

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 11U17/NT
Compte rendu de réunion
du 30 octobre 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	mairedefresnoy@wanadoo.fr
		Maire	M. PÉTERS	X			X		
		Conseiller municipal	Mme DOUCET		X		X		
		Conseiller municipal	M. STURMA				X		
		Conseiller municipal	Mme CHARTIER				X		
		Conseiller municipal	M. LEROUX	X			X		
		Conseiller municipal	Mme GAGEAT				X		
X	SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES								
	Préfecture de l'Oise						X		
	Sous-Préfecture de Senlis						X		
	DDT - SAT de Senlis	M. MALVEZIN					X		
	DDT - SAT de Senlis	M. TANGUY					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 B.		X			X		
	Chambre de Commerce et d'Industrie				X		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		
	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						X		
	Commune de Trumilly						X		
	Commune d'Auger-Saint-Vincent	M. LAMOUREUX					X		
	Commune de Montépilloy	Mme LE FLOCH		X			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 4 Décembre 2020 à 14 h 00 en Mairie

Objet :

Étude du volet réglementaire : Étude du projet de règlement de la zone urbaine (UD) et de la zone urbaine (UA)

	pour action	délai
<p>1 - PREAMBULE</p> <ul style="list-style-type: none"> M. le Maire ouvre la séance en rappelant qu'elle vise à poursuivre l'étude du volet réglementaire du PLU révisé. Est évoquée l'abattage d'arbres dans la propriété située à l'est de la rue Saint-Lazare à Ducy, trame arborée identifiée au projet de PLU révisé en tant qu'éléments de paysage à préserver en zone naturelle. Il est constaté qu'aucune disposition réglementaire au PLU actuel ou issues d'autres législations n'a permis à la commune de s'opposer à cet abattage sur domaine privé. Toutefois, l'inscription en zone agricole au PLU actuel de cette propriété empêche toutes possibilités de construction ou d'aménagement, autre que celles liées et nécessaires à l'activité agricole limitant en cela la constructibilité sur ce terrain. Il est possible au PLU révisé d'instaurer ici une trame "Espace boisé à créer" pour garantir le caractère arboré de cet frange est de Ducy. Il est signalé qu'aucune observation n'est à ce jour déposée sur le registre de concertation publique ouvert en mairie. Une demande d'examen au cas par cas des incidences éventuelles du projet communal sur l'environnement sera envoyée dans les jours à venir à l'autorité environnementale. La réponse de l'autorité environnementale sera attendue avant l'arrêt du projet de PLU, et dans un délai de 2 mois à compter de la date de dépôt de la demande. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a pour habitude de communiquer par mail. Il est possible qu'elle demande des pièces ou des informations complémentaires au dossier déposé. Il convient donc d'être vigilant sur les mails reçus en mairie à ce sujet. Concernant la gestion des eaux pluviales, M. le Maire fait un point sur la rencontre avec le SAGEBA, tenue le mois dernier. Une étude sur l'analyse des ruissellements à l'échelle du territoire communal va être menée d'ici la fin de l'année, avec éventuellement, si les enjeux le justifient, des propositions d'aménagement à envisager pour garantir une meilleure régulation des eaux. Conclusions de l'étude à communiquer à Arval dès que possible. Concernant les nouvelles dispositions portant sur les aléas de risque de retrait-gonflement des argiles, à traduire dans le règlement du PLU, il conviendra de vérifier, en cas d'aléa moyen à fort, si la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être bâti. Le compte-rendu de la dernière réunion n'appelle pas de remarque et est validé. 	Commune	déc-20 pour mémoire
	Arval/Commune	nov-20
	Commune	pour mémoire
	Commune	janv-21
	Arval	déc-20
<p>2 - RETOUR SUR LES PLANS DE DÉCOUPAGE EN ZONES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les ajustements apportés au plan suite à la dernière réunion de travail sont présentés et validés. 		
<p>3 - ÉTUDE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UE)</p> <ul style="list-style-type: none"> L'étude du projet de règlement de la zone UE appelle les ajustements suivants. Il est convenu de croiser la réglementation proposée au PLU révisé de Fresnoy-le-Luat, avec celle du PLU de Trumilly en cours d'élaboration. <u>Section 1, paragraphe 1</u> : ajouter un alinéa interdisant les activités industrielles, notamment toute activité de logistique ou de production industrielle. En revanche, ne pas interdire les hôtels. <u>Section 1, paragraphe 2</u> : n'autoriser qu'un logement dans la limite de 100 m2 de surface de plancher, inclus dans le volumet du bâtiment d'activité et s'il est nécessaire à la surveillance, l'entretien et la direction des établissements autorisés. Pour les dépôts de matériaux autorisés, préciser qu'ils seront notamment dissimulés par un traitement végétal adapté. <u>Section 2, paragraphe 1</u> : porter à 12 mètres la hauteur maximale des constructions et installations autorisées à usage d'activités. <u>Section 2, paragraphe 2</u> : supprimer l'alinéa fixant une règle d'implantation des logements par rapport aux limites séparatives, du fait qu'ils devront nécessairement être inclus dans le volume du bâtiment d'activité. <u>Section 2, paragraphe 3</u> : préciser que les bardages en matériau composite sont admis sur les façades des constructions. Préciser pour les matériaux teintés utilisés en façade et pour les menuiseries, que la teinte sera mate. Renvoyer à la palette de couleurs qui figurera dans la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement du PLU, pour les couleurs autorisées. Pour les clôtures, remplacer le terme "grillage rigide" par "grillage gris". <u>Section 2, paragraphe 4</u> : préciser que le maintien d'au moins 25% de surface non imperméabilisée sur l'emprise du terrain aménagé, s'entend hors réglementation spécifique. Faire référence à l'ajout d'une plaquette supplémentaire de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (celle à venir en lien avec le PNR). <u>Section 2, paragraphe 5</u> : ne pas parler d'entrepôt lié au stockage (la logistique n'est pas admise) et demander que les places de stationnement nouvellement réalisées restent non imperméabilisées. <u>Section 3, paragraphe 2</u> : concernant l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable, préciser qu'il s'agit de celui qui dessert la propriété actuelle avant l'entrée en vigueur du PLU révisé (à savoir le réseau de la commune de Trumilly). 	Arval	déc-20

	pour action	délaï
<p>4 - ÉTUDE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UP)</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'étude du projet de règlement de la zone UP appelle les ajustements suivants. • <u>Section 1</u> : ajouter la possibilité de réaliser des constructions et installations publiques à vocation périscolaire, touristique, ainsi que des locaux techniques et administratifs de la commune. <p>Autoriser une construction à usage d'activités commerciales dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Section 2, paragraphe 2</u> : ne pas réglementer l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (celle faisant référence est actuellement la rue Saint Vincent). • <u>Section 2, paragraphe 3</u> : simplifier les règles sur les façades et la toiture en indiquant uniquement qu'elles seront traitées en harmonie avec celles des bâtiments existants. <p>Préciser que toute forme de clôture pleine est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Section 2, paragraphe 4</u> : supprimer la règle sur le traitement paysager des aires de stationnement. Faire référence à l'ajout d'une plaquette supplémentaire de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (celle à venir en lien avec le PNR). • <u>Section 2, paragraphe 5</u> : reprendre les règles de dimensionnement des places de stationnement qui seront validées pour les zones urbaines UA et UB. <p>4 - PROCHAINE RÉUNION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévues le vendredi 4 décembre à 14h00 en Mairie. <p>La réunion visera à étudier le règlement écrit de la zone urbaine (UD) et de la zone urbaine (UA).</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) 	Arval	déc-20