

# VERDI

Rapport de présentation / Evaluation Environnementale – Partie 2

## **CHOIX, JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES DANS LE PLU**



# SOMMAIRE



<b>CHOIX, JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES DANS LE PLU</b>	<b>1</b>
	<b>1</b>
<b>1 JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Explication des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>5</b>
1.1.1 Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant de la qualité du cadre de vie à Noailles	6
1.1.2 Axe 2 : PREVOIR un développement urbain cohérent et maîtrisé dans le temps, respectueux du caractère rural du territoire et du statut de bourg structurant	8
1.1.3 Axe 3 : Assurer le maintien d'une dynamique agricole et permettre le renforcement de l'offre touristique et loisirs existante	11
1.1.4 Axe 4 : Tirer parti de la bonne desserte routière pour renforcer l'attractivité de Noailles et gérer les mobilités internes	12
<b>1.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU</b>	<b>15</b>
1.2.1 Synthèse des principales traductions réglementaires des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	15
<b>1.3 JUSTIFICATIONS DU ZONAGE REGLEMENTAIRE</b>	<b>23</b>
1.3.1 Caractère et délimitation des périmètres des zones	23
<b>1.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES</b>	<b>52</b>
<b>1.5 CONSOMMATION DE L'ESPACE ET INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>53</b>
1.5.1 Rappel des objectifs du padd	53
1.5.2 La consommation d'espaces agricoles sur la période 2006 - 2016	54
1.5.3 La consommation d'espace entre 2010 et 2018	56
1.5.4 consommation renseignée par le portail de l'artificialisation des sols (période 2009-2021)	58
1.5.5 Consommation d'espace induite par le PLU	59
1.5.6 Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace	62
1.5.7 LES ORIENTATIONS D'aménagement et de programmation (OAP)	66





# SOMMAIRE



1.5.8 LES EMPLACEMENTS RESERVES	71
1.5.9 LES PLANS D'ALIGNEMENT	74
1.5.10 LES SERVITUDES	74
1.5.11 LES NUISANCES ACOUSTIQUES	76
1.5.12 PROFIL DE LA COMMUNE	78
1.5.13 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	79
1.5.14 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	81





# 1

## JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD

## **1.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux du développement durable définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

L'équilibre entre :

- ✓ Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- ✓ L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- ✓ La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- ✓ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- ✓ La réduction des émissions des gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont issus des enjeux identifiés au diagnostic ; ils sont l'expression, en même temps, de la volonté communale, face aux prévisions et besoins recensés.

A l'issue du diagnostic, le Conseil Municipal de Noailles s'est réuni le 20 février 2018 afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Un débat complémentaire s'est tenu le 19 octobre 2021.

Ces dernières s'articulent en trois grands axes :

- ▶ Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant de la qualité du cadre de vie à Noailles
- ▶ Axe 2 : Prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé dans le temps, respectueux à la fois du caractère rural du territoire et du statut de bourg structurant
- ▶ Axe 3 : Assurer le maintien d'une dynamique agricole et permettre le renforcement de l'offre touristique et de loisirs existante.
- ▶ Axe 4 : Tirer parti de la bonne desserte routière pour renforcer l'attractivité de Noailles et gérer les mobilités urbaines

## 1.1.1 AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE A NOAILLES

### 1.1.1.1 Patrimoine naturel, paysage et biodiversité

Les choix opérés en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers se fondent sur la volonté de limiter la consommation de l'espace et de pérenniser les espaces naturels de qualité repérés sur le territoire à savoir :

- ✓ Des massifs boisés à préserver sur les points hauts du territoire
- ✓ Une vallée humide à préserver : le ruisseau du Sillet et le ru de Boncourt, les espaces boisés intra-urbains marqués par le passage des cours d'eau
- ✓ De nombreux éléments et site reconnus pour leur qualité environnementale (ZNIEFF, ENS, corridors écologiques, zone humides).

### 1.1.1.2 Patrimoine bâti

Le PLU appuie ses orientations sur la volonté de préservation et de mise en valeur du bâti traditionnel.

La commune de Noailles renferme un patrimoine bâti riche et très intéressant sur le plan architectural. Les fermes et bâtisses anciennes présentent un réel intérêt architectural et retracent les méthodes anciennes de l'architecture traditionnelle (moellon et enduit à la chaux, pierre de taille). Certaines bâtisses sont typiques d'une époque et permettent de retracer l'histoire du village (utilisation de la brique, de la fonte).

Ainsi, les dispositions du PLU veillent à :

- ▶ Préserver l'ambiance urbaine traditionnelle en intégrant des règles d'urbanisme qui s'inspirent du tissu bâti existant (implantations, densités, volumétries...). La démarche vise à conserver l'harmonie qui caractérise aujourd'hui le bourg de Noailles, en encadrant les éventuelles dérives (banalisation du bâti ancien, réhabilitations hasardeuses...).
- ▶ Veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions nouvelles en privilégiant l'emploi (ou le rappel) des matériaux traditionnels locaux (pierre calcaire, brique rouge, colombage, clin bois...) ou la reprise des aspects du bâti traditionnel (pour tenir compte des nouvelles méthodes constructives/ des nouveaux matériaux).
- ▶ Engager un recensement des éléments remarquables du bâti ancien et mettre en place des outils pour leur maintien et leur mise en valeur (bâtisses anciennes, calvaires, murs, portes charretières, portes cochères...).

Les éléments végétaux concourent à la qualité du cadre de vie et au maintien de l'image de la commune. Les actions de préservation des espaces non imperméabilisés (fonds de jardins par exemple), de plantations, de création d'espaces publics, d'aménagements paysagers à l'intérieur de l'espace aggloméré sont encouragées dans le PLU, en privilégiant l'utilisation d'espèces locales et adaptées, non invasives et non allergènes.

### **1.1.1.3 Gestion des risques, nuisances et sensibilités**

La protection des biens et des personnes fait partie des objectifs poursuivis par la commune en particulier par la prise en compte et la gestion des aléas naturels localisés dans le diagnostic communal. Le diagnostic détaille dans la 1<sup>ère</sup> partie du présent rapport les différents aléas qui sont identifiés sur la commune.

L'existence de ces aléas est rappelée dans le règlement écrit ; en conseillant aux pétitionnaires de mener les études adéquates pour en préciser la portée et prendre toutes les précautions nécessaires lors de la réalisation de leurs projets.

La commune de Noailles accueille plusieurs entreprises artisanales et industrielles. Aucune d'elles n'est identifiée comme polluante. Toutefois, le bruit et la circulation qu'elles génèrent sont susceptibles d'impacter les habitants. Le PLU veillera donc à limiter le développement de ce type d'activité dans le centre-bourg et à accompagner les projets de délocalisation (exemple pour le monde agricole).

Le passage de la RD1001 en intra-muros génère des nuisances (sonores, vitesse...) par les flux de véhicules qu'elle supporte (axe routier de transit reliant la ville Préfecture à la région Ile de France / axe viaire structurant dans les déplacements des Noillais).

De plus, les points de connexion entre la RD1001 et le réseau viaire « local » peut, à certaines heures de la journée, poser des problèmes en matière de sécurité routière (par exemple au niveau du carrefour principal rue de Calais / rue de Paris/ rue Buisson / rue Annoepel).

Consciente que le passage de l'axe départemental structurant reste un atout considérable pour le territoire, notamment sa dynamique générale, la commune confirme, par le biais de son PLU, le projet de barreau routier Est (reconnu d'intérêt intercommunautaire). Cette future infrastructure n'a pas pour but de contourner le centre-bourg de Noailles mais d'offrir un itinéraire plus sécurisé et rapide, notamment pour le trafic poids lourd (entre RD1001 et RD137, zone d'activités intercommunale des Vignes de Longvillers).

## **1.1.2 AXE 2 : PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE DANS LE TEMPS, RESPECTUEUX DU CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE ET DU STATUT DE BOURG STRUCTURANT**

### **1.1.2.1 Production de logements**

En matière de comportement démographique, Noailles, à l'image d'un bourg structurant dans l'armature intercommunale, doit retrouver sa dynamique ; les derniers recensements montrent une croissance démographique ralentie. La volonté communale est donc de retrouver une croissance, tout en la conservant dans une proportion raisonnée pour ne pas bouleverser les équilibres du territoire (qu'ils soient urbains, sociaux naturels, agricoles, paysagés).

La définition des objectifs de production de logements découle des orientations du SCOT, qui est le document cadre avec lequel le PLU doit être compatible.

Concernant la planification future du territoire de Noailles, le SCOT de la Thelloise fixe une règle générale répondant à la volonté d'une maîtrise du développement de l'urbanisation : pas plus d'1% de croissance démographique annuelle. Sept communes peuvent se placer au-delà de la règle générale, dont Noailles. En tant que bourg structurant et pôle d'équilibre à l'échelle de l'intercommunalité, un rythme de croissance supérieur est autorisé pour maintenir la dynamique démographique de la commune.

C'est dans ce contexte supra-communal que la commune a déterminé ses objectifs de production de logements étant entendu que la commune souhaite participer à l'effort constructif dans les limites de ses capacités et en cohérence avec son statut de village. A raison de 1,5% de croissance démographique par an (taux de croissance choisi pour tenir compte du « retard » démographique cumulé), la commune retient un objectif de création de logements de 328 logements (17 logements par an), lui permettant de répondre à l'arrivée d'environ 800 nouveaux habitants à l'échéance 2035. Il s'agit en outre d'un développement démographique urbain modéré à l'échelle de la taille et des ambitions de la commune, c'est-à-dire dans le respect de l'identité rurale du territoire.

### **1.1.2.2 Développement, renouvellement, reconversion et mutation urbaine**

En matière de développe urbain, le SCOT de la Thelloise incite à mettre en place des règles d'urbanisation axées sur le qualitatif et non plus sur le quantitatif. Le développement doit se réaliser sur la base du parcellaire et du réseau viaire. Les documents d'urbanisme doivent définir le type d'implantation correspondant à l'identité du village, recenser les parcelles vides dans le tissu urbanisé, les logements vacants avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains.

Les modes d'implantation dans les vallées sèches, les vallées encaissées et la vallée du Thérain doivent notamment être respectées.

C'est dans cette optique que le PADD affiche plusieurs orientations qui vont dans ce sens comme la démarche privilégiée de densifier/consolider l'enveloppe bâtie avec le comblement des dents creuses, les projets de réhabilitation de bâti existant / d'optimisation du foncier (exemple du site du Presbytère), d'aménagement des cœurs d'îlots (secteurs du Bois Laurent et rue Grossenengliss) et enfin, les réflexions pour la requalification de « friches » intra-urbaines (ex-site de la Fonderie).

Il s'agit également de maintenir des coupures d'urbanisation (ceintures vertes) pour stopper l'étalement urbain, de renforcer la centralisation de l'urbanisation en cœur de bourg, tout en assurant l'insertion des nouvelles constructions avec l'existant en respectant les spécificités architecturales.

Le diagnostic communal a permis de conclure que le tissu urbain existant était suffisant pour assurer le développement de la commune et répondre à l'ensemble des besoins en logements, nécessaire aussi bien au maintien de la population qu'à sa croissance. En considérant les parcelles en dents creuses, les îlots intra-urbains, les ressources du bâti existant, la reconversion des friches, aucune modification des contours de l'enveloppe urbaine n'est nécessaire. Le PLU de Noailles affiche une forte ambition d'optimisation / de consolidation de l'enveloppe existante.

### 1.1.2.3 Consommation foncière

En matière de densité, le SCOT préconise de respecter les densités de logements correspondant à la typologie locale. Cependant, les densités résidentielles de Noailles sont en moyenne de 10 logements/ha. Le SCOT prévoit une densité de 20 à 25 logements/ha, puisque la commune forme un pôle d'équilibre avec Sainte-Geneviève. Dans un objectif de moindre consommation foncière, c'est donc une densité de 20 logements/ha qui sera privilégiée (densité doublée par rapport à la moyenne observée).

S'agissant d'un minimum, les opérations d'aménagement futures pourront toujours produire une densité plus forte.

Par conséquent, dans la mesure où le PLU planifie jusqu'à 328 logements à l'horizon 2035, la consommation foncière maximale déterminée au PLU est de 16 hectares. Le tissu urbain existant semble être en mesure de répondre à l'ensemble des besoins en logements.

Certes, les options de développement affichées par le PLU ont pour effet de « consommer » de l'espace. Toutefois, il convient de distinguer les choix réglementaires ou orientations qui ont pour effet de réutiliser du foncier déjà occupé (exemples des sites de réhabilitation/reconversion), de combler des vides (dents creuses) au sein d'une trame bâtie constituée et déjà artificialisée. Dans chacun des cas, l'espace consommé ne peut être apparenté à de l'espace naturel présentant des enjeux forts ; nous sommes en présence de parcelles desservies par les réseaux dits d'usage, de parcelles soit déjà bâties, soit « anthropisées » dans un contexte urbain.

Les projets affichés pour l'aménagement de cœurs d'îlots auront pour effet d'artificialiser / d'aménager des espaces certes inscrits à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, mais qui renvoient aujourd'hui une image « plus naturelle » ; nous sommes le plus souvent en présence d'îlots en herbe, soit pâturés occasionnellement ou exploités (ex. secteurs du Bois Laurent et secteur proche du pôle public), soit sans vocation précise comme l'espace public proche de la rue de la Grange des Dîmes parcouru par les sentes piétonnes pour rejoindre le centre-bourg.

La zone 2AU affichée par le règlement graphique comme secteur de développement sur le long terme, rentre dans le décompte des espaces consommés. Toutefois, la temporalité de l'aménagement doit atténuer le bilan comptable. En l'état, la zone n'est pas urbanisable/aménageable et nécessitera la réalisation d'études complémentaires préalables qui préciseront les conditions d'aménagement. Enfin, la soustraction du couloir de la zone humide sous un classement Nh atténue la consommation d'espace.

Sur la base de ces arguments, nous pouvons estimer à 12 hectares, la réelle consommation d'espace induite par le PLU de Noailles (somme des îlots intra-urbains identifiés + surface de la zone 2AU), soit 4 hectares de moins que l'enveloppe théorique annoncée par le PADD.

#### **1.1.2.4 Diversification de l'offre en logements**

Le SCOT de la Thelloise, ne préconise pas d'objectifs en matière de logements sociaux ou de typologie d'habitat. Néanmoins une mixité des logements et des types d'habitats est encouragée dans les objectifs du PADD répondant à des orientations dictées au niveau national.

Le PADD affiche ainsi un principe de recherche d'une diversité résidentielle visant la mixité sociale et générationnelle dans la population. Pour ce faire, les règles du PLU favoriseront une diversification des typologies bâties, des solutions alternatives au mode pavillonnaire, des nouvelles formes d'urbanisation propices à la diversification de l'offre en logements afin de satisfaire aux besoins d'un parcours résidentiel classique des différentes tranches d'âge.

#### **1.1.2.5 Niveau d'équipements publics**

La présence de l'école du Chemin Vert et du collège Anna de Noailles participe à la dynamique du village de Noailles : ces équipements constituent des lieux de vie essentiels pour la commune. La commune accueille également plusieurs équipements sportifs (un city-stade, un terrain de tennis, un terrain en herbe) et une salle de spectacle. La commune est donc très investie pour ses habitants.

A l'image d'un document de planification, le PLU soutient un développement démographique maîtrisé et intègre le principe de mixité de l'offre en logement à la fois pour retenir les populations jeunes et encourager l'installation de jeunes ménages sur le territoire communal et favoriser le maintien des personnes âgées en proposant une nouvelle offre adaptée et un degré de services à la population efficace. Les premières orientations sont en faveur du maintien des effectifs scolaires et de l'école sur place.

## **1.1.3 AXE 3 : ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE AGRICOLE ET PERMETTRE LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET LOISIRS EXISTANTE**

### **1.1.3.1 Développement économique et loisirs**

A l'image d'un bourg structurant, Noailles constitue un pôle économique important à l'échelle de l'intercommunalité. Son tissu économique, relativement diversifié, se compose principalement de commerces de proximité et d'entreprises artisanales. Le SCOT de la Thelloise identifie pourtant la commune comme un pôle potentiel pouvant recevoir à moyen terme (10 ans) de nouvelles activités. Dans cet objectif, la zone économique des Vignes de Longvillers d'intérêt intercommunautaire se veut conforter par le PLU, sans toutefois planifier d'extension du périmètre initial. La Communauté de Communes n'envisage pas pour le moment de créer de nouvelles zones d'activités sur le territoire.

Aussi, à travers les dispositions du PLU, la municipalité souhaite se donner les moyens d'accueillir de nouvelles activités économiques et des commerces dits de proximité répondant aux premiers besoins des habitants et compatibles avec la vie et les équilibres du bourg.

La Municipalité souhaite pérenniser l'activité agricole qui participe de l'économie locale et de la préservation des paysages. La prise en compte de la diversification du monde agricole (vente de produits fermiers, gîte à la ferme...) reste également une préoccupation communale. Dans son rôle de planificateur, le PLU accompagne également les éventuels projets de délocalisation de sites agricoles intra-urbains, aujourd'hui très (trop) contraints. Le PLU assure l'avenir, le développement, la diversification de l'économie agricole.

En matière de développement touristique, la commune dispose de potentialités pour développer un tourisme rural (agrotourisme, gîtes à la ferme/chambres d'hôtes, aire de loisirs de camping). Rappelons que cette dimension touristique s'inscrit dans la sphère de l'intercommunalité qui ambitionne de confirmer le profil touristique du territoire de la Thelloise dans les années à venir.

### **1.1.3.2 Réseaux**

Le PLU est l'occasion pour la commune, d'engager des actions pour la mise en conformité de la défense incendie sur certaines sections du bourg.

En matière de planification urbaine (gestion de l'existant, extension), la précaution de s'adapter à la capacité des réseaux (existants ou projetés) a largement guidé les réflexions en matière de développement urbain. Cette démarche vise à ne pas créer de dysfonctionnements dans le quotidien du bourg.

Le développement des communications numériques est programmé sur le territoire dans le cadre du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique mis en place par le Conseil Général de l'Oise. Les dispositions du PLU ne doivent pas compromettre la mise en œuvre de ce déploiement.

## **1.1.4 AXE 4 : TIRER PARTI DE LA BONNE DESSERTE ROUTIERE POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE NOAILLES ET GERER LES MOBILITES INTERNES**

### **1.1.4.1 Mobilité et déplacements**

Le PLU de Noailles accorde une place importante aux déplacements, avec notamment l'affichage, via un Emplacement Réservé (ER) inscrit dans la partie Est du territoire, d'un barreau routier entre la RD137 et la RD1001.

Le projet du barreau routier vise à raccorder la RD1001 avec la RD137 sur 1.3km environ avec plusieurs objectifs :

- ✓ Décharger le réseau en engins agricoles qui rejoignent la coopérative au centre de Noailles par la RD1001.
- ✓ Répondre aux objectifs du SRADDET qui désigne la ville de Noailles comme un pôle régional secondaire structurant.
- ✓ Délester la ville de Noailles des poids lourds à destination de la carrière de Berthecourt (33 camions supplémentaires par jour).
- ✓ Faciliter l'accès à la RD1001 aux services d'utilité public installés sur la zone d'activité des Vignes de Longvillers (Centre de secours, gendarmerie, poste...)

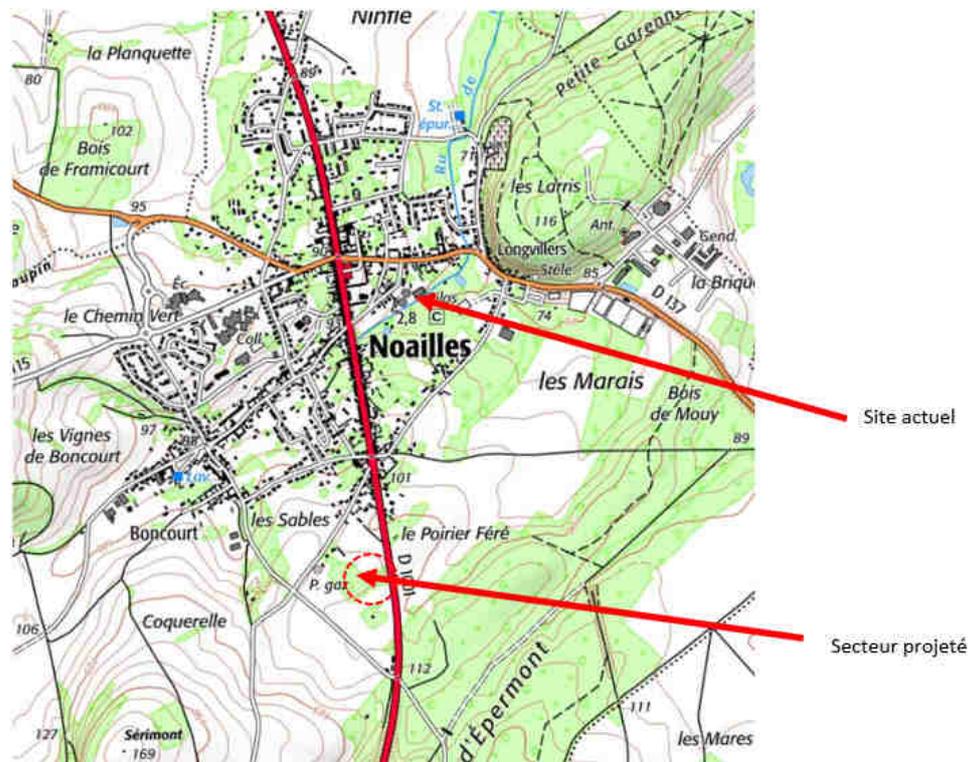
Selon l'étude trafic réalisée :

- ✓ Le barreau routier permettra de délester le centre-ville de Noailles de 2 550 véhicules par jour dans les deux sens de circulation (2% de poids lourds).
- ✓ Il permettra de délester la ville de Noailles des poids lourds à destination de la carrière de Berthecourt.
- ✓ L'aménagement en giratoire des carrefours de raccordement créera des « portes d'agglomération » pour l'entrée en Ville en réduisant « mécaniquement » les vitesses d'approche de la zone agglomérée par les véhicules motorisés.

A ce jour, les études du futur barreau routier sont en cours. Toutefois, après la définition d'un faisceau, le tracé est aujourd'hui arrêté et validé par les services du Département de l'Oise. Compte tenu de l'envergure du projet routier, une étude d'impact doit être réalisée et des investigations environnementales sont en cours.

Ce projet routier d'envergure sera l'occasion, après sa mise en service, d'engager une étude pour réinterroger le schéma de déplacements à l'échelle du bourg. Cette étape pourra être partagée avec les habitants.

Un second projet routier (en lien avec le barreau routier décrit précédemment) est fiché par le PLU. En effet, la coopérative agricole AGORA actuellement implantée en milieu intra-urbain a confirmé sa volonté de délocaliser son site d'activité en périphérie du bourg à proximité de la RD1001, au lieu-dit le Val Gérin, partie Sud-Ouest (voir extrait plan ci-dessous).

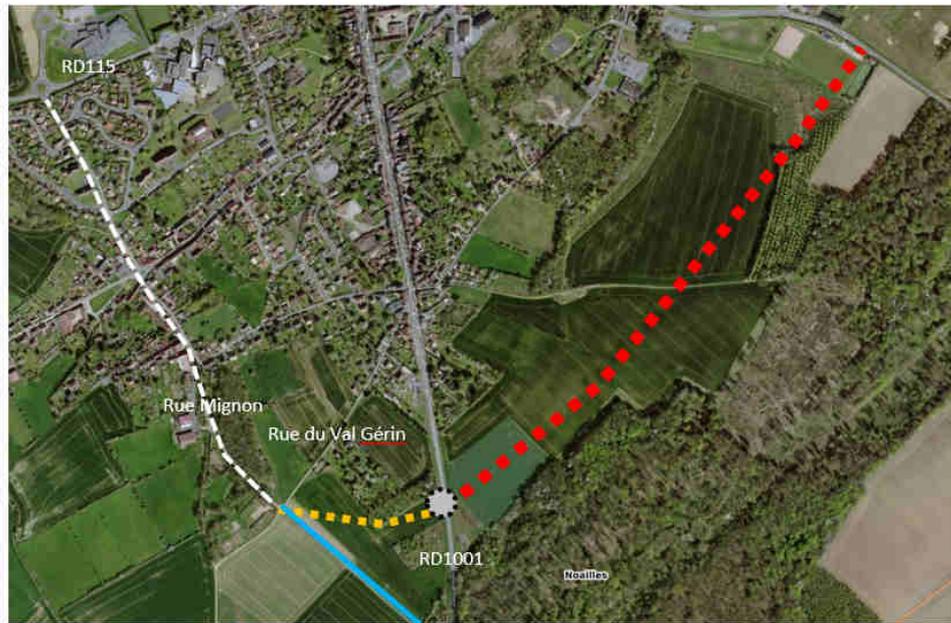


Ce projet peut aisément être « rattaché » au projet de délocalisation du corps de ferme aujourd'hui situé en centre-bourg, le long de la rue de Paris, à côté de l'Hôtel de Ville. Aussi, à l'image d'un document de planification, il semblait capital que le PLU intègre ces deux projets agricoles (secteur Ac).

Aussi, il est apparu cohérent de penser une desserte adaptée et sécurisée pour ce nouveau site. C'est pourquoi, le principe d'une voie périphérique est planifié. En venant se greffer sur le giratoire aménagé sur la RD1001 dans le cadre du barreau routier Est, la nouvelle voie Ouest permettra aux engins agricoles et aux poids-lourds de rejoindre rapidement les sites agricoles, sans perturber les circulations intra-urbaines.

Il semble important de préciser que la voie nouvelle est un projet de plus grande envergure : elle permettra de désenclaver la partie Ouest du bourg vers la RD1001 et facilitera les circulations depuis la RD115 au Nord.

Outre l'amélioration des conditions de circulations, il s'agit de noter la sécurisation du point de connexion avec la RD1001, via le giratoire. Pour précision, et pour des raisons de sécurité évidentes, l'actuelle route ne sera plus circulaire par les automobilistes (pourra vraisemblablement conserver son statut de desserte agricole).



-  Projet barreau routier Est
-  Giratoire
-  Tracé de principe du projet voie Ouest
-  Suppression du caractère circulaire de la route actuelle

Les deux projets routiers affichés par le PLU de Noailles confirment largement l'ambition communale (et intercommunale) de libérer le centre-bourg des « circulations parasites » qui perturbent fortement la vie du centre-bourg.

Noailles est un village à dimension humaine, à l'intérieur duquel les déplacements doux ont encore leur place. L'urbanisation des dents creuses, des îlots et des projets de réhabilitation identifiés dans le centre-bourg participe de la réduction des déplacements motorisés des futurs habitants.

Les secteurs de développement qui font l'objet d'une OAP intègre des principes d'aménagement et de cheminement doux (trottoirs, sentiers) notamment pour favoriser les déplacements piétonniers dans le bourg.

## 1.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

### 1.2.1 SYNTHESE DES PRINCIPALES TRA-DUCTIONS REGLEMENTAIRES DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE A NOAILLES

Orientations du PADD	Mise en œuvre réglementaire
<p><b>Protéger les entités naturelles structurantes du territoire pour garantir la pérennité des paysages</b></p>	<p>Classement en zone naturelle (N) des espaces concernés, soit environ 539 hectares (54% de la superficie communale)</p>
<p>Préserver les espaces naturels reconnus pour leurs intérêts écologiques</p>	<p>Préservation des boisements grâce à la prescription d'EBC (Espace Boisé Classé) au titre des articles L 113-1 et L 121-27</p>
<p>Protéger les entités paysagères structurantes, et assurer la pérennité de la biodiversité (Massifs boisés, vallée humide, ruisseau de Boncourt)</p>	<p>Définition d'un secteur agricole protégé (Ap) sur la partie Sud-Ouest, dans le prolongement des ZNIEFF</p>
<p>Mettre en valeur les éléments paysagers le long des voies, qui contribuent à la qualité du cadre de vie (alignements d'arbres, mares, haies, usoirs enherbés, massifs fleuris...)</p>	<p>Définition de haies structurantes à préserver au titre de l'article L 151-23</p>
<p>Prendre en compte l'existence de corridors écologiques sur le territoire</p>	<p>Définition d'une bande inconstructible de 5m le long du ru de Boncourt</p>
<p>Maintenir la zone de bocage au Sud-Ouest du bourg</p>	<p>Protection des parcs et des jardins au cœur du bourg au titre des éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L 151-19</p>
	<p>Définition d'un secteur Nj sur les fonds de parcelles naturels et contraints Protection des secteurs identifiés comme espaces naturels à préserver dans l'article 6</p>

**Valoriser les éléments du patrimoine bâti et culturel participant à l'identité du village**

Recenser les éléments remarquables du bâti traditionnel et historique et leur appliquer des règles protectrices (église, lavoir, mairie, hôtel de ville...)

Recenser et protéger le petit patrimoine (calvaires)

Prendre en compte le patrimoine archéologique potentiel

Classement des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19

Protection des murs anciens au titre de l'article L 151-19

Encadrement de la qualité du bâti et de l'aspect des constructions dans le respect de l'architecture traditionnelle dans l'article 5 (pierre calcaire locale, brique rouge, colombages)

**Préserver la ressource en eau et intégrer la gestion des risques dans le projet urbain**

Préserver et valoriser les cours d'eau et milieux humides, composante emblématique du territoire et espace de gestion des eaux de surface (rus, mares, fossés, zones humides)

Prendre en compte le risque d'inondation, de ruissellement et de coulée de boue, par une maîtrise de l'urbanisation et de la gestion des eaux de ruissellement (maintenir les zones tampons, limiter l'imperméabilisation des sols, gérer strictement les eaux pluviales à la parcelle,...)

Prendre en compte le risque lié à la présence de poches argileuses sur le territoire

Protéger la ressource souterraine en eau potable

Veiller à l'application de la réglementation relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable

Définition d'une bande inconstructible de 5m le long du ru de Boncourt

Obligation de connexion au réseau collecteur pour les eaux usées

Obligation d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (article 9) et encourager la mise en place de systèmes pour réutiliser les eaux

Classement en secteur naturel humide (Nh) des zones humides pour assurer le maintien de la TVB

Mise en place de règles d'emprise au sol des constructions (50% de la superficie) afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'article 4

Rappel des risques en en-tête du règlement écrit des zones concernées

Obligations de prévoir, dans le cadre des opérations nouvelles sur les cœurs d'îlot, le maintien d'espaces paysagés perméables pour une gestion optimale des eaux de surface (Cf. OAP)

**Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables**

Favoriser la production et le recours aux énergies renouvelables adaptées au contexte local (énergie solaire, constructions bioclimatiques, matériaux sains et recyclables,...)

Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments

Recommandations en termes de performances énergétiques et environnementales pour les nouvelles constructions (article 5)

Intégration de principes d'aménagement doux dans les OAP

Réglementation de l'alimentation électrique dans l'article 9 : obligation d'alimenter les constructions grâce à branchement sur le réseau public et encouragement le recours aux énergies renouvelables

## AXE 2 : PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE DANS LE TEMPS, RESPECTUEUX DU CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE ET DU STATUT DE BOURG STRUCTURANT

### Orientations du PADD

**Confirmer l'ascendance de la courbe démographique, dans le respect à la fois du statut de bourg, de la capacité des équipements et des équilibres du territoire**

Appliquer un rythme démographique moyen annuel de 1,5% par an et viser un objectif de 3 624 habitants d'ici l'horizon 2035 (+ 810 habitants par rapport à 2018)

Confirmer les objectifs SCoT en matière de densité en projetant une densité moyenne de 20 logements/ha

Planifier un développement résidentiel permettant de répondre sur les court, moyen et long termes au scénario démographique retenu, soit une enveloppe d'environ 328 nouveaux logements

### Mise en œuvre réglementaire

Développement futur axé sur les ressources de l'enveloppe agglomérée actuelle :

- Mobilisation des dents creuses avec optimisation des réseaux déjà en place
- Identification d'ilots intra-urbains stratégiques et déjà influencés par l'empreinte urbaine du bourg
- Partenariat avec des porteurs de projet (EPFLO, bailleurs sociaux...) pour accompagner des projets de réhabilitation de sites intra-urbains (ferme du centre-bourg, presbytère...)
- Réflexion sur la résorption de friches inscrites dans le périmètre de l'enveloppe urbaine (ex-site de la Fonderie, partie Sud-Est)

Affichage d'une temporalité dans le scénario de développement urbain retenu avec l'inscription d'un zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps et conditionnée par une procédure d'évolution du PLU

### Adapter l'offre d'équipements à l'objectif démographique retenu

Maintenir une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins quotidiens des habitants

Veiller à la fonctionnalité et à la capacité des réseaux d'usage (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité, voirie)

Assurer le déploiement des communications numériques au sein du bourg

Le bon degré d'équipements permet de répondre dans un premier temps aux besoins générés par le projet de territoire

Sur le long terme, planification du secteur 2AU dans le prolongement du pôle scolaire existant pour accueillir de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif pour répondre aux besoins des habitants

Disposition dans l'article 9 du règlement écrit prévoyant le raccordement au réseau de communication numérique pour toute construction ou installation nouvelle

Règlementation de la desserte par les réseaux d'usage dans l'article 9

**Afficher une stratégie de développement urbain**

Privilégier la densification/consolidation de l'enveloppe agglomérée pour limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers situés en périphérie du bourg

Prévoir des coupures d'urbanisation, pour limiter l'étalement urbain

Concentrer le développement urbain sur l'entité principale du bourg pour consolider l'enveloppe existante

Préserver la trame bâtie traditionnelle (gérer le phénomène de double rideau, encadrer les densités et les typologies dans un souci d'harmonisation urbaine...)

Privilégier le comblement des dents creuses et des îlots stratégiques en tenant compte à la fois du contexte agricole, du contexte hydraulique, du contexte paysager

Favoriser et encadrer les initiatives de réhabilitation du bâti existant et de renouvellement urbain

Encadrer le développement urbain des secteurs de bâti diffus pour ne pas encourager le phénomène d'étalement urbain

Assurer une gestion normalisée du bâti isolé régulièrement édifié et maintenir leur environnement naturel et/ou agricole

Développement futur axé sur les ressources de l'enveloppe agglomérée actuelle :

- Mobilisation des dents creuses avec optimisation des réseaux déjà en place

- Identification d'îlots intra-urbains stratégiques et déjà influencés par l'empreinte urbaine du bourg

- Partenariat avec des porteurs de projet (EPFLO, bailleurs sociaux...) pour accompagner des projets de réhabilitation de sites intra-urbains

- Réflexion sur la résorption de friches inscrites dans le périmètre de l'enveloppe urbaine

Définition d'une profondeur constructible dans les zones urbaines visant à la fois à ne pas bouleverser l'équilibre de la trame bâtie observée, de ne pas créer de désordres en matière de capacité des réseaux (déplacements y compris) et à conserver une surface de pleine terre (comprendre perméable) à l'échelle des terrains

Définition d'un secteur Nh pour préserver le couloir humide (même au sein de l'espace aggloméré)

Appréhension sous un classement naturel des noyaux bâtis isolés pour ne permettre qu'une gestion encadrée de l'existant et ne pas encourager à l'étalement urbain

**Axer le projet communal sur la diversité et la qualité urbaine**

Rechercher une diversité résidentielle visant la mixité sociale et générationnelle en réponse aux différents besoins de la population (populations jeunes, âgées, évolution des modèles familiaux...)

Privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espace (habitat individuel groupé, petits collectifs,...)

Préserver l'ambiance traditionnelle du bourg, notamment dans le noyau ancien

Incitation à la mixité des fonctions et à la mixité des logements dans l'article 2 des zones urbaines

Dispositions en matière de qualité urbaine et architecturale dans l'article 5

Classement des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-19

Incitation à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre dans l'article 5

Dispositions en matière de traitement environnemental et paysager dans l'article 6

<p>Veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions nouvelles</p> <p>Engager un recensement des éléments remarquables du bâti ancien et du bâti patrimonial et mettre en place des outils pour leur préservation et leur mise en valeur (bâtisses, murs, portails, ...)</p> <p>Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans les nouveaux projets (implantation des constructions par rapport au soleil pour optimiser les apports solaires)</p> <p>Traiter qualitativement (haies, arbres) les limites entre espace urbain, espace boisé et espace agricole</p> <p>Valoriser les entrées de bourg</p>	<p>Ediction de règles concernant l'aspect extérieur des constructions visant à conserver une harmonie d'aspect au sein de l'espace bâti</p> <p>Ediction de règles de gabarits visant à l'équilibre de l'épannelage des constructions pour ne pas créer de ruptures visuelles (notamment dans les secteurs périphériques)</p> <p>Annexion au règlement écrit de la plaquette de recommandations architecturales de la Thelloise</p> <p>Protection des éléments bâtis remarquables</p> <p>Protection des haies structurantes (intérêt paysager, rôle anti-érosif, source de biodiversité)</p> <p>Affichage de projets routiers d'envergure qui participeront à la qualification/sécurisation des entrées de ville Sud et Est (giratoire, travaux de paysagements)</p>
---	---

**AXE 3 : ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE AGRICOLE ET PERMETTRE LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EXISTANTE**

**Orientations du PADD**

**Mise en œuvre réglementaire**

**Assurer le maintien et le développement de l'économie agricole**

Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture

Classement en zone agricole A ou Ac (coopérative agricole) des exploitations agricoles en activité sur le territoire et anticipation des projets de délocalisation de sites agricoles intra-urbains

Classement de près de 33% du territoire en zone agricole

Confirmer la notion de continuités des couloirs agricoles avec les territoires voisins

Définition de loupes agricoles sur les ensembles agricoles se prolongeant au-delà des limites communales (partie Est, partie Ouest)

Reconnaître la dimension paysagère des terres agricoles voisines des grands ensembles boisés

Définition d'un secteur Ap (agricole protégé mais n'hypothéquant pas la culture/l'exploitation des terres) dans la partie Sud-Ouest pour marquer le rôle de trait d'union entre les ensembles boisés et les protections environnementales du territoire et celles des territoires voisins (réseau N2000 notamment) = notion de TVB

Préserver les éléments de bocage identitaires

Intégrer la diversification du monde agricole dans le dispositif réglementaire du PLU (production et vente en circuits courts, maraîchage...)

Maintenir des « portes agricoles fonctionnelles » à l'arrière des sièges d'exploitation

Inscription de règles autorisant la construction et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments en lien avec l'activité dans l'article 2

Assurer la préservation du maillage de chemins ruraux pour une desserte efficace des finages agricoles

Définition de haies à préserver au titre de l'article L 151-23

Maintenir des respirations agricoles (connexion d'importantes surfaces agricoles, pour éviter un enclavement des parcelles à terme)

Prendre en compte les périmètres existants des bâtiments d'élevage

Permettre le maintien d'une offre en équipements de loisirs pour les habitants

L'aménagement d'espaces paysagers est prévu dans les OAP.

Maintenir et favoriser la création d'espaces à vocation de loisirs sur le territoire

Autorisation d'équipements recevant du public, d'activités de service en zone UA et UB

Valoriser les espaces naturels intra-urbains à travers des projets d'aménagement paysagers et de loisirs

Autorisation de construction de d'équipements recevant du public, d'équipements sportifs, d'activités de service en zone UE

Autorisation de construction de salles d'art et de spectacles, d'équipements recevant du public, d'équipements sportifs en zone UP

Classement de zones naturelles à vocation sportive (Ns) et autorisation de constructions nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs

Protection des parcs et des jardins au cœur du bourg au titre des éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L 151-19

Encourager le développement d'une économie touristique (éco-tourisme, tourisme rural, agrotourisme...)

Permettre la diversification de l'activité agricole, la transformation d'anciens bâtiments agricoles afin de créer une offre d'hébergement rural (gîtes, chambres d'hôtes, ...)

Autorisation de construction, d'adaptation ou de réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits...) dans l'article 2

Valoriser les potentiels « touristiques » dans le respect des équilibres naturels du site (GR 126, circuits de randonnée de la Communauté de Commune)

Autorisation de construction d'hébergement hôtelier et touristique sous conditions en zone UA, UB et A

Maintenir, valoriser et poursuivre l'entretien des chemins sur le territoire, dans un objectif de développement des modes doux à l'échelle intercommunale et de mise en réseau des sites d'intérêt touristique locaux

Encourager les projets touristiques de mise en valeur du territoire et les nouvelles formes d'hébergement (gîtes ruraux, hébergement insolite...)

#### AXE 4 : TIRER PARTI DE LA BONNE DESSERTE ROUTIERE POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE NOAILLES ET GERER LES MOBILITES INTERNES

##### Orientations du PADD

##### Mise en œuvre réglementaire

Confirmer l'ambition communale (et intercommunale) de libérer le centre-bourg des « circulations parasites » qui perturbent fortement la vie du centre-bourg

Inscription d'emprises réservées pour l'aménagement du barreau routier Est d'intérêt communautaire et du petit barreau Sud-Ouest à l'initiative communale

Envisager la création d'une liaison viaire entre la RD 1001 et la zone d'activités intercommunale (RD 137)

Planification de nouveaux secteurs de développement pour l'habitat

Tirer parti de la bonne desserte routière du territoire

Autorisation de construction à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UC

Maintenir la traversée de la RD 1001 comme vitrine commerciale de Noailles et affirmer son statut de pôle commercial structurant

Classement de zone d'activités de la vigne de Longvillers en zone UE et autorisation de construction à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements sportifs, ...

Maintenir les activités en place et encourager l'implantation de nouvelles activités économiques (commerces, services, artisanat...) au sein de l'enveloppe agglomérée, compatibles avec la fonction résidentielle et le contexte naturel et paysager du territoire

Règlementation du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis en zone UE

Confirmer la vocation économique de la zone d'activités intercommunale de la vigne de Longvillers dans le respect des milieux naturels environnants

Fluidifier, sécuriser les développements internes et gérer le stationnement

Inscription d'une réserve pour l'aménagement d'une nouvelle offre de stationnement dans la partie Nord du bourg

Réduire les risques liés au passage de la RD 1001, classée route à grande circulation (favoriser le ralentissement des véhicules aux abords de la ville, sécuriser les passages piétons...)

Règlementation du stationnement dans l'article 7 : toute place de stationnement doit être supprimée, un nombre de place est requis en fonction de la surface du logement

Sécuriser/aménager les carrefours accidentogènes (notamment au niveau du point de connexion entre la RD 1001, la RD 115 et la RD 137...)

Définition de ratio d'aménagement de places de stationnement pour toutes nouvelles opérations d'habitat (sur le terrain d'assiette de l'opération)

Renforcer la capacité de stationnement pour les véhicules et les deux-roues

Désenclaver les secteurs Sud-Ouest et Sud-Est par un renforcement des bouclages viaires

Définition d'OAP pour encadrer les aménagements futurs notamment en termes de desserte viaire (aménagement de placettes de retournement quand voie en impasse, diffusion des flux de circulation sur plusieurs entrées-sorties...)

Evaluer les incidences viaires des projets d'urbanisation futurs et optimiser leurs conditions de desserte (accroches avec le réseau existant, programmation de cheminements doux, gestion efficace du stationnement...)

Favoriser les déplacements par les modes doux (vélo, à pieds) et les modes alternatifs (covoiturage, bus scolaire intra-urbain...)

## 1.3 JUSTIFICATIONS DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Afin de tenir compte des disparités locales, le territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UP), en zones agricoles (A, Ac, Ap) et en zones naturelles et forestières (N, Na, Nb, Nh, Nj, NI et Ns) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement (territoire et bourg).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ▶ les Emplacements Réservés,
- ▶ les propriétés historiques à protéger,
- ▶ les éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger,
- ▶ la bande inconstructible le long du ru de Boncourt,
- ▶ les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- ▶ les Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### 1.3.1 CARACTERE ET DELIMITATION DES PERIMETRES DES ZONES

#### 1.3.1.1 La zone urbaine

Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**L'entité bâtie du territoire de Noailles est constituée d'un noyau bâti ancien autour duquel se sont agglomérés des secteurs pavillonnaires ainsi que des lotissements. Quelques constructions se trouvent éloignées de l'entité principale du bourg, dont une zone d'activité à l'Est bordée par la RD137 et un hameau situé en limite Nord du territoire.**

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, le PLU propose plusieurs zones urbaines détaillées ci-dessous:

- ▶ une zone urbaine ancienne dite zone « UA »
- ▶ une zone urbaine de faubourg dite zone « UB »
- ▶ une zone urbaine à vocation commerciale dite « UC »
- ▶ une zone urbaine pavillonnaire dite zone « UD »
- ▶ une zone urbaine à vocation économique accueillant des équipements et des services publics dite zone « UE »

- ▶ une zone urbaine regroupant les équipements scolaires et sportifs dite zone « UP »

Plusieurs arguments sont avancés pour justifier ces choix réglementaires. Ils sont détaillés dans la suite du rapport à l'occasion de la présentation de chacune des zones urbaines.

La zone « UA » correspond au centre-bourg et au secteur de bâti ancien, elle est caractérisée par :

- ▶ des linéaires bâtis continus, et des constructions souvent en front de rue, principalement le long des grands axes : rue de Boncourt, rue de Paris, rue de Calais et une partie des rues Arnaud Bisson et Marcel Annoepel,
- ▶ une densité des constructions relativement élevée,
- ▶ une ambiance urbaine avec une prégnance du minéral accentuée par les clôtures minérales reprenant les matériaux traditionnels (moellon, silex),
- ▶ une qualité des constructions d'ensemble avec une forte représentation des matériaux traditionnels locaux (pierre calcaire, brique) et des éléments architecturaux anciens (escaliers d'ornement, portes cochères, encadrements de fenêtres en pierre de taille).
- ▶ une identité qui s'appuie sur une prédominance de l'habitat (résidentiel) avec la présence d'équipements habituels d'un bourg (mairie, hôtel de ville, église) et d'un tissu commercial et artisanal conséquent (présence de commerces et de services de proximité).



La zone UA constitue le socle originel de l'urbanisation de Noailles et confirme son statut de cœur de bourg par la mixité des vocations qu'elle affiche. La dimension architecturale de la zone UA se confirme par la qualité de son bâti.

Le PLU, par ses dispositions réglementaires, confirme la notion de mixité, de préservation du bâti et de maintien d'une ambiance urbaine affirmée. Alors même que la zone UA est susceptible d'accueillir des densités plus marquées, le PLU a pris le soin de protéger les parcs et grandes propriétés pour conserver une trame verte intra-urbaine qualitative ; ces poches vertes participent à la fois à la qualité générale du cadre de vie, au maintien de secteurs non imperméabilisés et à leur échelle, à la captation du CO2 en milieu urbain.

Alors même qu'elle se caractérise par une trame bâtie assez dense et continue, la zone UA offre encore quelques possibilités de développement urbain.

En effet, certains sites pourront être candidats à **des projets ponctuels de consolidation de la trame bâtie** (comblement de certaines dents creuses), **des opérations de réhabilitation et d'optimisation du foncier** (exemple du site du Presbytère, rue Buisson, comme l'expose l'OAP n°3), **des projets de requalification de possibles friches** (comme le site agricole intra-urbain situé juste à côté de la mairie et pour lequel le PLU a anticipé le projet de délocalisation)

**La zone « UB »** englobe l'urbanisation dite de faubourg urbain, elle est caractérisée par :

- ▶ sa greffe en continuité de la zone UA, aux extrémités Nord et Sud, le long de la rue de Calais et de la rue de Paris, au Nord-Ouest du chemin de la Messe, au Sud-Ouest rue de Boncourt,
- ▶ une mixité des typologies du bâti avec des traces de bâti ancien au sein desquelles se sont greffés des projets plus contemporains,
- ▶ une prédominance de l'habitat individuel caractérisé par l'utilisation de matériaux moins traditionnels (enduit sur brique ou parpaing, tuiles mécaniques ou en argiles),
- ▶ une mixité des implantations avec à la fois des constructions en front de rue et d'autres implantées avec un retrait,
- ▶ un tissu urbain plus aéré avec une prégnance des clôtures végétales et une densité moins marquée que celle observée dans le centre-bourg.

**La zone « UC »** correspond au bâti à vocation commerciale :

- ▶ localisation dans la partie Nord du chemin de la Messe,
- ▶ présence d'un supermarché



La zone UC se décline sous un unique noyau et marque la volonté de conserver une vocation commerciale sur cette section du territoire. L'emprise proposée par le PLU se cale directement sur l'assise actuelle de l'activité commerciale ; il n'y est pas prévu d'extension.

L'offre commerciale complète celle offerte en centre-bourg et répond aux besoins des Noaillais et des populations voisines.

La zone UC s'inscrit dans un contexte à la fois urbanisé (habitations qui lui font face) et naturel (zone N) avec les boisements qui épousent les limites du site commercial.

La zone UC propose **un secteur spécifique**, nommé **UCa**. Inscrit dans la trame bâtie du noyau originel (UA), le secteur regroupe les parcelles n°133 et n°134. Il s'agit d'un terrain communal dénommé « terrain du jeu de boules ».

Le site s'inscrit en contrebas de l'artère principale du bourg, le RD1001 (rue de Paris), au niveau du carrefour formé avec l'avenue Herpin. Il se positionne à proximité immédiate du centre-bourg qui concentre les équipements administratifs, les commerces et services à la population.

Il s'agit actuellement d'un site en friche, partiellement imperméabilisé et qui n'a d'autre rôle que de servir d'espace de stationnement non organisé.

Le secteur UCa est affiché telle une zone urbaine à vocation mixte destinée à accueillir du commerce, des services, de l'habitat et des bureaux à proximité du centre-bourg.

A l'échelle du SCoT, la commune de Noailles est identifiée comme un territoire qui nécessite un dynamisme plus important pour conforter son rôle de pôle structurant.

Le projet envisagé sur le secteur UCa, qui conjugue environ 40 logements et des activités, répond totalement à cet objectif, avec une consommation d'espace nulle, le projet consistant en le réaménagement d'une friche urbaine.

L'effort de densité affiché sur le secteur UCa est à signaler ; cette opération de densification intra-urbaine répond largement aux directives publiques en matière de modération de consommation d'espace et d'optimisation du tissu existant.

La mixité des typologies de logements, avec une part prévue pour de l'accession et du logement locatif social, répond aux objectifs de diversification de l'offre de logement porté par le SCoT.

Les terrains concernés par l'extension de la zone UCa étant situés en dehors des espaces à enjeux environnementaux ou paysager, le projet est donc compatible avec le SCoT de la Communauté de Communes de la Thelloise.

La zone « UD » correspond aux extensions pavillonnaires successives du bourg. Elle est caractérisée par :

- ▶ des constructions homogènes et une dominante d'habitat individuel, même si des unités d'habitat collectif y sont observées,
- ▶ une trame bâtie plus aérée alimentée par des implantations récurrentes : en retrait de la voirie et sur 1 limite séparative maximum. Toutefois, certains lotissements proposent une densité intéressante répondant ainsi au principe de mixité (en matière d'offre en logements et de parcellaire).
- ▶ des formes moins linéaires et plus organiques, comme la rue du Courtil Crète ou la rue du Censé,
- ▶ des clôtures basses et moins opaques, avec une prédominance des clôtures végétales ou des haies,



La zone UD proposée se décline en plusieurs noyaux qui retracent les différentes époques de constructions pavillonnaires ; aussi, les architectures sont variées et souvent sans référence avec le bâti traditionnel.

Alors même que le parcellaire de la zone UD se révèle diversifié par sa taille, le schéma bâti/espace jardiné est toutefois systématiquement respecté. Le maintien de ces espaces « verts », non imperméabilisés au sein de la trame bâtie est identifié comme une priorité par le PLU.

**La zone « UE »** identifie la zone d'activités économiques des Vignes de Longvillers, site d'intérêt intercommunal à l'échelle de la Thelloise

- ▶ Isolée du bourg par le relief de la butte boisée de Longvillers mais liée par la RD137
- ▶ Affiche un profil mixte partagée entre des équipements (Espace Parisis Fontaine) et des services publics (Gendarmerie, Poste, Centre de Secours) et de quelques activités artisanales, commerciales et d'entrepôt.



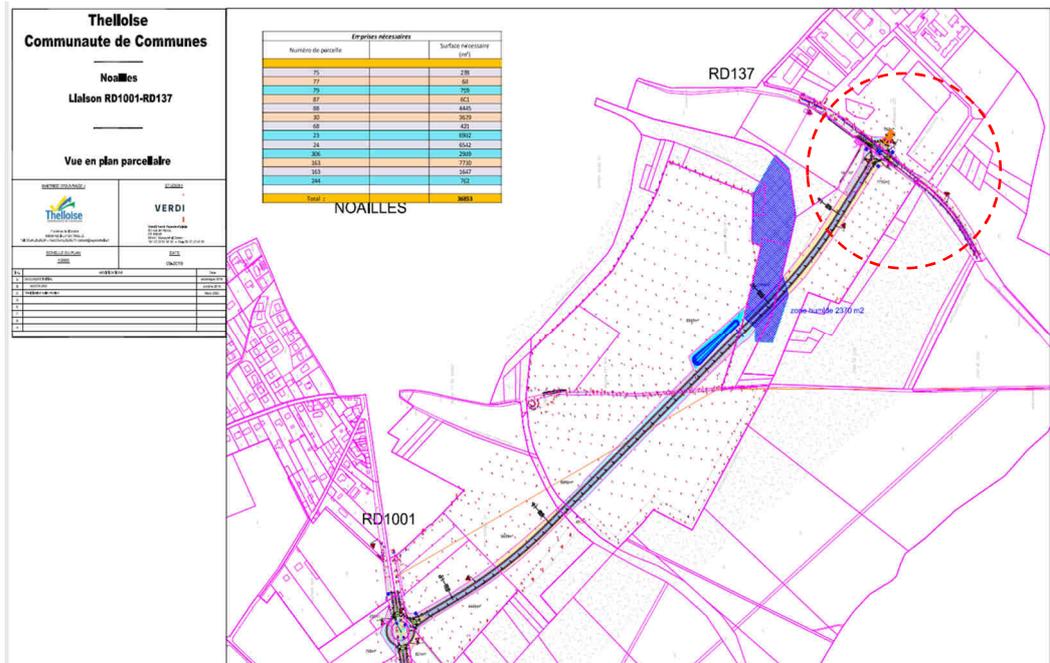
*Vue aérienne de la ZAE*



La zone UE proposée s’inscrit sur la zone d’activité actuelle, sans planification d’extension. Il est à noter le résiduel foncier aménagé en lisière Sud de la zone, le long de la RD137, qui permettra sur le moyen terme d’accueillir d’une ou de nouvelle(s) activité(s) économique(s) participant à l’emploi local (site identifié dans la stratégie de développement économique de la Thelloise).

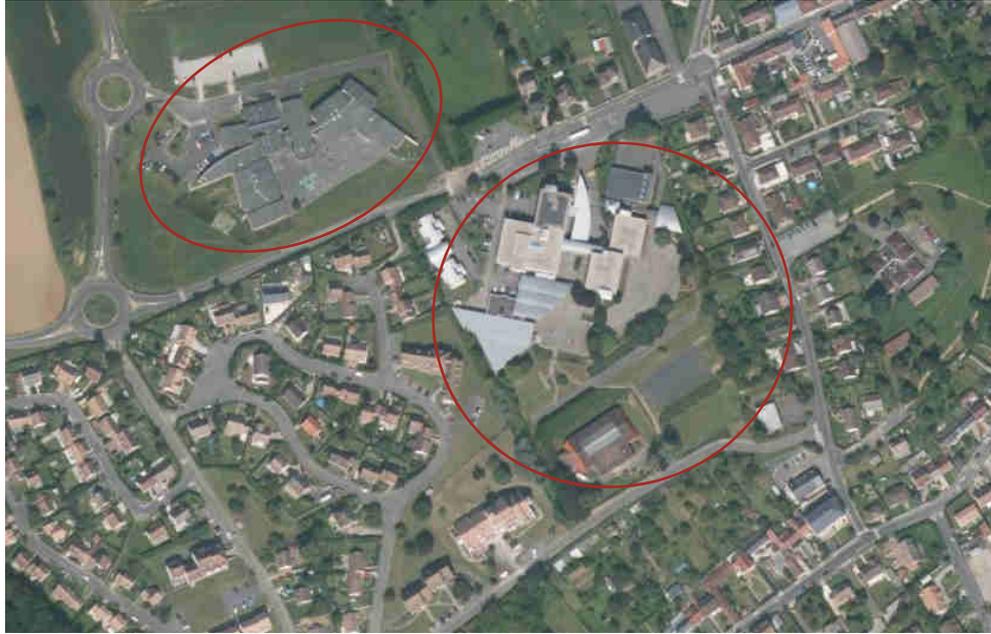
La zone UE par son emprise resserrée, respecte les équilibres agricoles, naturels et forestiers du territoire : classement en zone N de la butte boisée de Longvillers et classement agricole des terres cultivées voisines.

Dans le projet de PLU, la zone UE est directement concernée par le projet de barreau routier Est qui confirmera son attractivité, favorisera son accessibilité et enfin sécurisera les circulations avec la mise en place d’un giratoire.



Source : Projet de barreau routier / Tracé validé

La zone « UP » se découvre dans la partie Ouest du bourg et se décline en 2 noyaux. Un premier qui regroupe les structures du Collège Anna de Noailles et le gymnase et un second qui identifie le récent groupe scolaire du Chemin vert. La RD 115 connecte les 2 îlots UP.



*Vue aérienne des zones UP*



000

Les limites des zones urbaines ont donc été définies selon les caractéristiques citées ci-dessus. Elles s'appuient naturellement sur les dernières constructions dans le but de ne pas encourager le phénomène d'étalement urbain, notamment sur les espaces périphériques agricoles. Aussi, d'une façon générale, la zone urbaine ne s'étend pas en profondeur afin d'écarter toute dérive urbaine.

Les périmètres tels qu'ils sont proposés englobent tous les espaces "vides" qui ponctuent l'espace bâti (dents creuses). Il s'agit de parcelles non bâties, desservies en façade par les réseaux et directement encadrées par des constructions existantes. Ces dernières ont été clairement identifiées dans le cadre du chapitre traitant des potentialités du tissu urbain.

**BILAN DES SURFACES DES ZONES URBAINES**

Zonage	Surface en ha	% de la superficie communale
UA	34,6	3,44%
UB	11,98	1,19%
UC	0,98	0,09%
Uca	0,46	0,04%
UD	55,22	5,49%
UE	12,76	1,26%
UP	6,27	0,62%
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>122,27</b>	<b>12,5%</b>

L'enveloppe globale attribuée par le PLU aux zones urbaines représente moins de 13% de la superficie du territoire communal.

Les développements pavillonnaires successifs qui ont étendus et épaissis progressivement l'enveloppe agglomérée explique la large part dédiée à la zone UD (près de 5.5%).

En comparatif avec les dispositions du précédent PLU, la zone urbaine est en légère hausse (+5 ha). Cette hausse s'explique notamment par l'adjonction à la zone urbaine de zones à urbaniser ayant été aménagées et réalisées. A contrario, nous constatons une profonde baisse de la surface dédiée aux zones AU.

### 1.3.1.2 La zone à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « Zones AU ». Selon l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'urbanisme confirme la dimension planificatrice du PLU, en laissant la possibilité de distinguer des zones prévues pour une urbanisation sur le court / le moyen (classement 1AU) et le plus long terme (classement 2AU).

Pour rappel, les zones 1AU doivent faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP), tandis que les zones 2AU voient leur urbanisation différée dans le temps, avec la nécessité d'entamer une procédure d'évolution du PLU pour permettre leur aménagement.

Le PLU de Noailles prévoit 3 zones à urbaniser :

- ✓ La zone 1AUh dite du Bois Laurent, à vocation d'habitat
- ✓ La zone 2AUp, destinée à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif
- ✓ La zone 2AU, planifiée sur le long terme et qui s'oriente vers une vocation mixte et une dimension environnementale et paysagère forte

#### La zone 1AUh dite du Bois Laurent



Inscrite dans la partie Sud-Ouest du bourg, la zone regroupe les parcelles cadastrées section AD n°86, n°107, n°108, n°109p, n°110p, n°220p, n°285, n°286 sur une superficie totale de 15 163m<sup>2</sup>.

La zone 1AUh correspond à un cœur d'îlot intra-urbain, actuellement non bâti, situé à l'angle de la rue Mignon et de la rue du Bois Laurent. L'îlot est aujourd'hui directement enserré dans le tissu urbain résidentiel, avec une forte prégnance du bâti pavillonnaire.

**Aussi dans ce contexte, son inscription en secteur de développement pour l'habitat répond à une logique urbaine évidente. L'aménagement de cet îlot permettra de « terminer » la consolidation urbaine de la partie Sud-Ouest du bourg, entamée depuis quelques années avec notamment la réalisation des lotissements du Patis et de Gros-senengliss.**

Enfin, ce secteur était déjà appréhendé sous un classement 2AUh par le PLU approuvé en 2007. La révision du PLU a donc pour simple effet de confirmer une orientation déjà affichée par le document de planification précédent, tout en confirmant via l'OAP, la qualité du futur aménagement et en intégrant des préoccupations environnementales et paysagères..

Plusieurs points d'accroche avec le réseau viaire existent aujourd'hui :

- Un premier depuis la rue Grossenengliss, où le plan du lotissement récent a intégré un « bouchon » au niveau des parcelles n°285 et n°286,
- Un au niveau de la rue Mignon,
- 2 au niveau de la rue du Bois Laurent.

A noter la présence d'une sente piétonne qui depuis la rue de Grossenengliss longe la limite Sud de l'îlot pour ensuite déboucher sur la rue du Bois Laurent.

A l'exception de quelques arbres ou haies plantés le long des limites séparatives, les terrains sont majoritairement enherbés.

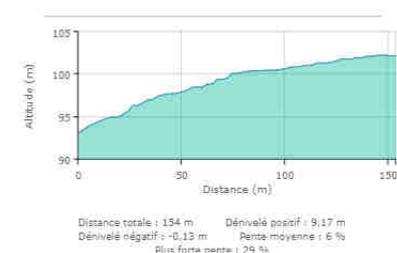
Toutefois, il est utile de préciser que nous ne sommes pas en présence d'un secteur identifié par le réseau « prairies permanentes » (inventaire DDT Oise Cartelie).

La topographie de l'îlot fait état de variations du relief : le cœur de la zone et la partie côté rue du Bois Laurent sont en point haut, tandis que les altitudes baissent dans la partie Nord et côté rue Mignon.

Certes la topographie impliquera des précautions dans le futur aménagement de l'îlot (notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de gabarit des volumes bâtis) ; toutefois, le secteur n'est pas identifié comme présentant des risques naturels (coulée de boue, inondation...).



*Profil altimétrique Est/Ouest : 98m limite Est, 92m au niveau de la rue Mignon*



*Profil altimétrique Nord/Sud : 93m limite Nord de l'îlot, 102m au niveau de la rue du Bois Laurent*



*Vue depuis la rue du Bois Laurent*



*Vue depuis la rue Mignon*



*Vue depuis la rue Grossenengliss*

Soucieuse d'un aménagement qualitatif et en harmonie avec le tissu urbain existant, la zone 1AUh est attachée à une OAP.

**SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

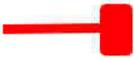


**LEGENDE**

Périmètre OAP



Principe de desserte viaire avec point de connexion sécurisé



Antenne viaire aménagée pour demi-tour



Principe de sente piétonne perméable



Principe d'espace paysagé perméable



Principe d'espace public partagé, paysagé et perméable (aire de jeux)



Découpage parcellaire indicatif (non figé)

L'OAP confirme la vocation résidentielle de l'îlot.

A la lecture de la trame bâtie environnante, de la topographie de l'îlot, de la nécessité de maintenir et d'aménager des espaces d'infiltration, la capacité d'accueil de la zone est fixée à 15 logements maximum.

Aussi, l'OAP préconise une certaine mixité dans la taille du parcellaire, proposant des parcelles assez étendues (surface indicative : 900-1000m<sup>2</sup>) dans les secteurs les plus bas (partie Nord) et un parcellaire plus petit (surface indicative : 450-500m<sup>2</sup>) dans le cœur de la zone. L'OAP répond aux obligations en matière de mixité.

L'OAP oblige à une opération d'ensemble à l'échelle de l'îlot, pilotée par un unique aménageur.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise une desserte multi-options, assurant ainsi une meilleure diffusion des flux de circulation générés par l'urbanisation.

Aussi, une voie traversante est projetée entre la rue de Grossenengliss et la rue Mignon.

Depuis la rue du Bois Laurent, deux ouvertures viaires sont également prévues : une première se prolongeant vers le cœur de la zone et proposant un aménagement adapté pour que les véhicules fassent demi-tour dans de bonnes conditions. La seconde, de préférence piétonne, suit l'emprise du délaissé existant (parcelle n°86 partiellement).

S'agissant des circulations piétonnes, l'OAP propose une connexion avec la sente existante à l'Est : le tracé de l'actuelle sente est conservé pour ensuite se connecter à la voie traversante. Aussi, l'aménagement d'une nouvelle sente permettra la mise en place d'un espace paysagé et obligatoirement perméable au cœur de la zone. Aussi, elle participera à la qualité paysagère du futur quartier et jouera un rôle dans l'infiltration des eaux pluviales issues de la voirie.

L'OAP oblige à une gestion des eaux de surface issues de la voirie et des éventuels espaces de stationnement au sein même de l'îlot ; aucun rejet n'est autorisé sur les rues adjacentes qui ceinturent la zone. L'obligation d'une gestion sur la parcelle des eaux pluviales issues des nouvelles constructions est également confirmée.

Aussi, dans cet esprit, l'OAP planifie l'aménagement d'un espace vert ouvert au public (type aire de jeux, square végétalisé, enherbé...). De plus, les voies nouvelles pourront être accompagnées de noues enherbées, système qui favorisera la gestion efficace des eaux pluviales et limitera l'imperméabilisation / l'artificialisation des sols.

De surcroît, l'OAP planifie la nécessité de prévoir, à l'échelle de chacune des parcelles créées, l'aménagement d'une zone paysagère perméable (comprendre espace de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux et une certaine qualité du cadre de vie général) sur au moins 40 % de la surface totale du terrain.

Enfin, les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limites séparatives, doivent être végétales (plantation d'une haie reprenant des essences adaptées, non invasives et non allergènes); elles pourront être doublées de grillage. Les murs, murs bahuts ou plaques de soubassement sont strictement interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux de surface.

Enfin, les entrées du futur quartier sont ciblées pour recevoir des espaces paysagés : ils marqueront qualitativement l'espace et auront un rôle à jouer dans la gestion des eaux de surface. Inconstructibles, ils éviteront une implantation des futures habitations trop proche des rues Mignon et du Bois Laurent et permettront la mise en place de pans coupés par exemple pour sécuriser les entrées et les sorties.

Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur les parcelles. Des poches de stationnement « visiteurs » pourront être mise en place le long de la voirie nouvelle. Toutefois, ces dernières devront réalisées avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables).

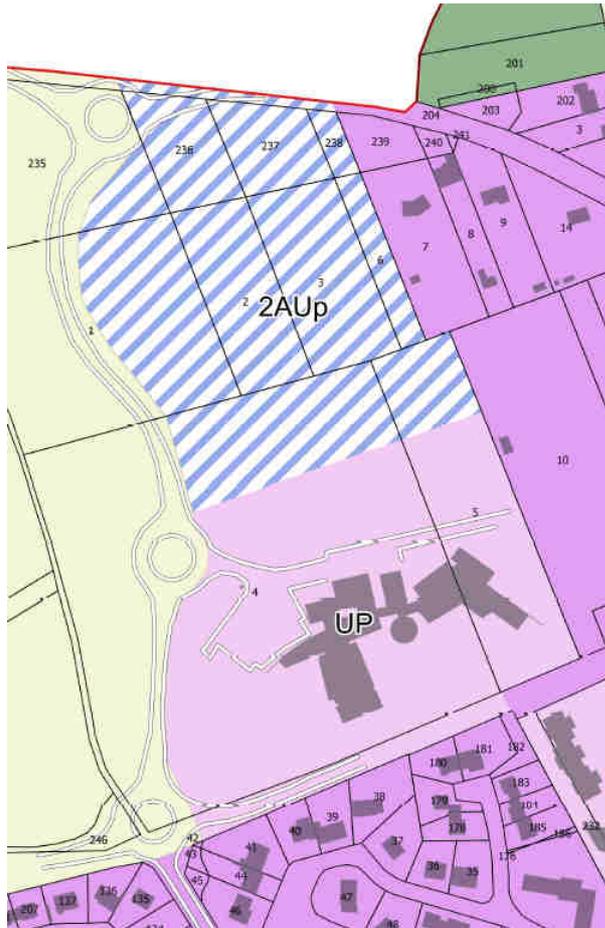
- ❑ **La zone 1AUh proposée par le PLU et attachée à une OAP répond totalement aux politiques publiques actuelles en matière de développement urbain :**
  - ✓ Consolidation de la trame bâtie existante avec une optimisation d'un cœur d'îlot
  - ✓ Planification sur un îlot non concerné par des enjeux environnementaux et agricoles
  - ✓ Création d'une nouvelle offre en logements répondant au principe de mixité
  - ✓ Pris en compte des caractéristiques naturelles du site
  - ✓ Intégration d'un volet paysagé solide et qualitatif
  - ✓ Dimension environnementale du projet (gestions eaux pluviales, maintien de surfaces éco-aménageables, limitation de l'imperméabilisation, mise en place d'une trame verte soutien d'une biodiversité...).

#### **La zone 2AUp dite du Chemin Vert**

Inscrite dans la partie Ouest du territoire sur une surface inférieure à 3 hectares (2.86 ha), la zone 2AUp s'inscrit dans le prolongement naturel de l'actuel pôle d'équipements publics (groupe scolaire du Chemin vert).

Affichant aujourd'hui un profil agricole avec la présence de terres cultivées, le secteur reste toutefois cerné par les voies de communication structurantes que sont la RD2, la RD115 et le barreau de liaison entre ces deux routes départementales.

Aussi, le statut agricole de la zone se doit d'être atténué : nous ne sommes pas sur un grand ensemble foncier agricole (notion d'unité), mais plutôt sur un espace agricole résiduel issu des différentes opérations d'aménagement réalisées sur ce secteur du bourg. Il est aisé de supposer que la configuration de cette poche agricole, cumulée avec la proximité immédiate d'un établissement scolaire, rendent complexe la culture des terres.



Extrait du plan de zonage du PLU



Vue aérienne de la zone 2AUp

Pour rappel, le PLU de 2007 planifiait déjà une zone 1AUp sur cette section du territoire. Il est à préciser que l'emprise de la zone 2AUp a tenu compte des récentes modifications de limites communales du territoire avec Ponchon (selon arrêté préfectoral compilé dans l'annexe techniques « informations jugées utiles »).

Le PLU révisé confirme la vocation « équipement » du secteur mais diffère dans le temps son aménagement. En effet, aucun projet n'étant à ce jour identifié, il a semblé raisonnable de marquer une temporalité différée pour son aménagement.

Le PADD annonçant une croissance démographique de 1.5% et la production de 328 nouvelles unités de logements d'ici l'horizon 2035, il est apparu responsable que le PLU planifie des secteurs pour accueillir de nouveaux équipements (publics ou d'intérêt public) pour répondre aux besoins des futures populations.

Aussi, la zone 2AUp viendra, à terme, confirmer le statut de pôle d'équipement à l'échelle du bourg et ainsi participer à la structuration du bourg. Le contexte routier favorable assurera à la bonne accessibilité et à la desserte des équipements.

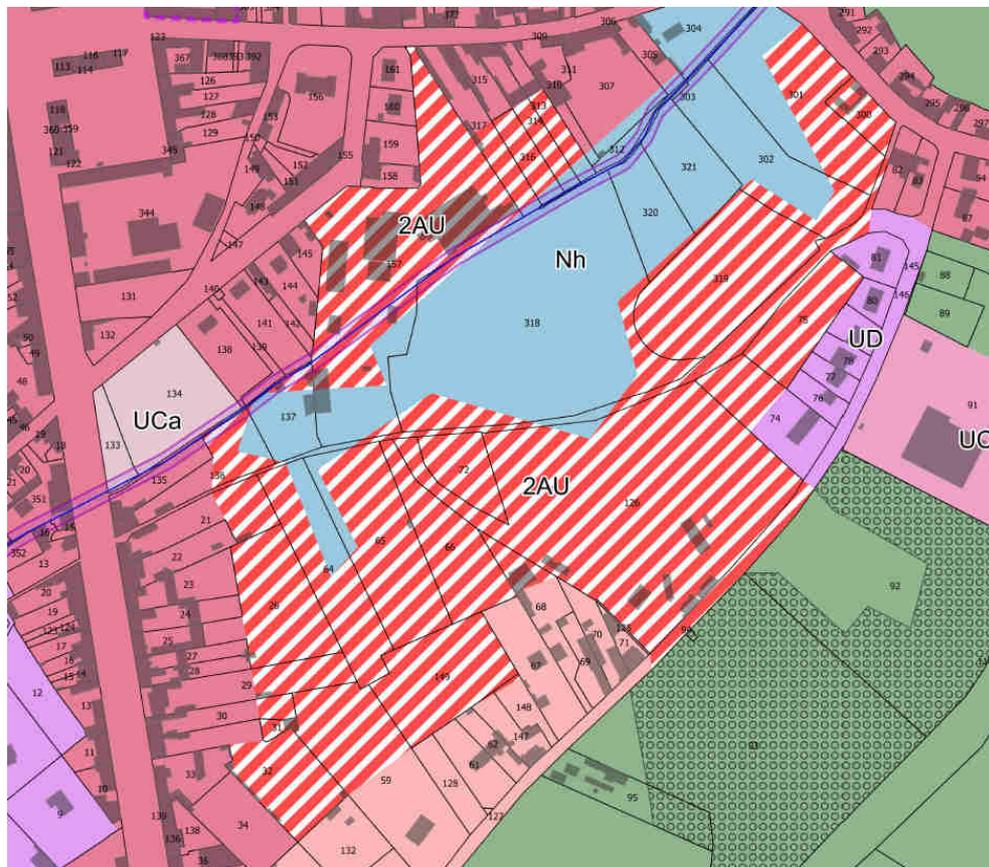
- **La zone 2AUp proposée par le PLU répond totalement aux politiques publiques actuelles en matière de planification urbaine :**
  - ✓ Confirmation du statut de pôle d'équipements à l'échelle communale et locale
  - ✓ Planification sur un îlot non concerné par des enjeux environnementaux
  - ✓ Utilisation d'une poche agricole contrainte et largement influencée par l'urbanisation et les infrastructures routières

### La zone 2AU du Chemin de la Messe

Répondant à ses obligations de planification, le PLU de Noailles affiche une zone 2AU dans la partie Sud-Est de l'enveloppe agglomérée du bourg. Sur une surface de 7.86 hectares, la zone 2AU s'appréhende sous 2 parties :

- Une première qui englobe l'actuel site de la coopérative agricole située avenue François Jardin
- Une seconde sur le cœur d'îlot compris entre le Chemin de la Messe, la rue de Paris, l'avenue Jardin et la rue Buisson.

Le scindement de la zone 2AU s'explique par la définition d'un secteur Nh, couloir naturel humide, que le PLU a pris la précaution de distinguer pour assurer la préservation de la zone humide. Il s'agit d'une orientation forte du PLU qui confirme l'ambition environnementale de ce dernier.



*Extrait du plan de zonage du PLU*



*Vue aérienne du site de la coopérative agricole*



*Vue aérienne du cœur d'îlot*

Comme exposé précédemment dans le présent rapport, le projet de délocalisation de l'actuelle coopérative agricole est à l'étude et pressenti en périphérie Sud-Est du bourg (en lien avec l'aménagement du barreau routier secondaire).

Aussi, le PLU s'est attaché à « penser » l'après coopérative en intégrant ce foncier au secteur dit du Chemin de la Messe. En effet, sa localisation au sein de l'enveloppe agglomérée, à proximité de l'hypercentre restent des atouts capitaux pour l'avenir urbain.

Le vaste cœur d'îlot du Chemin de la Messe est apparu stratégique pour l'avenir urbain du bourg. Toutefois, à ce jour et malgré son positionnement à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, cet espace renvoie une image floue, décousue, parfois dégradée, sans fonction particulière à l'échelle du bourg.

On y observe à la fois un équipement sportif, une friche industrielle partiellement polluée (ex-fonderie), des ruines, des terrains en friche où la végétation a repris progressivement ses droits de façon anarchique. Pour information, la commune a la maîtrise foncière de l'ex-site de la Fonderie (parcelle n°126, une des plus grande de la zone 2AUp).

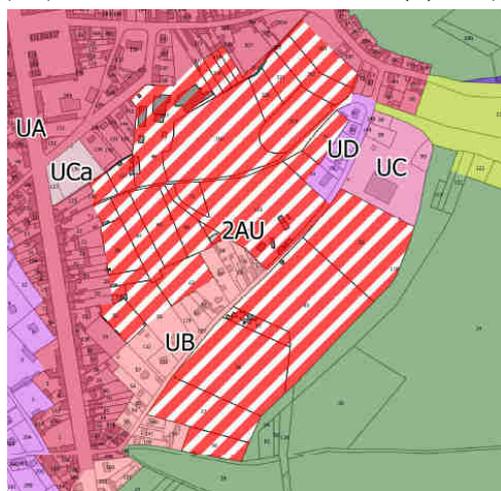
Consciente que l'aménagement de ce secteur représente un véritable défi avec des enjeux et des problématiques d'envergure d'ores et déjà identifiés (enjeux écologiques avec le passage de la zone humide, enjeux en matière de dépollution, enjeux urbanistiques avec la proximité du bâti, enjeux de requalification avec la délocalisation de la coopérative agricole, enjeux paysagers avec la présence de poches naturelles...), la Municipalité affiche la zone sous un classement 2AU, soit un aménagement sur le long terme.

Le choix de ce classement se justifie par la nécessité d'engager à la fois des études techniques plus approfondies (un diagnostic sur le degré de pollution du site de l'ex-fonderie a été réalisé en 2012 mais doit être approfondi sur certains points), des réflexions concernant les scénarios d'aménagement possible. A ce titre, la commune a missionné la SAO sur ce dernier point.

Dans cette attente, la commune affiche d'ores et déjà des premières pistes de réflexions concernant l'aménagement futur du site :

- ✓ Un nouveau quartier à l'échelle du bourg qui afficherait une vocation mixte et une fonction vivante (logements, espaces publics, équipements, services, activités compatibles avec la vie d'un quartier)
- ✓ Un nouveau quartier dont l'aménagement serait largement guidé par une empreinte naturelle et végétale avec l'élément Eau comme fil directeur (l'idée d'un parc urbain habité est lancée)
- ✓ L'idée d'un éco-quartier est à murir

Pour rappel, le PLU de 2007 pointait déjà les enjeux du secteur, à travers un classement 2AU (voir extrait ci-dessous). Toutefois, le PLU révisé a revu à la baisse l'emprise de la zone à urbaniser, n'allant pas au-delà du chemin de la Messe (rive opposée) et proposant un classement naturel (N) à la place.



Extrait du PLU de 2007

On notera donc la démarche « économe » du PLU révisé par rapport au document d'urbanisme précédent.

## BILAN DES SURFACES DES ZONES A URBANISER

1AUh	1,95	0,19%
2AU	7,86	0,78%
2AUp	2,86	0,28%
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>12,67</b>	<b>1,5%</b>

Le tableau montre que seulement 1.5% du territoire communal sont appréhendés sous un classement AU.

Il est à noter que seuls 1.95 ha sont affichés sur le court terme et pourront être aménagés dès l'approbation du PLU.

Les deux autres zones AU (2AUp et 2AU) sont planifiées sur le long terme et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après engagement d'une procédure d'évolution du PLU et d'études complémentaires connexes.

### 1.3.1.3 La zone agricole

La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, écologique ou économique des terres agricoles. Selon les termes de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, en zone A peuvent seules être autorisées :

- ▶ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ▶ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...] ».

A l'échelle du territoire de Noailles, le PLU distingue **la zone agricole dite « générale »** qui identifie les sections du territoire dédiées aux exploitations agricoles (comprendre bâti et installations agricoles) et aux surfaces agricoles exploitées, de secteurs spécifiques. Le règlement graphique propose un vaste couloir A sur toute la lisière Ouest du bourg qui s'allonge du Sud vers le Nord, en direction de la commune voisine de Ponchon. La démarche vise à reconnaître un ensemble agricole cohérent et à assurer la continuité des assises agricoles (sorte de Trame agricole, au même titre que les TVB). A noter que la zone agricole proposée épouse directement les limites urbaines du bourg, assurant ainsi aux sièges d'exploitation existant des possibilités de développement et d'extension (dans la plupart des cas, les bâtiments agricoles ont été rattachés à la zone A comme par exemple au niveau de Boncourt).

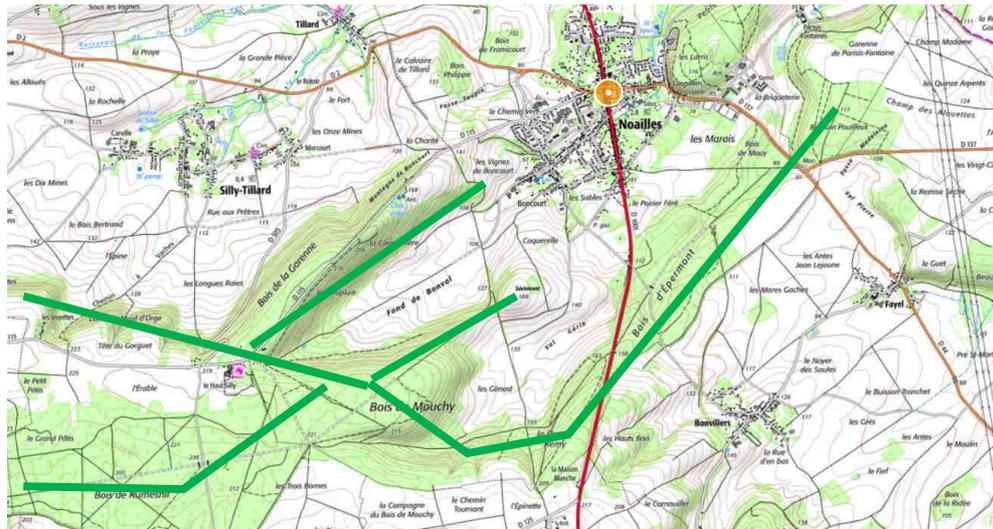
Un second ensemble agricole est affiché en limite Est du territoire, après la zone économique des Vignes de Longvillers. Timide sur le territoire de Noailles, les terres agricoles se raccrochent à un finage plus étendu sur les communes voisines. Toutefois, il est à noter la prégnance des couverts boisés qui ont largement influencé le classement en zone naturelle et forestière (N) aux environs immédiats.

Enfin, la loupe agricole Nord, qui marque la rupture paysagère marquée par cet ensemble agricole à la sortie Nord du bourg en direction des vallées humides du ru de Boncourt et du Sillet plus au Nord. Cette ouverture visuelle consacre le statut agricole.

Il est à noter la loupe A proposée au niveau d'un siège d'exploitation implanté en limite Nord-Ouest du bourg (élevage de poules).

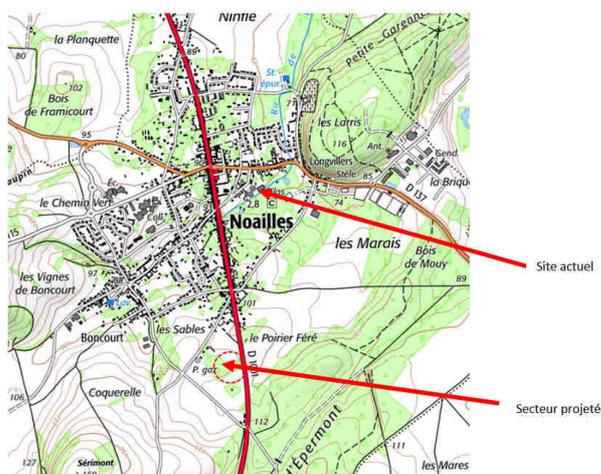
En outre, le PLU pointe **un secteur Ap** qui met en avant sur près de 116 hectares, les dimensions paysagère et écologique des terres agricoles. Le secteur Ap couvre les terres agricoles Ouest qui côtoient directement le vaste Bois de Mouchy, ensemble naturel concerné par plusieurs ZNIEFF et qui se connecte au site Natura 2000 de la Cuesta du Bray (hors limites communales).

Comme le montre l'extrait IGN, on peut parler de mise en réseau d'espaces naturels d'intérêt. De plus, les variations du relief à cet endroit du territoire anime un paysage identitaire que le PLU a souhaité souligner par cette distinction réglementaire.



Ainsi, sur les motifs écologiques et paysagers, le règlement limite la constructibilité de ces espaces d'entre-deux. Il semble important de rappeler que le classement Ap ne remet pas en cause la culture et la mise en valeur des terres. Enfin, cette distinction du PLU ne semble pas remettre en cause l'avenir de l'économie agricole en sachant qu'aucun siège d'exploitation n'est recensé sur cette section du territoire et aucun projet de bâtiment agricole n'y est connu (à noter le caractère isolé des terres et notamment son éloignement par rapport aux réseaux dits d'usage).

**Le secteur Ac**, inscrit dans le prolongement Sud-Ouest du bourg sur des parcelles actuellement agricoles, est la traduction d'un projet agricole commercial. L'emprise de ce secteur est d'environ 3 hectares. En effet, la coopérative agricole AGORA actuellement implantée en milieu intra-urbain a confirmé sa volonté de délocaliser son site d'activité en périphérie du bourg le long de la RD1001, au lieu-dit le Val Gérin, partie Sud-Ouest (voir extrait plan ci-dessous).



Ce projet peut aisément être « rattaché » au projet de délocalisation du corps de ferme aujourd’hui situé en centre-bourg, le long de la rue de Paris, à côté de l’Hôtel de Ville.

Aussi, il a semblé intéressant que le PLU, et donc le PADD, anticipe ces deux projets visant à développer l’activité agricole et à apporter des réponses aux problèmes rencontrés aujourd’hui (qui perturbent les activités).

Parallèlement à l’inscription du secteur Ac, il a semblé intéressant de penser une desserte adaptée et sécurisée pour ce nouveau site. C’est pourquoi, le principe d’une voie périphérique est annoncé par le PLU (via un Emplacement Réservé). En venant se greffer sur le giratoire aménagé sur la RD1001 dans le cadre du barreau routier Est, la nouvelle voie Ouest permettra aux engins agricoles et aux poids-lourds de rejoindre rapidement les sites agricoles, sans perturber les circulations intra-urbaines.

Il semble important de préciser que la voie nouvelle est un projet de plus grande envergure : elle permettra de désenclaver la partie Ouest du bourg vers la RD1001 et facilitera les circulations depuis la RD115 au Nord.

Outre l’amélioration des conditions de circulations, il s’agit de noter la sécurisation du point de connexion avec la RD1001, via le giratoire. Pour précision, et pour des raisons de sécurité évidentes, l’actuelle route ne sera plus circulaire par les automobilistes (pourra vraisemblablement conserver son statut de desserte agricole).

Le PLU de Noailles propose une zone agricole de plus de 330 hectares, soit 32 % de la superficie communale. Ce taux est à enrichir par les nombreuses terres agricoles appréhendées sous un classement naturel (N) largement motivé par des motifs paysagers et écologiques. Pour rappel, le cumul de la zone A et de la zone N représente 86% de la superficie communale (environ 870 hectares). Cet indicateur chiffré témoigne de la démarche du PLU à reconnaître la dimension rurale et naturelle du territoire communal.

Il est important de rappeler que la définition graphique de la zone agricole a été travaillée en partenariat avec le monde agricole. La finalité de cette démarche était de

trouver une solution réglementaire qui réponde à la fois à la volonté communale de préserver les notions de continuités écologiques, de dialogue entre l'agricole et le boisé, de pointer la qualité générale du paysage, les traits identitaires du paysage local, et aux besoins du monde agricole, sans pénaliser l'activité.

## BILAN DES SURFACES DE LA ZONE AGRICOLE

A	210,61	20,95%
Ap	116,2	11,56%
Ac	3,39	0,33%
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>330,2</b>	<b>32%</b>

### 1.3.1.4 La zone naturelle et forestière

Les zones N sont des zones naturelles et forestières ; elles sont protégées « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- ▶ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- ▶ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application des dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation et d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Toutefois, le PLU peut délimiter, dans les zones agricoles ou naturelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions (...).

La zone N proposée par le PLU s'étend sur près de 540 hectares ; elle confirme l'ambition environnementale qu'a souhaité donner la municipalité à son PLU. En effet, le document d'urbanisme confirme la réelle implication environnementale de la commune déjà engagée avec notamment la réalisation d'un atlas de la biodiversité à l'échelle du territoire (en annexe du présent rapport). Les choix réglementaires du PLU se sont inspirés de cet atlas.

A elle seule, la zone N couvre 54% de la superficie communale et s'appréhende sous différents secteurs :

La zone « N » générale est une zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée. Elle correspond à l'ENS et à la ZNIEFF présents sur le territoire et englobe les grands ensembles boisés du territoire (Bois de Mouchy, Bois de la garenne, Bois d'Epermont, butte de Longvillers) mais également tous les cordons boisés qui accompagnent les vallées humides du ru de Boncourt et du Sillet.

Le **Bois de Mouchy**, qui couvre le sud du territoire communal, est protégé par deux ZNIEFF de type 1 « Pelouse et bois de la cuesta sud du Pays de Bray » et de type 2 « Pays de Bray », et est classé en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) « Pelouse et bois de la cuesta sud du Pays de Bray ».





Comme le montre le plan de zonage, la zone N accompagne les limites communales Ouest, Sud, Est et Nord. Aussi, elle traduit graphiquement la volonté de mettre en réseau les milieux naturels d'intérêt à l'échelle communal (et locale) et d'encourager au maintien des continuités écologiques et paysagères.

En outre, en épousant directement certaines parties bâties (exemple au-delà du Chemin de la Messe, mais également en limite avec le territoire de Ponchon), la zone N confirme la nécessité de ne pas encourager à l'étalement urbain et de conserver des transitions douces et harmonieuses entre espace naturel et espaces bâtis.

La notion de coupures végétales est également mise en avant par les choix réglementaires du PLU.

En marge de la zone N, le PLU propose plusieurs secteurs naturels :

**Le secteur « Na »**, inscrit dans la pointe Nord du territoire, à proximité du couloir humide du Sillet (écart de Blainville). Ce Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) de moins de 5 hectares, englobe les activités économiques existantes, l'une agricole et l'autre équestre. Par cette distinction réglementaire, le PLU assure le maintien des activités (qui sont pérennes) et encadre leur développement en tenant compte du contexte naturel de cette section du territoire. Toutefois, il semble important de rappeler que le secteur Na n'empiète pas sur le couloir humide repéré sous un classement Nh.





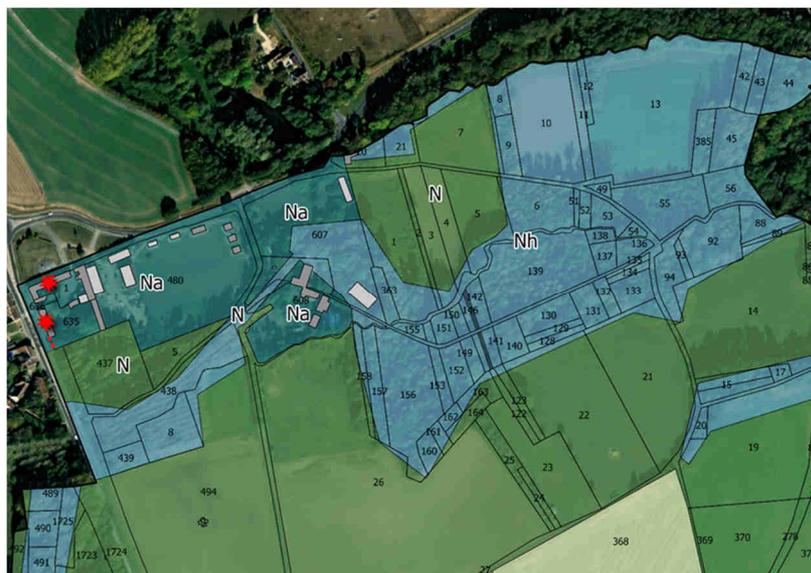
**Le secteur « Nb »** distingue le bâti à usage d'habitation peu dense, isolé spatialement du reste de l'enveloppe agglomérée ou bien créant une interruption/une discontinuité de la trame bâtie. 2 secteurs Nb sont proposés sur une emprise totale d'un peu plus de 2 hectares : un premier en périphérie Nord du bourg et un second au niveau des habitations isolées de la rue du Val Gérin. Le règlement du PLU permet une gestion raisonnée et encadré des constructions existantes et régulièrement édifiées, sans encourager à la densification et en proscrivant l'édification de nouvelles habitations.

**Le secteur « Nh »**, très étendu, notamment dans la partie Nord du territoire, couvre plus de 31 hectares. La définition d'un secteur naturel humide est une disposition réglementaire forte du PLU de Noailles.

Soucieuse de préserver un réservoir favorable à la biodiversité, de participer à la préservation de la Trame Bleue à l'échelle locale et nationale, mais aussi d'assurer un équilibre hydraulique (gestion des sensibilités), la municipalité a rapidement confirmé la nécessité de distinguer réglementairement les couloirs humides, pour les préserver de tout projet d'urbanisation ou d'aménagement.

Les zones humides jouent un rôle important dans la régulation des débits des cours d'eau. Elles sont également des écosystèmes à l'interface entre milieux terrestres et milieux aquatiques.





**Le secteur « Nj »**, secteur naturel inscrit à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée pour confirmer la préservation du caractère naturel de fonds de jardins. Les secteurs Nj n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations, mais des volumes bâtis usuels aux jardins (abris limité en surface).

Le premier secteur Nj proposé rue du Gymnase identifie les fonds des parcelles bâties côté rue de Boncourt.



*Vue aérienne du secteur Nj*

Ces fonds de jardins présentent des pentes importantes, et leur aménagement nécessiterait donc des solutions techniques onéreuses (notamment concernant le branchement au réseau d'assainissement).

De plus, l'édification de nouvelles constructions sur cette section du bourg aurait eu un effet densifiant, pouvant générer des conflits de voisinage et largement impacter les conditions de circulations. Après réflexion, il a été préféré un classement naturel à vocation de jardin, zonage qui traduit la réalité actuelle du terrain. Cette distinction réglementaire assure le maintien de secteurs non imperméabilisés et donc perméables à l'échelle du bourg (rôle gestion des eaux de surface).

Le second secteur Nj proposé s'inscrit sur les fonds de parcelles à l'arrière de la rue de Boncourt. Renvoyant une image très verte, le classement Nj garantit le maintien d'espaces perméables et d'une lisière verte depuis la plaine agricole, à proximité des ZNIEFF.



En périphérie Sud de l'enveloppe agglomérée, le PLU programme **un secteur Ni** projetant l'accueil d'une aire naturelle de camping. Cette disposition fait écho à l'une des orientations du PADD :

**☐ ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE (ÉCO-TOURISME, TOURISME RURAL, AGRO-TOURISME...)**

- ✓ Permettre la diversification de l'activité agricole, la transformation d'anciens bâtiments agricoles afin de créer une offre d'hébergement rural (gîtes, chambres d'hôtes...);
- ✓ Valoriser les potentiels « touristiques » dans le respect des équilibres naturels du site (GR 126, circuits de randonnée de la Communauté de Communes...);
- ✓ Maintenir, valoriser et poursuivre l'entretien des chemins sur le territoire, dans un objectif de développement des modes doux à l'échelle intercommunale et de mise en réseau des sites d'intérêt touristique locaux;
- ✓ Encourager les projets touristiques de mise en valeur du territoire et les nouvelles formes d'hébergement (gîtes ruraux, hébergement insolite...).



*Vue aérienne du secteur NI*

Sur près de 4 hectares, le secteur permettra l'aménagement d'un camping et d'une aire de camping car. Ce projet répond à une offre non satisfaite localement et viendra enrichir l'offre à l'échelle intercommunale.

Sur la base d'un projet travaillé, il y est projeté l'aménagement de parcelles d'environ 200m<sup>2</sup> de surface, d'une aire d'accueil pour les campings cars. A cela et pour assurer le bon fonctionnement de l'équipement et une surveillance du site touristique, une maison de gardien y sera édifiée. Un local d'accueil et des bâtiments techniques d'exploitations viendront compléter l'aménagement.

La prise en compte de la localisation périphérique, aux abords de secteurs boisés et agricoles et dans un secteur influencé par des enjeux hydrauliques, l'emprise maximale autorisée est fixée à 15%.

S'agissant du contexte hydraulique, le projet intégrera un volet hydraulique solide visant à une gestion sur site de l'intégralité des eaux de surface (bassin, fossé drainant...). Une étude hydraulique a été réalisée par la Chambre d'Agriculture et débouche sur des préconisations techniques adaptées. Elle est jointe en annexe.

Les aménagements privilégieront l'emploi de matériaux perméables pour limiter les actions d'imperméabilisation.

La thématique des eaux usées est également une préoccupation. Les eaux usées générées seront soit traitées par une station autonome, soit collectées par le réseau en place dans les rues voisines (rue du val Gérin, rue Mignon ou rue du Bois Laurent selon contraintes techniques).

Enfin, le projet devra intégrer un volet paysager conséquent visant à une insertion optimale du projet dans son environnement et à la mise en place d'une trame verte à l'intérieur du camping, véritable fil conducteur pour le projet.

Le projet rentrera dans une labélisation clef verte. Les consommations d'eau, d'énergie et de gestion des déchets seront réduites au maximum. Des dispositifs d'économie d'eau des douches, sanitaires, wc etc... seront employés dans tous les hébergements. Des pompes à chaleurs seront installées.

Des feuillus permettant d'ombrager les canicules et des végétaux retenant les réverbérations seront plantés. Le projet sera fortement arborés autant extérieurement que intérieurement.

Des dispositifs de sensibilisation faune, flore, réduction de l'impact carbone seront mis en place à travers un arborama, un florama et des affichages ADEM de gestion des ressources.

**Le secteur « Ns »**, secteur naturel inscrit à l'Est du bourg sur une surface de moins de 6 hectares et qui englobe les équipements sportifs du stade du Larris. Les vocations sportive et de loisirs sont largement confirmées par le règlement écrit attaché au secteur Ns. Le contexte naturel du site a encouragé ce classement.



## BILAN DES SURFACES DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

N hors secteur	488	48,55%
Na	4,49	0,44%
Nb	2,93	0,29%
Nh	31,6	3,14%
Nj	2,01	0,20%
NI	4,87	0,48%
Ns	5,96	0,59%
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>539,86</b>	<b>54%</b>

Le PLU de Noailles confirme son ambition naturelle avec près de 55 % de la superficie communale appréhendée sous un classement naturel.

## 1.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Zonage	Surface en ha	% de la superficie communale
UA	34,6	3,44%
UB	11,98	1,19%
UC	0,98	0,09%
Uca	0,46	0,04%
UD	55,22	5,49%
UE	12,76	1,26%
UP	6,27	0,62%
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>122,27</b>	<b>12,5%</b>
1AUh	1,95	0,19%
2AU	7,86	0,78%
2AUp	2,86	0,28%
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>12,67</b>	<b>1,5%</b>
A	210,61	20,95%
Ap	116,2	11,56%
Ac	3,39	0,33%
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>330,2</b>	<b>32%</b>
N hors secteur	488	48,55%
Na	4,49	0,44%
Nb	2,93	0,29%
Nh	31,6	3,14%
Nj	2,01	0,20%
Nl	4,87	0,48%
Ns	5,96	0,59%
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>539,86</b>	<b>54%</b>
<b>Surface totale du territoire communal</b>	<b>1005</b>	<b>100,00%</b>

## **1.5 CONSOMMATION DE L'ESPACE ET INDICATEURS DE SUIVI**

### **1.5.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD**

En cohérence avec les perspectives démographiques fixées par le SCOT du pays de Thelle (taux de 1.5% par an), le PADD a estimé à 328 le nombre de logements nécessaires pour supporter la croissance de population arrêtée par le PADD.

Ce besoin induit donc une consommation foncière maximale de 16 hectares (après projection d'une densité moyenne de 20 logements/ha) dont la totalité s'inscrit à l'intérieur du périmètre aggloméré actuel.

La consommation de l'espace se limite donc principalement aux espaces intra-urbains libres de tout usage (agricole, naturel).

De plus, la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est assurée au travers des objectifs suivants :

- ▶ Préserver les espaces naturels reconnus pour leur qualité écologique,
- ▶ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages et de la biodiversité,
- ▶ Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- ▶ Prévoir des coupures d'urbanisation pour limiter l'étalement urbain,
- ▶ Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture,
- ▶ Maintenir une ceinture verte pour limiter le développement urbain en lisière urbaine.

## **1.5.2 LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES SUR LA PERIODE 2006 - 2016**

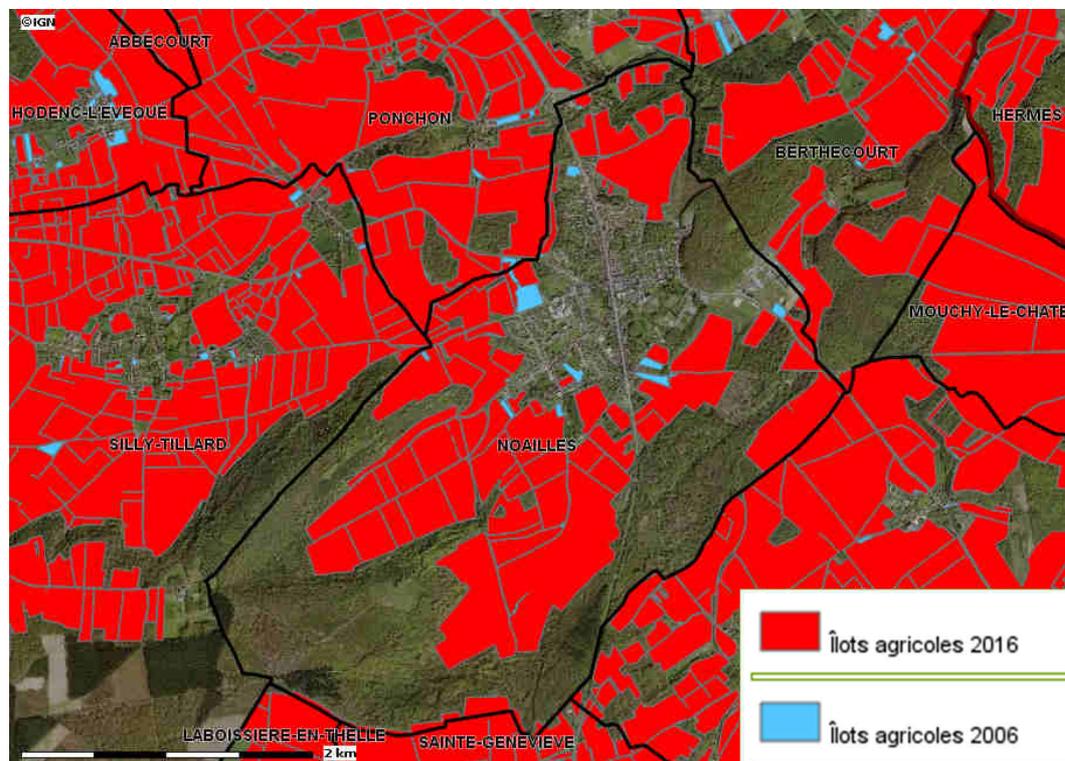
Les espaces agricoles mais aussi naturels ont un rôle essentiel au service de l'économie agricole et au bénéfice de notre environnement (filtrage de l'eau, réduction de CO<sub>2</sub>, biodiversité,...). Ils valorisent les zones urbaines en offrant aux habitants un cadre de vie de qualité. Il convient dans le PLU de prendre en compte cette préoccupation d'une gestion économe du foncier, que ce soit pour produire du logement, pour le développement économique ou pour la création de nouvelles infrastructures de transport. Toute surface économisée est un gage de pérennité pour l'activité agricole. Afin d'éviter au maximum le mitage sur ces espaces, le règlement des zones agricoles A, devra être restrictif et explicite quant aux modes d'occupation qui y seront autorisés et ces derniers devront être bien en rapport avec la définition de ladite zone.

Afin d'estimer la consommation des espaces agricoles ces dix dernières années, l'analyse se base sur le registre parcellaire graphique (RPG), disponible à l'échelle du département sur le site Internet de la DDT de l'Oise, qui est le document de déclaration cartographique des surfaces rempli pour le versement des aides de la Politique Agricole Commune (PAC).

Il convient d'analyser ces données avec la plus grande attention. Cette perte de foncier agricole peut correspondre :

- ▶ à des îlots agricoles consommés par la pression urbaine. Cette hypothèse concerne d'avantage les zones agricoles périurbaines.
- ▶ à une non déclaration d'un îlot. Ce dernier existe toujours mais n'est plus déclaré à l'Union Européenne pour des raisons propres au contexte agricole.

Evolution des îlots agricoles entre 2006 et 2016 (Source : Cartélie DDT 60)



Le site de la DDT indique une diminution des surfaces agricoles de Noailles d'environ 103,3 hectares entre 2006 et 2016. Cette consommation est le fait ;

- ▶ Des extensions urbaines pavillonnaires
- ▶ De la construction d'équipements publics

### 1.5.3 LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2010 ET 2018

Grâce à une analyse comparative des photographies aériennes de 2010 et 2018, on peut évaluer la consommation d'espace sur cette période.

On recense un projet situé dans une dent creuse, au Nord de l'enveloppe bâtie, rue de Calais. Plusieurs maisons individuelles ont été construites, pour une surface d'environ 2 800 m<sup>2</sup>. Cette zone était classée en zone urbaine bâtie (UB) dans le précédent PLU.



Photographies aériennes 2018 et 2010 (IGN)

Plusieurs maisons individuelles ont été construites le long du chemin de la Messe, pour 1 700 m<sup>2</sup> environ. Cette zone était classée en UB au précédent PLU.



Photographies aériennes 2018 et 2010 (IGN)

Une parcelle en dent creuse située dans la rue du Bois Laurent a été bâtie. Cet espace était classé en zone UD dans le précédent PLU. Cela représente une consommation de 1 000 m<sup>2</sup>.



Photographies aériennes 2018 et 2010 (IGN)

Un espace d'environ 1 200 m<sup>2</sup> a été bâti et accueille désormais deux maisons individuelles le long de la rue Simonet.



Photographies aériennes 2018 et 2010 (IGN)

Bilan :

Au total, ce sont environ 6,7 hectares qui ont été utilisés sur la période 2010 – 2018.

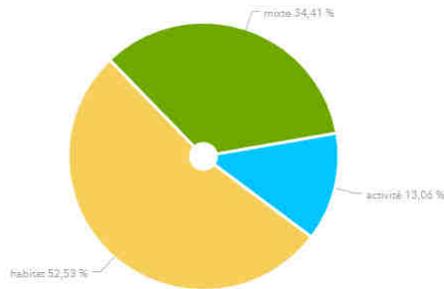
Les projets de construction étaient à vocation de logements et étaient tous situés au sein de l'enveloppe urbaine. Classés en zone U, ils n'ont donc pas induit de consommation de terres agricoles ou naturelles.

## 1.5.4 CONSOMMATION RENSEIGNEE PAR LE PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS (PERIODE 2009-2021)

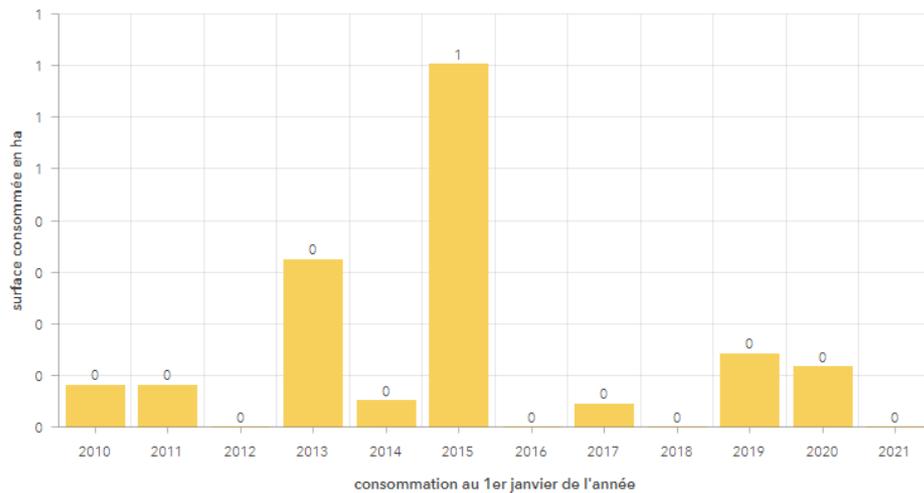


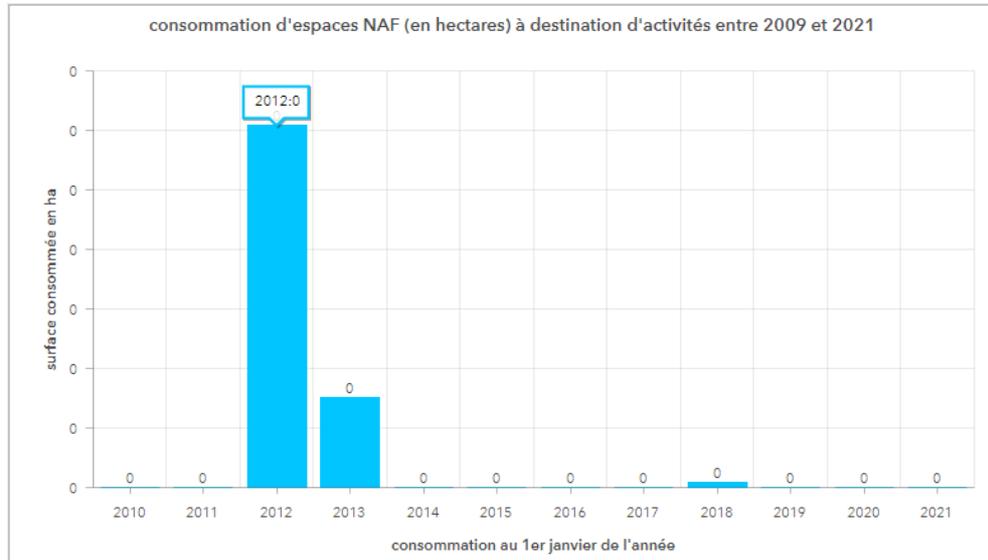
Les données extraites de l'observatoire de l'artificialisation font état d'une consommation totale de moins de 3 ha sur la période 2009-2021. La vocation Habitat a absorbé près de 52 % de cette enveloppe foncière, tandis que 13% ont été utilisés par l'Activité.

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021





**3 ha**

Consommés entre 2011 et 2021

**1 ha**

consommés entre 2013 et 2018

2012-2018: dernier recensement disponible lors de la création du PLU

## 1.5.5 CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE PAR LE PLU

Avant d'engager le bilan du PLU de Noailles en matière de consommation d'espace, il convient de faire un rappel des surfaces du précédent PLU.

Pour rappel, le PLU initial planifiait **60 hectares de zones à urbaniser** (indicatif AU) contre **532 hectares de zone N** et **295 hectares de zone A**.

Le tableau bilan des surfaces du PLU révisé confirme l'effort considérable visant à réduire la consommation d'espace.

Zonage	Surface en ha	% de la superficie communale	BILAN COMPATIF PLU INITIAL
UA	34,6	3,44%	<i>Zone U : légère tendance à la hausse (+6 ha environ)</i>
UB	11,98	1,19%	
UC	0,98	0,09%	
Uca	0,46	0,04%	
UD	55,22	5,49%	
UE	12,76	1,26%	
UP	6,27	0,62%	
<b>TOTAL ZONE U</b>	<b>122,27</b>	<b>12,5%</b>	
1AUh	1,95	0,19%	<i>Zone AU : tendance à la baisse exponentielle (-48 ha environ)</i>
2AU	7,86	0,78%	
2AUp	2,86	0,28%	
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>12,67</b>	<b>1,5%</b>	
A	210,61	20,95%	<i>Zone A : tendance à la hausse (+35 ha environ)</i>
Ap	116,2	11,56%	
Ac	3,39	0,33%	
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>330,2</b>	<b>32%</b>	
N hors secteur	488	48,55%	<i>Zone N : tendance à la hausse (+7 ha environ)</i>
Na	4,49	0,44%	
Nb	2,93	0,29%	
Nh	31,6	3,14%	
Nj	2,01	0,20%	
Nl	4,87	0,48%	
Ns	5,96	0,59%	
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>539,86</b>	<b>54%</b>	
<b>Surface totale du territoire communal</b>	<b>1005</b>	<b>100,00%</b>	

Certes, les options de développement affichées par le PLU ont pour effet de « consommer » de l'espace. Toutefois, il convient de distinguer les choix réglementaires ou orientations qui ont pour effet de réutiliser du foncier déjà occupé (exemples des sites de réhabilitation/reconversion), de combler des vides (dents creuses) au sein d'une trame bâtie constituée et déjà artificialisée. Dans chacun des cas, l'espace consommé ne peut être apparenté à de l'espace naturel présentant des enjeux forts ; nous sommes en présence de parcelles desservies par les réseaux dits d'usage, de parcelles soit déjà bâties, soit « anthropisées » dans un contexte urbain.

Les projets affichés pour l'aménagement de cœurs d'îlots auront pour effet d'artificialiser / d'aménager des espaces certes inscrits à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, mais qui renvoient aujourd'hui une image « plus naturelle » ; nous sommes le plus souvent en présence d'îlots en herbe, soit pâturés occasionnellement ou exploités (ex. secteurs du Bois Laurent et secteur proche du pôle public), soit sans vocation précise comme l'espace public proche de la rue de la Grange des Dîmes parcouru par les sentes piétonnes pour rejoindre le centre-bourg.

La zone 2AU affichée par le règlement graphique comme secteur de développement sur le long terme, rentre dans le décompte des espaces consommés. Toutefois, la temporalité de l'aménagement doit atténuer le bilan comptable. En l'état, la zone n'est pas urbanisable/aménageable et nécessitera la réalisation d'études complémentaires préalables qui préciseront les conditions d'aménagement. Enfin, la soustraction du couloir de la zone humide sous un classement Nh atténue la consommation d'espace.

Sur la base de ces arguments, nous pouvons estimer à 12 hectares, la consommation d'espace théorique induite par le PLU de Noailles (somme des 4 îlots intra-urbains identifiés + surface de la zone 2AU), soit 4 hectares de moins que l'enveloppe théorique annoncée par le PADD.

**Toutefois, ce premier bilan se doit d'être amplement atténué par le fait que l'intégralité des secteurs de développement/de renouvellement sont inscrits au sein de l'enveloppe agglomérée et ne constitue pas de ce fait de la consommation d'espaces stratégiques, naturels, forestiers et/ou agricoles.**

**Un unique site à vocation d'équipements induit une consommation d'espace : la zone 2AUp.** D'une surface de moins de 3 hectares, la zone 2AUp est inscrite dans le prolongement Nord de l'actuel groupe scolaire, pour planifier l'accueil de nouveaux équipements publics, culturels et/ou d'intérêt collectif pour répondre aux besoins générés par le développement urbain.

La zone 2 AUP s'inscrit au-delà des limites de l'enveloppe agglomérée et sur des espaces agricoles. Il est donc possible de conclure à de la consommation d'espace. Toutefois, sa projection sur le long terme (classement 2AUp) diffère dans le temps son ouverture à l'urbanisation.

## **1.5.6 INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

Des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application. Conformément aux dispositions de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au minimum tous les neuf ans à compter de la délibération portant approbation du plan.

Les tableaux ci-après constituent un outil précieux pour aider la municipalité dans le suivi de son document d'urbanisme.

Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer (données actuellement disponibles)	Documents, outils et/ou personnes ressources	Périodicité/ Mesure à prendre, cas échéant, au regard du suivi
----------------------	-------------	--	--	---

#### Indicateurs relatifs à l'habitat et à la maîtrise de l'étalement urbain

Evaluer le nombre de logements, bureaux et commerces créés par hectare

Qualification des actifs du territoire

Favoriser l'intensification et la mixité fonctionnelle des quartiers centraux et péri-centraux en valorisant le tissu urbain

Densité moyenne de l'habitat dans les opérations d'aménagement

	2013	2019
Ensemble	1 811	1 810
Actifs en %	77,1	77,8
Actifs ayant un emploi en %	66,6	67,0
Chômeurs en %	10,5	10,8
Inactifs en %	22,9	22,2

(Source : INSEE)

Service urbanisme de la commune

INSEE

2 ans  
Si la densité des opérations nouvelles n'est pas augmentée : permettre une densité plus importante sur des sites ciblés

Suivi des équipements scolaires  
(3 établissements scolaires)

Limiter l'urbanisation dans les secteurs hors des projets urbains

Consommation d'espaces

Evolution de la consommation des zones AU

Evolution de l'occupation générale du territoire (2022 : A = 29,5%, AU = 6%, U = 11,6%, N = 53%)

Service urbanisme de la commune

Cartélie – DDT 60

OPAH

Thermographie aérienne

Service urbanisme

3 ans  
Si les zones AU ne sont pas mobilisées envisager leur reclassement en zone N ou A

Inciter les professionnels de l'habitat à améliorer la performance énergétique des bâtiments

Rénovation urbaine

Nombre de bénéficiaires des subventions, types de travaux effectués et nombre de bâtiments certifiés.

3 ans  
Si les aides ne sont pas mobilisées, établir des règles d'urbanismes plus favorables pour les projets favorisant les performances énergétiques

Couvrir les besoins diversifiés en logements afin de faire face à la croissance démographique

Evolution démographique

Nombre de permis de construire délivrés

Nombre de logements créés (collectifs/individuels ; accession/locatif/aidé ; typologie)  
(Nombre de logements présents en 2019 (INSEE) : 1 402)

Service urbanisme de la commune

INSEE

5 ans  
Si une baisse démographique est observée, favoriser le renouvellement urbain

#### Indicateurs relatifs à la gestion des ressources et au climat

Assurer les besoins futurs en eau et sa qualité (eaux de surface et eaux distribuées)  
Assurer un assainissement collectif de qualité

Suivre la qualité des eaux de surfaces et distribuées et la consommation d'eau  
Développer le réseau d'assainissement collectif

Rendement du réseau de distribution

(En 2021 : 80,40 %  
Source : eaufrance)

Qualité des eaux (eau potable et eau sortant de la station d'épuration) au regard de la réglementation

(Conformité microbiologique et physicochimique de l'eau du robinet = 100% et 84,6% en 2021

Source : Eaufrance)

Rapport annuel du délégataire d'eau potable et d'assainissement

Eaufrance  
ARS

5 ans  
Si la qualité des eaux se dégrade, imposer des normes plus prescriptives concernant la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets

Volume d'eau consommé et bilan ressources / besoins

Volume de déchets collectés en 2020 : 654,29Kg/hb

Améliorer la collecte et le traitement sélectif des déchets

Evolution des quantités de déchets collectés et triés

Volume de déchets triés et valorisés en 2020 : 562,06Kg/hb

Nouveaux déchets triés

Rapport du Syndicat Mixte du département de L'Oise

2 ans  
Prévoir des espaces de collecte plus visibles.

Evolution de nombre de point de collecte

Promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Evaluer les consommations d'énergie et la production d'énergie nouvelle (kWh) produite grâce au développement de la géothermie et du solaire

Nombre de panneaux solaires et leur puissance

ADEME

Permis de construire

5 ans  
Définir des règles favorisant l'installation de ces dispositifs.

Améliorer et développer les modes de déplacements doux

Evolution du linéaire de cheminements piétons et cycles  
Evolution du linéaire de voiries partagées

Nombre de kilomètres créés  
Suivi des travaux réalisés pour des linéaires de voies douces, adaptation de la trame viaire aux nouveaux programmes de logements

Schéma des circulations douces de la commune

Service de la voirie

Service de l'urbanisme de la commune

2 ans  
Développer d'avantage les voies de déplacements doux

Analyser la circulation

Suivre le nombre de véhicules par jour sur les axes les plus fréquentés

Nombre de véhicules circulants  
(*Traffic moyen journalier en 2011 :*  
*D1001 : 7000<X<15000 véhicules/jour D137 : 2000<X<7000 véhicules/jour*)

Source : *opendata.oise.fr*)

Opendata.oise.fr

5 ans  
Développer d'avantage les voies de déplacements doux

#### Indicateurs relatifs au patrimoine naturel, urbain et paysager

Assurer la protection de la biodiversité et la mise en valeur des milieux remarquables

Réaliser un suivi des espèces des milieux sensibles (faune et flore)  
Valoriser les zones naturelles  
Evaluer les surfaces boisées

Nombres d'espèces présentes  
(*Inventaire INPN sur la commune : 213 taxons terminaux – espèces et infra-espèces – recensés entre 1970 et 2020*)

Nombres d'espèces remarquables  
(*espèces protégées aux niveaux régional, national, communautaire et international recensées sur le territoire communal (Source INPN) : 43 espèces animales et végétales*)

Superficie des espaces boisés  
(*450 ha environ - Géoportail*)

Nombre d'hectares protégés et inventoriés et évolution des zonages  
(*1 Espace Naturel Sensible (331 ha), 1 ZNIEFF I (322 ha) et une ZNIEFF II : 401ha*)

Service environnement de la commune  
Associations

5 ans  
Protéger d'avantage les espaces participant aux continuités écologiques

Créer et gérer les espaces verts (jardins, promenade...) en milieu urbain	Analyser l'évolution des superficies d'espaces verts Evaluer l'interconnexion entre ces espaces	Linéaire de corridor écologique créé	Service des espaces verts  Service de l'urbanisme de la commune	5 ans  Mettre en place des emplacements réservés à cette destination
Maîtriser l'évolution du paysage urbain	Mettre en valeur le patrimoine et le paysage urbain	Aménager et/ou restaurer les éléments du patrimoine bâti, patrimonial	Service de l'urbanisme de la commune	5 ans Identifier davantage de bâtiments à protéger

**Indicateur relatifs aux risques et nuisances**

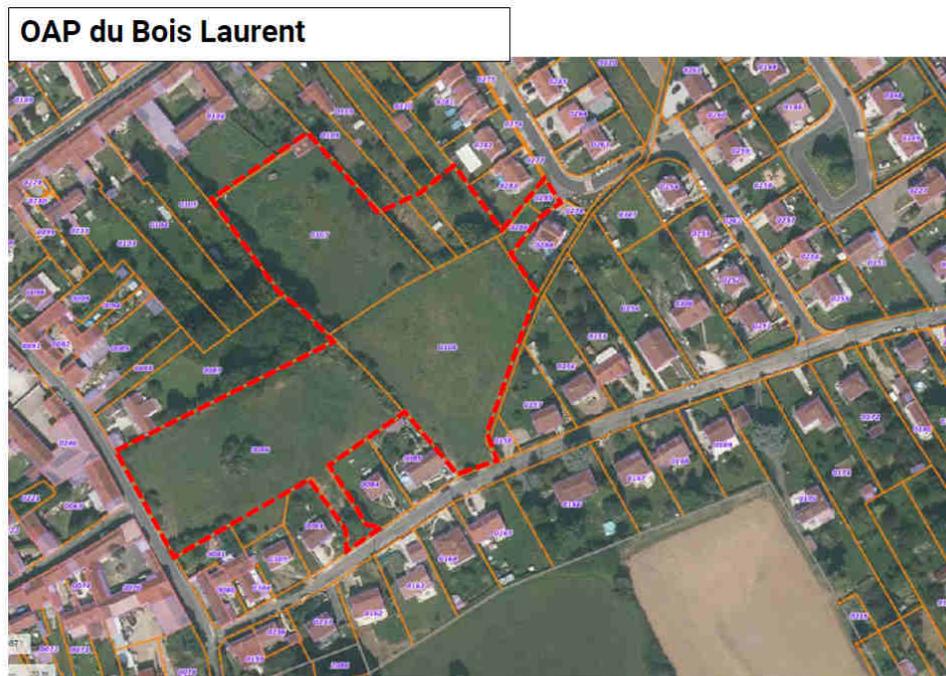
Prévenir les risques	Suivre l'exposition des habitants aux risques d'inondation	Nombre d'habitants et de logements exposés aux risques	Services de l'Etat	5 ans Renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques
Lutter contre les nuisances	Suivre l'évolution de la qualité de l'air	Surveillance de la qualité de l'air (AtmoHautsdeFrance) <i>(PM10 = 16 µg/m³; No2 = 8 µg/m³)</i>	Cartes stratégiques de l'Oise	5 ans Réduire les possibilités de construire dans les espaces exposés au bruit
	Suivre l'exposition des habitants aux bruits	Nombre de logements exposés au bruit	Service de l'urbanisme de la commune	
	Suivre les activités à risques	Nombre d'installation classées et ICPE <i>(3 ICPE sur la commune en 2022)</i>		

## 1.5.7 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de conformité (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

Le PLU de Noailles programme 3 secteurs d'OAP.



Périmètre de l'OAP

**SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**Orientations d'aménagement**

L'OAP confirme **la vocation résidentielle** de l'îlot.

A la lecture de la trame bâtie environnante, de la topographie de l'îlot, de la nécessité de maintenir et d'aménager des espaces d'infiltration, la capacité d'accueil de la zone est fixée à **15 logements maximum**.

Aussi, l'OAP préconise une **certaine mixité dans la taille du parcellaire**, proposant des parcelles assez étendues (surface indicative :900-1000m<sup>2</sup>) dans les secteurs les plus bas (partie Nord) et un parcellaire plus petit (surface indicative :450-500m<sup>2</sup>) dans le cœur de la zone. L'OAP répond aux obligations en matière de **mixité**.

L'OAP oblige à **une opération d'ensemble** à l'échelle de l'îlot, pilotée par **un unique aménageur**.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise une desserte multi-options, assurant ainsi une meilleure diffusion des flux de circulation générés par l'urbanisation.

Aussi, **une voie traversante** est projetée entre la rue de Grossenengliss et la rue Mignon.

Depuis la rue du Bois Laurent, **2 ouvertures viaires** sont également prévues : une première se prolongeant vers le cœur de la zone et proposant un aménagement adapté pour que les véhicules fassent demi-tour dans de bonnes conditions. La seconde, de préférence piétonne, suit l'emprise du délaissé existant (parcelle n°86 partiellement).

S'agissant **des circulations piétonnes**, l'OAP propose une connexion avec la sente existante à l'Est : le tracé de l'actuelle sente est conservé pour ensuite se connecter à la voie traversante. Aussi, l'aménagement d'une nouvelle sente permettra la mise en place d'un espace paysagé et **obligatoirement perméable** au cœur de la zone. Aussi, elle participera à la qualité paysagère du futur quartier et jouera un rôle dans l'infiltration des eaux pluviales issues de la voirie.

L'OAP **oblige à une gestion des eaux de surface issues de la voirie et des éventuels espaces de stationnement** au sein même de l'îlot : **aucun rejet n'est autorisé** sur les rues adjacentes qui ceignent la zone. L'**obligation d'une gestion sur la parcelle** des eaux pluviales issues des nouvelles constructions est également confirmée.

Aussi, dans cet esprit, l'OAP planifie l'aménagement d'un espace vert ouvert au public (type aire de jeux, square végétalisé, enherbé...). De plus, les voies nouvelles pourront être accompagnées de noues enherbées, système qui favorisera la gestion efficace des eaux pluviales et limitera l'imperméabilisation / l'artificialisation des sols.

De surcroît, l'OAP planifie la nécessité de prévoir, à l'échelle de chacune des parcelles créées, **l'aménagement d'une zone paysagère perméable** (comprendre espace de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux et une certaine qualité du cadre de vie général) sur **au moins 40 % de la surface totale du terrain**.

Enfin, **les clôtures**, qu'elles soient sur rue ou en limites séparatives, **doivent être végétales** (plantation d'une haie reprenant des essences adaptées, non invasives et non allergènes) ; elles pourront être doublées de grillage. Les murs, murs bahuts ou plaques de soubassement sont strictement interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux de surface.

Enfin, les entrées du futur quartier sont ciblées pour recevoir **des espaces paysagés** : ils marqueront qualitativement l'espace et auront un rôle à jouer dans la gestion des eaux de surface. Inconstructibles, ils éviteront une implantation des futures habitations trop proche des rues Mignon et du Bois Laurent et permettront la mise en place de pans coupés par exemple pour sécuriser les entrées et les sorties.

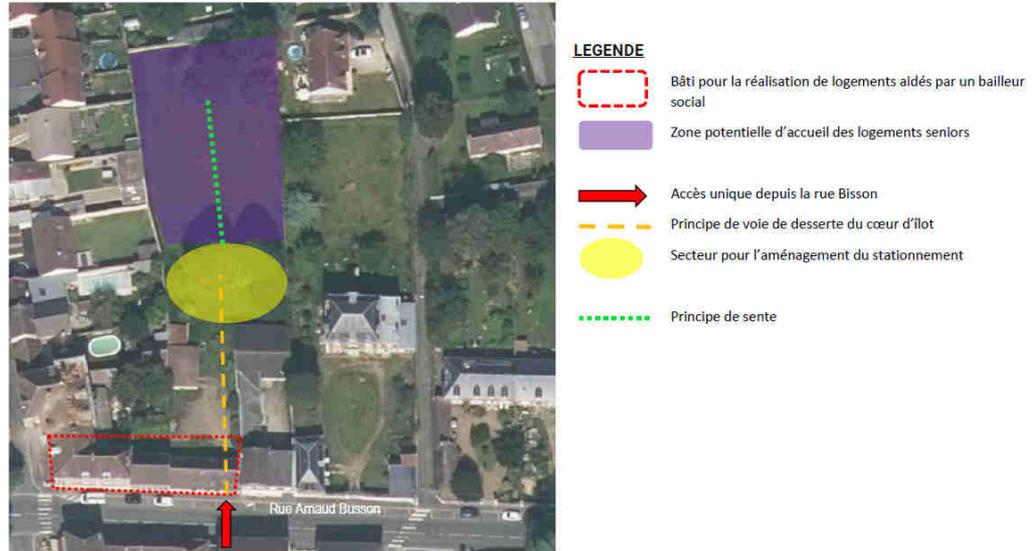
Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur les parcelles. Des poches de stationnement « visiteurs » pourront être mise en place le long de la voirie nouvelle. Toutefois, ces dernières devront réalisées avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables).

### OAP dite du Presbytère



Périmètre de l'OAP

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**Orientations d'aménagement**

L'îlot concerné par l'OAP correspond à un îlot bâti situé dans l'hypercentre, rue Arnaud Bisson. L'îlot fait directement face à la place centrale et est très proche de l'artère commerciale du bourg.

Aussi, l'OAP préconise l'aménagement de logements aidés par un bailleur social dans le bâti ancien existant (situé en front de rue), tandis que la parcelle n°173, en second front accueillera des logements à destination des populations seniors (type béguinage).

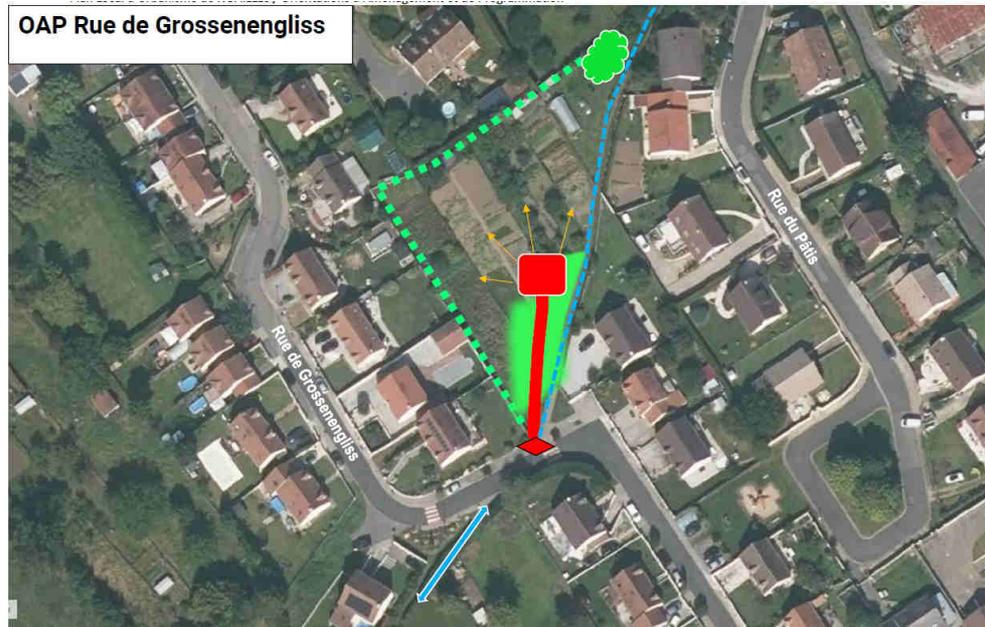
L'OAP oblige à une opération d'ensemble à l'échelle de l'îlot, pilotée par un unique aménageur. La finalité de l'OAP est d'attribuer le statut de pôle intergénérationnel sur cet îlot. En effet, l'offre en logements créée répondra à la fois aux besoins des jeunes ménages et des seniors ; l'OAP répond aux obligations en matière de mixité.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise une desserte depuis l'emplacement du porche actuel. Une voie sera aménagée pour desservir l'arrière du front bâti. La voie sera dimensionnée pour répondre aux flux de circulation générés par les nouveaux logements. Le débouché sur la rue Bisson doit satisfaire aux conditions de sécurité maximales.

Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur l'îlot, pour ne pas générer de désordre sur l'espace public.

Cet espace de stationnement sera aménagé à proximité de l'entrée et sera d'un seul bloc et réalisé avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables). La desserte du cœur d'îlot sera piétonne, voie douce également réalisée en matériaux perméables.

Après implantation des logements seniors, les espaces seront paysagés et non imperméabilisés pour constituer un espace vert commun.



**LEGENDE**

	Voie nouvelle à aménager (largeur minimum 5 m bande roulante)
	Aménagement type placette pour demi-tour (desserte des 4 terrains en étoile autour de la placette)
	Traitement sécurisé du carrefour (pan coupé ou autre aménagement adapté)
	Principe de sente avec haies paysagères à maintenir / à recréer pour lien avec sentes voisines 
	Plantations à réaliser (emploi d'essences locales adaptées et non allergènes)
	Zone d'implantation du bâti à usage d'habitation
	Secteur de fond de jardin, caractère naturel et non artificialisé à maintenir
	Principe d'espace vert/paysagé à aménager
	Principe d'aménagement d'un plateau paysagé

**Orientations d'aménagement**

L'îlot concerné par l'OAP correspond à **un îlot intra-urbain**, résiduel foncier après la réalisation des lotissements de la rue de Grossenengliss et de la rue du Patin. Le PLU, par un classement urbain (UD), reconnaît son caractère constructible. La présence de la totalité des réseaux aux portes de l'îlot justifie ce choix réglementaire.

L'OAP affiche **une vocation résidentielle**, à l'image de l'urbanisation pavillonnaire environnante. Aussi, dans le respect et l'équilibre de la trame bâtie, l'OAP fixe à **4 unités, le nombre maximal de logements** admis dans la zone. Aussi, ramenée à la surface totale de l'îlot (pour mémoire 2 701 m²), à laquelle les 25% dédiés aux espaces de voirie et réseaux sont soustraits, l'OAP affiche une densité voisine de 20 logements/hectare.

L'OAP délimite **la zone d'implantation du bâti à usage d'habitation** (calée sur une profondeur constructible de 30m) dans une profondeur acceptable qui dédie les fonds de parcelles aux parties jardinées (et donc naturelles). Cette orientation assure **le maintien de secteurs non imperméabilisés/non artificialisés** qui doivent être maintenus en pleine terre (rôle dans l'infiltration des eaux de surface).

Dans un souci d'accompagner tout développement urbain (quel que soit son envergure) d'une dimension paysagère, l'OAP prévoit **l'aménagement de 2 espaces au niveau des entrées du futur lotissement** :

- un premier au niveau de l'entrée, **avec la programmation d'un plateau paysagé** pour qualifier l'espace (en écho à celui déjà existant) et pour éviter une implantation de bâti trop proche de la voie nouvelle et du carrefour, situation qui pourrait créer des problèmes sécuritaires.
- Un second, de type **espace vert**, au contact de l'urbanisation de la rue des Pâtis, à l'endroit où le parcellaire se rétrécit (difficilement exploitable pour l'urbanisation).

La limite extérieure de l'îlot devra faire l'objet de plantation d'arbres/d'arbustes, soit au niveau des fonds de parcelles nouvellement aménagées. Il s'agit d'encourager à la définition d'une zone tampon végétale avec l'arrière des habitations déjà existantes.

S'agissant de la desserte, l'OAP planifie l'aménagement **d'une antenne assurant la desserte des futures habitations**. La voie nouvelle présentera **une bande roulante d'au moins 5 m de large**. A son extrémité, **un aménagement** sera réalisé pour permettre aux véhicules de faire demi-tour dans des conditions acceptables. Ces orientations visent à ne pas enclaver le secteur pour l'accès des engins de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie.

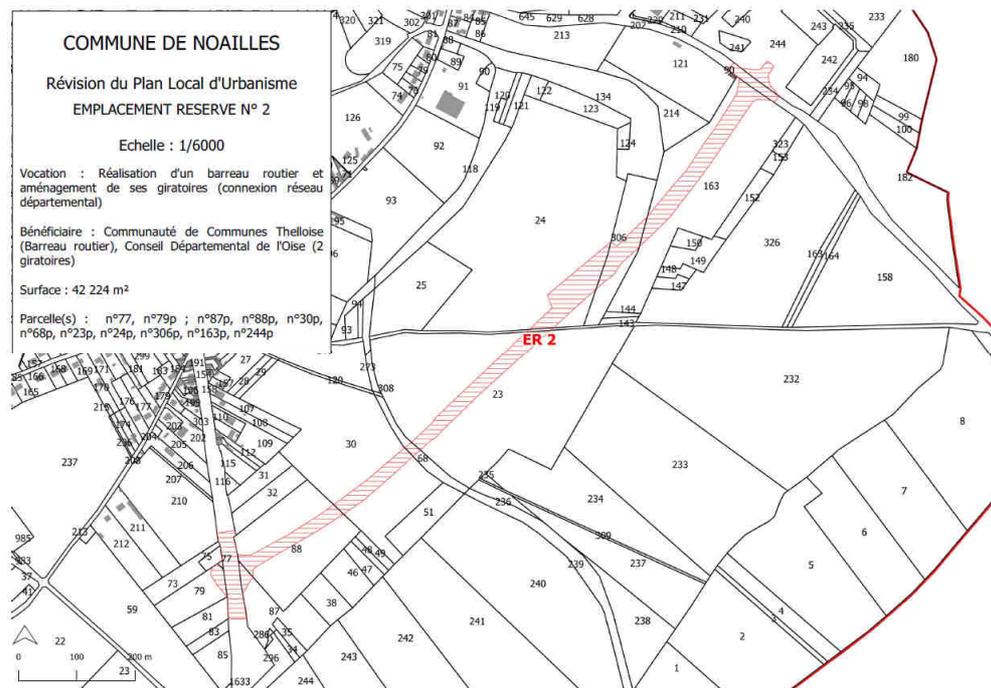
## 1.5.8 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

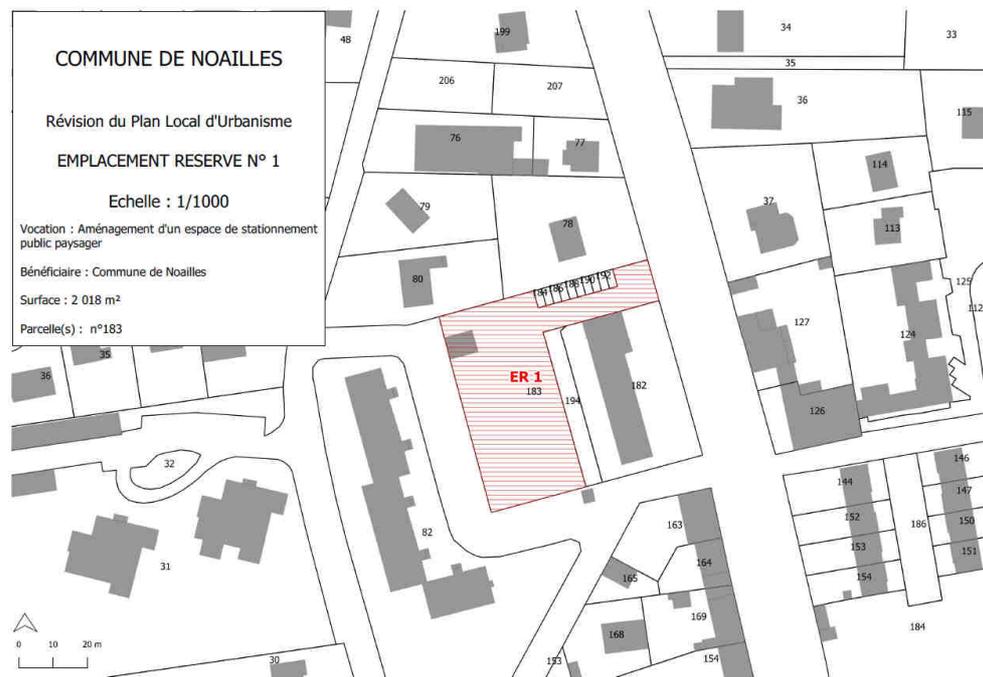
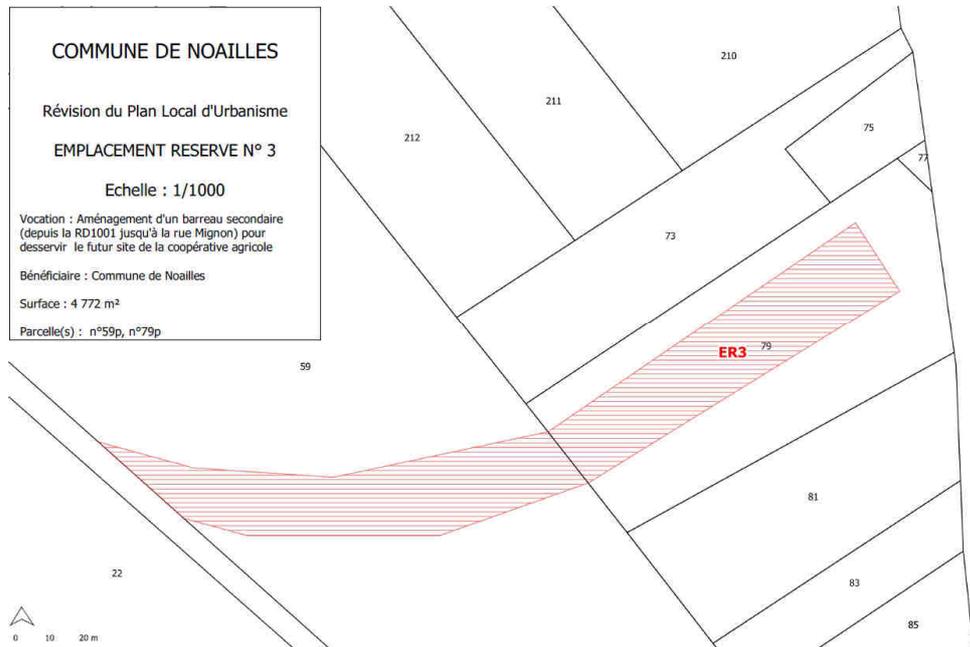
L'emplacement réservé est un outil qui permet à la commune de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Des emplacements réservés peuvent également être inscrits sur les espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Noailles inscrit un total de 3 emplacements réservés. 2 emplacements réservés sont en lien avec les projets routiers annoncés par le PADD et déjà détaillés dans le présent rapport.

Un premier ER est inscrit pour le futur barreau routier d'intérêt communautaire. La réserve a été inspirée par le tracé validé par le Département. Compte tenu de l'envergure du projet routier, une étude d'impact et des investigations environnementales sont en cours. Le PLU pourra préciser certaines dispositions (mesures compensatoires, réductrices...) sur la base des études finalisées et validées par les services compétents.



La seconde réserve est prévue pour le barreau routier secondaire. Les mêmes ajustements du PLU seront possibles sur la base des études techniques et environnementales stabilisées.



Enfin, la dernière réserve confirme le projet de créer une nouvelle offre en stationnement sur la partie Nord du bourg, dans un quartier d'habitat collectif où l'offre fait défaut aujourd'hui.

Les emplacements inscrits par la commune de Noailles sont détaillés dans l'annexe 6.4 du document de PLU.

## 1.5.9 LES PLANS D'ALIGNEMENT

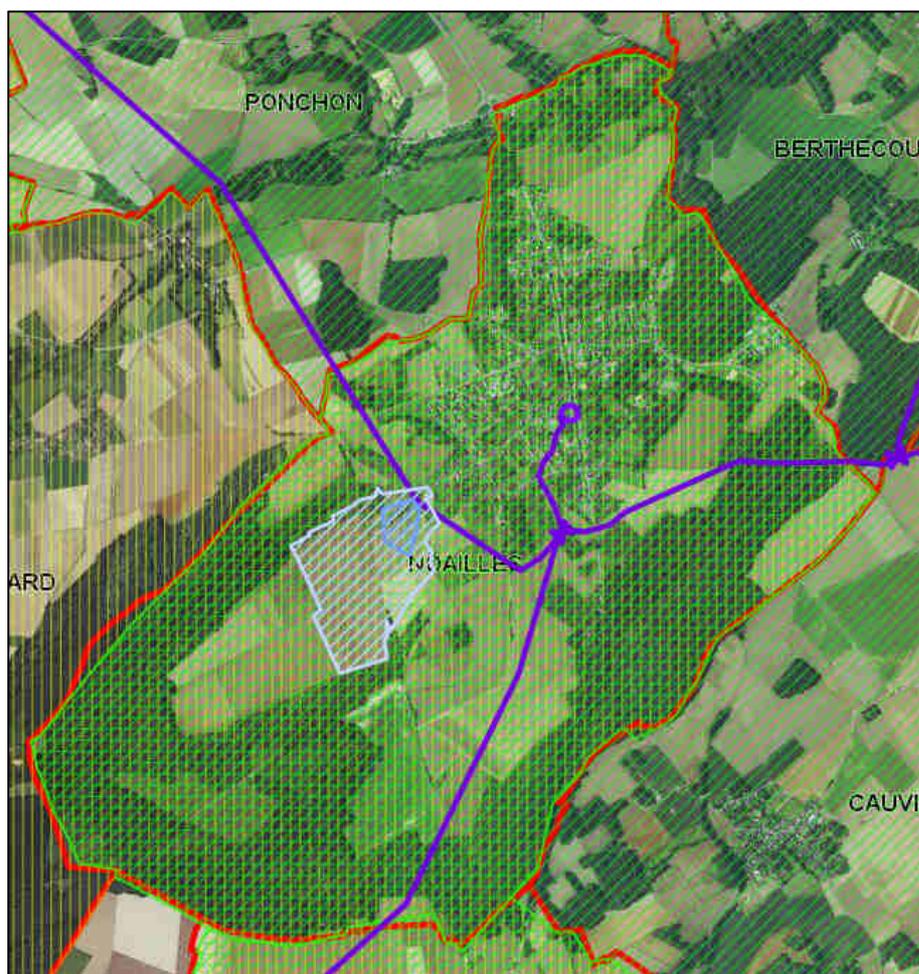
L'annexe technique détaille les plans d'alignement en vigueur sur le territoire. Le tableau suivant fait une synthèse des plans d'alignement opposables.

Nom du plan d'alignement	Sections concernées par le plan d'alignement	Date d'approbation du plan d'alignement	Etat du plan d'alignement
<b>RD137</b>	Rue de Mouy Rue Arnaud Buisson	Ordonnance Royale du 26 septembre 1837	Applicable et opposable aux tiers
<b>RD2</b>	Rue Annoepel Rue Simonet	Arrêté Préfectoral du 23 octobre 1851 Mise à jour le 22 novembre 1907	Applicable et opposable aux tiers
<b>RD115</b>	Rue Annoepel	10 août 1865	Applicable et opposable aux tiers

## 1.5.10 LES SERVITUDES

Plusieurs servitudes d'utilités publiques s'imposent sur le territoire de Noailles, il s'agit des suivantes :

- ▶ Un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable (AS1)
- ▶ Un périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable (AS1)
- ▶ Un réseau de gaz et un poste de livraison de gaz (I3)
- ▶ Une servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- ▶ Une servitude de protection contre les obstacles pour liaisons hertziennes (PT2LH)



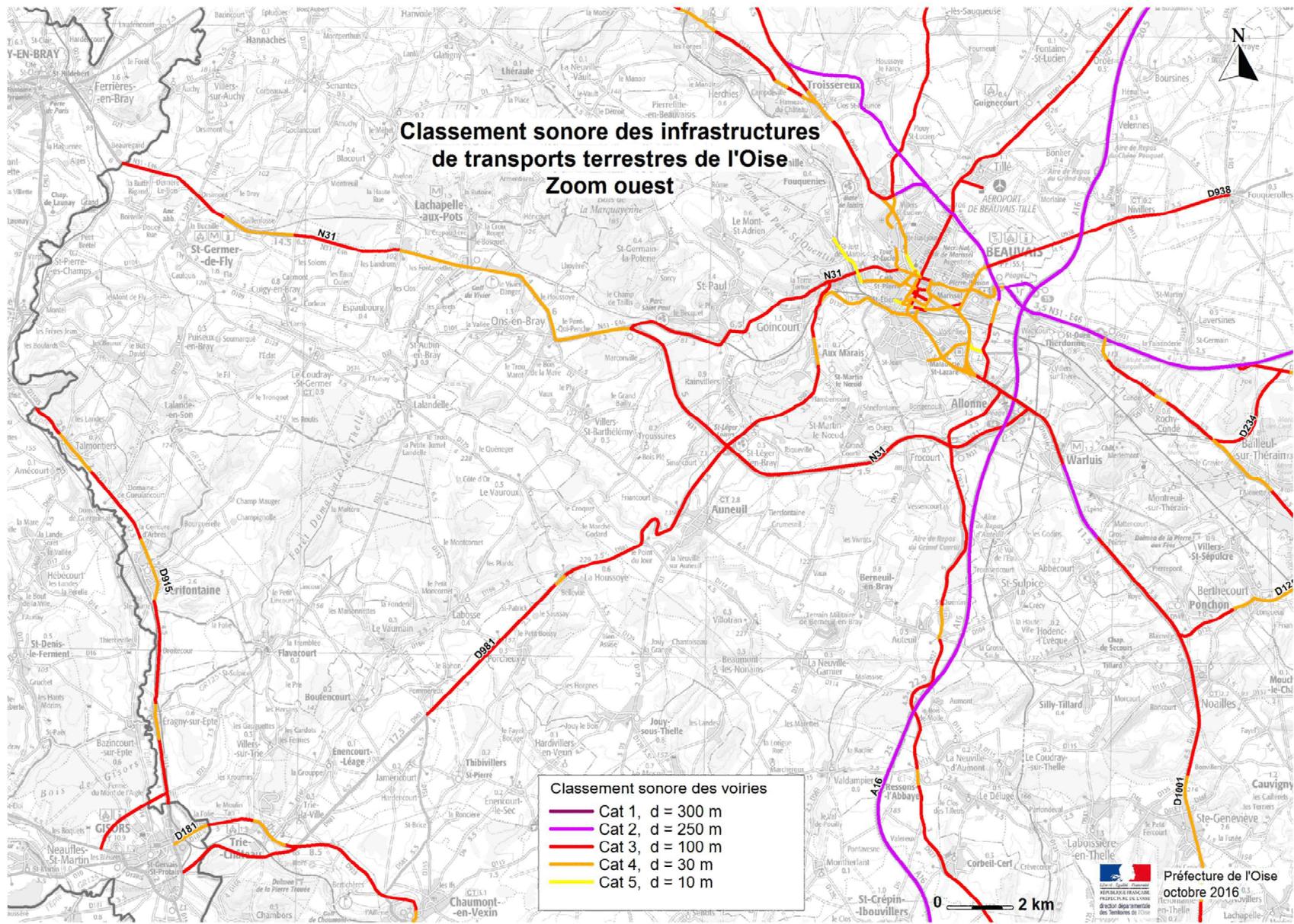
Source : cartélie, DDT 60

	(AS1) Périmètre de protection Rapproché captage AE
	(AS1) Périmètre de protection Eloigné captage AE
	(I3) Postes de livraison de Gaz
	(I3) Réseau de Transport de Gaz (Attention, il n'y a pas le réseau de distributi
	(PT1) Communes avec SUP de protection contre perturbation électromagnétiq
	(PT2) Communes avec SUP de protection contre les obstacle
	(PT2LH) Communes avec SUP de protection contre les obstacles pour liaison he

## 1.5.11 LES NUISANCES ACOUSTIQUES

L'arrêté du 23 novembre 2016 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, recense la RD 125 et la RD 1001 sur la commune de Noailles :

Type voie	Nom rue	Débutant	Finissant	Commune	Linéaire (en m)	Catégorie bruit	Largeur secteur affecté par le bruit	Evolution	Nom section MapBruit	Référence planche
Départementale	D1001	D125	Sortie Noailles	Ponchon ; Noailles	2713,6	3	100	Non	D1001.23	21 ; 22
Départementale	D1001	Noailles	Saint Geneviève	Cauvigny ; Sainte-Geneviève ; Noailles	2156,1	3	100	Non	D1001.24	22
Départementale	D125	Berthecourt	D1001	Berthecourt ; Ponchon ; Noailles	1805,0	3	100	Oui	D125.02	21



Source : classement sonore des Infrastructures routières de l'Oise

## 1.5.12 PROFIL DE LA COMMUNE

### 1.5.12.1 Profil environnemental

La commune de Noailles s'inscrit dans un paysage composé de grands ensembles boisés et de terres agricoles. Marqué par la présence de nombreux bois classés en zone humide accompagnant le ru de Boncourt.

Un biocorridor est présent au Sud et à l'Est du territoire permettant les mouvements d'espèces et le lien entre les ZNIEFF de type I et II situées au Sud-Est du territoire ainsi que la zone Natura 2000 avec celles situées au nord et nord-est du territoire.

Ces zones montrent la richesse des espaces naturels du territoire.

Les espaces boisés constituent un enjeu important face aux risques naturels présents sur le territoire, principalement les risques liés au ruissellement. Les espaces boisés doivent donc être conservés afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

Une partie du territoire est marquée par son caractère humide, il s'agit d'un enjeu fort de la commune dans le maintien de ses fonctionnalités et la protection de ces espaces.

On peut donc retenir sur le territoire de Noailles :

- ▶ Favoriser la protection des boisements et des zones humides
- ▶ Prendre en compte les risques naturels dans le règlement du PLU
- ▶ Préserver la sensibilité écologique du territoire (biocorridors, ZNIEFF)
- ▶ Préserver le caractère agricole de la commune

## 1.5.13 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

### 1.5.13.1 SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Orientation	PLU	Compatibilité
Orientation fondamentale 1.1. : Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement		
Disposition 1.1.2. Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Classement des zones humides en zone Nh (Naturelle humide) ; sont seulement autorisés les travaux et aménagement visant à l'entretien normalisé de la zone humide	Compatible
Orientation 1.2. Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydro morphologique et à l'atteinte du bon état		
Disposition 1.2.2. Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières	L'emprise le long du Ru de Boncourt est marquée au plan de zonage. Sur cette emprise, toute nouvelle construction/ tout aménagement autre que ceux en lien avec l'entretien du ru sont interdits.	Compatible
Orientation 2.1. Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés		
Disposition 2.1.2. Protéger les captages via les outils réglementaires, de planification et financier	Le captage est protégé par des Servitudes d'Utilité Publique. Un périmètre de protection éloigné et un périmètre de protection rapproché.	Compatible
Orientation 2.4. Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses		
Disposition 2.4.2. Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	Des éléments paysagers comme certaines haies sont inscrits en annexe du plan de zonage comme éléments à conserver	Compatible

### 1.5.13.2 Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Orientation	PLU	Compatibilité
Réduire le rythme de développement lié à l'habitat	Il est inscrit dans le SCoT que la commune de Noailles à un rôle de pôle structurant ainsi le PLU peut prévoir une augmentation de son nombre d'habitations.	Compatible
Maintenir les espaces naturels de transition	Le zonage du PLU prévoit plus de 50% de zones naturelles cela comprend 20ha d'espace boisé classé. Le tout permettant une continuité écologique sur le territoire	Compatible
Maintenir la continuité des espaces agricoles	Le zonage classe plus de 30% de son territoire en zone agricole qui permet un lien avec les communes voisines.	Compatible
Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant	Il est inscrit dans les prescriptions du PLU une liste d'immeubles à protéger. Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.	Compatible
Préserver et valoriser les éléments du bocage en place	Des haies structurantes sont inscrites au plan de zonage du PLU pour leur valeur paysagère, la gestion des eaux pluviales et leurs participations au maintien de la biodiversité.	Compatible
Protéger les captages d'eau potable	Le captage d'eau potable présent sur la commune possède un périmètre de protection rapproché et éloigné, tous les deux inscrits comme Servitude d'Utilité Publique.	Compatible

## 1.5.14 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation du PLU de Noailles a été réalisée de manière itérative lors de l'élaboration du document de planification afin de prendre en compte le maximum d'enjeux environnementaux.

Les différents éléments traités ci-dessous font référence à l'évaluation environnementale du PLU et à l'évaluation des incidences de la mise en place du PLU sur les différentes thématiques environnementales.

### 1.5.14.1 Sur le milieu physique

#### *Topographie*

##### Etat des lieux

La commune de Noailles présente une différence de relief relativement importante entre le Nord et le Sud du territoire, puisque l'amplitude d'altitude est de 160 m. Le point le plus haut est situé au Sud-Ouest et correspond à la Cuesta du Bray (222 m), tandis que le point le plus bas se trouve au Nord et correspond au passage du ruisseau du Sillet (63 m).

##### Impacts – mesures

Les conditions topographiques doivent être prises en compte dans les zones urbaines, comme précisé dans le règlement des zones UB.

Aucun aménagement envisagé n'est de nature à remettre en cause la topographie globale du territoire.

#### *Géologie*

##### Etat des lieux

La commune se trouve au contact du Plateau de Thelle, de la vallée du Thérain et de la Cuesta du Bray. Une grande partie de l'enveloppe bâtie se trouve sur des limons bruns de pente, tandis que le Sud du territoire repose sur de la craie marneuse et de la craie à Micraster. La butte de Longvillers se trouve sur une concentration d'argiles de Laon, de marnes et de caissalles. Enfin, la limite Ouest du territoire se distingue par des alternances d'argiles et de limons de pente à silex.

##### Impacts – mesures

Aucun aménagement envisagé n'est de nature à remettre en cause la nature géologique du sous-sol.

### *Les risques naturels liés à la nature des sous-sols*

#### Etat des lieux

La commune ne possède pas de PPRmt. Les risques de mouvement de terrain sont considérés comme nuls ou négligeables sur la majeure partie du territoire. Le relief du Sud du territoire est néanmoins sujet à de potentiels glissements et mouvements de terrain, mais les risques sont considérés comme faibles.

Le risque de sismicité sur la commune est de 1 sur 12, soit très faible et quasi-inexistant.

Noailles ne possède pas de PPR relatif au retrait gonflement des argiles. L'aléa retrait-gonflement des argiles est d'une importance faible à moyenne sur la quasi-totalité du territoire. Seule une zone située au Sud de l'enveloppe bâtie, soit au Nord du territoire, est soumise à un aléa fort mais il s'agit d'une zone peu urbanisée.

Concernant le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités, le Sud du territoire et le Sud du village sont concernés par un aléa fort de mouvement de terrain. Le Nord du territoire et la quasi-totalité du village présentent un aléa nul à négligeable. On peut cependant noter la présence d'un aléa en masse et localisé fort à la limite avec Berthecourt, ce qui correspond à un espace boisé. Aucun point d'effondrement de terrain n'a été recensé.

De nombreuses anciennes carrières sont recensées sur la commune. Toutes les exploitations sont aujourd'hui fermées.

#### Impacts – mesures

Le règlement écrit rappelle les secteurs soumis à ces risques. Des dispositions réglementaires visant à encadrer et à limiter la constructibilité dans ces secteurs à risque sont inscrites dans le règlement (Limitation de l'emprise au sol...).

Les zones d'extension ne sont pas situées sur des secteurs à aléa fort, sauf pour le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités qui est fort sur une grande partie du territoire.

### **1.5.14.2 Sur la ressource en eau**

#### *Réseau hydrographique*

#### Etat des lieux

La commune est structurée par le ruisseau du Sillet et le Ru de Boncourt. Ces deux éléments jouent un rôle primordial pour l'écoulement des eaux de surface collectées.

#### Impacts – mesures

Une bande inconstructible le long du ru de Boncourt a été délimitée dans le zonage du territoire, afin de préserver ce cours d'eau. Les mares ont aussi été inscrites dans le plan de zonage pour être protégées.

### *Zone humide*

#### Etat des lieux

Le territoire est concerné par la présence de :

1 zone à dominante humide au Nord du territoire

3 zones humides dont une en centre-bourg et une le long du Sillet

#### Impacts – mesures

Les zones à dominante humide et humides sont classées en zone naturelle humide (Nh). Le secteur Nh forme un couloir continu qui permet d'identifier les secteurs à enjeux écologique et sensible sur le plan hydrologique. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales et au traitement paysager et architectural des constructions.

### *Risques liés à l'eau*

#### Etat des lieux

Noailles ne fait pas l'objet d'un PPRI. Cependant, la commune a connu 3 catastrophes naturelles entre 1990 et 2001, étant sensible à ce type de risque du fait du relief.

La partie Nord-Ouest du village est soumise à un aléa fort de risque de coulées de boues. La moitié Sud du territoire est également concernée, au vu de son sol majoritairement constitué d'argiles. L'enveloppe bâtie est cependant située principalement sur une zone à aléa faible.

Le village est traversé par un axe de ruissellement important.

La moitié nord du territoire est soumise à un risque de remontée de nappes phréatiques, puisqu'elle est située sur une nappe subaffleurante.

#### Impacts – mesures

Ces risques sont mentionnés dans le règlement écrit. Celui-ci indique qu'il reviendra aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires.

De plus, il est indiqué que toute nouvelle construction ou extension devra justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Une partie des fonds de jardins ont été inscrits en Nj afin de les protéger d'une imperméabilisation et par la même occasion contribuer à la gestion du ruissellement.

Une étude hydrologique a été réalisée dans le cadre du déplacement de la Coopérative agricole, cette étude a mis en évidence un problème de ruissellement qui sera donc intégré par le porteur de projet.

### *Ressource en eau potable*

#### Etat des lieux

Il existe un captage d'eau potable situé au lieu-dit « Les Caillois » situé au Sud-Ouest de l'espace aggloméré.

#### Impacts – mesures

Le captage est protégé par un périmètre de protection rapproché et un périmètre de protection éloigné. Il est situé sur une zone classée Agricole et aucune extension n'est prévue à sa périphérie.

### *Assainissement*

#### Etat des lieux

L'augmentation de la population et la réalisation du nouveau groupe scolaire induira une augmentation des rejets d'eaux usées.

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif.

#### Impacts – mesures

La ville de Noailles rejette ses eaux usées vers la station d'épuration d'Hermes. Celle-ci a été construite récemment et tient compte de l'évolution de la population.

## **1.5.14.3 Sur les milieux naturels**

### *Milieux naturels*

#### Etat des lieux

Sur le territoire de Noailles, on recense :

1 ZNIEFF de type 1 « Pelouse et bois de la cuesta sud du Pays de Bray »

1 ZNIEFF de type 2 « Pays de Bray »

1 ENS « Pelouse et bois de la cuesta sud du Pays de Bray »

4 corridors écologiques inter ou intra forestiers

#### Impacts – mesures

Les espaces concernés sont classés en zone Naturelle. Une partie des zones agricoles à l'ouest sont classées en zone Ap afin de protéger et mettre en avant un intérêt environnemental et paysager lié à la présence des ZNIEFF de type I et II. Ces milieux naturels ne seront donc pas urbanisés.

Des linéaires de haies hors massifs boisés sont classés comme étant à préserver, elles participent ainsi au maintien de corridors écologiques en plus de contribuer au paysage et la gestion des eaux.

Des secteurs Nb sont inscrit dans le règlement afin d'empêcher la densification de ces espaces naturels peu bâtie.

### *Natura 2000*

#### **Etat des lieux**

On ne recense aucune zone Natura 2000 sur le territoire communal.

Néanmoins, sont identifiées dans un rayon de 15 km :

La ZSC « Cuesta du Bray » : habitat forestier

La ZSC « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César » : habitat forestier

La ZSC « Cavité de Larris Millet à Saint Martin le Nœud » : carrière

La ZSC « Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) » : pelouses et hêtraies

#### **Impacts – mesures**

Les forêts du territoire de Noailles sont classées en zone Naturelle N ou Agricole Ap qui est un sous-secteur d'intérêt paysager proposant une perspectives visuelles vers la terminaison de la remarquable Cuesta boisée du Bray. De plus elles sont protégées par leur statut de ZNIEFF et d'ENS.

### *Urbanisation*

#### **Etat des lieux**

Afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du scénario de développement retenu, le projet prévoit :

2 secteurs 2AU, respectivement de 1,3 et 6,5 ha

1 secteur 2AUp de 3,8 ha, pour la réalisation d'un nouveau groupe scolaire

1 secteur 1AUh de 1,9 ha

#### **Impacts – mesures**

L'aménagement des zones AU en dents creuses permettra de concentrer l'urbanisation au sein ou en continuité de l'enveloppe bâtie.

L'OAP prévoit l'aménagement de la zone 1AUh, tandis que le règlement prévoit des mesures de traitement paysager.

La volonté derrière le classement des zones 2AU sur le secteur Est est de requalifier un secteur endommagé (site ancienne fonderie, partiellement pollué). L'idée est de créer un Parc habité mêlant habitat et espaces verts publics avec comme thème l'eau. Grâce à la préservation et la valorisation du couloir humide.

La limite des secteurs urbanisés U ont bien été encadré par des zones N afin d'empêcher l'étalement urbain et la consommation d'espace.

#### **1.5.14.4 Sur le milieu agricole**

##### **Etat des lieux**

Les espaces agricoles représentant 33% du territoire communal.

Un projet de délocalisation de l'actuelle coopérative agricole est mis en place.

##### **Impacts – mesures**

Les zones agricoles et naturelles couvrent respectivement 33 et 53,8% du territoire.

Le maintien des zones agricoles à l'est et à l'ouest du bourg permettent une continuité avec les zones agricoles des territoires voisins.

La loupe agricole au nord marque un ensemble paysager entre la vallée et le bourg.

Le couloir agricole à l'est est appréhendé sous un classement N ce qui traduit une volonté de maintenir une continuité naturelle entre les boisements au nord et au sud.

#### **1.5.14.5 Sur le patrimoine urbain et architectural**

##### **Etat des lieux**

Noailles ne compte aucun monument historique sur son territoire. Cependant, la commune dispose d'un patrimoine bâti et vernaculaire riche grâce à son noyau ancien.

##### **Impacts – mesures**

Le bâti ancien est couvert par le zonage UA (zone urbaine ancienne), qui prévoit des dispositions spécifiques concernant l'aspect des constructions.

Les prescriptions linéaires « Mur à protéger » et ponctuelles « Immeuble à protéger » permettent de préserver les murs (en briques rouges) et les bâtiments anciens (maisons de maître, corps de ferme...).

#### **1.5.14.6 Sur le climat, la qualité de l'air et les énergies**

##### **Etat des lieux**

Le projet prévoit une augmentation de la population, ce qui induira une augmentation proportionnelle des déplacements.

#### **Impacts – mesures**

Les zones AU n'entraîneront pas la construction de nouvelles voies routières (sauf pour accéder aux constructions à l'intérieur des îlots concernés).

Le maintien des zones naturelles en particulier des forêts participe grandement à la bonne qualité de l'air sur la commune.

### **1.5.14.7 Sur les risques technologiques**

#### **Etat des lieux**

Il n'existe aucune ICPE sur le territoire de Noailles.

On recense 24 sites industriels ou activités de service. Leur activité est terminée.

Aucun site pollué n'est présent sur la commune.

Noailles n'est pas concerné par un PPRT.

La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) du fait du passage de la RD 1001 sur son territoire.

#### **Impacts – mesures**

Aucune activité polluante n'est prévue dans le projet de PLU.

Le projet de délocalisation de la coopérative agricole va permettre une décentralisation et donc réduire le risque industriel.

### **1.5.14.8 Sur les déchets**

#### **Etat des lieux**

Le projet prévoit une augmentation de la population et donc une augmentation proportionnelle des quantités de déchets. La compétence « Gestion et collecte des déchets » est détenue par la Communauté de Communes Thelloise. Le traitement des déchets est assuré par le Syndicat Mixte du Département de l'Oise (SMDO).

#### **Impacts – mesures**

Le projet de PLU ne remettra pas en cause cette organisation.