

# Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

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

Nos réf. : 11U17/NT  
Compte rendu de réunion  
du 8 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>			<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)	M. VEDIE		<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 22 Janvier 2021 à 14 h 00 en Mairie**

Objet : Étude du volet réglementaire : Étude du projet de règlement de la zone urbaine (UA) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Nos réf. : 10U19/NT

**Compte rendu de réunion n°13**  
**du vendredi 8 janvier 2021**

	pour action	délai
<p><b>1 - PREAMBULE</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. Il est rappelé que les propriétaires du terrain situé en limite est de Ducy, récemment défriché, ont adressé en mairie un courrier en date du 10 décembre 2020, demandant son classement en zone constructible.</li> <li>• Après discussion, il est décidé de maintenir son classement en zone naturelle au projet de PLU révisé, justifié par l'insuffisance des réseaux publics qui le dessert, par l'intérêt paysager à préserver une trame végétale à cet endroit, et en s'appuyant sur les orientations du SCOT qui conduisent la commune à contenir ses possibilités d'urbanisation nouvelle, ainsi que sur le contenu de la nouvelle charte du PNR Oise-Pays de France qui identifie ce terrain en dehors de la zone constructible.</li> <li>• Concernant le maintien en emprise non constructible des terrains situés à la sortie ouest de la trame urbaine de Fresnoy, il est précisé qu'il s'agit de la parcelle n°9 (et pas la parcelle n°6 comme indiqué au compte-rendu de la réunion précédente) et de la partie ouest de la parcelle n°5.</li> <li>• Concernant l'emplacement réservé n°7 destiné à l'aménagement des abords de la chapelle de Le Luat, il est décidé de l'étendre au nord-est sur une partie de la parcelle cadastrée section AD n°52, dans le but de pouvoir faire le tour de la chapelle.</li> <li>• La commune est en attente de la réponse de l'autorité environnementale qui aurait dû être donnée au plus tard le 6 janvier 2021. Au jour de la réunion et en l'absence de réponse de l'autorité environnementale, le projet de PLU révisé est soumis à évaluation environnementale. <i>Nota Bene : depuis, l'autorité environnementale a pris une décision annulant la première et précisant que le projet de PLU révisé n'était pas soumis à évaluation environnementale.</i></li> <li>• Le compte-rendu de la dernière réunion n'appelle pas d'autre remarque et est validé.</li> </ul>		pour mémoire
<p><b>2 - ÉTUDE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UD)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'étude du projet de règlement de la zone UD appelle les ajustements suivants.</li> <li>• <u>Section 2, paragraphe 3</u> : Pour les bâtiments d'activités, ajouter que la couverture des bâtiments d'activités sera en harmonie avec celles des constructions voisines.</li> <li>- Pour les autres constructions, utiliser le terme "pierres naturelles de pays". Supprimer l'alinéa demandant un traitement des façades postérieures et latérales en harmonie avec la façade principale, ce qui permet de recourir à une utilisation différenciée des matériaux de façades notamment dans le cadre d'isolation par l'extérieur. Préciser que le bardage en bois (ou matériau composite mat) est admis sur au plus les 2/3 des façades d'une construction ; il sera teinté dans la masse suivant les teintes figurant dans la plaquette de recommandations architecturales. Autoriser le zinc en élément de façade.</li> <li>- Reprendre la règle du PLU actuel demandant aux baies des habitations neuves d'être plus hautes que larges, sur les fenêtres rectangulaires (les baies vitrées ne sont pas concernées). Les vitrages seront à petits carreaux plus hauts que larges (3 carreaux par vantail d'une fenêtre à deux battants et plus, ou 4 carreaux pour une fenêtre à un vantail). Le bandeau dissimulant le coffre d'un volet roulant qui n'aurait pas pu être placé à l'intérieur de la construction pourra avoir la même teinte que celle de la menuiserie.</li> <li>- Ne pas interdire les toitures-terrasses en cas d'extension limitée à 40 m2 d'emprise au sol (un toit à une seule pente est aussi possible), dans le cas d'une construction venant s'insérer entre deux constructions existantes ou encore sur les équipements publics. Sur une toiture-terrasse, la partie de l'acrotère traitée différemment de la façade de la construction est limitée à 0,35 m de hauteur.</li> <li>- Autoriser les lucarnes pendante au droit de la façade de la construction (pouvant alors être à deux pans). Indiquer que les châssis de toiture seront plus hauts que larges.</li> <li>- Préciser que le conduit de cheminée réalisé à l'extérieur de la construction aura nécessairement la même teinte que la façade qu'il longe.</li> <li>- Les portes de garage donnant sur la rue seront en harmonie avec la forme, la teinte et les matériaux de la clôture donnant également sur la rue.</li> <li>- Il n'est pas imposé de pente de toiture pour les abris de jardin.</li> <li>- Les vérandas et les verrières sont tolérées sur la façade côté rue si elles restent non visibles depuis la rue.</li> <li>- Indiquer que la restauration des murs anciens repérés au plan se fera dans leurs proportions existantes. La largeur du percement admis pour le passage d'un véhicule est limité à 4 mètres, celui pour le passage des piétons est limité à 1 mètre.</li> <li>- Côté rue, supprimer la possibilité de réaliser une clôture en mur plein (est admis un muret de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètre). En cas de festonnage, celui-ci sera posé côté intérieur de la propriété et non côté rue.</li> <li>- Sauf dans les périmètres soumis aux OAP thématiques, sur les limites séparatives en zones urbaines, est autorisée une clôture pleine réalisée en pierres naturelles de pays, en matériaux enduits ton pierre naturelle de pays, ou en gabions limités à 0,60 mètre de hauteur. 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	Arval	févr-21

	pour action	délai
<p>• <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.</p> <p>• <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.</p> <p>- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, les commerces et les établissements artisanaux, demander au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de plancher de la construction.</p> <p>- <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.</p> <p>- <u>Section 3, paragraphe 2</u> : les eaux pluviales des extensions d'une construction existante sont à gérer dans l'emprise de la propriété.</p> <p><b>3 - PROCHAINE RÉUNION</b></p> <p>• Prévus le vendredi 22 janvier à 14h00 en Mairie. La réunion visera à étudier le règlement écrit de la zone urbaine (UA) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques.</p> <p><u>Diffusion</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie de Fresnoy-le-Luat (pour diffusion générale)</li> <li>- ARVAL (membres de l'équipe)</li> </ul>		