

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU P.L.U. DE FRESNOY-LE-LUAT

Nos réf. : 11U17/NT
Compte rendu de réunion
 du 26 février 2021

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			X		
		Conseiller municipal	Mme CHARTIER		X		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)	Mme GUILLET		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 :

Fixé à une date ultérieure

Objet :

Préciser sur l'invitation

	pour action	délai
<p>1 - PRÉAMBULE</p> <ul style="list-style-type: none"> M. le Maire ouvre la séance en rappelant qu'elle porte sur l'étude du projet de règlement révisé de la zone UA. Concernant la décision de l'autorité environnementale prise après la date du 6 janvier 2021, suite aux renseignements obtenus, la MRAE indique que la méthode utilisée est régulièrement employée et qu'elle n'a pas posé de problème juridique jusqu'alors. La commune prévoit cependant d'adresser un courrier à la MRAE indiquant qu'elle se décharge de toute responsabilité juridique en cas de recours sur la procédure de révision du PLU mettant en avant la décision de la MRAE après la date officielle, sans nouveau dossier déposé. Il est décidé que la commune informera le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de son souhait d'engager une étude visant à modifier les périmètres de protection aux abords des deux monuments historiques de la commune. L'idée étant de réduire le périmètre aux terrains inscrits en zone UA du PLU révisé. En attente d'un retour éventuel du STAP dans un délai raisonnable par rapport à la procédure de révision du PLU. Il est rappelé que cette étude est portée conjointement par la commune et l'Architecte des Bâtiments de France. Elle nécessite une enquête publique (avant sa validation définitive) qui pourrait être menée conjointement à celle de la révision du PLU, dans la mesure où le temps nécessaire à la réalisation de cette étude ne soit pas trop long. Le compte-rendu de la dernière réunion n'appelle pas d'autre remarque et est validé. 	Commune	pour mémoire mars-21
	Commune/ STAP	mars-21
<p>2 - ÉTUDE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)</p> <ul style="list-style-type: none"> L'étude du projet de règlement de la zone UA appelle les ajustements suivants. <u>Section 2, paragraphe 3</u> : préciser que l'ouverture autorisée dans un mur de clôture est admise dans la limite de 4 mètres de large et de 1 mètre de large pour un portillon. Supprimer la possibilité de recourir à des pierres de parements pour la partie de la clôture donnant sur la voie publique. Pour les clôtures en limites séparatives, remplacer le terme "simple grillage sombre" par "grillage simple torsion galvanisé" (idem en zone UD). Autoriser un muret de soubassement réalisé en gabions et préciser que dans tous les cas, au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, la forme de la clôture doit intégrer la circulation de la petite faune. La pose d'une clôture pleine composée de panneaux, est tolérée sur une distance maximale de 10 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale. Sur une construction existante, les capteurs solaires (tuiles photovoltaïques ou thermiques) utiliseront une teinte analogue aux matériaux de la couverture de la construction ou occuperont tout le pan de toiture. Sur une construction neuve, obligation de réaliser la totalité du pan de toiture (hors ouvertures) en tuiles photovoltaïques ou thermiques. <u>Section 2, paragraphe 4</u> : ajouter qu'il est accepté au maximum 10% de surface imperméabilisée (sur l'espace non bâti) à l'échelle d'un terrain. <u>Section 2, paragraphe 5</u> : réduire à 40 m² (au lieu de 60 m²) la surface de plancher de la construction à usage d'habitation qui implique la réalisation d'une place de stationnement. Dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, demander 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements créés. <u>Section 3, paragraphe 1</u> : préciser que pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable (notamment pour les véhicules de secours et de services) et équipée par les réseaux. <u>Section 3, paragraphe 2</u> : les eaux pluviales des extensions d'une construction existante sont à gérer dans l'emprise de la propriété. Préciser que le raccordement aux réseaux électrique et de communication électronique sera souterrain. Le représentant du PNR indique que l'Agence de l'Eau apporte une aide pouvant atteindre 1000 € par intervention, dans le cadre d'un projet de reprise des rejets d'eaux pluviales si la demande s'inscrit dans une démarche collective à l'échelle de la commune. 	Commune	pour mémoire
<p>3 - RETOUR SUR LES PLANS DE DÉCOUPAGE EN ZONES</p> <ul style="list-style-type: none"> Ajouter un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée ZX n°22, à l'est de la salle communale à Fresnoy, afin de permettre la réalisation d'un centre médical et d'un équipement pour la petite enfance. 		
<p>4 - PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</p> <ul style="list-style-type: none"> Est remis aux participants un document qui présente le contenu des OAP proposées sur chacun des deux secteurs identifiés. Le document appelle les ajustements suivants. <u>Secteur au sud de l'église</u> : supprimer le principe d'une voie traversante ouverte aux véhicules. Il est retenu l'aménagement d'une voie depuis la rue de l'Église jusqu'à la parcelle cadastrée AC n°58 qui sera aménagée en aire de stationnement ouverte au public, également utile pour les riverains. Cette voie pourra se poursuivre par un chemin jusqu'à la rue du Chapitre sur la parcelle cadastrée AC n°32 (emplacement réservé à ajouter au plan). Au nord de la rue du Chapitre, il sera possible de créer jusqu'à 4 lots et 4 logements, desservis principalement par la rue du Chapitre en préservant au maximum le mur en pierres existant. 	Arval	avr-21

	pour action	délai
<ul style="list-style-type: none"> - Reste à confirmer la destination de la parcelle cadastrée AC n°51 jouxtant l'église, qui sera desservie par la voie aménagée. Cette parcelle est actuellement largement arborée. Il est possible d'identifier cette trame végétale comme étant à préserver au titre de l'article L151-19 (intérêt paysager et patrimonial). - Au sud de la rue du Chapitre (parcelles cadastrées AC n°35 et n°198), il est attendu la réalisation d'une construction de type maison de village comptant de 3 à 4 logements visant à diversifier l'offre en logements sur le village. - Il est signalé que le bâtiment situé sur la limite séparative ouest de la parcelle cadastrée AC n°196 n'existe plus. - Il est convenu d'identifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (bâti d'intérêt patrimonial), les bâtiments et la cour pavée de la parcelle AC n°64 au 7 rue de l'Église. • <u>Secteur de la chapelle à Le Luat</u> : il est décidé d'agrandir l'emprise du secteur soumis aux OAP, pour une partie sur la parcelle cadastrée AD n°55 et pour l'autre partie au sud de la chapelle. - Préciser dans le texte des OAP que la chapelle sera valorisée comme lieu d'exposition tandis que le bâtiment qui se trouve à l'est est voué à être utilisé comme une annexe de la chapelle (stockage, rangement, etc.). - Indiquer également qu'il n'y aura pas l'obligation pour la commune de créer un mur de clôture plein en pierres sur la future limite séparative avec la cour de l'ancien corps de ferme actuel. - Préciser enfin que sur la totalité du site de l'ancien corps de ferme, il n'y aura pas plus de 16 logements. <p>5 - SUITE DE L'ÉTUDE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arval envoie à la mairie une version corrigée des plans de découpage en zones, des emplacements réservés, du règlement écrit et des OAP pour relecture et validation. Si besoin, une réunion technique pourra être organisée avant la présentation du projet de révision du PLU pour arrêt par le conseil municipal. <p><u>Diffusion</u> : - Mairie de Fresnoy-le-Luat (pour diffusion générale) - ARVAL (membres de l'équipe)</p>	Commune	avr-21