

DEPARTEMENT DE L'OISE



VILLE DE NOAILLES



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE NOAILLES



ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 13 MARS AU JEUDI 13 AVRIL 2023



AVIS ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

## SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE GENERAL</b> .....	2
<b>1.1 Contexte territorial</b> .....	2
<b>1.2 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique</b> .....	3
<b>1.3 Modalités de réception du public</b> .....	4
<b>1.4 Cadre juridique et réglementaire</b> .....	4
<b>1.5 Caractéristiques principales du projet</b> .....	5
<b>2. FONDEMENTS DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b> .....	8
<b>2.1 Le commissaire-enquêteur ayant constaté</b> .....	8
<b>2.2 Le commissaire-enquêteur ayant examiné et analysé</b> .....	10
<b>2.3 Le commissaire-enquêteur ayant considéré</b> .....	10
<b>3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b> .....	23

## 1. CONTEXTE GENERAL

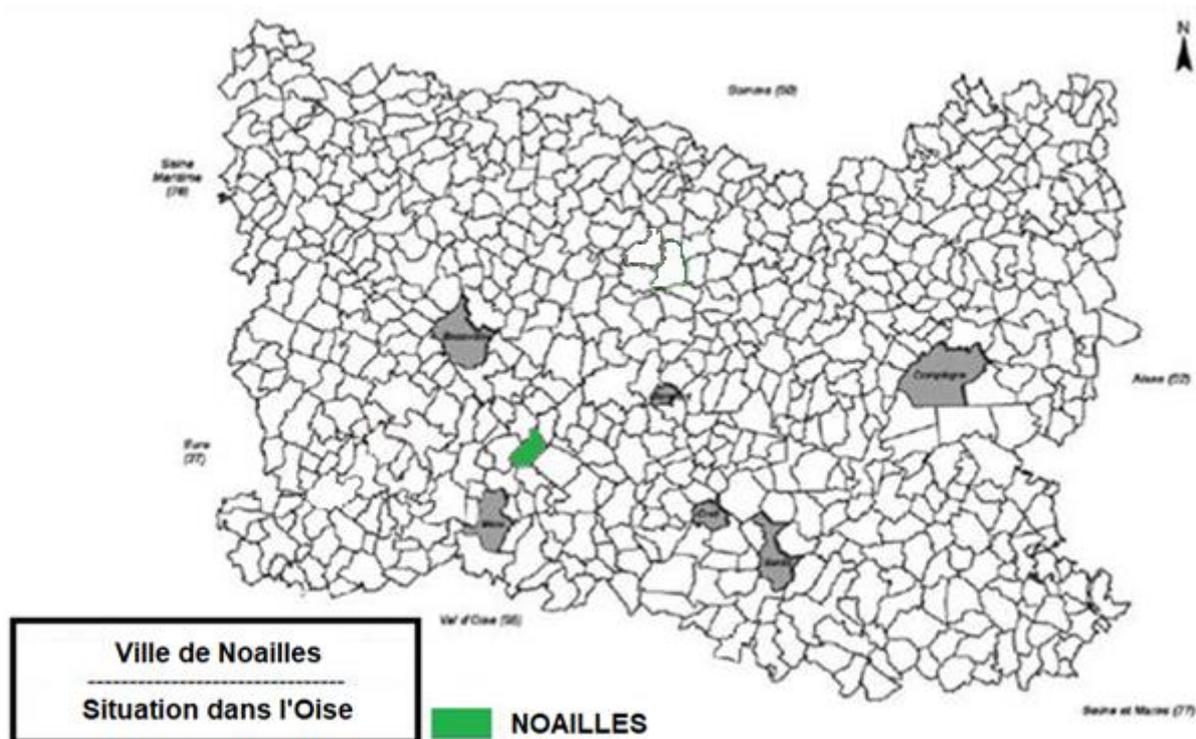
### 1.1 Contexte territorial

La mission qui m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens est de conduire l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Noailles.

Située dans le canton de Chaumont-en-Vexin et au sud-ouest de l'Oise, Noailles est une commune avec une population de 2 829 habitants (population INSEE 2019), sur un territoire d'environ 10 km<sup>2</sup> située à 14 kilomètres de Beauvais, 15 kilomètres de Méru et 20 kilomètres de Chambly.

La ville de Noailles appartient à la Communauté de Communes de la Thelloise. Elle se situe au nord de cette intercommunalité d'environ 62 000 habitants pour 41 communes

Elle est limitrophe de 6 communes dont 5 appartiennent à la Communauté de Communes Thelloise (Silly-Tillard, Ponchon, Berthecourt, Cauvigny, Sainte-Geneviève) et 1 à la Communauté de Communes des Sablons (Laboissière-en-Thelle).



La commune est comprise dans un périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays de Thelle) approuvé le 29 juin 2006 et actuellement en cours de révision.

D'un point de vue environnemental, la commune dispose d'un patrimoine naturel remarquable avec la présence d'une ZNIEFF de type 1 « Pelouse et bois de la Cuesta du Bray », une ZNIEFF de type 2 « Pays de Bray », un Espace Naturel Sensible (ENS) « Pelouse et bois de la Cuesta du Bray », plusieurs zones humides et à dominante humide situées le long du Sillet et du ru de Boncourt. La commune est également concernées par plusieurs corridors intra ou inter forestiers de bonne fonctionnalité. Noailles ne compte aucune zone Natura 2000 sur son territoire.

D'un point de vue paysager, Noailles est dominée par les activités agricoles et les grandes cultures céréalières. De grands massifs boisés (bois d'Epermont, de Mouchy et la butte de la Petite Garenne) apparaissent dans le grand paysage notamment au sud du territoire communal. Des ripisylves sont également perceptibles le long du Sillet et du ru de Boncourt dont les vallées sont caractérisées par la présence de zones humides à protéger.

D'un point de vue urbanistique, le bourg de Noailles est relativement compact et bien distinct du domaine agricole avec des limites urbaines franches.

Seuls quelques écarts bâtis se détachent du bourg principal avec la zone d'activités intercommunale le long de la RD137, les écarts de Blainville situés à l'extrémité Nord du territoire qui se composent d'une exploitation agricole, d'une activité équestre et d'un ancien moulin à eau.

Le développement du bourg s'est donc réalisé principalement le long de la RD1001, la rue de Boncourt et la rue Arnaud Bisson. Des lotissements sont venus ensuite combler les vides existants (lotissements de Fouquerolle, du Courtil, Clos de Longvillers) alors que d'autres sont venus avec des développements plus linéaires (rue du Bois Laurent, rue Grande à Dîmes).

## **1.2 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique**

L'objet de l'enquête publique était d'assurer l'information et la participation du public vis-à-vis de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Noailles.

Le PLU couvre entièrement le territoire communal.

Par délibération en date du 16 février 2016, le Conseil Municipal de Noailles a décidé de prescrire la révision d'un Plan Local d'Urbanisme en vue de redéfinir l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Les objectifs poursuivis de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont de :

- Définir des objectifs chiffrés en matière de développement démographiques de la commune cohérents avec la capacité des équipements publics,
- Renforcer la densification du bourg,
- Redéfinir les prescriptions spécifiques,
- Désenclaver la zone d'activités,
- Améliorer la circulation générale,
- Veiller à la modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels,
- Mieux appréhender les sensibilités environnementales dans l'usage des sols à définir,
- Veiller à une évolution adaptée des paysages naturels,
- Tenir compte du patrimoine local,
- Veiller à la compatibilité du PLU avec les documents supracommunaux.

La commune a ainsi organisé une enquête publique en vue d'assurer l'information et la participation du public dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage et peuvent conduire à modifier le projet avant son approbation.

L'arrêt projet du PLU a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Noailles en date du 26 juillet 2022.

Ce projet arrêté a ensuite été notifié aux Personnes Publiques Associées avec des distributions effectuées en octobre 2022.

La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) a été saisie par le Maire de Noailles en date du 25 octobre 2022 (date de réception du dossier).

*C'est dans ce contexte que Monsieur le Maire a ordonné la mise en enquête publique de la révision du PLU de Noailles par arrêté en date du 07 février 2023.*

### 1.3 Modalités de réception du public

**L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs du lundi 13 mars au jeudi 13 avril 2023.**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au sein de l'Hôtel de Ville de Noailles durant les permanences organisées le :

- Lundi 13 mars 2023, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 18 mars 2023, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 25 mars 2023, de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 13 avril 2023, de 17h00 à 20h00.

Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a donné toutes les explications nécessaires au public pour la bonne compréhension du dossier.

Pendant toute l'enquête, le dossier ainsi que le registre d'enquête étaient à la disposition du public au sein de l'Hôtel de Ville de Noailles durant les heures d'ouverture au public.

Le dossier de PLU était également consultable depuis un poste informatique disponible dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Noailles.

Le public pouvait formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire-enquêteur pendant le délai d'enquête, par voie postale en mairie (1 rue de Paris – 60430 NOAILLES) ou par voie électronique sur l'adresse suivante : [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com)

D'autre part, le dossier d'enquête publique était consultable depuis le site internet de la commune (<https://noailles60.fr/fr/rb/375611/urbanisme-87>, cf. Captures d'écran du site internet de la commune).

## 1.4 Cadre juridique et réglementaire

### Code de l'urbanisme – partie législative

Articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme

### Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Articles R.152-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme

### Code de l'environnement – partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique

### Code de l'environnement – partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique

### Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de Noailles en date du 16 février 2016 concernant la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme, ses objectifs poursuivis et ses modalités de concertation ;

Débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU organisés au sein du Conseil Municipal du 20 février 2018 (1<sup>er</sup> débat) et du 19 octobre 2021 (2<sup>e</sup> débat) ;

Délibération du Conseil Municipal de Noailles en date du 26 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

### Arrêté

Arrêté de Monsieur le Maire en date du 07 février 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Noailles.

## 1.5 Caractéristiques principales du projet

### Nature du projet

Le projet consiste à réviser le Plan Local d'Urbanisme de Noailles.

La commune dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en janvier 2007. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications.

Par délibération en date du 16 février 2016, le Conseil Municipal a décidé de procéder à sa révision afin de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux du territoire.

### Caractéristiques du projet

A travers son projet de PLU, la commune ambitionne d'atteindre une population de 3 624 habitants d'ici 2035 correspondant à une croissance annuelle de la population de 1,5%.

Cette projection démographique nécessitera 328 logements supplémentaires afin de répondre aux besoins en logements de la population.

Pour la production de ces logements, plusieurs zones d'habitations futures sont donc projetées au sein de l'enveloppe urbaine actuelle pour un total de 332 logements sur environ 14 hectares (hors dents creuses) via la mobilisation des secteurs suivants :

- 15 logements à réaliser sur la zone 1AUh (1,95 ha),
- 20 logements à réaliser dans la reconversion d'un siège agricole situé dans la rue de Paris (0,57 ha, zone UA),
- 13 logements à réaliser dans la reconversion d'un site entre la rue de Paris et la rue du Chemin Rural (0,6 ha, zone UA/UD),
- 24 logements à réaliser sur l'îlot urbain de la rue de la Grange des Dîmes (1,2 ha, zone UD),

- 36 logements à réaliser sur l'îlot urbain de la rue Marcel Annoepel (zone 1,8ha sur la zone UD),
- 4 logements à réaliser sur l'îlot urbain de la rue Grossenenglis (2 701 m<sup>2</sup> sur 4 logements) ;
- 63 logements à réaliser sur les 13 dents creuses identifiées dans l'enveloppe urbaine après déduction d'un coefficient de rétention foncière de 25% (63 logements sur les 84 logements identifiés dans les dents creuses, page n°62 du rapport de présentation) ;
- 157 logements à réaliser sur deux îlots à enjeux sur le long terme (7,86 ha sur les zones 2AU).

La révision du PLU se caractérise également par d'autres ambitions. Les élus possèdent plusieurs volontés au sud-ouest du bourg comme celle d'installer un camping (zone NL, d'une superficie de 4,87 ha), la délocalisation d'une coopérative agricole (zone Ac, d'une superficie de 3,39 ha) et la mise en place d'un barreau routier entre la RD1001 et la RD136 (Emplacements réservés n°2 et 3 d'une superficie totale d'environ 4,7 ha).

Une réserve foncière est également créée en vue d'y développer de futurs équipements publics sans qu'un projet ou que les besoins soient identifiés à ce jour (zone 2AUP, d'une superficie de 2,86 ha).

Le projet de PLU génèrera ainsi une consommation d'espace d'environ 30 hectares (les 13 dents creuses identifiées exclues).

Plusieurs secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de préciser leurs conditions d'aménagement, leurs dessertes et leurs intégrations paysagères. Il s'agit du site du Bois Laurent (zone 1AUh), du site du Presbytère (zone UA, rue Arnaud Bisson) et de la rue Grossenenglis (zone UD).

S'agissant des activités économiques, le PLU intègre un diagnostic agricole (pages n°174 à 180), qui localise les exploitations agricoles, les activités équestres et les périmètres de réciprocité. Les sièges agricoles et les activités équestres possèdent des règles d'urbanisme adaptées visant à garantir leur développement tout en permettant une diversification des activités via notamment l'autorisation des changements de destination (zone Na au nord de la commune, zone A et au sein de la zone UA qui disposent de règles d'urbanisme spécifiques pour les sièges agricoles).

Le projet de PLU intègre par ailleurs une zone Ac visant à permettre la délocalisation au sud du bourg de la coopérative agricole Agora située le long de l'avenue François Jardin (centre bourg). Les espaces agricoles sont valorisés par un classement en zone A (agricole) qui reconnaît la valeur agronomique des terres.

Le PLU conforte également la zone d'activités intercommunale des Vignes de Longvillers située le long de la RD137 par une réglementation spécifique et son classement en zone UE (12,76 ha).

D'autre part, le règlement du PLU autorise la mixité des fonctions au sein du tissu urbain (logements, activités artisanales, commerciales et de services non nuisantes au sein des zones UA, UB et UCa). Les zones UC et UD sont des zones essentiellement monofonctionnelles dédiées respectivement aux commerces et aux logements.

D'un point de vue environnemental, la commune est concernée par la présence de deux znieff (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) situées au sud-ouest de la commune et de deux zones humides.

- Une Znieff de type 1 « Pelouse et bois de la cuesta sud du Pays de Bray »
- Une Znieff de tupe 2 « Pays de Bray »,
- Une zone humide localisée dans le centre-bourg de Noailles,
- Une zone humide localisée le long du Sillet.

Les znieff et les zones humides ont fait l'objet d'un classement en zones naturelles (N et Nh).

En dehors de ces inventaires écologiques, la délimitation des zones N (naturelles) correspond aux espaces boisés du territoire communal. Le PLU intègre aussi de nombreux éléments du paysage à préserver, en termes d'éléments végétaux ou du patrimoine bâti.

La zone naturelle accueille également du bâti isolé très peu dense dont les secteurs ont fait l'objet d'un classement en zone Nb : au nord de la commune le long du chemin du Point du Jour et au sud de la commune ale long de la rue du Val Gérin.

Par ailleurs, la zone naturelle comprend le pôle d'équipements sportifs (terrains de football, de tennis, de sport) au niveau de l'entrée Est du bourg, depuis la RD137. Un terrain de football est également présent via le zonage Ns au sein du Bois de la Petite Garenne à proximité de la zone d'activités économiques.

En vue de préserver les paysages localisés au sud-ouest de la commune (ensemble paysager de la boutonnière du Pays de Bray), la commune a souhaité créer des zones Ap en lisière du Bois de Mouchy sur les lieux-dits « *Val Gérin* » et « *Fond de Bonval* ». Ces secteurs de Noailles correspondent en effet, avec ceux de la commune de Silly-Tillard, à l'extrémité Est de l'ensemble paysager de la boutonnière du Pays de Bray.

Les constructions de bâtiments agricoles sont interdites au sein de la zone Ap.

### **Analyses détaillées du projet**

Pour être complet, le PLU arrêté se doit de comprendre l'ensemble des éléments prévus à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables,
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement,
- Des annexes.

## 2. FONDEMENTS DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

### 2.1 Le commissaire-enquêteur ayant constaté

- **Le bon déroulement de l'enquête en ce qui concerne :**

-la publicité du projet et l'information du public largement assurées : cette publicité a été effectuée par publication, quinze jours avant son ouverture, d'un avis réglementaire dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département de l'Oise (*Courrier Picard* et *Le Parisien*). Les publications ont été effectuées les 22 février et 14 mars 2023 pour le *Courrier Picard* et les 21 février et 14 mars 2023 pour *Le Parisien* ([Annexes n°4 et 5, du rapport d'enquête publique](#)).

-l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage légale de la commune. Par ailleurs, cette dernière a informé ses administrés de l'organisation de la présente enquête via le site internet de la ville : <https://noailles60.fr/fr/rb/375611/urbanisme-87>

Monsieur Benoit BIBERON, Maire de la ville, a attesté l'affichage de l'avis d'enquête, par production d'un certificat d'affichage, en date du 09 mai 2023 ([Cf. Annexe 6, du rapport d'enquête publique](#)).

-Le siège de la permanence (Hôtel de Ville) disposait d'un dossier complet d'enquête en format papier ainsi qu'un registre d'enquête publique, facilement consultable. Le dossier était également consultable depuis un poste informatique disponible en Mairie.

-le projet de PLU était également consultable depuis le site internet de la ville : <https://noailles60.fr/fr/rb/375611/urbanisme-87>

- La réception des observations du public a également été rendue possible par la voie dématérialisée par le biais d'une adresse électronique dédiée à l'enquête publique : [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com)

Monsieur Benoit BIBERON, Maire de la commune, a attesté sur l'honneur, en date du 09 mai 2023, de la réception de 6 courriers électroniques sur l'adresse mail indiquée ci-dessus et de 7 contributions via des courriers déposés en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur ([Cf. Annexe 7, du rapport d'enquête publique](#)).

-En octobre 2022, la commune a notifié aux Personnes Publiques Associées son projet de PLU arrêté en Conseil Municipal. Celles-ci possédaient 3 mois pour formuler leur avis.

Les services suivants ont donc été consultés : la Préfecture de l'Oise, Direction des collectivités, bureau de l'urbanisme, la Direction Départementale des Territoires de l'Oise – Service Aménagement Urbanisme et Energie, la Direction Départementale des Territoires de l'Oise – Délégation Territoriale de Beauvais, le Conseil Régional des Hauts-de-France, le Conseil Départemental de l'Oise, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise, la Chambre d'Agriculture de l'Oise, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise, l'Agence Régionale de Santé des Hauts de France, la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Hauts-de-France, le Groupement de Gendarmerie de l'Oise, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – MRAE, GRT Gaz, la Communauté de Communes Thelloise, le Service Départemental d'Incendie et de Secours, le Réseau de Transport et d'Electricité (RTE), le Ministère

de la Défense – Etat Major, la Direction Départementale des Territoires de l’Oise – Service de l’Economie Agricole – Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et les communes de Ponchon, Berthecourt, Cauvigny, Laboissière-en-Thelle, Silly-Tillard et Sainte-Geneviève.

- **Le respect partiel des modalités de concertation fixées par la délibération de prescription de la révision du PLU** : le bilan de la concertation du PLU effectué préalablement à son arrêt ne précise rien sur le respect des modalités de concertation affichées dans cette délibération de prescription.

Le commissaire enquêteur a ainsi demandé des preuves quant à la réalisation de celles-ci. Les éléments envoyés par la municipalité ou le bureau d’études n’ont pas permis de vérifier l’existence d’un registre de concertation, ni de publication d’information sur la révision du PLU au sein du bulletin municipal ou sur le site internet.

- **La régularité de la tenue de quatre permanences au sein de l’Hôtel de Ville de Noailles. 43 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur pendant les permanences et 34 contributions ont été enregistrées ou annexées sur le registre d’enquête publique mis à la disposition du public au sein de l’Hôtel de Ville de Noailles** : **8** d’entre elles ont été réalisées de manière manuscrites sur le registre d’enquête publique ; **12** courriers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur durant les permanences. Ces courriers ont été visés par le commissaire enquêteur et annexés au registre d’enquête publique ; **7** courriers ont été déposés à l’accueil de l’hôtel de ville à l’attention du commissaire enquêteur. Ces courriers ont été visés par le commissaire enquêteur et annexés au registre d’enquête publique ; **6** courriers électroniques ont été réceptionnés sur l’adresse [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com). Ces courriers électroniques ont été visés par le commissaire enquêteur et annexés au registre d’enquête publique ; **1** contribution orale a été effectuée lors de la 4e permanence en date du 13 avril 2023.

Ces observations ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur réalisé suite à la clôture de l’enquête publique ([Cf. Annexe 2 du Rapport d’enquête publique](#)).

- **L’absence de mémoire en réponse du maître d’ouvrage aux observations de la population et du commissaire-enquêteur. Celles-ci ont été retranscrites au sein du procès-verbal du commissaire-enquêteur** :

Conformément aux dispositions de l’article R.123-18 du Code de l’Environnement, le commissaire-enquêteur a remis à la municipalité, en date du 17 avril 2023, un procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l’enquête ([Annexe 2 du Rapport d’enquête publique](#)). Celui-ci a été remis contre accusé de réception à Monsieur Benoît BIBERON, maire de Noailles.

La ville de Noailles disposait d’un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse et le communiquer au commissaire enquêteur. Aucun mémoire en réponse n’a été réceptionné par celui-ci alors que rien ne présageait une telle situation lors des échanges post-enquête avec la municipalité. Jusqu’au jeudi 11 mai 2023, la municipalité s’était engagée à poursuivre l’analyse du procès-verbal de synthèse.

L'absence de mémoire en réponse a été communiquée au commissaire enquêteur en date du 12 mai 2023 via un courrier transmis par la voie électronique ([Cf. Annexe 3 du rapport d'enquête publique](#)).

Ce courrier indique notamment que dans les délais impartis par le Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire ne pouvait s'engager sur des réponses aux thématiques soulevées par les pétitionnaires pendant l'enquête publique sans en avoir au préalable informé le Conseil Municipal. Monsieur le Maire souhaitait que chaque observation soit analysée et arbitrée officiellement par l'ensemble des membres du Conseil Municipal.

## 2.2 Le commissaire-enquêteur ayant examiné et analysé

- Tous les documents soumis à enquête publique,

## 2.3 Le commissaire-enquêteur ayant considéré

- **Que le dossier d'enquête était lisible, compréhensible et bien illustré,**
- **La compatibilité du projet de PLU avec les documents élaborés à l'échelle supra communale :** le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Thelle.

D'après les analyses effectuées des pages 19 à 22 du rapport d'enquête publique, le présent projet de PLU est compatible avec ce document.

- **Les recommandations suivantes auprès de la municipalité :**
  - **Dans le rapport de présentation :**
    - Compléter le diagnostic sur l'aménagement numérique ;
    - Intégrer les données relatives aux routes départementales et aux comptages routiers,
    - Indiquer les plans d'alignement existants sur la ville de Noailles ;
    - Rectifier les informations données vis-à-vis des ramassages scolaires sur la commune (compétence régionale pour le ramassage scolaire, et compétence départementale pour le ramassage scolaire des enfants handicapés) ;
    - Compléter les informations sur le réseau hydrographique et les compétences GEMAPI du Syndicat Intercommunal de la Vallée du Thérain (SIVT) ;
    - Compléter les données statistiques concernant la méthodologie retenue pour évaluer les besoins en logements du territoire d'ici 2035 ;
    - Présenter les différents scénarios démographique pour Noailles d'ici 2035 et justifier les choix démographiques du projet de PLU ;
    - Reprendre intégralement l'évaluation environnementale du projet de PLU en s'appuyant sur l'avis de la MRAE ;
    - Intégrer les éléments de l'étude d'impact du barreau routier Est (projet de déviation de Noailles) afin de démontrer l'acceptabilité environnementale de ce projet ;
    - Rappeler dans la partie « risques » du rapport de présentation, l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable à la vente d'un terrain concerné par l'aléa retrait gonflement et l'obligation de réaliser une étude géotechnique de conception des aménagements projetés (pour les terrains constructibles non construits).

- **Dans le projet d'aménagement et de développement durables :**
  - Compléter les données statistiques concernant la méthodologie retenue pour évaluer les besoins en logements du territoire d'ici 2035 ;
  - Présenter les différents scénarios démographique pour Noailles d'ici 2035 et justifier les choix démographiques du projet de PLU.
  
- **Dans le règlement graphique:**
  - Limiter l'emprise du STECAL Ac à l'emprise de la coopérative agricole et reclasser le reste de la zone en zone A ;
  - Limiter l'emprise de la zone NL aux constructions envisagées dans le cadre du camping ;
  - Etudier la suppression de la zone 2AUp dédiée aux équipements publics ;
  - Etudier la suppression de la zone 2AU sur le site polluée de l'ancienne fonderie ;
  - Faire évoluer la zone 1AUh vers une zone 2AUh dans l'attente de réaliser une étude hydraulique sur le secteur ;
  - Classer les parcelles n°245 et 246 situées le long du chemin de la Messe en zone naturelle (zone N) ;
  - Intégrer les parcelles 6 et 7 de la rue de Boncourt au sein d'une zone naturelle (zone N en étudiant la possibilité d'un classement en Nj, naturelle jardin) ;
  - Classer la parcelle n°147 située à l'arrière de la station de lavage de la rue de Calais en zone naturelle (zone N) ;
  - Faire évoluer le zonage sur le site des activités de la société SEN (ventes de voitures d'occasion) d'une zone A (agricole) vers une zone UD (secteur à vocation pavillonnaire) ;
  - Faire évoluer le classement des fonds de jardin des constructions isolées (NB) de la rue du Val Gérin, d'une zone A (agricole) vers une zone Nj (Naturelle Jardin) ou NB avec une bande constructible au-delà duquel il ne sera possible d'y aménager que des abris ou annexes de faibles emprises ;
  - Intégrer la parcelle n°32 de la rue de Calais au sein de la zone UA ;
  - Revoir la délimitation de la zone Na uniquement sur les parcelles accueillant des activités agricoles et/ou équestres en prévoyant un classement NB (bâti isolé peu dense) pour les parcelles disposant d'une autre vocation ;
  - Classer en zone agricole les parcelles n°494 section A et n°26 section ZB tout en excluant les parties concernées par des zones humides (parties nord des parcelles qui resteront en zone naturelle) ;
  - Faire évoluer le classement des parcelles non bâties du secteur du « Point du Jour » en zone agricole ou naturelle (évolution d'une zone NB vers une zone A ou N) ;
  - Délimiter une zone agricole (zone A) sur l'emplacement du futur siège agricole sur la parcelle n°59 section ZC (actuellement en zone Ac dans le présent projet de PLU) ;
  - Maintenir une zone naturelle (zone N) sur les parcelles n°88 et 89 section AC au lieu-dit « Le Pont des Vaches » ;
  - Maintenir la zone UC sur une partie de la parcelle n°91 du chemin de la Messe ;
  - Maintenir la zone naturelle (zone N) sur la parcelle n°92 du chemin de la Messe ;
  - Ajuster aux boisements constatés sur le terrain, la délimitation des espaces boisés classés (E.B.C) sur la parcelle n°92 du chemin de la Messe.

○ **Dans le règlement écrit :**

- Imposer une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies départementales structurantes de niveaux 1 et 2, et de 10 mètres pour autres routes départementales ;
- Imposer une zone non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de la RD1001 au sein de la zone A et N ;
- Supprimer les espaces boisés classés dans une bande de 10 mètres comptée de part et d'autre de la RD1001 ;
- Intégrer une bande non constructible de 5 m de part et d'autre du ru de Boncourt dans la zone 2AU ;
- Envisager une dispense de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les annexes déjà « dispensées d'une alimentation en eau potable » ;
- Remplacer la zone UC (à vocation commerciale) par une zone UE en y admettant des sous-destinations de constructions sans liens avec l'activité commerciale, la restauration ou les services (ex : hôtels y compris en secteur UCa) ;
- Clarifier l'énoncé du paragraphe 7 des dispositions générales, par exemple en distinguant la réalisation d'au moins une place de stationnement utilisable pour les livraisons et d'au moins une place de stationnement PMR (à l'échelle d'un projet...) ;
- Repenser les obligations en matière de stationnement du secteur UCa : des prescriptions par surface de vente moins strictes en secteur UCa qu'en zone UC inciteraient les commerces de proximité à s'implanter dans le tissu urbain ;
- Permettre (comme en zone UA) un dépassement de la limite de hauteur de clôture sur rue pour les activités « soumises à une réglementation particulière ». au sein de la zone UE ;
- Assouplir l'obligation de remplacement de toute place de stationnement supprimée, notamment si cette disparition est déjà compensée par une mutualisation du stationnement ou par un changement de destination réduisant les besoins au sein des règles d'urbanisme de la zone UA, UB et UE ;
- Préciser la distinction faite par le paragraphe 7 des règles d'urbanisme de la zone UE (page 91 du document .pdf numérique) entre « construction à usage d'activités commerciales » et « constructions à usage (...) de commerces » ;
- Admettre les entrepôts au sein de la zone UA : ces constructions offrant une alternative au stockage extérieur pour les matériaux sensibles (aliments, objets de valeur...) ou peu esthétiques. Un entrepôt modeste (moins de 500m<sup>2</sup>) peut répondre aux besoins d'une PME et l'aider à affronter des ruptures d'approvisionnement ;
- Au sein des zones UA et UB, ne pas imposer aux modifications et aux extensions des constructions existantes d'avoir un aspect « identique » au bâtiment objet de la demande (aspect « similaire » évoqué en page 37). Idem en zone UB ;
- Autoriser au sein de la zone UA, les panneaux translucides en toiture pour les bâtiments à usage d'activité n'étant pas « existants » ;
- Préciser les règles de la zone UA et UB en matière de stationnement pour les « magasins de vente » correspondant à un type d'Etablissement Recevant du Public qui comprend une « surface de vente » ;
- Moduler les règles de la zone UA et UB en matière de stationnement s'appliquant à la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en les déclinant selon les sous-destinations (bureau, entrepôts..) ;
- Au sein de la zone UD et 1AUh, utiliser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » prévue par le code de l'urbanisme car un PLU doit « se baser que sur les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 », même s'il peut en « préciser la définition donnée par le lexique national (...) ». De la même manière, utiliser les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;

- Expliciter en zone UD et UB, l'interdiction des constructions « dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances (...) et des activités « incompatibles avec l'habitat ou sources de nuisances pour le voisinage » afin de permettre aux porteurs de projets de savoir s'ils peuvent s'implanter ;
- Nuancer l'interdiction totale des ICPE au sein de la zone 1AUh, celles-ci pouvant correspondre à des installations de chauffage d'immeubles, à des équipements publics (blanchisserie de centre hospitalier...) ou encore à des services ;
- Autoriser au sein du secteur Ac, les sous-destinations correspondant à la nature de l'activité et à la destination des constructions prévues. En effet, selon la jurisprudence, les ouvrages des coopératives agricoles correspondent à diverses sous-destinations (« industrie », « entrepôts », « commerce de gros »). Les constructions des coopératives ne sont pas considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Admettre au sein de la zone NL, la sous-destination « autres hébergements touristiques » incluant les constructions destinées à accueillir des touristes « dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs » ;
- Dispenser au sein de la zone UA (paragraphe 4), les constructions et installations agricoles de l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative ;
- Ne pas limiter l'emprise au sol des constructions agricoles à 60% au sein de la zone UA (paragraphe 4) ;
- Dispenser au sein de la zone UA (paragraphe 5), les constructions agricoles de l'obligation d'avoir, en façade principale, des ouvertures « plus hautes que larges avec un ration d'au moins 25% » ;
- Ne pas réglementer de distance (4m dans le règlement du PLU arrêté) entre deux constructions non contiguës de la zone A (paragraphe 4) ;
- Mettre en cohérence au sein de la zone A (paragraphe 4), la règle énonçant que « les annexes autorisées pourront être implantées à plus de 30m de la construction principale (...) » avec celle du paragraphe 2, stipulant que « les annexes aux bâtiments d'habitation (sont autorisées) à condition d'être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation » ;
- Remplacer la terminologie « bâtiments agricoles » par « constructions et installations agricoles » pour le secteur Na (règles de la zone N, paragraphe 2) ;
- Ne pas réglementer dans le secteur Na, l'emprise au sol (car elle ne l'est pas dans la zone A) (règles de la zone N, paragraphe 2) ;
- Préciser pour le secteur Na, que la hauteur des nouvelles constructions agricoles sera de 15 m avec, dépassement autorisé pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles (règle de la zone N, paragraphe 4) ;
- Autoriser les activités commerciales et artisanales au sein de la zone UD sous réserve que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur notamment vis-à-vis des nuisances ;
- Rendre possible la construction d'un ouvrage de faible emprise au sol disposant d'une hauteur supérieure à 15 mètres sur la zone Ac ;
- Maintenir la vocation artisanale et commerciale de la zone UE ;
- Rappeler l'obligation de réaliser une étude géotechnique préalable à la vente d'un terrain concerné par l'aléa retrait gonflement et l'obligation de réaliser une étude géotechnique de conception des aménagements projetés (pour les terrains constructibles non construits) dans toutes les zones concernées du règlement écrit ;
- Rappeler l'existence de l'aléa « effondrement localisé fort et en masse faible » dans toutes les zones concernées du règlement écrit ;
- De faire évoluer les règles des clôtures admises en limites séparatives au sein du règlement de la zone d'urbanisation future du Bois Laurent (interdiction des clôtures maçonnées).

- **Dans les orientations d'aménagement et de programmation:**
  - Prévoir une orientation d'aménagement et de programmation pour le projet de camping au sein de la zone NL ;
  - De faire évoluer les règles des clôtures admises en limites séparatives au sein de l'OAP du Bois Laurent (interdiction des clôtures maçonnées).
  
- **Dans les annexes:**
  - Intégrer le zonage d'assainissement ;
  - Ajouter une annexe « Construire en terrain argileux/Réglementation et bonne pratiques ».

• **Ses analyses et ses avis aux observations du public, dont la synthèse est présentée ci-après :**

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<p><b>Avis défavorable</b> à la volonté communale d'implanter une aire naturelle de camping le long de la rue du Val Gérin</p>	<p>Défaut de justification des besoins d'accueillir un camping sur Noailles ;            Le projet de camping est non mentionné dans le PADD et son projet d'implantation n'a pas fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal ;            Absence d'études d'impacts sur la faune et la flore, sur les ruissellements, sur les déplacements, sur les paysages ;            Aucun scénario alternatif d'implantation étudié face aux nombreuses contraintes du site actuel (retrait gonflement, désordres hydrauliques, coulées de boue, accessibilité) ;            Séquence Eviter Réduire Compenser non déployée ;            Absence d'analyse coûts avantages vis-à-vis de l'implantation d'un tel équipement ;            Réalisation du nouveau barreau routier (ER3) non garanti ;            Faible capacité d'absorption de la rue du Val Gérin vis-à-vis des nouvelles circulations engendrées par le projet de camping et de la coopérative agricole ;            Défense incendie non assurée sur la rue du Val Gérin.</p>	<p>Pages n°53 à 59 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Avis défavorable</b> à la volonté de délocaliser la coopérative agricole AGORA au sein de la zone Ac.</p>	<p>Absence d'études d'impacts sur la faune et la flore, sur les ruissellements, sur les déplacements, sur les paysages ;            Aucun scénario alternatif d'implantation étudié face aux nombreuses contraintes du site actuel (retrait gonflement, coulées de boue, accessibilité) ;            Séquence Eviter Réduire Compenser non déployée ;            Réalisation du nouveau barreau routier (ER3) non garanti ;            Faible capacité d'absorption de la rue du Val Gérin vis-à-vis des nouvelles circulations engendrées par le projet de camping et de la coopérative agricole.            Le projet de délocalisation de la coopérative agricole aurait pu être conditionné à la réalisation du barreau routier secondaire.            Dans l'attente du barreau routier secondaire, la délocalisation de la coopérative agricole AGORA sur la zone Ac ne fera que reporter les problèmes de la circulation constatés dans le centre-ville sur la rue du Val Gérin.            L'outil « programmation » des Orientations d'Aménagement et de Programmation (dite OAP) aurait pu être exploité sur la zone Ac en y indiquant que la coopérative agricole pourra s'implanter uniquement lorsque la réalisation du barreau routier secondaire sera constatée            Bien que l'implantation de la coopérative pourra faire l'objet d'une étude d'impact en fonction de son niveau de classement dans la nomenclature ICPE, la méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU ne permet pas d'appréhender l'impact global des potentiels projets qui seront réalisés au sud-ouest du bourg (projet de camping, délocalisation d'un corps de ferme et d'une coopérative agricole, projet de barreau routier secondaire, lotissement du Bois Laurent). Elle conduira à des évaluations environnementales isolées en fonction de la réalisation individuelle de chaque projet, ce qui peut aboutir à une sous-évaluation de leurs impacts.</p>	<p>Pages n°59 à 62 du rapport d'enquête</p>

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<p><b>Avis défavorable</b> à la volonté communale d'urbaniser le site du Bois Laurent (zone 1AUh) sans étude préalable portant sur la gestion hydraulique des eaux pluviales qui seront générées par son artificialisation.</p> <p><b>+ Recommandation d'effectuer les compléments suivants dans le projet de PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o De rappeler les obligations de réaliser une étude géotechnique préalable à la vente d'un terrain concerné par l'aléa retrait gonflement, et l'obligation de réaliser une étude géotechnique de conception des aménagements projetés (pour les terrains constructibles non construits) dans toutes les zones concernées du règlement écrit ;</li> <li>o D'ajouter une annexe « construire en terrain argileux/Réglementation et bonnes pratiques » au sein du PLU ;</li> <li>o De faire évoluer les règles des clôtures admises en limites séparatives au sein du règlement écrit et de l'OAP du Bois Laurent (interdiction des clôtures maçonnées).</li> </ul>	<p>La zone 1AUh aurait également pu faire l'objet d'un classement en zone 2AUh afin de conditionner son ouverture à la réalisation d'une étude hydraulique. Cette dernière serait en effet la bienvenue en vue de parfaire la connaissance des ruissellements et des désordres hydrauliques déjà nombreux sur cette partie de la ville de Noailles.</p> <p>Il conviendra d'être vigilant sur l'artificialisation du site du Bois Laurent. Ce dernier dispose d'une topographie non négligeable avec de fortes pentes. Une étude hydraulique du secteur permettrait d'analyser les impacts cumulés des différents aménagements projetés sur celui-ci et de localiser plus précisément les aménagements de gestion des eaux pluviales au sein de l'OAP dite du Bois Laurent.</p> <p>Vis-à-vis des risques naturels, le site est concerné par un aléa retrait gonflement mais ce dernier n'empêche pas de construire. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles. En effet, de nouvelles obligations doivent être réalisées pour garantir la constructibilité des terrains concernés par aléa retrait gonflement d'un niveau moyen à fort : le vendeur d'un terrain constructible, non encore construit concerné par cet aléa se doit de réaliser une étude géotechnique préalable à sa vente tandis que le maître d'ouvrage du projet se doit de réaliser une étude géotechnique de conception des aménagements projetés.</p> <p>Ces obligations pourraient être rappelées au sein du rapport de présentation, du règlement écrit de la zone et dans l'OAP du Bois Laurent est donc la bienvenue.</p> <p>Pour une parfaite information des pétitionnaires, la plaquette « Construire en terrain argileux / Réglementation et bonnes pratiques » publiée par le Ministère de la Transition Ecologique pourrait être annexée au dossier du PLU.</p>	<p>Pages n°63 à 64 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> de reprendre intégralement l'évaluation environnementale du projet de PLU en s'appuyant sur l'avis de la MRAE.</p> <p><b>+ recommandation</b> d'effectuer une nouvelle saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) afin qu'elle puisse effectuer ses observations sur une évaluation environnementale plus aboutie.</p>	<p>Il faut concevoir l'évaluation environnementale comme un véritable outil d'aide à la décision pour les élus. Les aspects suivants se devront donc d'être intégrés à l'évaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Choix du scénario démographique en fonction de différents scénarios alternatifs (analyse comparative). Ce choix devra être guidé par les capacités d'accueil du tissu urbain, les capacités des réseaux d'assainissement, du captage d'eau potable, de la collecte et du traitement des déchets, des capacités du réseau viaire à absorber de nouvelles circulations etc... ;</li> <li>o Choix des zones de développement (zones à urbaniser – AU) via une analyse comparative en fonction des contraintes naturelles du site, de l'impact paysager engendré, de leur accessibilité routière et en modes doux, de l'impact sur la biodiversité etc...</li> <li>o Ces analyses comparatives devront intégrer la doctrine Eviter, Réduire, Compenser ;</li> <li>o En vue de parfaire la connaissance environnementale des sites à urbaniser, des études complémentaires pourront être menées (études hydrauliques et/ou faune et flore)</li> </ul>	<p>Pages n°65 et 66 du rapport d'enquête</p>

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'intégrer les éléments de l'étude d'impact du barreau routier Est (déviation de Noailles) et des différents tracés étudiés dans le rapport de présentation du PLU	L'intégration de ces éléments dans le rapport de présentation du PLU permettra de démontrer ou non l'acceptabilité environnementale du projet de déviation.	Pages n°65 et 66 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'intégrer davantage les réflexions du SCoT de la Thelloise en cours de révision afin d'assurer la compatibilité de l'actuel projet de PLU avec le futur SCoT.	Les espaces consommés par le présent projet de PLU, notamment pour des vocations économiques sont conformes aux prévisions du SCoT du Pays de Thelle en vigueur mais aucune information n'est donnée vis-à-vis du SCoT en cours de révision. Une approbation du projet de PLU avant celle de la révision du SCoT de la Thelloise pourrait entraîner une nouvelle révision du PLU de Noailles dans un délai d'un an à compter de l'approbation du SCoT ( <b>en cas d'incompatibilité du PLU avec le SCoT vis-à-vis des niveaux d'artificialisation des sols</b> ).	Pages n°66 à 68 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de réinterroger la pertinence des zones 2AUp et 2AU.	Recommandation effectuée compte tenu de l'absence de justification du besoin de nouveaux équipements publics et des contraintes du site de l'ancienne fonderie (pollution, absence d'études sur la pollution, aucune procédure de dépollution engagée). Etant donné la temporalité des études nécessaires pour l'urbanisation du site de l'ancienne fonderie (2AU) et des nouveaux délais d'ouverture des zones 2AU (6 ans depuis la loi Climat et Résilience), il apparaît peu pertinent de conserver cette zone 2AU.	Pages n°66 à 68 + page n°89 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de revoir le calcul de l'artificialisation des sols	Les projets prévus sur les espaces non urbanisés mais situés au sein de l'enveloppe urbaine, constituent également, à partir d'une superficie de 2 500m <sup>2</sup> (source SRADDET des Hauts-de-France), de la consommation d'espaces. Les surfaces inscrites dans le PLU en vigueur mais non urbanisées constituent également une prévision de consommation d'espaces si elles sont reprises dans le présent projet de PLU	Pages n°66 à 68 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de maintenir la zone UC sur une partie de la parcelle n°91	La demande d'extension de la zone UC sur la parcelle n°92 effectuée lors de l'enquête publique ne semble se justifier que pour des raisons patrimoniales et successorales personnelles Son extension sur la parcelle n°92 ne pourra voir le jour sans véritable projet.	Pages n°68 et 69 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de maintenir une zone naturelle (zone N) sur la parcelle n°92 située le long du chemin de la Messe	L'extension de la zone UC sur la parcelle n°92 du chemin de la Messe ne pourra voir le jour sans véritable projet. Son maintien au sein d'une zone naturelle (zone N) permettra de limiter les extensions urbaines et la consommation d'espaces naturels et agricoles.	Pages n°68 et 69 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'effectuer des ajustements sur la délimitation des Espaces Boisés Classés sur la parcelle n°92 située le long du chemin de la Messe	La délimitation des espaces boisés classés doivent correspondre aux boisements réellement constatés sur cette parcelle.	Page n°69 du rapport d'enquête

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<p><b>Recommandation</b> de maintenir la vocation artisanale et commerciale de la zone UE + <b>recommandation</b> d'étudier l'implantation de la coopérative agricole à proximité de l'ER2 et de proposer d'autres scénarios alternatifs pour son implantation.</p>	<p>La zone d'activités économiques de Longvillers est une zone d'activités d'intérêt économique gérée par la communauté de communes Thelloise. Sa vocation est d'accueillir des activités artisanales et commerciales.</p> <p>A travers son SCoT en cours de révision, la Thelloise mène également une stratégie de lutte contre les l'artificialisation et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les espaces libres de toutes constructions des zones d'activités se doivent donc d'être réservés en priorité pour l'accueil d'activités artisanales et commerciales d'autant plus que les</p> <p>Une analyse multicritère de plusieurs sites potentiels d'accueil de la coopérative agricole pourrait venir accompagner son choix d'implantation. Le projet de PLU expose bien les raisons et la nécessité d'une délocalisation de la coopérative Agora mais aucun argument ne vient expliquer le choix du futur site d'accueil. Il serait opportun d'apporter des précisions sur ce sujet.</p>	<p>Page n°69 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Avis défavorable</b> sur la délimitation de l'emplacement réservé n°3 (ER3) pour la réalisation du barreau secondaire.</p>	<p>La réalisation du barreau secondaire (ER3) sera en effet soumise à étude d'impact. Cette étude permettra de répondre à certaines préoccupations des administrés notamment celles liées à l'environnement et à la santé humaine. L'étude d'impact devra d'ailleurs prévoir les mesures appropriées pour éviter, réduire et compenser les impacts du barreau secondaire.</p> <p>Néanmoins, les enjeux environnementaux se doivent désormais d'être une composante centrale de l'élaboration d'un projet d'infrastructure au même titre que les autres contraintes techniques et financières imposées au maître d'ouvrage.</p> <p>C'est pourquoi, je trouve qu'il n'est pas opportun de définir dès aujourd'hui l'emplacement réservé du barreau secondaire, car le tracé présentant le moindre impact environnemental et le moindre impact sur les riverains n'est pas connu et justifié. La mise en place d'un emplacement réservé n'est certes qu'un outil foncier permettant de préempter du foncier lors de sa vente, mais rappelons ici, qu'est associé à cet outil, un droit de délaissement du propriétaire permettant de mettre en demeure la municipalité de procéder à l'acquisition du foncier. Il serait tout de même dommageable d'acquérir du foncier sur lesquels l'étude d'impact démontrerait des enjeux environnementaux importants à préserver.</p>	<p>Pages n°70 et 71 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> de maintenir une zone naturelle (zone N) sur les parcelles n°88 et 89 section AC au lieu-dit « <i>Le Pont des Vaches</i> » du chemin de la Messe</p>	<p>Cette zone naturelle permettra de limiter l'artificialisation des sols en extension urbaine conformément aux volontés municipales de limiter les extensions urbaines et de lutter contre la consommation d'espaces.</p>	<p>Page n°71 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> de délimiter une nouvelle zone Ac correspondant strictement à la coopérative agricole.</p>	<p>Il s'agit ici de répondre à la réserve de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) qui demandait de limiter l'emprise de la zone Ac aux bâtiments de la future coopérative. Il s'agit ici d'un avis sur le principe de STECAL.</p> <p>Je maintiens tout de même mon avis sur l'observation n°3 concernant la localisation de la coopérative agricole (pages n°59 à 62 du rapport d'enquête).</p>	<p>Pages n°72 et 73 + page n°96 du rapport d'enquête</p>

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de délimiter une zone A sur l'emplacement du futur siège agricole sur la parcelle n°59 section ZC du lieu-dit la « Vallées aux Merliers »	Cette zone agricole permettra la délocalisation de ce siège agricole de l'EARL SOENEN sans contrainte.	Pages n°72 et 73 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de compléter la page n°34 de l'annexe au règlement pour préciser que la protection concerne le lavoir et demande d'ajouter une photo.	Ces précisions permettront aux pétitionnaires de mieux discerner les bâtiments concernés par les protections réglementaires.	Page n°73 du rapport d'enquête
<b>Avis défavorable</b> au classement de la parcelle n°112 section AH située au 9 rue de Calais au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	La cour intérieure de cet ensemble bâti ne comprend aucun intérêt paysager puisqu'il s'agit d'une cour artificialisée avec quelques places de stationnement	Pages n°73 à 74 du rapport d'enquête
<b>Avis défavorable</b> au classement de la clôture de la propriété située au n°28 rue de Calais au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.	Cette clôture et ces végétations sont composées de poteaux, de soubassements en béton et de thuyas. La protection de ces éléments entraîne l'interdiction de toute modification de la composition architecturale des éléments bâtis protégés alors que ce type de clôture est interdit au sein du règlement écrit de la zone UA. Il convient donc de supprimer cette contradiction en supprimant la clôture du 28 rue de Calais de cette liste de protection. Cette clôture ne présente aucun intérêt patrimonial.	Pages n°73 à 75 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de maintenir la zone NB sur le secteur du chemin du Point du Jour.	Une urbanisation sur ce secteur serait synonyme d'extension urbaine sur des secteurs desservis partiellement par les réseaux. Conformément aux évolutions législatives, la municipalité souhaite densifier son tissu urbain, lutter contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.	Pages n°75 et 76 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de classer les parcelles non bâties (parcelles n°27, 28, 30 et 31) du secteur du « Point du Jour » en zone agricole ou naturelle.	Ces parcelles n'étant pas bâties, leur classement en zone NB (zonage permettant l'évolution de constructions isolées) ne paraît pas légitime.	Page n°76 du rapport d'enquête
<b>Avis défavorable</b> au classement des parcelles 109, 112, 114, 115 et 116 en zone UB.	Ce classement serait synonyme d'extension urbaine linéaire non compatible : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ avec la volonté communale de modérer sa consommation d'espaces agricoles et naturels ;</li> <li>○ l'ambition de traiter qualitativement les lisières urbaines et de maintenir une trame verte dans le tissu urbain (page n°23 et 24 de l'axe 2 du PADD).</li> </ul>	Page n°76 du rapport d'enquête
<b>Avis favorable</b> au classement en zone agricole des parcelles n°494 section A et n°26 section ZB tout en excluant les parties concernées par des zones humides (parties nord des parcelles qui resteront en zone naturelle). <b>+ recommandation</b> d'étendre ce principe aux secteurs hachurés par la Chambre d'Agriculture au sein du plan joint à son avis (tout en maintenant les zones humides au sein d'une zone N).	Ces espaces concernent des grandes cultures agricoles et il paraît plus légitime de les intégrer au sein d'une zone agricole (zone A).  La Chambre d'Agriculture a également fait cette demande et par équité avec les autres exploitants agricoles ce principe devrait être étendu aux secteurs hachurés par la Chambre d'Agriculture (cf. Plan de la Chambre d'Agriculture au sein de la page n°78 du rapport d'enquête).	Pages n°77 et 78 du rapport d'enquête

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<b>Avis favorable</b> à la possibilité de construire un ouvrage de faible emprise au sol sur la zone AC d'une hauteur supérieure à 15 mètres.	Ces hauteurs permettront l'aménagement d'une tour de travail pour les silos de stockage.	Page n°81 du rapport d'enquête
<b>Avis favorable</b> à l'autorisation des activités commerciales et artisanales au sein de la zone UD sous réserve que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur notamment vis-à-vis des nuisances.	Ces vocations sont d'ailleurs autorisés au sein du PLU en vigueur et permettent de développer de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain	Page n°81 du rapport d'enquête
<b>Avis favorable</b> à la délimitation du secteur Na uniquement sur les parcelles accueillant des activités agricoles et/ou équestres. <b>+ recommandation</b> de classer les constructions à usage d'habitation au sein d'une zone NB qui correspond au bâti isolé peu dense.	Les secteurs résidentiels de la zone Na se doivent être exclus de cette zone qui est destinée à accueillir des activités agricoles et/ou équestres. <b>Je recommande l'intégration de ces constructions à usage d'habitation au sein d'une zone NB par équité avec les autres zones bâties peu denses et isolées de la commune qui ont fait l'objet d'un tel classement.</b>	Page n°82 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'intégrer la parcelle n°32 de la rue de Calais au sein de la zone UB.	Cette construction est en effet liée au secteur nord de la rue de Calais dont les constructions sont intégrées dans la zone UB. Par équité, la construction de la parcelle n°32 sera également intégrée à ce zonage.	Page n°82 du rapport d'enquête
<b>Avis défavorable</b> aux demandes de Monsieur ECKERT de rendre constructible les parcelles n°77 et 970 et la zone NL.	L'intégration de la zone NL, des parcelles 77 et 970 au sein d'une zone constructible serait synonyme d'extension urbaine linéaire non compatible : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ avec la volonté communale de modérer sa consommation d'espaces agricoles et naturels ;</li> <li>○ l'ambition de traiter qualitativement les lisières urbaines et de maintenir une trame verte dans le tissu urbain (page n°23 et 24 de l'axe 2 du PADD).</li> </ul>	Pages n°82 et 83 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de classer ces fonds de jardins en zone naturelle, type fonds de jardins.	Ce classement est davantage compatible avec les vocations réellement constatées.	Page n°83 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de faire évoluer le zonage pour les activités de la société SEN : passage d'une zone A (agricole) vers une zone UD (secteur à vocation pavillonnaire)	A l'image de la réponse de la municipalité à la remarque n°22 (cf ; Page n°81 du rapport d'enquête publique), ce secteur pourrait être intégré à une zone UD où la municipalité envisage d'autoriser les activités commerciales et artisanales sous réserve que celles-ci soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur notamment vis-à-vis des nuisances.	Pages n°84 et 85 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> de classer la parcelle n°147 en zone naturelle (parcelle située à l'arrière de la station de lavage de la rue de Calais).	La parcelle n°147 est une parcelle non artificialisée. Il convient donc de les intégrer au sein d'une zone naturelle afin de lutter contre l'artificialisation des sols et d'éviter toute extension urbaine.	Pages n°84 et 85 du rapport d'enquête

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<p><b>Recommandation</b> d'intégrer les parcelles 6 et 7 de la rue de Boncourt au sein d'une zone naturelle. + <b>recommandation</b> de classer ces fonds de jardin au sein d'une zone Nj, naturelle jardin.</p>	<p>Ces parcelles sont non artificialisées. Il convient donc de les intégrer au sein d'une zone naturelle afin de lutter contre l'artificialisation des sols et d'éviter toute extension urbaine.</p>	<p>Pages n°84 et 85 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> de classer les parcelles n°245 et 246 situées le long du chemin de la Messe en zone naturelle.</p>	<p>Ces parcelles sont non artificialisées. Il convient donc de les intégrer au sein d'une zone naturelle afin de lutter contre l'artificialisation des sols et d'éviter toute extension urbaine.</p>	<p>Pages n°84 à 86 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> de compléter les informations du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développement durables vis-à-vis des besoins en logements.</p>	<p>Recommandation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Détailler le nombre de logements nécessaires au maintien de la population (calcul du point mort);</li> <li>○ De prendre en considération l'évolution du renouvellement urbain, du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires ;</li> <li>○ De prendre en compte l'objet de 5% de logements en vacants en 2035 affiché au sein du PADD ;</li> <li>○ De présenter des choix de scénarios démographiques alternatifs pour Noailles.</li> </ul>	<p>Page n° 86 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> d'annexer le zonage d'assainissement au présent projet de PLU.</p>	<p>L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, pour les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui en ont la compétence, de définir après étude préalable : les zones d'assainissement collectif (1°), les zones relevant de l'assainissement non collectif (2°) et les zones concernées par la gestion des eaux pluviales (3° et 4°).</p>	<p>Page n°87 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> d'élaborer un zonage d'assainissement pluvial sur le territoire de Noailles</p>	<p>L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, pour les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui en ont la compétence, de définir après étude préalable : les zones d'assainissement collectif (1°), les zones relevant de l'assainissement non collectif (2°) et les zones concernées par la gestion des eaux pluviales (3° et 4°).</p> <p>De plus, les secteurs du Bois Laurent et de la zone NL sont concernés par de nombreux désordres hydrauliques.</p>	<p>Pages n°87 et 88 du rapport d'enquête</p>
<p><b>Recommandation</b> de démontrer que le développement démographique planifié dans le présent projet de PLU n'est pas de nature à remettre en cause la ressource en eau, ni de créer des dysfonctionnements dans le fonctionnement de la station d'épuration de Hermes.</p>	<p>Il serait judicieux que le rapport de présentation et l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement face la démonstration que la station d'épuration de Hermes, dont dépend Noailles (Dimensionnée pour 20 000 équivalent habitants) puisse absorber les nouveaux logements qui seront construits sur les communes dépendantes à celle-ci (Berthecourt, Noailles, Sainte-Geneviève, Villers-Saint-Sépulcre). Il en est de même pour les capacités d'alimentation en eau potable. Il aurait été pertinent de vérifier que la capacité du captage puisse satisfaire la consommation en eau potable de 800 habitants supplémentaires d'ici 2035.</p> <p>Aucune démonstration n'est véritablement effectuée au sein de la page n°84 de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement vis-à-vis de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement.</p>	<p>Pages n°90 et 91 du rapport d'enquête</p>

Avis du commissaire enquêteur dans l'analyse des observations	Justifications et motivations du commissaire enquêteur	Précisions dans le rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'analyser davantage l'impact du projet de PLU sur les déplacements.	L'évaluation environnementale du projet de PLU se doit d'être renforcée sur ce sujet en intégrant notamment la temporalité nécessaire pour la réalisation de la déviation de Noailles (ER2) et le barreau routier secondaire (ER3). Des justifications supplémentaires devront également être apportées quant à la maîtrise foncière liée à ces deux projets d'infrastructure routière	Page n°91 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'étudier l'intégration des ajustements réglementaires demandés par la Chambre d'Agriculture	Les demandes formulées par la Chambre d'Agriculture paraissent légitimes pour ne pas entraver le développement agricole des exploitations de Noailles.	Page n°92 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'étudier la délimitation d'une zone dédiée aux équipements publics au sein de la zone UE	La délimitation d'une zone UEp permettrait d'identifier les équipements publics présents au sein de la zone ZAE.	Page n°92 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'étudier la possible mise en œuvre d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)	Les pistes exploratoires proposées par la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise sont intéressantes.  Dans l'attente d'une réflexion plus aboutie sur le devenir de ce site l'outil « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est intéressant à exploiter. Finalement la temporalité d'application de cet outil (5 ans) est relativement proche de la temporalité d'une zone 2AU (6 ans).	Page n°93 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'étudier la possibilité de restreindre les installations commerciales au sein de la zone UE	Cette piste proposée par la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise est intéressante. Elle permettrait de restreindre les installations commerciales au sein de la zone UD afin de concentrer le développement commercial au sein du centre bourg et au sein des zones UC et UCa.	Page n°93 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'étudier les demandes d'ajustements réglementaires de la Cci au sein du règlement écrit.	Les évolutions demandées par la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise sont intéressantes et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU	Pages n°94 et 95 du rapport d'enquête
<b>Recommandation</b> d'étudier l'intégration des ajustements demandés par le Conseil Départemental de l'Oise.	Ces éléments ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU Les ajustements demandés permettront de compléter les informations au sein du rapport de présentation sur les thématiques suivantes : l'aménagement numérique, les transports, l'OAP dite du Presbytère, le renouvellement et le développement urbain, les transports collectifs, les circulations douces, les espaces naturels sensibles, l'assainissement, l'eau, les rivières et les ruissellements et le patrimoine. Les évolutions qui pourront être apportées au sein du règlement écrit visent à renforcer la sécurité des déplacements sur les routes départementales.	Pages n°96 et 97 du rapport d'enquête

### 3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le commissaire-enquêteur constate les données suivantes, sur lesquelles, il se fonde, pour déterminer son avis :

- Les obligations légales ont été respectées pour l'enquête publique et son bon déroulement ;
- L'information faite au public (par voie de presse, affichages et sites internet) a permis à la population de prendre connaissance du projet ;
- Le projet de PLU a été notifié aux personnes publiques associées et le maître d'ouvrage souhaite faire évoluer son projet suite aux avis reçus ;
- Le projet de PLU est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Thelle ;
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a considéré que l'évaluation environnementale du projet de PLU se devait de faire l'objet de nombreux compléments et qu'une nouvelle saisine de la MRAE serait nécessaire afin qu'elle puisse effectuer des observations sur une évaluation environnementale plus aboutie ;
- Le respect des observations méthodologiques transmises par la MRAE au sein de l'évaluation environnementale du projet de PLU pourrait faire évoluer les choix politiques d'aménagement pour Noailles ;
- Le projet de PLU a fait l'objet d'un avis fortement réservé de la part de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, d'un avis réservé de la part de la Chambre d'Agriculture de l'Oise et d'un avis défavorable de la part de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- Les projets majeurs affichés dans le projet de PLU ont fait l'objet de vives contestations du public et ces projets présentent des défauts de justification soit vis-à-vis de leurs besoins réels ou de leur choix d'implantation. Des scénarios alternatifs n'ont pas été étudiés et ces projets n'ont pas fait l'objet d'études d'impacts sur la faune, la flore, les ruissellements, les déplacements et les paysages. La doctrine éviter/réduire/compenser pourrait être intégrée dans les choix d'implantation des projets majeurs du projet de PLU ;
- Le choix du site d'implantation du camping n'a pas fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLU semblent avoir été respectées partiellement (absence de registre pour recevoir les observations du public) ;
- La municipalité n'a pas répondu aux observations du public et du commissaire enquêteur intégrées au sein du procès-verbal de ce dernier ;

- Les nombreuses recommandations effectuées par le commissaire-enquêteur sont susceptibles de remettre en cause l'économie générale du projet et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) notamment vis-à-vis de la suppression des zones 2AU, des évolutions demandées sur la zone 1AUh (Bois Laurent), de la localisation de la délocalisation de la coopérative agricole ou encore vis-à-vis du projet de camping sur la zone NL.

Les possibles intégrations de ces recommandations nécessiteront un nouveau débat du PADD au sein du Conseil Municipal ;

**Le commissaire enquêteur ;**

Après étude approfondie du dossier d'enquête, visites sur le terrain, entretiens avec les responsables du projet,

Après analyses détaillées des avis des pétitionnaires et des personnes publiques associées présentées au sein du rapport d'enquête publique, j'émet :

**UN AVIS DEFAVORABLE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE NOAILLES**

**Fait à Noailles, le 13 mai 2023.**

**Le Commissaire Enquêteur  
Sylvain Dubois**

