

COMMUNE DE NOAILLES
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



*Débatu en Conseil Municipal le 20 février 2018
Débat complémentaire du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2021*

ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **26 JUILLET 2022**

VERDI

SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	3
B. Rappel des enjeux du diagnostic.....	4
C. Rappel des invariants	13
D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.....	14
E. Les orientations générales du PADD.....	20

A. Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la Commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal pour construire un projet communal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements de la municipalité pour les 10-15 années à venir.

→ *Le contexte législatif*

Ce sont principalement les articles L.151-5, L.153-12 et L.153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous et il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

B. Rappel des enjeux du diagnostic

Des constats établis dans le diagnostic, rappelés ci-dessous, émergent des enjeux propres au territoire communal. C'est sur ces bases que la Commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs.

THEMATHIQUES	ATOUTS	CONTRAINTES / SENSIBILITES	ENJEUX
CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	<p>Ralentissement démographique observé depuis 1990</p> <p>Léger recul annoncé pour 2019 (perte d'une 20^e d'habitants)</p> <p>Stabilité du solde naturel, moteur du maintien démographique (0.8 % depuis 1999)</p>	<p>Solde migratoire instable et annoncé négatif en 2019 (-0.9%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relancer et planifier le maintien de la courbe démographique communale, en cohérence avec le statut de bourg structurant et les objectifs du SCoT • Confirmer l'attractivité du territoire en encourageant à la reprise du solde migratoire / Planifier une nouvelle offre en logements, équipements, commerces, services pour maintenir la population sur place et attirer des populations extérieures • Limiter la consommation foncière liée au développement urbain et à l'accueil d'une nouvelle population
	<p>Assez forte proposition de populations très jeunes (en comparaison avec les taux du département)</p>	<p>Tendance au vieillissement de la population avec depuis 2008, une hausse des + de 45 ans (et une baisse des tranches jeunes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stabiliser le socle de la pyramide des âges (maintien et relance des tranches d'âges jeunes) / Actions, politique volontariste pour attirer-retenir les populations jeunes • Diversifier/ Adapter l'offre en logements en réponse au profil démographique pour assurer le parcours résidentiels (logements jeunes, jeunes couples, retraités, séniors...)

			<ul style="list-style-type: none"> • Conforter le degré d'équipements, l'offre en services à la population adaptées aux tranches d'âge
	<p>Stabilité relative des habitants (près de 49% des ménages y sont installées depuis + de 10 ans).</p>	<p>Accélération du phénomène de desserrement des ménages : taille des ménages 2.39 en 2019 contre 2.77 en 1999</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une enveloppe de logements (à population égale) pour répondre au phénomène du desserrement • Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population (pour tenir compte des effets du desserrement, des nouveaux modèles familiaux et prendre en compte le vieillissement de la population)
CARACTERISTIQUES SUR L'HABITAT	<p>Augmentation constante du nombre de logements avec une part dominante de résidences principales et de propriétaires</p> <p>Baisse de la part des résidences secondaires</p> <p>Un parc de logements qui suit une tendance dynamique pour répondre aux objectifs de mixité pour répondre aux parcours résidentiel de la population</p> <p>Augmentation de la part des appartements : +8% entre 2008 et 2019, ainsi que des 2 pièces.</p> <p>Une offre locative en hausse (près de 39% des résidences principales)</p>	<p>Taux de vacance relativement important du parc de logements (même si la donnée de 2019 doit être revue à la baisse)</p> <p>Parc de logements ancien (70.2% du parc date d'avant 1990)</p> <p>Typologie des logements peu diversifiée : principalement des grands logements individuels (69% de maisons, 67% de 4 pièces et plus)</p> <p>Profil résidentiel très affirmé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la relance démographique par une politique volontariste en matière de création de nouveaux logements
			<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les efforts en termes de renouvellement de logements (réhabilitation / reconversion encadrées du bâti existant) et mobilisation des logements vacants pour le développement urbain
			<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre / Favoriser la diversité/ la mixité du parc existant pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune : locatifs, accession, petits logements...

	Un parc bénéficiant d'un bon degré de confort	<p>96% du parc des résidences principales jugés non sur occupé</p> <p>Une offre locative sociale (logement HLM) en baisse (18.9 % en 2019 contre 22.6% en 2008)</p>	
CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES /EMPLOI	<p>5 sièges d'exploitation agricole actifs sur le territoire en 2017</p> <p>Présence d'une artère commerciale dynamique sur la RD 1001 (pôle commercial structurant à l'échelle de l'Intercommunalité).</p> <p>Implantation de la Zone d'Activités Intercommunale de Longvillers le long de la RD137.</p> <p>Présence d'un petit tissu artisanal et industriel sur le territoire.</p> <p>Passage de la RD 1001 (axe Paris-Beauvais), et de plusieurs axes départementaux (RD 115, 2 et 137). Noailles dispose d'un nœud routier structurant, favorable aux implantations économiques.</p> <p>Hausse du nombre d'emplois (+34) entre 2013 (707) et 2019 (741), témoin d'une certaine dynamique économique</p>	<p>Légère augmentation (+0.3%) du taux de chômage entre 2013 et 2019 (13.9%).</p> <p>Forte mobilité des actifs liée à la proximité du pôle urbain de Beauvais et de la région parisienne (Val d'Oise). Toutefois, une hausse des actifs résidents est à noter depuis 2008 (bon indicateur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser l'économie agricole et favoriser le maintien des terres stratégiques pour le monde agricole (outil de travail). • Intégrer la diversification du monde agricole au sein de la zone agricole • Confirmer le projet de délocalisation de la coopérative agricole aujourd'hui située dans le tissu urbain (avenue Docteur Herpin) en périphérie Sud-Ouest du bourg et assurer son accessibilité facilitée depuis la RD1001 • Assurer le maintien des activités existantes et accueillir de nouvelles activités. • Maintenir et encourager le développement d'activités commerciales/service dans le centre-bourg (offre de proximité) et confirmer la ZA Intercommunale en aménageant le foncier libre. • Miser sur les richesses naturelles/paysagères, couplées à l'accessibilité facilitée pour impulser une économie rurale touristique (offre en hébergement, restauration, circuits courts...)

			<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement de l'emploi local (comprendre communal et à l'échelle intercommunale) en s'appuyant sur la stratégie économique du territoire de la Thelloise
DEPLACEMENTS	<p>Un territoire bien desservi, accessible, maillé par un réseau routier dense et structurant à l'échelle du département et de l'intercommunalité (RD 1001, RD 2, RD 115, RD 137).</p> <p>Mise en place depuis les dernières années de nombreux aménagements sécuritaires et traitement de l'espace public sur l'axe RD1001 en traversée de bourg (traitement de voirie, organisation du stationnement, plantations...)</p>	<p>Fort trafic de transit sur la RD 1001 (route à grande circulation. Axe traversant le bourg et perturbant les circulations/déplacements des habitants (vitesse, insécurité).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ambitionner des projets routiers d'envergure (barreau routier Est avec l'appui de l'intercommunalité) pour redonner un souffle au centre-bourg (gestion du trafic de transit) • Prendre en compte les nuisances sonores / les risques liés aux voies de circulation structurantes dans la planification future du bourg
	<p>Une offre en transports en commun : ramassage scolaire du réseau départemental (ligne n°35, pour Beauvais, Méru, Neuilly-en-Thelle), transport à la demande (Pass'Thell Bus).</p> <p>Gares SNCF de Saint-Sulpice-Auteuil, Hermes et Villers-Saint-Sépulcre (à 10 minutes en voiture).</p> <p>Nombreuses voies douces qui sillonnent le territoire communal (desserte agricole, piétons, GR 126, circuit de la CC Thelloise).</p>	<p>Sensibilités au niveau des points de connexion entre le réseau viaire départemental (exemple du carrefour central).</p> <p>Sur-utilisation de la voiture particulière dans les déplacements des actifs (près de 86 %).</p>	

			<ul style="list-style-type: none"> • Evaluer les incidences de l'urbanisation nouvelle sur les conditions de déplacements et déclencher des études de mobilités le cas échéant participatives (riverains, futurs habitants) / faire évoluer le plan de circulation après entrée en service du barreau routier Est
			<ul style="list-style-type: none"> • Développer les voies douces de circulation au sein des nouveaux quartiers et entre les quartiers, diversifier les modes de déplacements
EQUIPEMENTS	Panel diversifié d'équipements proportionnel à la taille de la commune (scolaire et sportif, culturel).	Veiller à proposer un développement démographique adapté à la capacité d'accueil du groupement scolaire du chemin Vert et du collège.	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une offre en équipements et de services adaptée aux besoins futurs de la population / Confirmation du pôle public Nord-Ouest avec la planification de son extension à terme
	<p>Une offre en équipements récente et adaptée</p> <p>Quelques espaces publics végétalisés à l'intérieur du bourg (espaces de loisirs, de vie).</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la dimension intercommunale dans la planification des nouveaux équipements en confirmant la vocation publique du foncier situés dans le prolongement Nord du pôle actuel
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET RISQUES	Un territoire marqué par un relief prononcé (déclivité entre 63 m et 222 m d'altitude).	Présence de poches argileuses, de milieux humides (ruisseau du Sillet et ru de Boncourt) et d'un relief marqué qui favorisent les phénomènes de ruissellement.	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation de la Trame bleue par la définition d'un secteur naturel spécifique visant au maintien du couloir humide • Prendre en compte des sensibilités connues dans les choix des scénarios d'aménagement / Ecarter les secteurs sensibles des risques
	Bassin-versant du Thérain.		

	Sols propices à l'agriculture et à l'élevage (présence de 4 bâtiments d'élevage soumis à un périmètre de réciprocité).		<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir le cas échéant, par le biais de dispositions réglementaires, les risques naturels afin de protéger les biens et les personnes (existants et projetés) : recul imposé par rapport au réseau hydrographique, protection des secteurs d'infiltration intra-urbains, protection des haies et poches boisées, déclenchement d'études hydrauliques sur les secteurs de projet
OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES	3 entités paysagères structurantes sur la commune : les buttes boisées (Bois de Mouchy qui constitue la terminaison de la Cuesta du Bray, Bois d'Epermont, butte de Longvillers) la plaine agricole, la vallée humide du ruisseau de Boncourt. Présence d'une diversité paysagère intéressante et qualité générale du cadre de vie. Dominante naturelle et rurale du territoire communal.	Risques d'inondation et de ruissellement liés à la nature du sous-sol, à la topographie et à la présence de secteurs humides.	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des axes de promenade favorisant la découverte de la richesse et de la diversité paysagères et patrimoniales du territoire.
			<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au traitement des transitions entre les unités paysagères (espaces agricoles, espaces urbanisés).
ENVIRONNEMENT NATUREL	Des massifs boisés à préserver sur les points hauts du territoire : lisières paysagères sur les limites territoriales. 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.	Un territoire qualifié par plusieurs reconnaissances du patrimoine naturel Les ZNIEFF : <ul style="list-style-type: none"> ▪ « Pelouse et bois de la cuesta sud du Pays de Bray » ▪ « Pays de Bray » 	<ul style="list-style-type: none"> • Articuler le projet de territoire autour des enjeux paysagers identifiés (mise en exergue de la dimension naturelle des parties Sud-Ouest, Nord, Est)

	Des reliquats d'éléments de bocage : bosquets, alignements végétaux... dont le potentiel écologique doit être pointé : acteurs de la biodiversité, zones de refuge pour la faune (...)	1 ENS,	<ul style="list-style-type: none"> • Tendre vers la confirmation d'une « couronne » naturelle autour du bourg de Noailles (connexion rapprochée entre l'urbain et le naturel, qualité du cadre de vie, maintien des paysages agricoles)
		Des corridors intra-forestiers	
		Identification de zones humides à préserver (maillons de la chaîne écologique)	
		Influence de sites N2000 « voisins » (hors territoire) au Sud et au Nord-Est	
			<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'unité de l'assise agricole en maintenant les continuités des couloirs agricoles avec les territoires voisins (notions d'unités foncières agricoles)
			<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et préserver la fonction hydraulique des cours d'eau et des zones humides (TVB) • Préserver la diversité des habitats (boisements, haies, prairies, milieux humides, jardins...) à l'échelle du territoire et de l'espace urbain

<p>ENVIRONNEMENT AGRICOLE</p>	<p>5 sièges d'exploitations agricoles sur le territoire. Implantation extra-urbaine des sièges d'exploitation.</p> <p>Prégnance des espaces agricoles (47% de la surface cultivée).</p> <p>Présence marquée de l'élevage (bovin, avicole). Mutation du tissu agricole (vente à la ferme).</p> <p>Identité agricole dynamique qui participe au maintien et à l'entretien des paysages.</p>	<p>Réduction du nombre d'exploitants agricoles (9 en 1988).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien de l'activité agricole : ne pas entraver leur développement, accompagner les projets de délocalisation pour faire face aux contraintes intra-urbaines, ne pas hypothéquer l'accueil de nouvelles exploitations agricoles • Intégrer dans le projet communal la diversification du monde agricole • Accompagner / Encadrer les éventuelles reconversions des sites agricoles intra-urbains / Engager des réflexions sur le « déjà là » et éviter les friches • Etre vigilant quant à la consommation des espaces agricoles • Concilier exploitation agricole et préservation des éléments boisés, des alignements d'arbres qui ponctuent le territoire cultivé.
<p>ENVIRONNEMENT URBAIN ET PATRIMOINE BATI</p>	<p>1 noyau principal, celui du bourg qui à l'image d'une entité référente concentre les éléments vivants : habitat, équipements, services, commerces, petites activités économique</p> <p>Bourg structuré par le réseau départemental : RD 1001, la RD 2 et la RD 137 / réseau viaire en croix</p> <p>Ecarts bâtis : Le hameau de Blainville et le lieu-dit du Moulin de Pierre situés à l'extrême Nord du territoire.</p>	<p>Présence des milieux humides dans la trame bâtie à l'Est du bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Confirmer l'entité du bourg comme socle pour le développement urbain futur • Ne pas encourager le développement, la densification, l'étalement des écarts bâtis • Prévoir une gestion encadrée des constructions isolées • Tenir compte de la dimension économique de certains écarts bâtis (notamment au Nord avec la présence du monde agricole, équestre, artisanal)

	<p>Une zone économique intercommunale « isolée » à l'Est du bourg</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'identité architecturale du tissu bâti et une certaine harmonie entre les constructions neuves et plus anciennes • Valoriser le patrimoine bâti et protéger les édifices patrimoniaux de qualité ainsi que les parcs et jardins d'agrément • Conserver un équilibre paysager / des lisières harmonieuses.
	<p>Ambiance à la fois urbaine et rurale avec un développement raisonné dans le temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> - noyau ancien marqué par les origines rurales de la commune (grands corps de ferme, places enherbées, lavoir, maisons rurales...); - urbanisation importante pendant la révolution industrielle (fronts bâtis marquant l'axe traversant la RD 1001, maisons bourgeoises imposantes); - urbanisation récente marquée par des opérations d'ensemble (quartiers résidentiels, immeubles, et plus récemment des petits collectifs). <p>Une urbanisation qui s'insère harmonieusement dans le paysage environnant.</p> <p>Éléments remarquables du bâti patrimonial (calvaires, église, hôtel de ville, mairie, lavoir...).</p>		

C. Rappel des invariants

→ *Les contraintes et intangibles*

Le territoire de Noailles semble être en capacité de répondre aux objectifs démographiques et de construction retenus par la municipalité, sans remettre en cause les équilibres agricoles, naturels et forestiers du territoire. Il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer dans la construction du projet communal. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocation, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur le territoire de Noailles, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- Les protections et reconnaissances environnementales : les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Espaces Naturels Sensibles (ENS),
- Les zones humides et zones à dominante humide : le long du ruisseau du Sillet et du ru de Boncourt,
- Les espaces boisés et corridors écologiques : Bois de Mouchy, d'Epermont, Butte de Lonvillers,
- La plaine agricole qui entoure le bourg,
- Les risques d'inondation et de ruissellements, les risques liés à la présence de poches d'argiles,
- Le réseau viaire piloté par la RD 1001 et un réseau viaire en étoile qui montre ses limites sur certaines sections du bourg,
- Les circulations douces (GR 126, circuit de randonnée, sentiers pédestres...),
- Les capacités des équipements et des réseaux (écoles, réseau d'électricité, d'assainissement, d'eau potable...),
- Les objectifs du SCOT du Pays de Thelle, document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

→ *Construction du projet communal*

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

→ Combien d'habitants à l'horizon des 10-15 ans ?

→ Quels seront les besoins induits ? en termes de logements ? d'équipements ?

→ Quelles sont les capacités/ressources foncières du territoire pour absorber le développement retenu ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- Une courbe démographique qui montre des signes d'essoufflement depuis 2013 (léger recul démographique observé en 2019)
- Une tendance à la baisse des tranches d'âges jeunes (0-29 ans), « au profit » des tranches d'âge intermédiaires et des séniors (45-74 ans),
- Une croissance du parc de logements, toutefois ralentie depuis 2013 (+80 logements entre 2013 et 2019, alors que + de 100 unités lors des périodes précédentes)
- Une baisse de la taille des ménages depuis 1990 (indicateur de 2.89), pour passer en dessous de 2.4 (2.39 en 2019).

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte règlementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la Commune, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace et une optimisation du « déjà là »**).

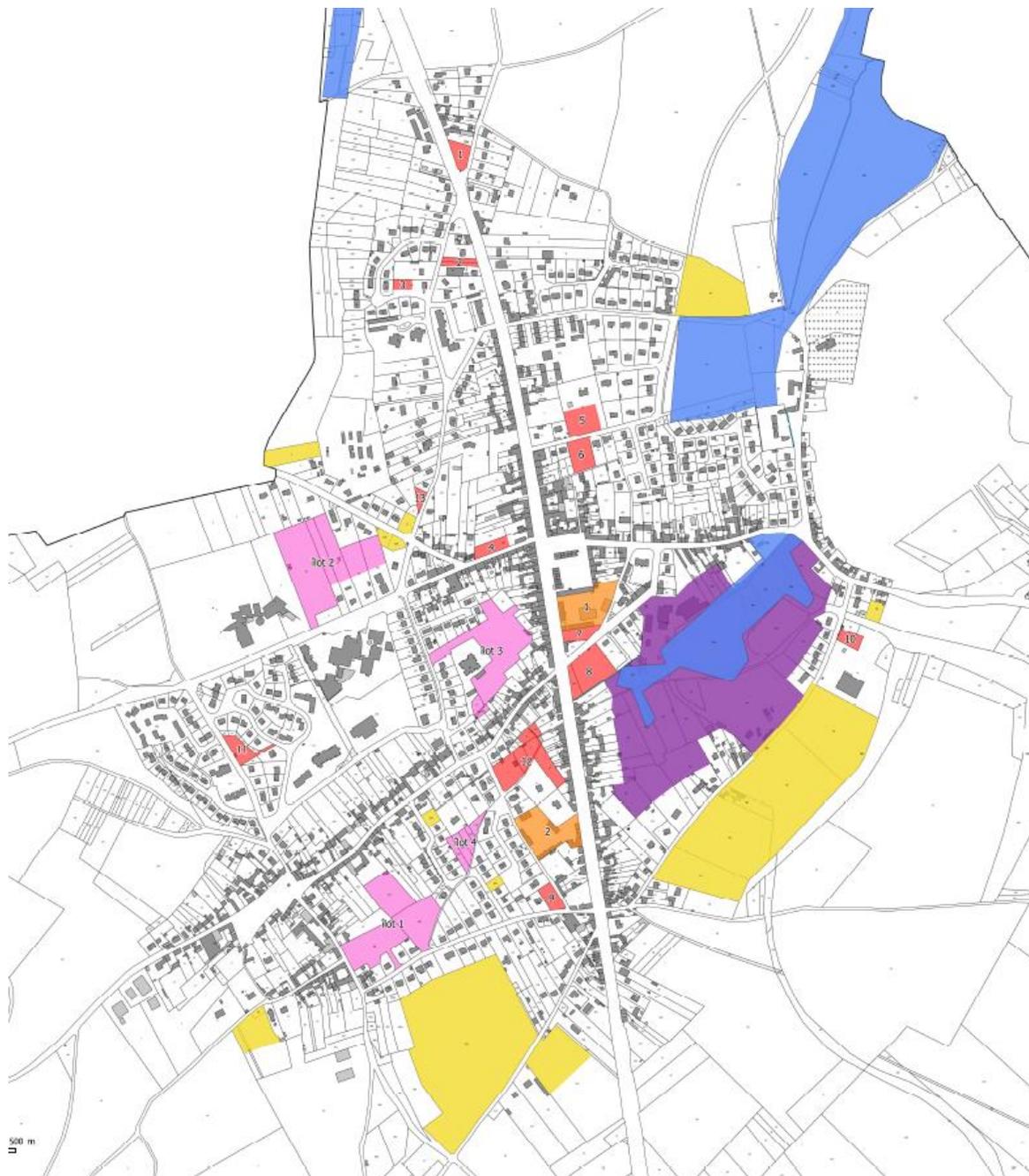
Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains (parcelles ponctuelles, îlots...) situés au sein du tissu urbain existant (résiduel foncier mobilisable), avant de s'intéresser éventuellement à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distingués :

- **Les dents creuses** : foncier ponctuel qui correspond à des parcelles actuellement non bâtie (et non rattachées à des propriétés bâties), non contraintes situées au sein de l'enveloppe urbaine et desservies par les réseaux d'usage. Le foncier peut immédiatement être mobilisable si volonté des propriétaires concernés.
- **Les îlots intra-urbains** : ensemble des parcelles directement influencées par le bâti déjà existant et situé à proximité des réseaux d'usage. L'aménagement de l'îlot nécessitera des travaux d'aménagement, souvent appréhendé via des opérations d'ensemble.
- **Les secteurs de friches** : secteurs intra-urbains qui n'ont plus de vocation/d'utilisation à l'échelle du bourg.

La carte présentée à la page suivante détaille géographiquement les ressources théoriques de l'enveloppe agglomérée déjà constituée.

L'identification de ce potentiel/résiduel interne confrontée aux estimations des besoins en logements à l'horizon 2035 a permis de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.



LEGENDE

■ Zones humides

Potentialités foncières

■ Dent creuse retenue (potentiel direct)

■ Ilot intra-urbain (opératoin d'ensemble)

■ Secteur potentiel de reconversion urbaine

■ Friche à requalifier sur le long terme

■ Dent creuse ou îlot non retenu
(autre vocation, contrainte ou consommée)

**CARTOGRAPHIE DES « RESSOURCES » INTERNES DE
L'ENVELOPPE AGGLOMEREES POUR LA VOCATION
HABITAT**

→ **Objectif démographique retenu pour l'horizon 2035 et estimation des besoins en logements**

Lors de la projection du territoire en matière de planification, il a été estimé, dans une optique de relance de la dynamique démographique (à l'image d'un bourg structurant, statut confirmé à l'échelle de l'intercommunalité via le SCoT), pertinent de projeter la population communale selon **un rythme moyen de croissance annuelle maximale de 1.5%** entre l'année 2018 (année du débat PADD et donc de point de départ pour l'écriture du projet de territoire) et l'horizon 2035.

La traduction chiffrée de ce rythme démographique est la suivante :

- **Un objectif maximum de 3 624 habitants à l'horizon 2035**, ce qui représente un gain de 810 habitants (en référence à la donnée INSEE officielle de 2018),
- **Un objectif de production de 338 logements** (sur la base d'une moyenne de 2.4 personnes/logement*) pour répondre à cette croissance démographique.

** Pour précision, cet indicateur n'a pas été « atténué » et reste quasi-identique à celui affiché en 2018. Noailles étant un bourg structurant, concentrant à la fois une offre sur place en équipements, services, commerces, bénéficiant d'une bonne desserte (RD1001), inscrit dans l'onde dynamique à la fois de la Région Ile-de-France et de la ville Préfecture, il est probable qu'il continue à « attirer » des familles.*

→ **Estimation des densités résidentielles sur la commune**

Actuellement, la trame bâtie de Noailles se caractérise par une densité moyenne de 10 logements à l'hectare reflétant le caractère résidentiel et rural de la commune.

Toutefois, cette densité générale se doit d'être « atténuée » par des variations de densités observées à l'échelle du bourg. Aussi, le tissu originel (centre bourg et Boncourt) propose une densité plus affirmée, alors que les quartiers pavillonnaires des années 70 affichent une trame bâtie plus lâche. Il est à noter l'effort sur les dernières opérations d'habitat où la densité est plus marquée.

→ **Estimation des besoins en surfaces**

Au regard du calcul développé dans le diagnostic concernant les densités résidentielles actuelles, et dans un objectif de diminution de la consommation d'espace, il a été choisi une hypothèse de **20 logements à l'hectare pour les urbanisations futures**. On relèvera l'effort du projet communal en matière de densité (en comparaison avec la densité actuelle) qui traduit la volonté d'optimiser l'espace et de préserver les secteurs agricoles, naturels et boisés situés en périphérie.

Ainsi, la projection de l'enveloppe des **338 logements** annoncés pour 2035, **une enveloppe foncière de 16 hectares maximum** serait théoriquement nécessaire.

Il est entendu que cette nouvelle offre foncière pourra être absorbée en priorité par le tissu urbain existant (dents creuses, divisions foncières, opérations de renouvellement urbain, réhabilitations de l'existant, cœur d'îlot...), avant d'envisager des secteurs de développement périphériques.

Récapitulatif :

Hypothèses (base recensement INSEE 2018 : 2 814 habitants)	Projet communal (Taux de croissance du SCoT – objectif haut Moyenne de 1,5% / an)
Objectif démographique maximal à l'horizon 2035	3 624 habitants
Besoins théorique en logements	338 logements
TOTAL (après soustraction des logements réalisés entre 2018 et 2021, soit 10 unités*) <i>* Source SITADEL</i>	328 logements à planifier
Traduction en hectares des besoins théoriques en foncier selon la densité référence du SCoT, soit 20 logements/ha	Environ 16 hectares maximum

→ **Estimation des surfaces disponibles**

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements a mené à l'évaluation suivante :

1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le territoire semble présenter un potentiel intéressant de mutation et d'évolution du tissu existant :

- Le potentiel issu **des dents creuses, des îlots intra-urbains, des requalification de friches et des possibles divisions parcellaires** tel qu'il est présenté au sein du rapport de présentation du PLU a été estimé au sein du diagnostic à environ **332 logements**.

2/ Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2018 à 14.9% du parc de logements de Noailles (enveloppe de 207 logements). Toutefois, les données communales actualisées font état de 78 logements qui ont été réaffectés, soit un taux de vacance qui peut être ramené à environ 9% du parc (soit 129 unités).

Malgré l'atténuation de la donnée statistique, il est à noter le potentiel intéressant en termes d'optimisation de la vacance dans la planification urbaine du bourg d'ici l'horizon 2035, pour atteindre l'objectif des 328 logements. L'ambition affichée par le PADD est de tendre vers les 5%, soit une réduction de moitié du parc de logements vacants.

3/ Bilan

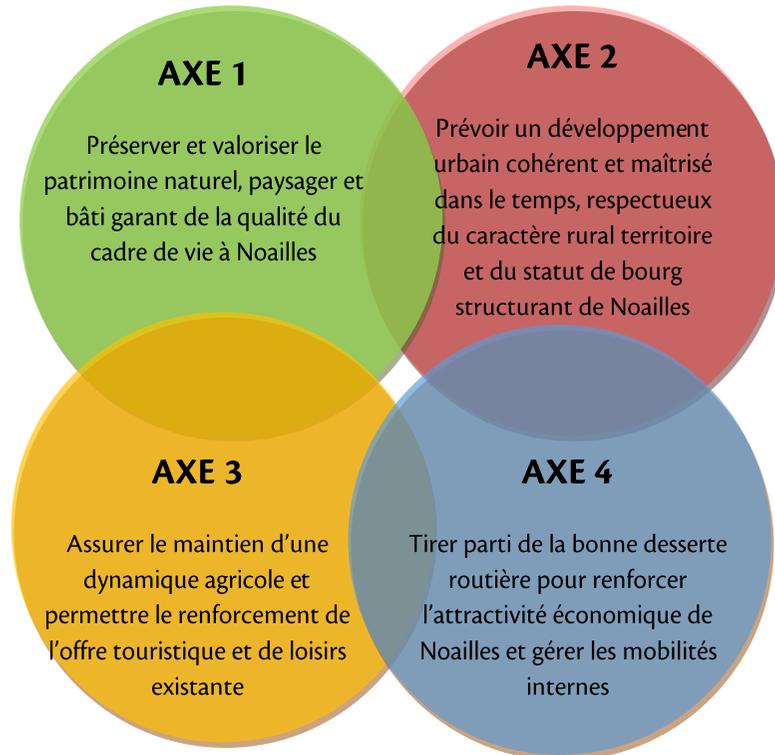
Le potentiel repéré dans l'enveloppe agglomérée actuelle (objectif de diminuer la vacance du parc de logements, mobilisation des dents creuses en tenant compte de la rétention foncière naturelle, optimisation des îlots intra-urbains dans la partie Sud-Est du bourg, planification de la requalification d'une friche intra-urbaine au Sud-Ouest) apparaît suffisant pour répondre en totalité aux besoins liés à l'objectif démographique retenu (besoins induits pour le maintien de la population y compris).

Le zonage réglementaire du PLU n'a pas pour effet de modifier les contours de l'enveloppe agglomérée actuelle. Bien que proposant une zone 1AUh (vocation Habitat), une zone 2AU_p (équipements public) et enfin une zone 2AU à interroger et planifiée sur le long terme, le PLU respecte l'équilibre des grands ensembles naturels, agricoles et paysagers du territoire.

E. Les orientations générales du PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :



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

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune. Les objectifs fondamentaux du PADD étant le développement urbain maîtrisé, la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels.

Le cadre de vie constitue un atout indéniable pour l'attractivité de la commune de Noailles. Celle-ci dispose en effet d'un patrimoine naturel riche et diversifié qui contribue à la qualité paysagère du territoire : les massifs boisés de Mouchy et d'Epermont, la vallée humide du Sillet et du ruisseau de Boncourt, les paysages pâturés, et la plaine agricole. L'identité du territoire se forge également sur la qualité générale du patrimoine bâti et des ambiances urbaines ressenties : emploi des matériaux traditionnels, front bâtis continus, bâtisses anciennes remarquables, petit patrimoine historique et culturel(...).

❑ PROTÉGER LES ENTITÉS NATURELLES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE ET GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES PAYSAGES

- ✓ Préserver les espaces naturels reconnus pour leurs intérêts écologiques (ZNIEFF, zones humides...) et les exclure de tout projet d'urbanisation nouvelle ;
- ✓ Protéger les entités paysagères structurantes, et assurer la pérennité de la biodiversité :
 - ◆ Massifs boisés (bois de Mouchy, bois d'Epermont, la Petite Garenne...);
 - ◆ Vallée humide du Sillet et du ruisseau de Boncourt ;
- ✓ Mettre en valeur les éléments paysagers le long des voies, et qui contribuent à la qualité du cadre de vie (alignements d'arbres, mares, haies, usoirs enherbés, massifs fleuris...);
- ✓ Prendre en compte l'existence de corridors écologiques sur le territoire ;
- ✓ Maintenir la zone de bocage au Sud-Ouest du bourg ;

❑ VALORISER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI PARTICIPANT À L'IDENTITÉ DU PAYSAGE

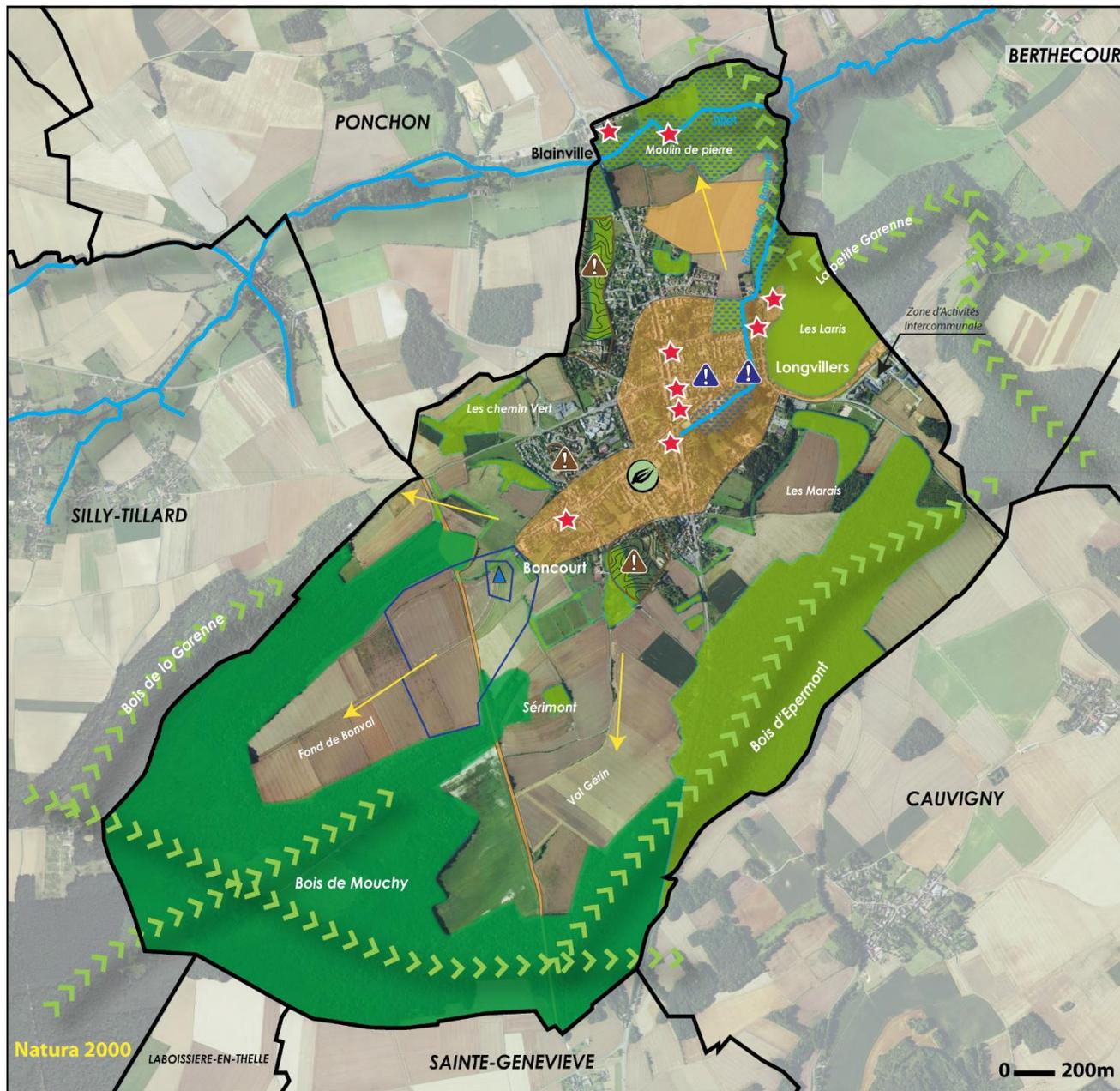
- ✓ Recenser les éléments remarquables du bâti traditionnel et historique et leur appliquer des règles protectrices (église, lavoir, mairie, hôtel de ville...);
- ✓ Recenser et protéger le petit patrimoine (calvaires) ;
- ✓ Prendre en compte le patrimoine archéologique potentiel ;

❑ 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 les risques d'inondation et de ruissellement par une maîtrise de l'urbanisation et de la gestion des eaux de ruissellement (maintenir les zones tampon, 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 ;

❑ 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME
 COMMUNE DE NOAILLES
**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
 DÉVELOPPEMENT DURABLES**



**AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE
 NATUREL, PAYSAGER, ET BÂTI, GARANT DE LA
 QUALITÉ DU CADRE DE VIE A NOAILLES**

-  Préserver les assises agricoles structurantes
-  Préserver les espaces naturels reconnus pour leurs intérêts écologiques (ZNIEFF, ENS)
-  Protéger les entités paysagères structurantes
-  Prendre en compte l'existence de corridors écologiques sur le territoire
-  Préserver et valoriser les cours d'eau, milieux humides et espaces de gestion des eaux de surface
-  Recenser le petit patrimoine et les éléments remarquables du bâti traditionnel et historique et leur appliquer des règles protectrices
-  Protéger la ressource souterraine en eau
-  Prendre en compte le risque de ruissellement par une maîtrise de l'urbanisation et de la gestion des eaux de ruissellement
-  Prendre en compte le risque lié à la présence de poches argileuses sur le territoire
-  Prendre en compte le patrimoine archéologique potentiel
-  Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables

Noailles est un bourg structurant à l'échelle de la Communauté de Communes de la Thelloise situé sur l'axe de la RD 1001 reliant Beauvais à Paris. Le développement souhaité par la commune vise à confirmer la courbe démographique (gain en nouveaux habitants), tout en maintenant les équilibres naturels et paysagers qui caractérisent aujourd'hui le territoire communal. Le développement résidentiel programmé doit limiter au maximum l'étalement urbain et la consommations d'espaces, pour la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels. Les objectifs retenus répondent aux exigences des lois Grenelle et ALUR ainsi qu'aux orientations du SCoT du Pays de Thelle : il s'agit, pour atteindre l'objectif résidentiel annoncé, de ne s'appuyer que sur les opportunités foncières présentes au sein de la trame urbaine (dents creuses, potentiel de division foncière, îlots intra-urbains, potentiel de renouvellement du bâti).

❑ CONFIRMER L'ASCENDANCE DE LA COURBE DÉMOGRAPHIQUE, DANS LE RESPECT À LA FOIS DU STATUT DE BOURG ET DE LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS

- ✓ Appliquer un rythme démographique moyen annuel de 1,5 % par an et viser un objectif de : 3 624 habitants à l'horizon 2035 (soit un gain d'environ 800 habitants / à 2018)
- ✓ Planifier un développement résidentiel permettant de répondre sur les court, moyen et long termes au scénario démographique retenu, soit une enveloppe d'environ 330 nouveaux logements ;

❑ AFFICHER UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

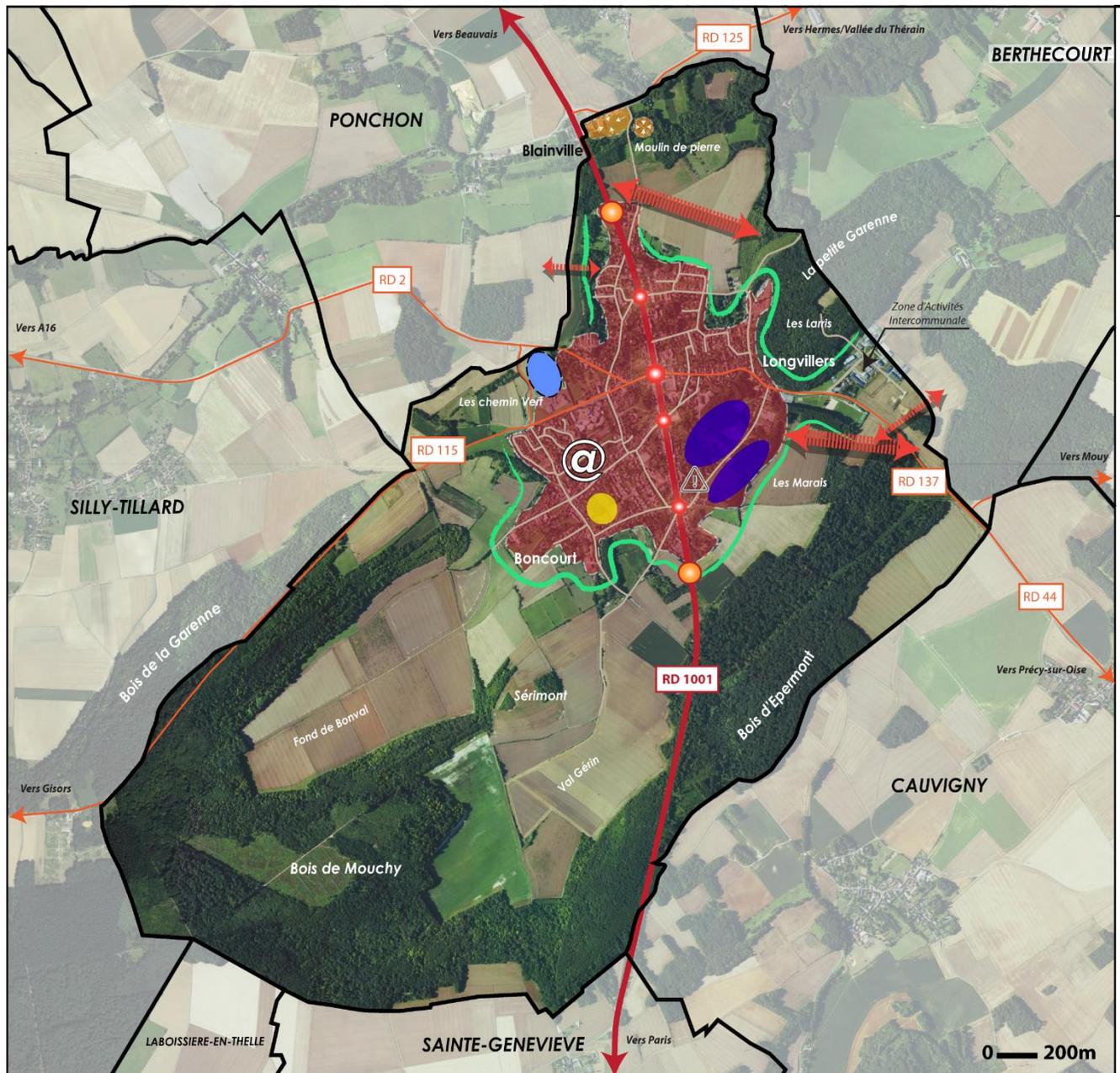
- ✓ Privilégier la densification/consolidation de l'enveloppe agglomérée pour limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers situés en périphérie du bourg ;
- ✓ Prévoir des coupures d'urbanisation, pour limiter l'étalement urbain ;
- ✓ Concentrer le développement urbain 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 des secteurs de bâti diffus pour ne pas encourager le phénomène d'étalement urbain :
 - ◆ Assurer une gestion normalisée du bâti régulièrement édifié et maintenir leur environnement naturel et/ou agricole ;

❑ 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.

❑ 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 ;
- ✓ Veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions nouvelles ;
- ✓ 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...);
- ✓ Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans les nouveaux projets (implantation des constructions par rapport au soleil, pour optimiser les apports solaires);
- ✓ Traiter qualitativement (maintien des haies, des arbres) les lisières entre espaces urbain, boisés et agricoles, et maintenir une trame verte dans le tissu urbain ;
- ✓ Valoriser les entrées de bourg (notamment les entrées routières).



PLAN LOCAL D'URBANISME
 COMMUNE DE NOAILLES
**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
 DÉVELOPPEMENT DURABLES**



**AXE 2 : PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN
 COHERENT ET MAITRISE DANS LE TEMPS, RESPEC-
 TUEUX DU CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE ET DU
 STATUT DE BOURG STRUCTURANT DE NOAILLES**

-  Privilégier la densification/consolidation de l'enveloppe agglomérée pour limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers périphériques
-  Îlots stratégique pour l'avenir urbain
-  Cœur d'îlot à enjeux urbains
-  Assurer une gestion normalisée des secteurs bâtis isolés /ne pas encourager le phénomène d'étalement urbain
-  Maintenir des coupures d'urbanisation
-  Veiller à la fonctionnalité et à la capacité des réseaux d'usage
-  Assurer le déploiement des communications numériques
-  Maintenir une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins des habitants
-  Préserver l'ambiance traditionnelle (pas d'intervention contraire au patrimoine bâti) et veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions
-  Traiter qualitativement les lisières urbaines et maintenir une trame verte dans le tissu urbain
-  Valoriser les entrées de bourg routières
-  Privilégier les formes moins consommatrices d'espace et intégrer les principes de l'architecture bioclimatique

AXE 3

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

Avec 47% de sa superficie cultivée ou pâturée, le territoire communal de Noailles est largement influencé par l'activité agricole, et notamment l'élevage. L'agriculture est un acteur de l'économie locale et assure le maintien des paysages ruraux, garants de la qualité générale du cadre de vie.

ASSURER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

- ✓ Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Assurer la préservation du maillage de chemins ruraux pour une desserte efficace des finages agricoles ;
- ✓ 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

- ✓ Maintenir et favoriser la création d'espaces à vocation de loisirs sur le territoire ;
- ✓ Valoriser les espaces naturels intra-urbains à travers des projets d'aménagement paysagers et de loisirs ;

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...).



PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE NOAILLES

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**



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

-  Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture et préserver les éléments de bocage identitaires
-  Assurer le maintien des activités agricoles et permettre la diversification
-  Engager une réflexion sur la gestion des exploitations agricoles intra-urbaines
-  Maintenir des «portes agricoles fonctionnelles» à l'arrière des sièges d'exploitation
-  Planifier un secteur dédié à l'activité agricole (délocalisation)
-  Prendre en compte les périmètres existants des bâtiments d'élevage
-  Assurer la préservation du maillage de chemins ruraux pour une desserte efficace des finages agricoles
-  Maintenir, valoriser et poursuivre l'entretien des chemins dans un objectif de développement des modes doux à l'échelle intercommunale et de mise en réseau des sites d'intérêt touristiques locaux
-  Encourager les projets touristiques de mise en valeur du territoire et les nouvelles formes d'hébergements (gîtes ruraux, gîte à la ferme, insolite,...) compatibles avec les caractéristiques du territoire
-  Valoriser les espaces naturels intra-urbains à travers des projets d'aménagements paysagers et de loisirs
-  Périmètre de captage d'eau potable :

AXE 4

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

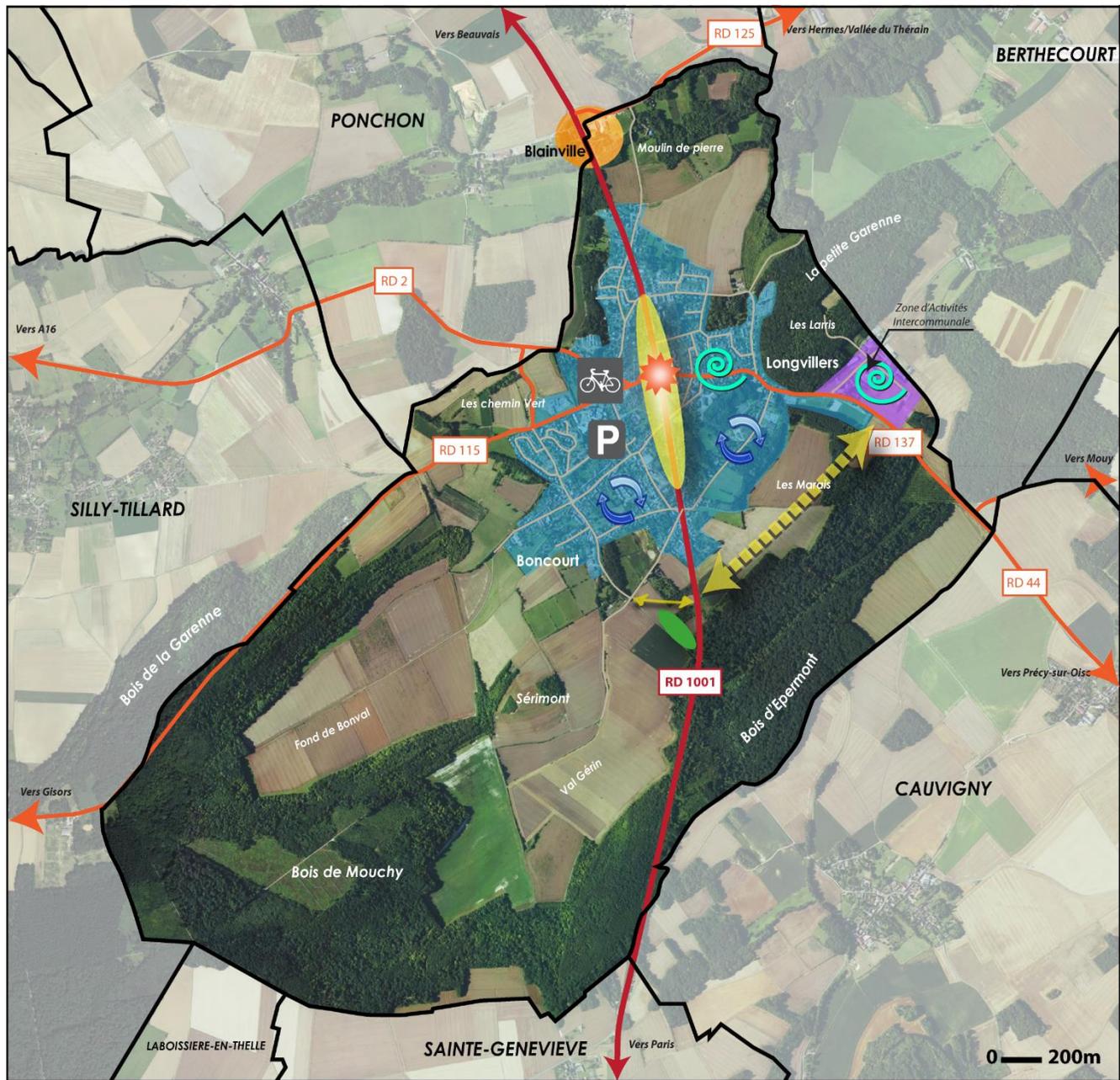
Le positionnement géographique et le contexte routier du territoire sont de véritables atouts sur lesquels la Commune peut s'appuyer pour dynamiser son identité économique. La commune dispose d'un tissu commercial dynamique de part et d'autre de l'axe traversant de la ville, la RD 1001, un axe routier structurant à l'échelle du département de l'Oise. Une zone d'activités intercommunale est également implantée à la sortie de la ville le long de la RD 137.

❑ TIRER PARTI DE LA BONNE DESSERTE ROUTIÈRE DU TERRITOIRE

- ✓ Maintenir la traversée de la RD 1001 comme vitrine commerciale de Noailles et affirmer son statut de pôle commercial structurant ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Confirmer la vocation économique de la zone d'activités intercommunale de la vigne de Longvillers dans le respect des milieux naturels environnants ;

❑ FLUIDIFIER, SECURISER LES DÉPLACEMENTS INTERNES ET GÉRER LE STATIONNEMENT

- ✓ 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...);
- ✓ Sécuriser/aménager les carrefours accidentogènes (notamment au niveau du point de connexion entre la RD 1001, la RD 115 et la RD137...);
- ✓ 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 ;
- ✓ Envisager la création d'une liaison viaire entre la RD 1001 et la zone d'activités intercommunale (RD 137) ;
- ✓ 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...).



PLAN LOCAL D'URBANISME
 COMMUNE DE NOAILLES
**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
 DÉVELOPPEMENT DURABLES**



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

-  Maintenir la traversée de la RD 1001 comme vitrine commerciale de Noailles et affirmer son statut de pôle commercial structurant (tissu commercial de proximité)
-  Maintenir/Encourager l'implantation de nouvelles activités économiques à vocation mixtes (commerces, services, artisanat...) compatibles avec le statut de bourg structurant
-  Valorisation des circuits courts
-  Confirmer le statut prioritaire de la Zone d'Activités Intercommunale dans le respect des milieux naturels environnants
-  Réduire les risques liés au passage de la RD 1001, classée route à grande circulation (ralentissement des véhicules, sécurisation des passages piétons,...)
-  Sécuriser /aménager les carrefours et axes accidentogènes
-  Intégrer la problématique de la circulation dans le projet urbain
-  Renforcer les capacités de stationnement dans le bourg/pôle hypercentre
-  Désenclaver les secteurs Sud-ouest et Sud-est par un renforcement des bouclages viaires
-  Confirmer le barreau routier intercommunal entre la RD 1001 et la ZA Intercommunale ainsi que le barreau secondaire
-  Favoriser les modes de déplacement doux (piéton, vélo...) et alternatifs (covoiturage)
-  Site dédié à l'économie agricole