

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 11U17/NT

Compte rendu de réunion
du 22 mai 2020

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

Prochain rendez-vous :

Le Vendredi 3 Juillet 2020 à 14 h 00 en Mairie

Objet : Étude du volet réglementaire : Présentation des plan de découpage en zone (suite), projet de règlement de la zone agricole (A), de la zone naturelle (N)

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 10U19/NT

Compte rendu de réunion n°7 du vendredi 22 mai 2020

	pour action	délai
<p>1 - PREAMBULE</p> <ul style="list-style-type: none"> • M. le Maire signale que l'équipe municipale sortante (en partie renouvelée) a été réélue. Elle n'est pas encore officiellement en place en raison des dispositions prises jusqu'alors suite à la crise sanitaire Covid-19. Dans cette attente, il est rappelé que le conseil municipal sortant peut continuer à fonctionner. • Il est convenu de faire un point d'avancement de l'étude avec l'ensemble des membres du nouveau conseil municipal, une fois qu'il sera officiellement mis en place. Dans cette attente, la révision du PLU se poursuit avec le commencement aujourd'hui du dernier volet des études : le volet réglementaire (découpage en zones, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation). • La dernière réunion de travail (janvier 2020) a permis d'ajuster le contenu du projet communal. Le PADD a été débattu au conseil municipal du 11 février 2020. Quelques ajustements mineurs ont été apportés sans remettre en cause le contenu des orientations générales d'aménagement. • Il est décidé ce jour d'apporter deux rectifications graphiques : la première porte sur le plan de l'ensemble du territoire en prolongeant le principe de cheminement à valoriser au sud de Ducy quasiment jusqu'à la RD100 (suivant l'ancien tracé de cette route) ; la seconde porte sur l'emprise occupée par l'activité agricole du corps de ferme situé au sud de Ducy, la partie la plus à l'est est à intégrer à la trame verte car n'est pas à usage agricole sachant que l'emprise la plus au nord directement desservie par la rue Saint-Rieul est potentiellement constructible. • M. le Maire s'interroge, par ailleurs, sur le maintien ou non d'une emprise vouée à l'aménagement d'un espace de loisirs et de stationnement au niveau du croisement entre la rue de Saint-Rieul, la rue du Puits Cailleux et l'ancienne RD100. En effet, l'emprise de cette ancienne route semble suffisamment large pour aménager quelques places de stationnement qui seraient notamment utilisées pour les visiteurs de l'ancienne carrière mise en valeur. • Dans l'hypothèse où cette orientation du PADD serait rectifiée, il est conseillé à la commune de procéder à un débat complémentaire portant sur le PADD ainsi ajusté, lors d'un prochain conseil municipal. Les élus réfléchissent à la question et en tiennent informé le bureau d'études. • Le rapport de diagnostic relu par les élus et le PADD débattu en conseil municipal et ajusté, sera remis en version papier à la commune pour mise à disposition du public en mairie (avec le registre destiné à recevoir les observations du public). Les fichiers PDF seront envoyés à la commune pour être versés sur le site internet et être ainsi rendus accessibles aux habitants. <p>Le contenu du PADD sera ensuite présenté aux habitants dans un article de concertation de type 4 pages diffusé dans le bulletin municipal ou dans les boîtes-aux-lettres (un projet de 4 pages a été remis pour validation par la commune). Cet article informera de la tenue d'une réunion publique au cours de laquelle seront exposés des panneaux de concertation. Ces panneaux pourront être affichés par la suite en mairie, ce jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé. La date de la réunion publique reste à définir, plus vraisemblablement en septembre 2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une demande d'examen au cas par cas des incidences éventuelles du projet communal sur l'environnement devra être envoyée à l'autorité environnementale, une fois les plans de découpage en zones étudiés. Le BE Arval prépare le dossier de demande d'examen à la commune pour transmission à la DREAL au titre de l'autorité environnementale. A noter que la réponse de l'autorité environnementale sera attendue avant l'arrêt du projet de PLU, et que l'autorité dispose d'un délai de 2 mois pour répondre à la demande. • Débute ce jour la troisième phase de la révision du PLU, à savoir la phase réglementaire de traduction du PADD à travers le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). <p>2 - PRÉSENTATION DU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le volet réglementaire du PLU se compose de documents graphiques (plans de découpage en zones) et d'un document écrit (règlement). • Les documents graphiques sont au nombre de 2 : l'un pour l'ensemble du territoire (échelle 1/5000è), l'autre pour les secteurs urbanisés (échelle 1/2000è) • Les documents graphiques distinguent 4 grandes zones : <ul style="list-style-type: none"> - les zones urbaines (U) qui concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements et réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions. Dans la zone urbaine, la commune doit les réseaux publics au droit du terrain directement desservi par une voie publique circulaire en automobile. - les zones à urbaniser (AU) pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation qui seraient insuffisamment desservis par une voie publique et/ou les réseaux publics. - La zone agricole (A), protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et dans laquelle peuvent être autorisées les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et l'évolution des bâtiments d'habitation nécessaires à l'activité agricole, sous certaines conditions. - La zone naturelle (N) protégée en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, protection de la ressource naturelle et prise en compte des risques. Cette zone n'est pas vouée à recevoir de nouvelles constructions ou alors dans des cas très précis pouvant se traduire par la délimitation de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF). Cet avis est à demander au moment de la consultation des personnes publiques associées à la révision du PLU, après l'arrêt du projet de PLU révisé. 	<p>Commune/Arval</p> <p>Arval</p> <p>Commune</p> <p>Arval Commune</p> <p>Commune/Arval</p> <p>Arval/Commune</p>	<p>pour mémoire</p> <p>dès que possible</p> <p>mai-20</p> <p>au plus tôt</p> <p>fait juin-20</p> <p>été 2020</p> <p>sept-20</p>

	pour action	délai
<ul style="list-style-type: none"> • Chaque zone ainsi délimitée peut contenir des sous-secteurs : par exemple UAe (secteur de la zone urbaine du vieux village voué exclusivement aux activités économiques). • Les plans de découpage en zones peuvent contenir des emplacements réservés (terrain ou portion de terrain que la collectivité souhaite acquérir pour réaliser un aménagement ou une construction présentant un intérêt général), des trames préservant les espaces boisés, les emprises arborées, les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial. • Le règlement écrit adopte la formule entrée en application au 1er janvier 2016. Au lieu des 15 articles présents dans le PLU actuel, le règlement écrit du PLU révisé comprend 3 grandes sections : <ul style="list-style-type: none"> - Section I : Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités (regroupe les articles 1 et 2 du règlement du PLU actuel). - Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage (regroupe les articles sur l'implantation, la volumétrie, l'emprise au sol et l'aspect extérieur des constructions, les espaces verts et le stationnement, articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement actuel). - Section III : Equipements et réseaux (regroupe les articles 3 et 4 du règlement actuel). <p>3 - PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES DU TERRITOIRE (PLAN AU 1/5000è) - ZONES "UE", "A" ET "N"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le plan de découpage en zones au 1/5000ème est présenté et appelle les observations et ajustements suivants. • L'ensemble des espaces déclarés agricoles au dernier recensement parcellaire graphique sont classés en zone "A" à vocation agricole dès lors qu'ils ne sont pas concernés par un intérêt environnemental notable (au titre de la biodiversité, de la protection de la ressource en eau, des risques naturels). Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles dans lesquelles seules les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, ainsi que les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers. • La zone agricole couvre principalement l'ensemble des espaces cultivés situés au nord des 3 secteurs urbanisés de la commune, ainsi que ceux situés sur le plateau sud. Au lieu-dit "Les Quarante Arpents" (au sud-est de Ducy), le triangle situé à l'ouest de la ligne TGV et jusqu'à la limite communale avec Baron, est à inscrire en zone naturelle (et non en zone agricole) compte tenu du projet annoncé d'extension du site de la carrière. • Les espaces non déclarés agricoles, pour la plupart boisés, sont classés en zone "N" à vocation naturelle. Cette zone concerne les emprises occupant le coteau boisé (sud des trois secteurs urbanisés) ainsi que l'emprise située à l'est de la rue de la Montagne (route de Rosières) depuis Fresnoy jusqu'à la limite communale avec Auger-Saint-Vincent intégrant le Bois de la Muette en limite sud-est du territoire communal. Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, du boisement et des sensibilités environnementales (présence d'une ZNIEFF de type 1 doublée d'un Espace Naturel Sensible, identifiés comme réservoir de biodiversité au contact du site Natura 2000 du massif du bois du Roi plus au sud). • Les terrains situés dans les périmètres de protection autour du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine sont inscrits en zone naturelle (secteur Nca) afin de limiter la construction ou la présence d'installation qui pourrait porter atteinte à la préservation de cette ressource en eau. L'activité équestre existante est inscrite en secteur Nb pour sa partie recevant des bâtiments et installations situés dans le périmètre éloigné du point de captage. • L'activité de pension pour chevaux située en sortie ouest de Le Luat est également inscrite en zone naturelle (secteur Nb), cette activité n'étant pas déclarée au titre de la PAC. La réglementation autorisera les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre ou d'élevage. Dès lors qu'un changement de destination serait envisagé, il pourrait être possible d'autoriser une autre activité (par exemple agricole) compatible avec les dispositions de la zone naturelle, mais pas des constructions à usage d'habitation ou à d'autres types d'activités économiques. <p>Il est décidé d'intégrer au secteur Nb, la partie de la parcelle n°79 en herbage et boisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bois de Fresnoy est inscrit en zone naturelle. • L'activité d'élevage situé au sud de Le Luat (rue de Rosières) est également inscrite en secteur Nb. • Il est délimité un secteur Na sur l'emprise située à l'est du corps de ferme en activité au sud de Ducy, rendant possible l'implantation de constructions ou installations à usage agricole, en rappelant que cette emprise n'est pas déclarée à usage agricole au titre de la PAC, mais pourrait éventuellement servir au développement de l'exploitation agricole voisine. • Il est délimité un secteur Np sur le site de l'ancienne carrière, au sud de Ducy, que la commune souhaite valoriser à des fins pédagogiques, afin d'y admettre les installations d'utilité publique qui pourraient donc y être réalisées. • Les terrains situés au nord-est de Le Luat sont inscrits en zone naturelle (y compris la construction existante aujourd'hui occupée en logement sans avoir l'objet d'autorisation préalable) compte tenu que cette emprise est principalement vouée à du pâturage et qu'elle a un rôle important pour la régulation des eaux de ruissellement. • La partie de la propriété, située sur la limite communale entre Fresnoy-le-Luat et Trumilly (hameau de Beaurain), est inscrite en zone urbaine vouée à recevoir des activités économiques (UE). Les élus signalent qu'au moins 3 à 4 logements ont été aménagés dans ces bâtiments et sont occupés aujourd'hui. Il conviendra donc d'en tenir compte au moment de la rédaction du règlement écrit. • Outre le découpage en zone, un certain nombre de prescriptions s'appliquent : <ul style="list-style-type: none"> - Les Espaces Boisés Classés (EBC), comme au PLU actuel, sont identifiés sur les secteurs boisés. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements, tout en permettant l'entretien normal des boisements, dont les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. 	Arval	juin-20

	pour action	délai
<p>- Des éléments plantés sont identifiés, il s'agit de bosquets et de haies dans l'espace agricole, le long du talus de la ligne TGV, ou encore sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, qui présentent un intérêt paysager et peuvent jouer un rôle notable dans la gestion des ruissellements. Ces éléments plantés devront être maintenus, sauf cas particuliers nécessitant une intervention qui devra faire l'objet d'une déclaration préalable.</p> <p>- Il est décidé d'ajouter le calvaire et les deux arbres se trouvant le long de la route reliant la RD1324 au Luat, ainsi que le chêne remarquable situé le long de la route reliant Le Luat à Rosières (côté ouest), ou encore les plantations réalisées de part et d'autre du talus de la partie en pente de la RD100, à l'ouest de Ducy.</p> <p>- Il convient de prévoir un zonage adapté à la construction isolée se trouvant sur la route reliant Beaurain (RD1324) à Fresnoy, sachant qu'elle n'est pas à usage agricole.</p> <p>4 - PROCHAINE RÉUNION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévue le vendredi 3 juillet à 14h00 en Mairie. La commune se charge des convocations en mettant bien en évidence, le changement de date. <p>La réunion visera à finaliser l'étude des plans de découpage en zones, et à commencer à étudier le règlement écrit de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).</p> <p><u>Diffusion</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mairie de Fresnoy-le-Luat (pour diffusion générale) - ARVAL (membres de l'équipe) 	Commune/Arval	juil-20