



COMPTE-RENDU DE REUNION



Opération :	Elaboration du PLU de Ville	CR n°	5
Objet de la réunion :	Réflexions sur le règlement graphique (zonage)		
Date & lieu :	28 octobre 2016	Mairie de Ville	
Rédacteur :	Virginie COUTARD	Nbr de page :	3
Diffusé le :	21 novembre 2016		

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Présent	Excusés	Diffusion
Maire de Ville	M. BARBILLON Philippe	pbarbillon@wanadoo.fr		X		X
Adjoint au Maire	M. VALCK Denis	d.valck@wanadoo.fr	06 73 86 28 82	X		X
Adjoint au Maire	M. TROUILLET Gilles	gilles.trouillet@orange.fr		X		X
Conseillère Municipale	Mme GIMARET Catherine	cathgim@orange.fr	03 44 09 24 13	X		X
Conseillère Municipale	Mme PONT Marie-José		03-44-09-30-08	X		X
Conseiller Municipal	M. CARTON Christophe	c.carton.couverture@orange.fr		X		X
Secrétaire de mairie	Mme HULIN Amélie	mairie-ville@wanadoo.fr		X		X
DDT 60	Mme RINGAL Maryse	maryse.ringal@oise.gouv.fr	03 44 38 30 98	X		X
CCPN	Mme FILLION Sylvie	sylvie.fillion@paysnoyonnais.fr		X		X
Syndicat de la Divette	M. MESTDAGH Benjamin	technicien.divette@lassigny.fr	07-76-93-20-34	X		X
Syndicat de la Divette	M. GALIAY Pierre-Paul			X		X
Commune de Ribécourt	M. BONNETON André			X		X
Représentant local Chambre d'Agriculture	M. DUFLOT Patrick		03 44 09 04 77	X		X
VERDI	Mme COUTARD Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr	03 44 13 13 54	X		X
Conseil Départemental de l'Oise	Mme DUMOULIN Mélanie				X	X
ARS	M. BILY Maurice				X	X
Chambre des Métiers	Mme DESESSART Béatrice				X	X

Ordre du jour :

- Réflexions sur le règlement graphique (zonage).

Verdi Conseil Cœur de France

SIEGE SOCIAL : 99, rue de Vaugirard - 75006 Paris - Tél. 01.42.22.61.22 - Fax 09.72.13.45.66 - conseilcoeurdefrance@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 37 000 € - SIRET 784 274 698 00017 RCS PARIS – APE 7112B – TVA Intracommunautaire FR 60 784 274 698

Agence Oise : ZI du Haut Villé, rue Jean-Baptiste Godin - 60000 Beauvais - Tél. 03.44.48.26.50 - Fax 09 72 13 45 65

www.verdi-conseil.fr



	Sujets abordés	Action	
		Date	Concerne
1	<p>Quelques rappels</p> <p>Le bureau d'études fait un rappel du contexte réglementaire. On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la zone urbaine (U) ◆ la zone à urbaniser (AU) ◆ la zone agricole (A) ◆ la zone naturelle et forestière (N) <p>Le bureau d'études rappelle l'obligation, en zone urbaine, d'une desserte par les réseaux dits d'usage.</p>		
2	<p>Avant de procéder à l'examen de la proposition graphique du bureau d'études, les objectifs chiffrés du projet communal (PADD débattu le 10 octobre 2016) sont rappelés. En termes de population communale, le seuil de 865 habitants est annoncé pour l'horizon 2030, soit un besoin en nouveaux logements qui peut être estimé à une quarantaine. Le développement urbain retenu par la Commune permet à la fois d'assurer un équilibre au village et de rester compatible avec les orientations du SCOT du Pays Noyonnais.</p> <p>Propositions en matière de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Le principe d'une unique zone urbaine est validé par les élus. En effet, la volonté d'une harmonie urbaine sur l'ensemble du village est clairement affichée. Toutefois, le bureau d'études signale que les éléments remarquables du patrimoine bâti (bâtisses anciennes, architectures locales, anciens moulins, murs anciens structurants, petit patrimoine local...) pourront faire l'objet de protections spécifiques dans le cadre du PLU. ◆ Le bureau d'études pointe une zone urbaine au périmètre resserré, au plus proche du bâti existant. En effet, pour mieux répondre aux obligations pour la réduction de consommation des espaces agricoles et naturels, de lutter contre le phénomène d'étalement urbain (...), la zone urbaine propose des limites qui s'appuient sur les dernières constructions. Les élus valident ce principe. <p>L'examen précis du plan de zonage provisoire amène les discussions/décisions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Rue du Moulin, les parcelles n°117, n°118 et n°119 sont rattachées à la zone urbaine (sous condition que la rue du moulin reste la voie de référence pour la desserte des futures constructions). ◆ L'îlot bâti agricole implanté sur les parcelles n°121 et 122 sera appréhendé sous un classement A. La qualité architecturale du corps de ferme mérite d'être prise en compte ; ce point sera revu lors de la prochaine réunion. ◆ Lorsque la zone urbaine tangente des éléments hydrauliques (la Divette et ses fossés connexes), le règlement écrit du PLU imposera un recul de 10 m par rapport au haut des berges. Les techniciens du syndicat de la Divette confirment ce point réglementaire. ◆ Le site de l'ancien moulin fera l'objet d'attentions particulières visant à préserver ce patrimoine bâti de qualité, lié à l'histoire de la commune (protection de l'ancienne bâtisse, du mur de clôture...). La même démarche sera appliquée au château et son parc, et à l'ancienne gare. Les élus valident ces points. ◆ La coupure naturelle liée au passage de la Divette est confirmée. Le caractère humide, le degré de risque (inondation par débordement de la rivière), et le caractère naturel du couloir sont autant de facteurs justifiant de la non constructibilité. Il est précisé que le PLU permettra une gestion normalisée de l'existant, sans création possible de nouveaux logements (ne pas exposer de populations nouvelles aux risques connus). ◆ Le terrain de football est associé à la zone urbaine. La Commune fait part de besoins en stationnement aux abords immédiats de la salle des fêtes : la parcelle n°762 est pressentie pour être classée en emplacement réservé pour l'aménagement d'une nouvelle offre en stationnement. ◆ Le cas de l'îlot bâti isolé le long de l'ancienne voie ferrée est abordé. Son éloignement géographique par rapport au village n'est pas favorable à un classement urbain. Le bureau d'études précise que les zones A ou N d'un PLU peuvent permettre une gestion normalisée des constructions déjà existantes (extensions, annexes). Ce point sera précisé lors de la prochaine réunion. ◆ La coupure naturelle entre le village et la Bernardie est confirmée (risques hydrauliques connus et avérés). ◆ Il est décidé de classer la façade agricole (façade des parcelles n°11, n°12, n°51, n°52, n°53 et n°54) en zone urbaine : la présence des réseaux motive ce choix. Toutefois, les élus demandent à ce que le futur règlement écrit interdise l'édification de sous-sol à cet endroit (remontées de nappe, circulations hydrauliques). <p>En bout de l'écart de la Bernardie, la rive agricole qui fait face à des constructions existantes (façade des parcelles n°50, n°49, n°9 et n°10) est classée en zone urbaine. Toutefois, la Commune s'engage à interroger les gestionnaires du réseau électrique et du réseau d'eau potable pour s'assurer que les réseaux ont une capacité suffisante pour répondre aux 18 potentielles nouvelles habitations (estimation théorique du potentiel d'accueil des 2 façades agricoles associées à la zone urbaine).</p>		

	Sujets abordés	Action	
		Date	Concerne
	<p>◆ Les élus, conformément aux orientations du PADD débattu, souhaitent que le règlement écrit définisse une profondeur constructible (à préciser) pour ne pas encourager le développement urbain en « double rideau » et respecter la structure originelle du village, celle de village-rue.</p>		
3	<p>Autres points abordés</p> <p>Le bureau d'études remet à la commune la procédure pour l'ouverture de la concertation avec la population (registre, avis au public). Il ajoute que, dans le cadre de la concertation avec la population, une réunion publique est à organiser pour une présentation du projet communal aux habitants. La date du vendredi 20 janvier 2017 à 19h30 est retenue.</p>		

Si la commune n'émet pas de remarques sur le présent compte-rendu, celui-ci sera envoyé d'ici 7 jours aux Personnes Publiques Associées

Prochaine réunion : **le vendredi 25 novembre 2016 à 14h00, en mairie de Ville**, pour la suite de la traduction réglementaire du projet communal (zonage agricole, naturel et forestier + dispositions particulières).