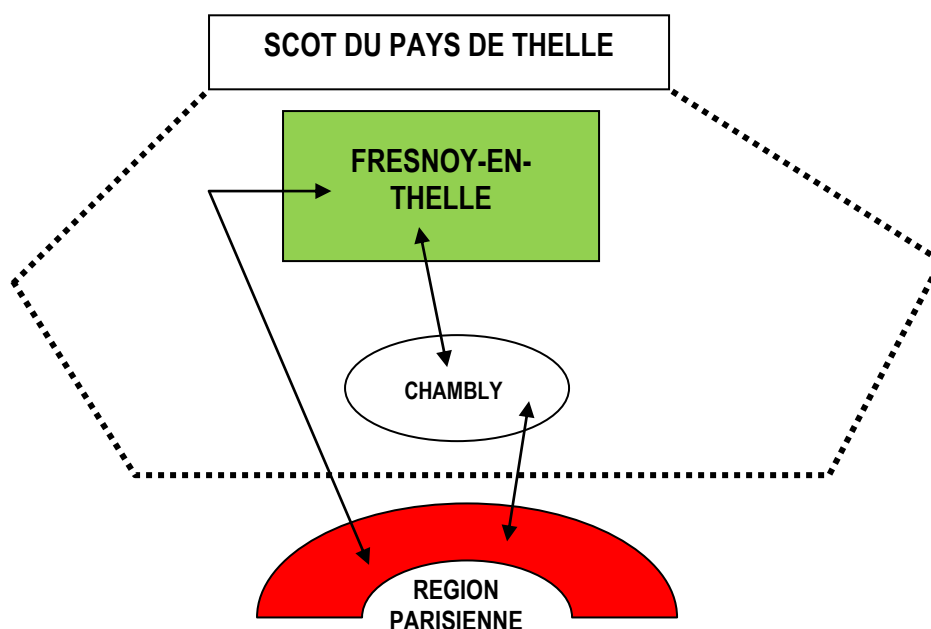
L'appartenance au **SCOT du Pays de Thelle** est un élément à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document opposable depuis 2006 ; il encadre la planification d'un territoire à travers des orientations générales.

Il est rappelé la notion de compatibilité (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) qui doit exister entre le PLU de Fresnoy-en-Thelle et les dispositions du SCOT du Pays de Thelle.

A l'échelle du territoire communal de Fresnoy-en-Thelle, le SCOT affiche des orientations, notamment en matière de patrimoine naturel, de croissance démographique, de patrimoine bâti, de déplacements doux (...).

Enfin, le territoire communal est « bordé » par plusieurs voiries départementales (RD49 et RD 929) qui permettent de rejoindre des axes structurants à l'échelle du département (RD 1001).

### Situation territoriale de Fresnoy-en-Thelle



## ORIENTATIONS...

↻ 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 rurale du territoire et les capacités des équipements communaux (notamment les structures scolaires). Le principe d'équilibre doit impérativement guider les dispositions du PLU.

## ➤ LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

### CONSTAT...

↻ **La dominante agricole** qui imprègne une grande partie du territoire communal (85 % environ), témoin de l'appartenance au vaste plateau du Thelle, a été confirmée dans le cadre du diagnostic territorial.

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 actuellement six exploitations agricoles actives sur le village de Fresnoy-en-Thelle.



↪ **L'analyse paysagère a permis l'identification de deux espaces naturels de qualité** à l'échelle du territoire. Le premier occupe la partie Nord du territoire communal (en limite avec les communes de Neuilly-en-Thelle et Puisieux-le-Hauberger) et le second 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 très ondulé. Les boisements forment un repère visuel dans le paysage local (il faut comprendre par local, bien 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 certaines lisières de 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 ; seuls les éléments verticaux, comme l'église, se détachent de l'enveloppe agglomérée.

Dans son ensemble, 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.



## ORIENTATIONS...

↻ 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 malgré tout 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 dynamique. Nombreux sont les paysages qui sont « entretenus » par le monde agricole.

## ➤ L'ESPACE BÂTI

### CONSTAT...

↻ Le diagnostic territorial a permis **l'identification d'un noyau ancien** très unitaire, concentré dans les rues principales 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 véritable dimension pavillonnaire du village** s'affirme à travers les différentes extensions qui ont rapidement bouleversé l'enveloppe agglomérée dans sa forme. C'est notamment le cas du vaste lotissement du Casse Lanterne, qui « influence » toute la partie Est du village.

Sur ces espaces, la typologie des constructions, l'ambiance urbaine ressentie (densités, implantations...) contrastent avec celle du noyau ancien.

↳ 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 respectée ; cette « heureuse » expérience encourage la municipalité à poursuivre une politique volontariste en matière de logements locatifs sociaux.



↳ Malgré une très large fonction résidentielle, il convient de citer la présence de plusieurs activités économiques sur le territoire communal.

Une première implantée dans la partie Sud du village, l'entreprise JULIAT spécialisée dans l'éclairage scénique et qui emploie 70 salariés environ. La seconde 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).

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rappelons que la dynamique agricole du territoire est garante des qualités paysagères évoquées précédemment.

↪ Même si Fresnoy s'apparente à **une entité rurale**, le diagnostic a permis de dégager **une centralité à l'échelle du village** : plusieurs éléments vivants gravitent autour de la place de la Mairie (écoles maternelle et primaire, mairie, salle des fêtes, bibliothèque, périscolaire, stationnement public...).

↪ Forte de **son degré d'équipement satisfaisant**, la commune de Fresnoy-en-Thelle répond aux besoins actuels de ses habitants. Toutefois, le diagnostic territorial a pointé du doigt quelques fragilités :

- des structures scolaires et périscolaires qui atteignent aujourd'hui leurs effectifs maximaux. L'installation récente de jeunes ménages (opération de l'Eglise et mutations foncières dans le bâti existant) assure le maintien des effectifs pour les années à venir. Par ailleurs, la municipalité n'a pas les ressources financières suffisantes pour agrandir les écoles actuelles ou reconstruire de nouvelles structures. Ces différents travaux ne sont d'ailleurs pas à l'ordre du jour sachant que l'école maternelle est récente et que des travaux ont été réalisés dans l'école primaire.

- le manque de traitement des terrains de sports, localisés en retrait du noyau bâti (le long de la RD 49), a été pointé du doigt. Ils renvoient une image dégradée. Il s'agirait, dans le cadre du PLU, de requalifier cet espace en lui attribuant une fonction précise (mise en scène de l'espace).



## **ORIENTATIONS...**

↪ 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.

## ➤ LA DEMOGRAPHIE ET LE DEVELOPEMENT DE L'URBANISATION

### CONSTAT...

↪ Le village de Fresnoy-en-Thelle propose une courbe démographique dynamique principalement nourrie des différentes opérations de lotissements (solde migratoire positif). La population totale est de 927 habitants en 2009.

↪ L'enveloppe agglomérée propose un nombre restreint de dents creuses (une dizaine) ; cette dernière semble avoir atteint ses limites en matière de développement.

En outre, le diagnostic a permis d'identifier plusieurs îlots à l'intérieur de l'espace aggloméré. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) et le Grenelle de l'Environnement encouragent fortement les développements « internes » avant d'entamer des réflexions sur des extensions périphériques.

Les études du PLU ont été l'occasion d'évaluer le potentiel de chaque îlot et de retenir ou non certain d'entre eux dans la planification de l'urbanisation.

L'absence de fortes contraintes à l'échelle du territoire (relief, boisements denses en périphérie du village, risques hydrauliques...) est un atout considérable pour la programmation d'un développement futur du village.

### ORIENTATIONS...

↪ 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.

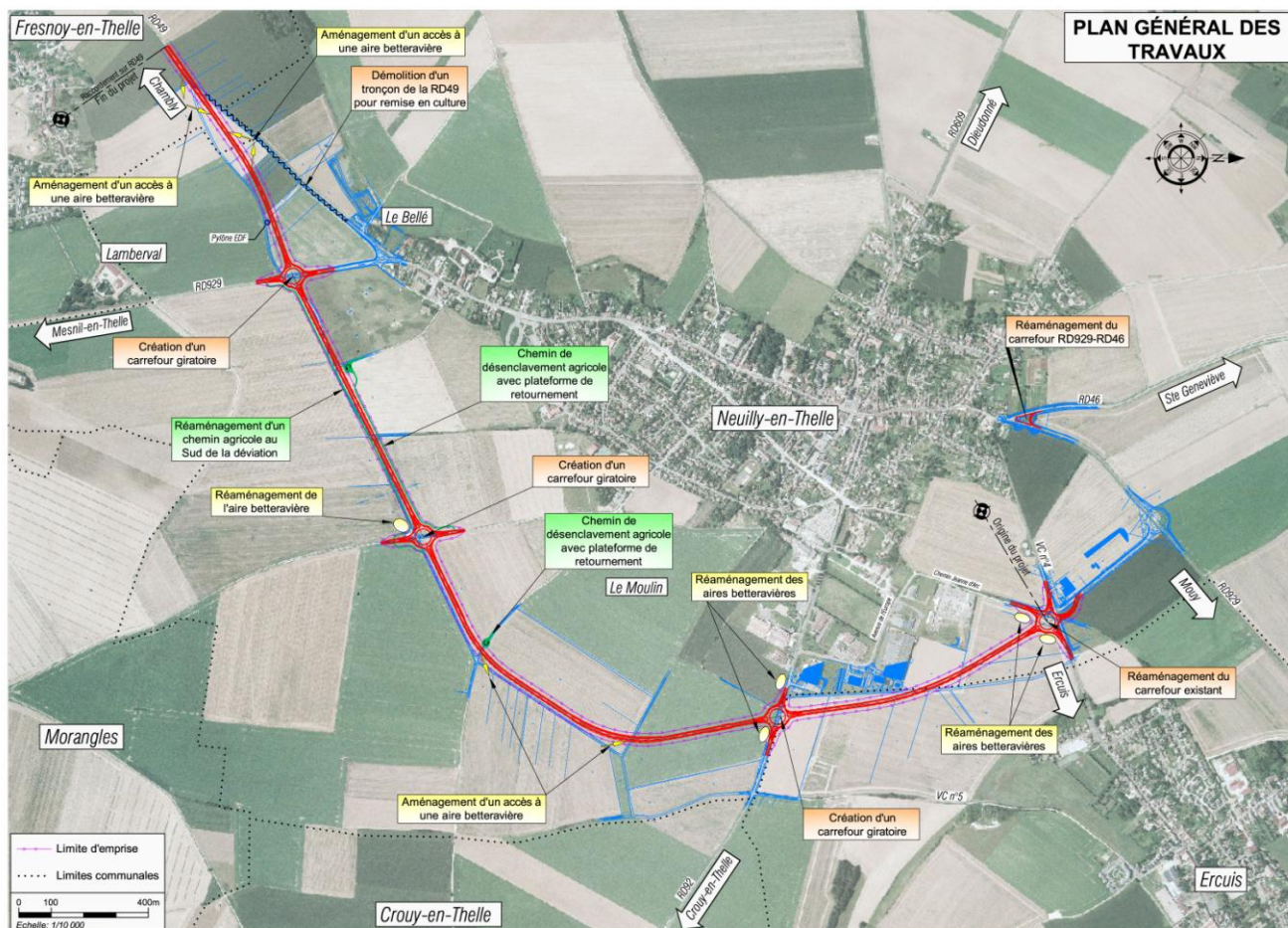
## ➤ LES DEPLACEMENTS

### CONSTAT...

↪ 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...).

↪ Le territoire communal est concerné par la future déviation de Neuilly-en-Thelle : elle écorne le territoire de Fresnoy, sur son extrémité Nord.



✎ A l'image d'un territoire rural, Fresnoy-en-Thelle propose un réseau dense de chemins. Ces derniers ont un rôle essentiel dans la desserte des finages agricoles. Ils permettent également aux nombreux promeneurs de parcourir le territoire pour découvrir le milieu naturel.

Plus proche des espaces urbanisés, on observe également un maillage intéressant de cheminements piétonniers. Par le biais de tours de village encore « actifs », les habitants peuvent facilement éviter les rues circulées. Les chemins ont un rôle particulier dans l'appréhension de la forme urbaine : très souvent, ils marquent une limite naturelle à l'enveloppe agglomérée (rôle de ceinture).

## ORIENTATIONS...

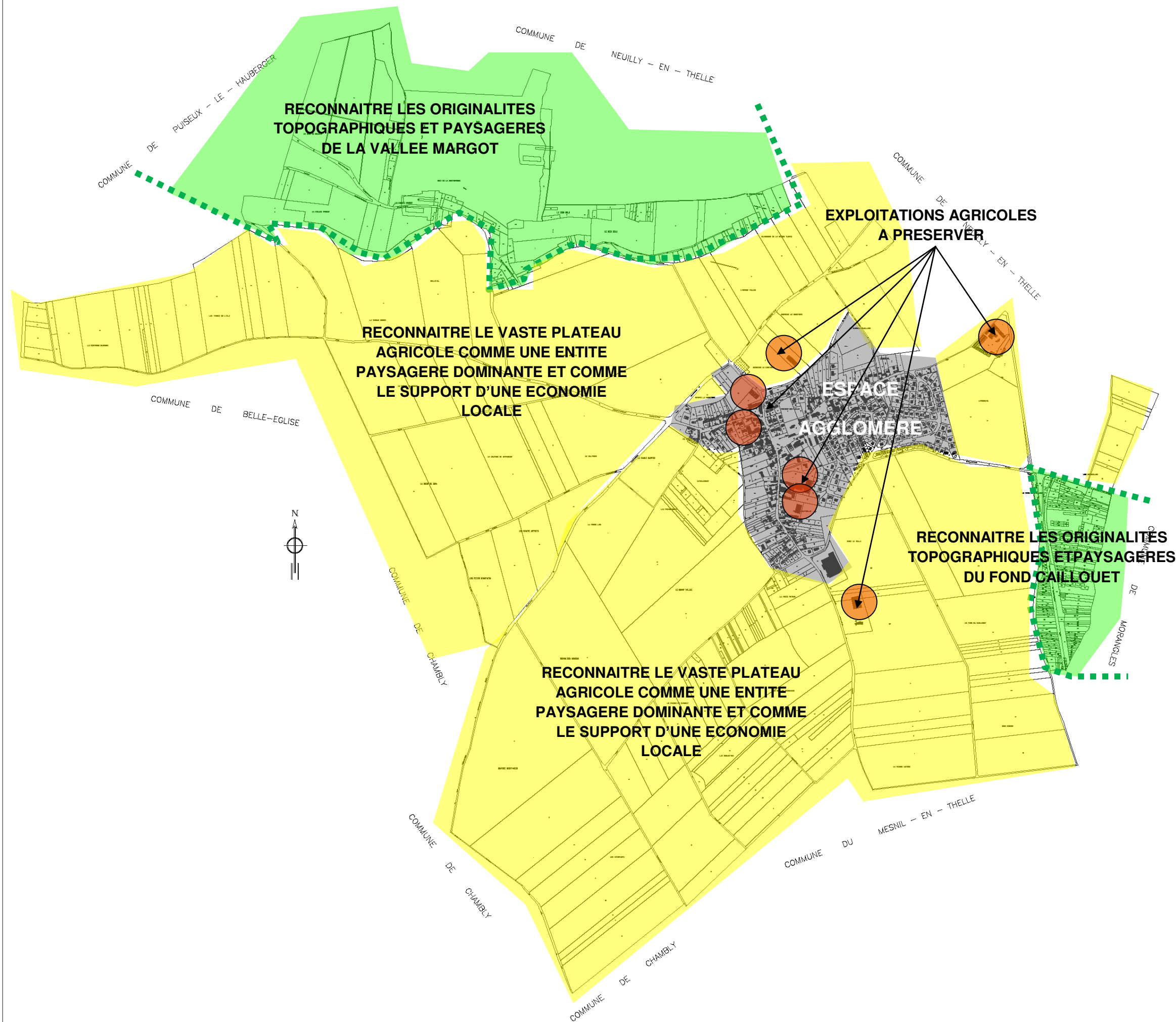
✎ Maintenir, recréer ou prolonger les cheminements piétonniers structurants et historiques (tours de village...). Le PLU doit œuvrer pour préserver le caractère rural de Fresnoy-en-Thelle. Les déplacements à l'intérieur du village doivent garder une échelle « humaine ».

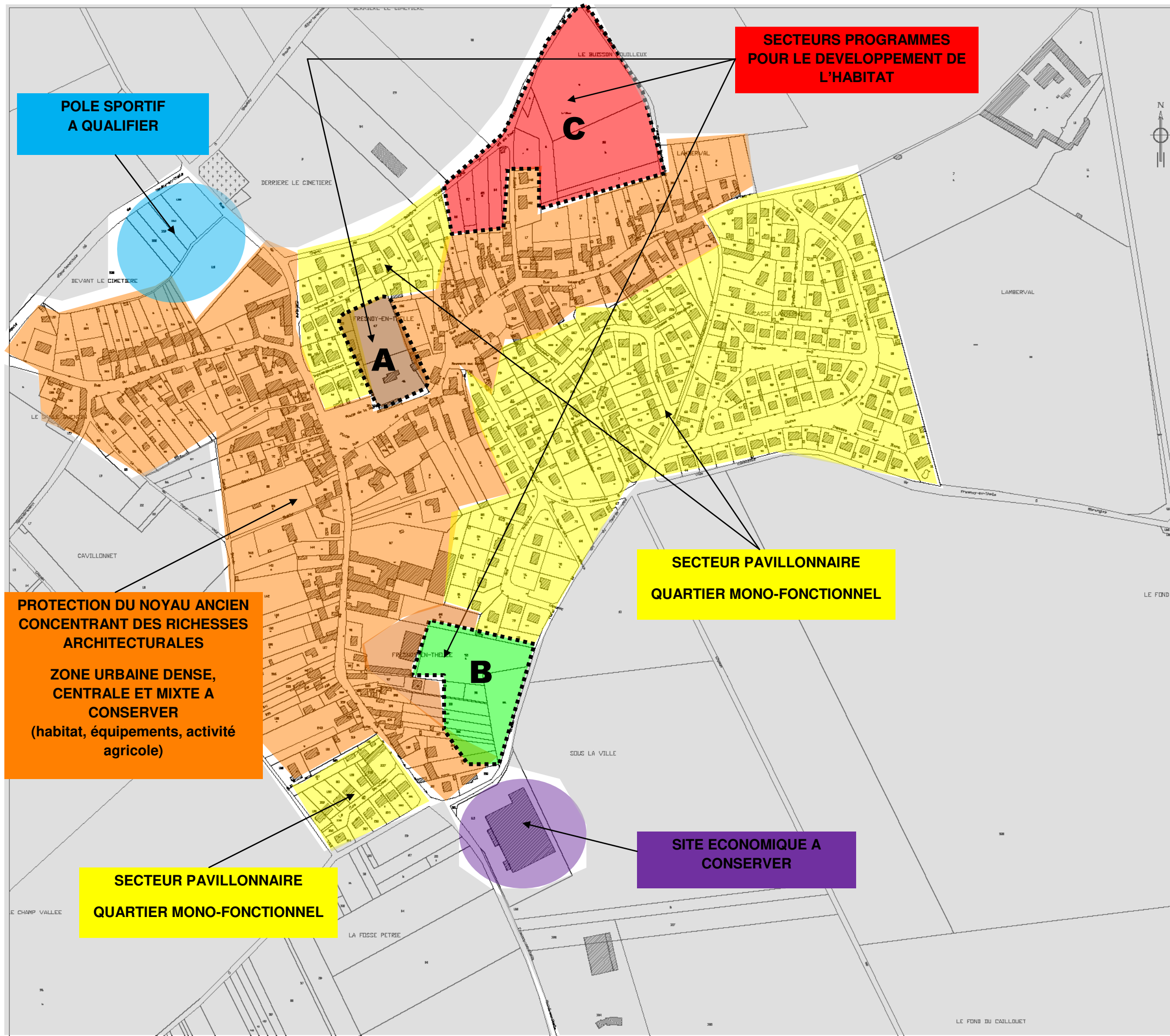
✎ Accompagner tout développement du village d'actions encourageant les déplacements doux. Cette démarche offre plusieurs avantages : celui de prolonger le profil rural de Fresnoy-en-Thelle et celui de favoriser les greffes urbaines avec l'existant (éviter l'enclavement).

↪ 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 de l'Oise pour la réalisation de ces aménagements.

**CARTOGRAPHIE DES ORIENTATIONS  
DU PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES  
(PADD)**





**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