

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 11U17/NT
Compte rendu de réunion
 du 4 décembre 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		
		Conseiller municipal	Mme DOUCET	X			X		
		Conseiller municipal	M. STURMA	X			X		
		Conseiller municipal	Mme CHARTIER				X		
		Conseiller municipal	M. LEROUX	X			X		
		Conseiller municipal	Mme GAGEAT	X			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		
	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						X		
	Commune de Trumilly						X		
	Commune d'Auger-Saint-Vincent	M. LAMOUREUX					X		
	Commune de Montépilloy	Mme LE FLOCH					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 8 Janvier 2021 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)

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

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

Nos réf. : 10U19/NT

Compte rendu de réunion n°12
du vendredi 4 décembre 2020

	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. Compte tenu de l'intérêt paysager manifeste de cette trame végétale en frange est de la trame urbaine de Ducy, il est décidé d'inscrire au PLU révisé, une trame "éléments de paysage à conserver" et en définissant une prescription de conservation et de restauration du caractère arboré de cet espace, au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il sera rappelé au rapport de présentation que le caractère arboré de cet espace, par un entretien régulier, ne doit pas constituer une gêne à l'exploitation de la ligne électrique à haute tension située à proximité suivant les servitudes d'utilité publique qu'elle engendre. • Il est signalé que plusieurs observations ont été déposées sur le registre de concertation publique ouvert en mairie. Celles-ci sont analysées et appellent les réponses suivantes. • Il ne peut pas être donné satisfaction à la requête demandant de rendre constructible la parcelle n°27 située à l'est de la trame urbaine de Le Luat. Il est considéré que le chemin existant, par ailleurs une voie privée, constitue une limite claire de l'urbanisation faisant qu'il n'est pas souhaitable d'aller au-delà. • Il est décidé de confirmer le maintien en emprise non constructible de la parcelle n°6 et de la partie ouest de la parcelle n°5, situées en sortie ouest de la trame urbaine de Fresnoy. Ces parcelles sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques visant à préserver une trame de jardins sur le pourtour des entités bâties du village. • Il est décidé de délimiter deux emplacements réservés distincts à l'endroit de l'emplacement réservé n°7 au niveau de la Chapelle de Le Luat. Le premier aura pour objet l'aménagement des abords et d'un accès à la Chapelle. Le second aura pour objet la réalisation d'équipements publics d'intérêt général sur les bâtiments existants jouxtant la chapelle. • Une demande d'examen au cas par cas des incidences éventuelles du projet communal sur l'environnement a été envoyée à l'autorité environnementale qui doit remettre sa réponse à la commune avant le 6 janvier 2021. • Concernant la gestion des eaux pluviales, en attente du retour de l'étude en cours portée sous couvert du SAGEBA. Faire un point avec le Syndicat Interdépartemental de la vallée de la Nonette, sur l'autre étude en cours (partie ouest du territoire communal). • Concernant les nouvelles dispositions portant sur les aléas de risque de retrait-gonflement des argiles, il est confirmé qu'en cas d'aléa fort impactant le terrain concerné, 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. 	<p>Arval</p> <p>Arval/Commune</p> <p>Commune</p> <p>Arval/Commune</p>	<p>févr-21</p> <p>janv-21</p> <p>janv-21</p> <p>janv-21</p>
<p>2 - RETOUR SUR LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UE</p> <ul style="list-style-type: none"> • La lecture du règlement de la zone UE du PLU de Trumilly en cours, conduit finalement à interdire l'hébergement hôtelier dans cette zone. 	<p>Arval</p>	<p>févr-21</p>
<p>3 - ÉTUDE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UD)</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'étude du projet de règlement de la zone UD appelle les ajustements suivants. • <u>Section 1, paragraphe 1</u> : préciser que le vide-sanitaire autorisé de Le Luat est entendu sans accès extérieur et limité à 1 mètre de profondeur maximale. • <u>Section 1, paragraphe 2</u> : ajouter le terme "pollution" dans les dangers ou nuisances qui ne doivent pas être engendrés par les activités autorisées. • En dehors du secteur UDe, limiter à 100 m2 l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions ou parties de construction à usage d'activités de services, artisanales ou commerciales. • Préciser que les piscines autorisées pourront être couvertes ou non couvertes. • <u>Section 2, paragraphe 1</u> : limiter à 50%, l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités. • Supprimer la possibilité d'agrandir de 20 m2 d'emprise au sol, une construction existante ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale du bâti sur la parcelle, ce cas de figure ne semble pas se présenter en zone UD. • Réduire à 8 mètres la hauteur maximale des constructions autorisées à usage d'habitation (rez-de-chaussée et combles). Préciser que l'annexe isolée implantée sur une limite séparative aura nécessairement un toit à une seule pente. • <u>Section 2, paragraphe 2</u> : indiquer que le retrait d'au moins 6 mètres imposé aux constructions est à mesurer par rapport à la voie publique qui dessert le terrain. • En dehors du secteur UDe, la bande constructible limitée à 30 mètres de profondeur mesurés depuis la voie publique qui dessert le terrain s'applique aussi aux constructions et installations à usage d'activités. • En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative, le retrait par rapport à l'autre limite séparative sera d'au moins 3 mètres (en supprimant la règle de la demie-hauteur du bâtiment). Si le terrain a une largeur d'au moins 20 mètres à l'endroit de l'implantation de la construction principale, celle-ci observera alors un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives. • Préciser qu'une annexe isolée implantée sur une limite séparative, aura nécessairement une toiture à une seule pente tournée vers la propriété (et pas vers la propriété voisine). • Reprendre l'étude du règlement au paragraphe 3 de la section II. 	<p>Arval</p>	<p>févr-21</p>

