

# Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

## RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 11U17/NT  
**Compte rendu de réunion**  
 du 22 janvier 2021

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

Prochain rendez-vous :

**Le Vendredi 5 Février 2021 à 14 h 00 en Mairie**

Objet : Étude du volet réglementaire : Étude du projet de règlement de la zone urbaine (UA) suite

**Agence d'Urbanisme ARVAL sarl**  
**REVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT**

Nos réf. : 10U19/NT

**Compte rendu de réunion n°14**  
**du vendredi 22 janvier 2021**

|   | pour action | délai  |
|---|-------------|--|
| <p><b>1 - PRÉAMBULE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• M. le Maire ouvre la séance en rappelant qu'elle vise à poursuivre l'étude du volet réglementaire du PLU révisé.</li><li>• Concernant la décision de l'autorité environnementale prise après la date du 6 janvier 2021, les auteurs du PLU s'interrogent sur le risque de vice procédure qui pourrait être soulevé du fait que la MRAE a statué a posteriori du délai légal de 2 mois, sans avoir demandé à la commune de déposer une nouvelle demande.</li><li>• Il est décidé néanmoins de poursuivre la procédure de révision du PLU en interrogeant la MRAE sur le risque juridique encouru.</li><li>• Le compte-rendu de la dernière réunion n'appelle pas d'autre remarque et est validé.</li></ul>   | Arval       | pour mémoire<br>janv-21  |
| <p><b>2 - PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Est remis aux participants un document qui présente le contenu des OAP thématiques proposées sur la gestion des fonds de jardins venant au contact des espaces agricoles offrant un paysage ouvert. Le document appelle les ajustements suivants.</li><li>• Il est décidé d'ajouter dans ces OAP thématiques, les fonds de jardin des terrains bâtis à l'ouest de la rue de la Croix Lizot à Fresnoy dans un souci d'équité dans l'application de cette disposition du PLU révisé. Afin de prendre en compte, la faible profondeur de ces jardins par rapport à l'implantation de la construction principale, le secteur soumis aux OAP sera limité à une bande de 5 mètres alors que dans les autres secteurs où les terrains sont plus profonds, l'épaisseur du secteur soumis aux OAP sera de 15 mètres.</li><li>• Il convient de préciser que l'objectif de ces OAP, outre la mise en valeur des paysages sur les franges urbanisées, est d'assurer une gestion appropriée de l'interface entre les emprises cultivées et les emprises habitées.</li><li>• La photographie identifiant le secteur soumis aux OAP en frange ouest de Fresnoy (côté sud) est à élargir. L'emprise du secteur remonte jusqu'au terrain construit le plus au sud, côté ouest de la rue de la Montagne.</li><li>• La règle interdisant toute forme de nouvelle clôture pleine dans les secteurs soumis à ces OAP, est complétée en indiquant que les murs existants en pierres naturelles de pays sont à préserver.</li><li>• La règle autorisant, dans ces secteurs soumis aux OAP, des installations extérieures et piscines est supprimée. N'est admis qu'un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par unité foncière.</li></ul> | Arval       | févr-21  |
| <p><b>3 - ÉTUDE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'étude du projet de règlement de la zone UA appelle les ajustements suivants.</li><li>• <u>Section 1, paragraphe 2</u> : dans le secteur UAf, préciser que le nombre de logement autorisé est limité à 1 dans chacun des secteurs UAf délimités au plan.<br/>Préciser que la piscine autorisée par unité foncière sera couverte ou non.</li><li>• <u>Section 2, paragraphe 1</u> : concernant l'emprise au sol des constructions, reprendre la même ventilation que celle retenue en zone UD.<ul style="list-style-type: none"><li>- Concernant la hauteur des constructions annexes, préciser que la règle s'applique aux constructions annexes accolées ou non à la construction principale. En cas d'implantation de l'annexe sur une limite séparative, la pente du toit sera nécessairement orientée vers le terrain qui reçoit la construction.</li></ul></li><li>• <u>Section 2, paragraphe 2</u> : ajouter que pour toute construction venant à l'alignement sur la voie publique, dès lors que la façade fait au moins 10 mètres de long, un retrait d'au moins 3 mètres d'une des limites séparatives latérales est demandé.<ul style="list-style-type: none"><li>- En cas d'implantation de la construction en retrait de la voie publique, est autorisée l'implantation sur au plus une des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite séparative.</li><li>- Porter à au moins 5 mètres, le retrait des limites séparatives pour les piscines.</li><li>- Ajouter que si l'annexe isolée est implantée devant la construction principale, alors les règles d'aspect (section 2, paragraphe 3) seront celles applicables à la construction principale.</li></ul></li></ul>  | Arval       | févr-21  |
| <p><b>3 - PROCHAINE RÉUNION</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prévus le vendredi 5 février à 14h00 en Mairie.<br/>La réunion visera à étudier la suite du règlement écrit de la zone urbaine (UA).</li></ul>  |             |  |
| <p><u>Diffusion</u> :</p>   |             |  |
|   |             | - Mairie de Fresnoy-le-Luat (pour diffusion générale)<br>- ARVAL (membres de l'équipe) |