

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



**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

(Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé)

## SOMMAIRE

<b>1. GENERALITES</b> .....	<b>2</b>
1.1 Objet de l'enquête .....	2
1.2 Contexte de l'enquête publique .....	2
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique .....	3
1.4 Composition du dossier d'enquête .....	4
1.5 Définition d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	5
1.6 Nature et caractéristiques du projet .....	7
1.7. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses de la ville de Noailles .	23
1.8. Concertation publique préalable à la présente enquête .....	40
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>42</b>
2.1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	42
2.2. Mesures préparatoires .....	42
2.3. Information du public.....	42
2.4. Modalités de réception du public .....	43
2.5. Climat de l'enquête.....	46
2.6. Clôture de l'enquête – transfert des dossiers et registre.....	46
<b>3. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, REPONSE DE LA COMMUNE DE NOAILLES ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>50</b>
3.1. Observations du public sur le registre d'enquête disponible en mairie de Noailles. ..	50
3.2. Observations et remarques du commissaire enquêteur.....	84
<b>4. ANNEXES</b> .....	<b>98</b>
Annexe 1 : Arrêté de mise en enquête publique du projet de PLU de Monsieur le Maire de Noailles .....	98
Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur. ....	102
Annexe 3: Absence de mémoire en réponse du maître d'ouvrage. ....	123
Annexe 4 : Annonces légales « <i>Courrier Picard</i> » .....	124
Annexe 5 : Annonces légales « <i>Le Parisien</i> » .....	125
Annexe 6: Certificat « Avis d'enquête publique » - Ville de Noailles. ....	126
Annexe 7 : Certificat « sur l'honneur » vis-à-vis de la réception d'observation par la voie dématérialisée – Ville de Noailles. ....	127

## 1. GENERALITES

### 1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique, concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Noailles. Cette enquête publique est organisée au titre des articles L.153-31 à L.153-35 et R.151-1 et R.152-55 du code de l'urbanisme.

Le PLU couvre entièrement le territoire communal c'est-à-dire le bourg, les espaces agricoles, naturels et boisés.

Par délibération en date du 16 février 2016, le Conseil Municipal de Noailles a décidé de prescrire la révision de son 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.

### 1.2 Contexte de l'enquête publique

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 (Ci-après les envois effectués pour chaque personne publique associée).

Personnes associées	RAR n°	Distribué le	Réponse
Préfecture du Département de l'Oise – Direction collectivités bureau urbanisme	1A 193 599 7914 1	21.10.2022	
Direction Départementale des territoires de l'Oise – Service Aménagement Urbanisme et Energie	Dossier remis en main propre	20.10.2022	13.01.2023
Direction Départementale des territoires de l'Oise – Délégation Territoriale de Beauvais	1A 193 599 7916 5	21.10.2022	
Conseil Régional des Hauts-de-France	1A 193 599 7918 9	21.10.2022	
Conseil Départemental de l'Oise	1A 193 599 7919 6	24.10.2022	16.01.2023
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise	1A 193 599 7920 2	21.10.2022	30.01.2023
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise	1A 193 599 7921 9	21.10.2022	
Chambre d'Agriculture de l'Oise	1A 193 599 7922 6	21.10.2022	08.12.2022
Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise	1A 193 599 7923 3	21.10.2022	
Agence Régionale de Santé des Hauts de France - Lille	1A 193 599 7924 0	21.10.2022	21.12.2022

Personnes associées	RAR n°	Distribué le	Réponse
Direction Régionale des Affaires Culturelles des Hauts-de-France	1A 193 599 7925 7	21.10.2022	
Groupement de Gendarmerie de l'Oise	1A 193 599 7927 1	21.10.2022	
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement -MRAE	1A 193 599 7934 9	21.10.2022	25.01.2023
GRT Gaz	1A 193 599 7931 8	21.10.2022	
Communauté de Communes Thelloise	1A 193 599 7929 5	21.10.2022	
Service Départemental d'Incendie et de Secours	1A 193 599 7930 1	21.10.2022	
Réseau de Transport et d'Electricité (RTE)	1A 193 599 7932 5	07.11.2022	07.11.2022
Ministère de la défense – Etat Major	1A 193 599 7926 4	21.10.2022	15.11.2022 et le 14.12.2022
Direction Départementale des Territoires de l'Oise –Service de l'Economie Agricole – Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	1A 193 599 7933 2	28.10.2022	13.12.2022
Commune de Ponchon	1A 193 599 7935 6		
Commune de Berthecourt	1A 193 599 7936 3		
Commune de Cauvigny	1A 193 599 7940 0		
Commune de Laboissière-en-Thelle	1A 193 599 7937 0		
Commune de Silly-Tillard	1A 193 599 7938 7		
Commune de Sainte-Geneviève	1A 193 599 7939 4		
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)	1A 193 599 7928 8		

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 ([Annexe 1, pages 98 à 101](#)).

### 1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

#### 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.

## 1.4 Composition du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, les documents suivants ont pu être consultés par le public dans les locaux de l'hôtel de ville de Noailles. Ils comprenaient notamment :

-Un registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire-enquêteur comportant 23 feuillets non mobiles.

-le dossier d'enquête publique comprenant **1175 pages et 3 plans**. Il comprenait les pièces suivantes :

- Un **sous-dossier de 174 pages comportant les pièces administratives** avec la liste des personnes publiques associées et consultées (3 pages), les avis des personnes publiques associées (148 pages comprenant l'avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, Avis de l'Agence Régionale de Santé, Avis du Ministère des Armées, Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise, Avis de la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise, Avis du Conseil Départemental de l'Oise, Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, Avis du Réseau de Transport d'Electricité), l'ordonnance du tribunal administratif de désignation du commissaire enquêteur (1 page), l'arrêté de Monsieur le Maire de Noailles de mise en enquête publique de la révision du PLU (4 pages), les délibérations du Conseil Municipal de Noailles liées à la procédure de révision du PLU (18 pages).
- Le **sous-dossier du rapport de présentation du PLU et son évaluation environnementale de 330 pages** comprenant le rapport de présentation et l'évaluation environnementale (212 pages), les choix, les justifications et les incidences des dispositions retenues dans le PLU (87 pages), le résumé non technique (31 pages).
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de 28 pages** présentant les orientations générales proposées et organisées en 4 axes.
- Un **sous-dossier de 262 pages comprenant le règlement du PLU (180 pages), des annexes au règlement écrit (47 pages), du règlement des prescriptions particulières (34 pages), du tableau des surfaces des zones du PLU (1 page), et du règlement graphique composé de 3 plans de zonage** (plan de zonage du territoire communal à l'échelle 1/5500<sup>e</sup> + plan de zonage du bourg à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> + plan des prescriptions particulières à l'échelle 1/3500<sup>e</sup>).
- Un **sous-dossier composé des orientations d'aménagement et de programmation (OAP, 24 pages)**,
- Un **sous-dossier de 327 pages comprenant les annexes techniques** constituées du porter à connaissance, du rapport annuel du délégataire, des annexes relatives à la distribution de l'eau potable, du réseau de défense incendie, du réseau d'électricité, les servitudes d'utilités publiques.
- Le **sous-dossier de 30 pages comprenant d'autres annexes regroupant des informations jugées utiles**.
- Les **mesures de publicité de l'enquête (2 parutions dans Le Parisien et le Courrier Picard)**.

### Commentaire du Commissaire Enquêteur

J'ai pu disposer d'une copie numérique du PLU pour mon propre usage afin d'effectuer des analyses personnelles du dossier.

Ce dossier est suffisamment complet pour permettre au public d'avoir une information complète sur le contenu du projet, son contexte, et d'en apprécier les enjeux.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, un exemplaire du dossier dûment visé par le commissaire enquêteur, accompagné d'un registre paraphé et côté, a été déposé à l'hôtel de ville de Noailles. Le dossier était également consultable sur un poste informatique à l'accueil de l'Hôtel de Ville et depuis le site internet de la ville:

<https://noailles60.fr/fr/rb/375611/urbanisme-87>

## 1.5 Définition d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Cadrage général

Le PLU doit permettre un développement durable du territoire en respectant les principes généraux de l'urbanisme énoncés dans le code de l'urbanisme (L.101-1 à L.101-3) et ainsi permettre d'assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## Les règles d'urbanisme à prendre en compte

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles ayant été prescrit avant le 1<sup>er</sup> avril 2021, les dispositions des ordonnances du 17 juin 2020, entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2021, ne s'appliquent donc pas pour la présente révision du PLU.

Ces ordonnances ont apporté des évolutions à la structure des SCoT et à la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme.

Ainsi, d'un point de vue réglementaire, le PLU est assujéti à la hiérarchie des normes conformément au code de l'urbanisme applicable avant le 1<sup>er</sup> avril 2021.

La révision du PLU de Noailles se doit ainsi d'être compatible avec les documents supra-communaux suivants (L.131-4 du code de l'urbanisme):

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- Le Plan de Mobilités ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Selon l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme, la révision du PLU se doit de prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie-Territorial (PCAET).

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible.

**La ville de Noailles n'est pas concernée par un Plan de Mobilité, un Programme Local de l'Habitat (en cours d'élaboration depuis le 18 février 2021) ou un Plan Climat Air Energie Territorial (en cours d'élaboration depuis le 13 avril 2018).**

**La commune est néanmoins concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays-de-Thelle approuvé le 29 juin 2006 actuellement en cours de révision.**

Conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme (version du code de l'urbanisme avant le 1<sup>er</sup> avril 2021), dans la mesure où la commune est couverte par un SCoT, **elle n'est pas concernée directement**, par un rapport de compatibilité :

- avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France approuvé le 04 août 2020 ;
- avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2022-2027 ;
- avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRi) Seine Normandie 2022-2027 ;
- avec les schémas régionaux des carrières ;
- avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.

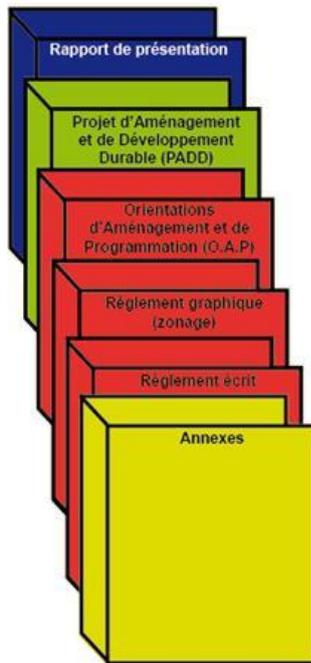
C'est le SCoT du Pays de Thelle qui devra être compatibles avec les documents listés ci-dessus (effet intégrateur du SCoT). Si le PLU de Noailles est compatible avec le SCoT, il sera ainsi jugé compatible avec les documents nommés ci-avant.

Par contre, il est utile de relever que le SRADDET des Hauts-de-France n'identifie pas Noailles comme un « pôle d'envergure régionale ou intermédiaire » dans ses orientations.

**La compatibilité de la révision du PLU avec le SCoT du Pays de Thelle adopté le 29 juin 2006 fera l'objet d'une analyse spécifique au sein de la partie « *compatibilité du projet de PLU avec les documents d'urbanisme de rangs supérieurs* » (pages 19 à 22).**

## Les documents du PLU

Les documents du PLU sont intimement liés les uns aux autres. Ils sont censés promouvoir un projet global, intégré, concerté, évolutif et durable.



### Rapport de présentation

Il permet d'établir un portrait complet du territoire communal et de mettre en évidence ses atouts, contraintes et besoins afin d'identifier les enjeux de son développement et de son aménagement.

Il permet également d'expliquer les choix d'aménagement retenus sur la commune.

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il constitue le projet politique et de cadre de vie des élus. Il fixe donc les stratégies d'aménagement et de développement du territoire à atteindre.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles présentent les orientations d'aménagement spécifiques à certains secteurs et certaines thématiques (environnement, habitat, transport...).

### Règlement graphique (zonage)

Il partage le territoire communal en différentes vocations d'occupation des sols.

### Règlement écrit

Il définit les règles d'utilisation des sols.

### Annexes

Elles apportent des informations essentielles pour l'instruction des permis de construire (ex : réseau électrique, d'eau potable, assainissement...)

## 1.6 Nature et caractéristiques 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 1,8 ha 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 de 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 type 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 le 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.

## Documents obligatoires dans un Plan Local d'Urbanisme

### Le rapport de présentation (Partie 1)

Principales informations à retenir :

**L'avant-propos (p.5 à 33):** ce paragraphe présente le contexte législatif et réglementaire de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme, le schéma de cohérence territoriale du Pays de Thelle, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie 2022-2027 et le plan climat air énergie territorial de la Thelloise en cours d'élaboration.

L'intérêt d'une révision du PLU, le contenu de ce dernier ainsi que les objectifs du rapport de présentation sont également expliqués. Cette partie comprend également une fiche d'identité de la ville de Noailles qui permet de comprendre son contexte géographique et administratif.

Un rappel des faits historiques sur Noailles est également effectué du 18<sup>e</sup> siècle à aujourd'hui.

**Diagnostic socio-économiques (p.34 à 91) :** le diagnostic socio-économique comprend les parties suivantes : présentation des dynamiques démographiques (p.35 à 43), des dynamiques résidentielles (p.44 à 64), des dynamiques socioéconomiques (p.65 à 71), des équipements (p.72 à 81) de l'accessibilité et des déplacements (p.82 à 91).

Les dynamiques démographiques : la commune compte 2 829 habitants en 2019 selon l'INSEE. Elle est caractérisée par un ralentissement démographique à partir de 2013 (-21 habitants). La population est relativement jeune avec 60% de la population qui a moins de 44 ans mais comme toutes les communes françaises sa population est entrée dans une phase de vieillissement avec l'augmentation de la part des + de 60 ans notamment entre 2013 et 2019. La population se caractérise aussi par une taille des ménages qui diminue.

Ces évolutions démographiques réinterrogent les besoins en logements et en équipements des ménages.

Les dynamiques résidentielles : le parc de logements est composé essentiellement de maisons individuelles (69%), de résidences principales (85%) et d'une majorité de propriétaires (59%). Le diagnostic des dynamiques résidentielles indique qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements plus diversifiés (T1, T2, T3) et ce dans un objectif de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

La diminution de la taille des ménages sur la commune augmente les besoins en logements pour une population égale.

La vacance représente 14,9% du parc de logements. La commune souhaite réduire ce taux à 5 ou 6% d'ici 2035.

19% du parc de logements est constitué de logements aidés avec la présence de 223 logements sociaux sur la commune.

Les mécanismes de consommation du parc de logement entre 2013 et 2019 sont présentés afin d'appréhender l'évolution du renouvellement urbain, du desserrement et l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Les perspectives d'évolution de la population sont ensuite estimées d'ici 2035. En se basant sur une croissance annuelle de 1,5%/an, la ville de Noailles se fixe l'objectif d'atteindre 3 624 habitants en 2035. Cet objectif démographique engendrerait des besoins en logements estimés à 338 logements auxquels il faut soustraire les 10 logements réalisés entre 2018 et 2021. La commune devra donc construire 328 logements d'ici 2035, soit environ 18 logements par an.

En respectant une moyenne de 20 logements à l'hectare (préconisations du SCoT du Pays de Thelle), les besoins en foncier résultant de ces besoins en logements sont de l'ordre de 16 hectares. Les densités moyennes constatées aujourd'hui sur Noailles sont de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Le projet de PLU permettrait ainsi de doubler les densités admises au sein du bourg.

**Le rapport de  
présentation  
(Partie 1)**

Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis : le diagnostic identifie 13 dents creuses au sein desquelles il sera possible de réaliser 84 logements.

Après application d'un coefficient de rétention foncière de 25%, 63 logements seront possibles au sein de ces dents creuses.

2 sites de reconversion sont identifiés au sein de la trame bâtie avec un potentiel d'accueil estimé à 33 logements.

4 îlots fonciers intra urbain pourraient être mobilisés pour l'accueil de 79 logements.

Un îlot à enjeux à planifier sur le long terme pourrait accueillir jusqu'à 157 logements.

Au total, l'ensemble de ces potentiels pourrait permettre l'accueil d'environ 332 logements. Ces logements seront ainsi suffisants pour satisfaire les besoins en logements estimés à 328 logements d'ici 2035.

**Une carte synthétique présentant les potentiels d'accueil de logements est présentée au sein de la page n°64 du rapport de présentation.**

Les dynamiques socioéconomiques : la population active a diminué entre 2013 et 2019 (-7 actifs) alors que le taux d'activité a augmenté. Noailles dispose d'un tissu économique principalement tertiaire. Des activités artisanales sont également présentes sur la commune et une zone d'activités intercommunale se trouve au lieu-dit de Longvillers à l'Est du territoire le long de la RD137.

80% des actifs travaillent en dehors de Noailles ce qui induit de nombreux déplacements vers le pôle d'emplois de Beauvais.

Les équipements : la ville dispose d'une offre en équipements proportionnelle à la taille de la commune (groupe scolaire de 15 classes au lieu-dit le « Chemin Vert », collège avec 800 élèves pour 29 classes, présence d'un espace associatif socio-culturel, d'une salle polyvalente au sein de la zone d'activités, d'une bibliothèque, d'un city stade, de deux terrains de football, deux courts de tennis, un gymnase, un skate parc, un terrain de basket, présence de nombreuses associations sportives, la commune dispose de son propre réseau de distribution d'eau potable et de son propre captage (au niveau du lieu-dit « Les Caillois » à l'ouest de l'espace aggloméré) dont l'exploitation et la gestion ont été confiées à Véolia.

La couverture du bourg par la défense incendie est incomplète à l'extrémité de la rue Simonet (3 constructions non défendues), au niveau de la rue de la Ruellette, de la rue du Val Gérin et de la rue de l'Eglise.

Noailles possède un réseau collectif d'assainissement de type séparatif dont les effluents sont traités par la station intercommunale de Hermes (Dimensionnée pour 20 000 équivalents habitants). 90% des logements de Noailles sont desservis par ce réseau collectif. Seules quelques constructions ne sont pas raccordées au niveau de la ferme de Blainville, du Moulin de Pierre, les dernières constructions de la rue du Moulin, de la rue du Val Gérin, de la Ruellette et du chemin du Point du Jour).

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la communauté de communes Thelloise.

Accessibilité et déplacements : la commune est desservie par la RD1001 qui constitue un axe majeur pour le sud de l'Oise. Cette route est classée comme une route à grande circulation. Cette voirie engendre des nuisances et une densité du trafic importante avec des problématiques liées à la vitesse.

Une offre de transport à la demande (TAD) existe à l'échelle de l'intercommunalité (*Pass Thelle Bus*). Un inventaire des places de stationnements disponibles au sein du bourg est présenté au sein de la page n°87.

**Le rapport de  
présentation  
(Partie 1)**

**L'état initial de l'environnement (p.92 à 212)** : la présentation des caractéristiques physiques du territoire (p.93 à 126), de l'occupation et des perceptions du territoire communal (p.127 à 138), de l'environnement naturel (p.139 à 173), de l'environnement agricole (p.174 à 180), de l'environnement urbain (p.181 à 212).

**Les caractéristiques physiques du territoire** : l'état initial de l'environnement met en avant un relief relativement marqué, un réseau hydrographique constitué du ruisseau du Sillet et du ru de Boncourt, de la présence de risques de mouvement de terrain, d'un risque de retrait-gonflement des argiles modéré à fort, de risques liés à l'eau (remontées de nappes fort, risque de ruissellement et de coulées de boue). La commune est concernée par la présence de zones humides.

Les zones NL et 1AUh (projet de camping et du lotissement respectivement sur les rues du Val Gérin et de la rue du Bois Laurent)

**L'occupation et les perceptions du territoire communal** : le paysage est dominé 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.

**L'environnement naturel** : Noailles présente 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 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.

**L'environnement agricole** : L'espace agricole couvre environ 47% du territoire communal. L'activité est marquée par les grandes cultures et l'élevage (élevage bovins, aviculture). La commune dénombre 6 exploitations sur son territoire dont une en plein centre-ville à proximité de l'hôtel de ville (11 rue de Paris).

**L'environnement urbain** : 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 avec la présence 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 se sont développés de manière plus linéaires (rue du Bois Laurent, rue Grande à Dîmes).

**La justification des orientations retenues dans le PADD (p.4 à 14)** : cette partie expose le projet politique et de cadre de vie retenu par les élus jusque 2035 pour la ville de Noailles. Les principales informations à retenir sur les justifications du projet politique sont les suivantes :

- Objectif de retrouver un dynamisme démographique afin de conforter le bourg structurant de Noailles qui présente une croissance démographique ralentie sur les dernières années ;
- Des objectifs de production de logements découlant des orientations du SCoT, document avec lequel le PLU doit être compatible (croissance de 1,5%/an);
- Le PLU se doit de permettre la réalisation de 328 logements d'ici 2035 afin de répondre à l'arrivée de 800 nouveaux habitants d'ici 2035 ;
- Volonté communale de densifier et consolider l'enveloppe bâtie avec le comblement des dents creuses, des projets de réhabilitation dans le bâti

**Le rapport de  
présentation  
(Partie 2)**

existant et l'optimisation du foncier avec l'aménagement des cœurs d'îlots (secteurs du Bois Laurent et rue Grossenenglis) ou encore la requalification de « friches » (ex-site de la Fonderie);

- Dans un objectif de moindre consommation foncière, les élus souhaitent atteindre une densité de 20 logements à l'hectare sur la ville (densité doublée par rapport à l'existant) ;
- La consommation foncière maximale du PLU devra être de 16 hectares afin de préserver les terres agricoles et naturelles ;
- Volonté de rechercher une diversité résidentielle visant la mixité sociale et générationnelle dans la population ;
- Objectif de conforter la zone économique des Vignes de Longvillers d'intérêt intercommunautaire, sans extension du périmètre initial ;
- Objectif d'assurer l'avenir, le développement et la diversification de l'économie agricole au sein du PLU ;
- Volonté de raccorder la RD1001 avec la RD137 afin de décharger la RD1001 en engins agricoles qui rejoignent la coopérative au centre de Noailles, délester le bourg des poids lourds en direction de la carrière de Berthecourt et faciliter l'accessibilité aux services publics de la zone d'activités (centre de secours, gendarmerie, poste) ;
- Réaliser un projet routier permettant de faciliter l'accessibilité au futur site de la coopérative agricole AGORA (lieu-dit le Val Gérin, au sud-ouest du bourg) et au futur corps de ferme situé actuellement en centre bourg (rue de Paris). Ces éléments visent à sécuriser et atténuer les circulations sur la RD1001 ;

**La justification des règles adoptées au PLU (p.15 à 22) et justification du zonage réglementaire (p.23 à 51):** cette partie expose les réponses réglementaires exploitées dans le présent projet PLU afin de concrétiser les volontés exprimées par les élus au sein du PADD.

**Tableau récapitulatif des surfaces (p.52):** zones U (122,27ha, 12,5% du territoire) ; zones AU (12,67 ha, 1,5% du territoire) ; zones A (330,2ha, 32% du territoire) ; zones N (539,86 ha, 54% du territoire).

**Consommation de l'espace et indicateurs de suivi (p.53 à 65):** la consommation induite par le PLU est estimée à 12 hectares soit 4 hectares de moins que l'enveloppe théorique annoncée dans le PADD. Un unique site à vocation d'équipements induit une consommation d'espace agricole : il s'agit de la zone 2AUp (3 hectares)

**Présentation des 3 orientations d'aménagement et de programmation** (rue du Bois Laurent, du Presbytère, et de la rue Grossenenglis) **(p.66 à 71).**

**Présentation des 3 emplacements réservés (p.71 à 73)**

**Présentation des plans d'alignement et des servitudes (p.74 à 75).**

**Présentation des nuisances acoustique (p.76 à 77)**

**Articulation du PLU avec les autres plans et programme (p.79 à 80)**

**Incidences du PLU sur l'environnement (p.81 à 87)**

**Remarques du commissaire enquêteur sur le rapport de présentation :**

La lecture du rapport de présentation permet, même pour des lecteurs peu averti, de comprendre le fonctionnement du territoire, ses atouts, ses contraintes et ses enjeux.

Néanmoins, il serait opportun de compléter ce document des éléments permettant de justifier le projet de camping ou encore des besoins en équipements nouveaux prévus au sein de la zone 2AUp. Je relève également l'absence d'explication quant au choix du tracé de l'ER3 (projet de déviation) et du barreau routier secondaire (ER2).

D'autre part, il aurait été judicieux de décrire la méthodologie ayant permis de retenir les besoins en logements en présentant les différents scénarios analysés ayant conduit à la projection démographique retenue pour 2035.

Principales informations à retenir :

**Objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles (p.14 à 16):** en vue de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire communal, le projet mobilise essentiellement les dents creuses, les îlots intra-urbains et les secteurs de friches pour la construction de nouveaux logements.

**Objectif démographique retenu pour l'horizon 2035 et estimation des besoins en logements (p.17) :**

- Objectif de relancer la dynamique démographique
- Rythme de croissance annuelle maximale de 1,5% entre 2018 et 2035
- Objectif maximum de 3 624 habitants à l'horizon 2035 (+810 habitants)
- Objectif de produire 338 logements (-10 logements construits entre 2018 et aujourd'hui) soit 328 logements à construire pour répondre à cette croissance démographique.

**Estimation des densités résidentielles et des besoins en surfaces (p.17 à 18) :** les élus souhaitent une densité de 20 logements à l'hectare pour les urbanisations futures (soit le double de l'actuelle densité). Ainsi, pour atteindre l'objectif de 338 logements supplémentaires d'ici 2035, une enveloppe de 16 hectares maximum serait théoriquement nécessaire.

**Estimation des surfaces disponibles :**

- Le potentiel des dents creuses, des îlots intra-urbains, des requalifications de friches : ce potentiel est estimé à environ 332 logements.
- Utilisation des logements vacants : le taux de vacance s'élève en 2018 à 14,9% du parc de logements (207 logements). 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% (soit 129 unités). L'ambition affichée par le PADD est de tendre vers les 5% soit une réduction de moitié du parc de logements vacants.

**Les grands principes et objectifs retenus par la municipalité se déclinent dans les 4 axes suivants :**

**AXE 1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti garant de la qualité du cadre de vie à Noailles**

○ **Objectif n°1 : protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages :** A travers cet objectif, les élus souhaitent préserver les espaces naturels avec des intérêts écologiques (znieff, zones humides...) en les protégeant de tout projet d'urbanisation. Un intérêt est également porté sur la préservation des paysages emblématiques de Noailles comme les massifs boisés (bois de Mouchy, d'Epermont, la Petite Garenne) qui sont préservés de constructions. Il en est de même pour la vallée humide du Sillet et du ruisseau de Boncourt. Une mise en valeur des alignements d'arbres, des mares, des haies est également souhaitée. Le maintien de la zone bocagère située au sud-ouest du bourg est également souhaité.

○ **Objectif n°2 : valoriser les éléments du patrimoine bâti participant à l'identité du paysage :** Les élus souhaitent que le PLU recense les éléments remarquables du bâti traditionnel et historique afin de leur appliquer des règles protectrices (églises, lavoir, mairie, hôtel de ville ainsi que le petit patrimoine type calvaire). Les élus ont également l'intention de prendre en compte le potentiel patrimoine archéologique de la commune.

○ **Objectif n°3 : préserver la ressource en eau et intégrer la gestion des risques dans le projet urbain :** Les élus désirent préserver et valoriser les cours d'eau et les milieux humides, de prendre en compte les risques d'inondation et de ruissellement par une maîtrise de l'urbanisation et de la gestion des eaux de ruissellement, de prendre en compte le risque lié à la présence de poches argileuses sur le territoire, de protéger la ressource souterraine en eau potable et de veiller à l'application des règles de protection des captages d'eau potable.

○ **Objectif n°4 : économiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables** : Les élus souhaitent faciliter le recours aux énergies renouvelables (énergie solaire, constructions bioclimatiques, matériaux sains et recyclables) et améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

**AXE 2 : Prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé dans le temps, respectueux du caractère rural du territoire et du statut de bourg structurant de Noailles**

○ **Objectif n°1 : confirmer l'ascendance de la courbe démographique, dans le respect à la fois du statut de bourg et de la capacité des équipements** : avec l'application d'un rythme annuel de croissance démographique de 1,5% et un objectif de 3 624 habitants à l'horizon 2035 (gain de 800 habitants par rapport à 2018) et permettre la réalisation d'environ 330 nouveaux logements.

○ **Objectif n°2 : afficher une stratégie de développement urbain** : en privilégiant la densification et la consolidation de l'enveloppe agglomérée pour limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers situés en périphérie du bourg.

*En vue de lutter contre l'étalement urbain, les élus ambitionnent de prévoir des coupures d'urbanisation et de concentrer le développement urbain sur l'enveloppe urbaine du bourg.*

*Ils souhaitent également encadrer le développement du bâti diffus pour ne pas encourager l'étalement urbain.*

○ **Objectif n°3 : adapter l'offre d'équipements à l'objectif démographique retenu** : Les élus désirent préserver et valoriser les cours d'eau et les milieux humides, de prendre en compte les risques d'inondation et de ruissellement par une maîtrise de l'urbanisation et de la gestion des eaux de ruissellement, de prendre en compte le risque lié à la présence de poches argileuses sur le territoire, de protéger la ressource souterraine en eau potable et de veiller à l'application des règles de protection des captages d'eau potable.

○ **Objectif n°4 : axer le projet communal sur la diversité et la qualité urbaine** : dans cet objectif il est recherché une diversité résidentielle permettant de la mixité sociale et générationnelle et des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

Les élus souhaitent aussi maintenir l'ambiance traditionnelle du bourg et veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des constructions nouvelles.

Un recensement des éléments remarquables du bâti ancien et du bâti patrimonial est envisagé ainsi que leurs protections. Les élus envisagent d'intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans les nouveaux projets et de maintenir une trame verte dans le tissu urbain.

**AXE 3 : Assurer le maintien d'une dynamique agricole et permettre le renforcement de l'offre touristique et de loisirs existants**

○ **Objectif n°1 : assurer le maintien et le développement de l'économie agricole** : en maintenant la vocation des terres agricoles, en préservant les éléments de bocage, en permettant la diversification du monde agricole dans le règlement du PLU, en maintenant des « portes agricoles fonctionnelles » à l'arrière des sièges d'exploitation, en assurant la préservation du maillage de chemins ruraux, en maintenant des respirations agricoles (connexion d'importantes surfaces agricoles) pour éviter les enclavements et en prenant en considération les périmètres existants des bâtiments d'élevage.

○ **Objectif n°2 : permettre le maintien d'une offre en équipements de loisirs pour les habitants** : en maintenant et favorisant la création d'espaces à vocations de loisirs sur le territoire et en valorisant les espaces naturels intra-urbains à travers des projets d'aménagement paysagers et de loisirs.

**Le Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durables  
(PADD)**

**Objectif n°3 : encourager le développement d'une économie touristique :** en permettant la diversification de l'activité agricole (transformations d'anciens bâtiments agricoles en hébergements et gîtes), en valorisant les potentiels « touristiques » de la commune (GR126, circuits de randonnées de la communauté de communes...), en maintenant et valorisant l'entretien des chemins sur le territoire dans un objectif de développement des modes doux et en encourageant les projets touristiques de mise en valeur du territoire et les nouvelles formes d'hébergement (hébergements insolites et gîtes ruraux).

**AXE 4 : Tirer parti de la bonne desserte routière pour renforcer l'attractivité économique de Noailles et gérer les mobilités internes.**

○ **Objectif n°1 : tirer parti de la bonne desserte routière du territoire :** en maintenant la RD1001 comme la vitrine commerciale de Noailles et en affirmant son statut de pôle commercial structurant, en pérennisant les activités en place et en favorisant l'implantation de nouvelles activités économiques (commerces, services, artisanat) au sein du bourg.

Les élus souhaitent également conforter la vocation économique de la zone d'activités intercommunale de la Vigne de Longvillers.

○ **Objectif n°2 : fluidifier, sécuriser les déplacements internes et gérer le stationnement :** en réduisant les risques liés au passage de la RD1001, classée route à grande circulation, en sécurisant et en aménageant les carrefours accidentogènes, en renforçant la capacité de stationnement pour les véhicules et les deux-roues, en désenclavant les secteurs sud-ouest et sud-est par un renforcement des bouclages viaires.

La création d'une liaison viaire entre la RD1001 et la zone d'activités intercommunale (RD137) est envisagée.

Les élus souhaitent également favoriser les déplacements par les modes doux (vélo, à pieds) et les modes alternatifs à la voiture (covoiturage, bus scolaire intra urbain).

**Remarques du commissaire enquêteur sur le PADD :**

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme stipule que « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1°les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,

2°les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

**Sur la forme, au regard de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD du PLU de Noailles semble complet.**

<p style="text-align: center;"><b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b></p>	<p>Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées dans le PLU visant à définir les conditions d'aménagement de différents secteurs.</p> <p><b>La 1<sup>ère</sup> OAP concerne la zone 1AUh de l'îlot intra urbain de la rue du Bois Laurent.</b> Elle précise l'aménagement de ce secteur en liaison avec la rue du Bois Laurent et la rue Mignon.</p> <p>D'une superficie d'environ 1,5 ha, le secteur 1AUh correspond à un cœur d'îlot intra-urbain, non bâti, composé de pâturages. Le bâti situé à proximité est constitué essentiellement de pavillons R+Comble. Une sente piétonne existe en limite Sud de l'îlot pour ensuite déboucher sur la rue du Bois Laurent. Le site présente une topographie importante (cf. Courbes de niveaux pages n°7 et 8).</p> <p>L'OAP oblige la réalisation d'une opération d'ensemble à l'échelle de l'îlot, avec l'aménagement de 15 logements maximum. Une voie traversante est projetée entre la rue de Grossenenglis et la rue Mignon. Depuis la rue du Bois Laurent, deux ouvertures viaires sont prévues. L'OAP propose également une connexion piétonne avec la sente existante à l'EST et la création d'une nouvelle sente piétonne en cœur d'îlot. L'OAP oblige d'autre part de gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'îlot intra-urbain.</p> <p>L'OAP prévoit d'autre part l'aménagement d'un espace vert ouvert au public (type aire de jeux, square végétalisé et enherbé). Chaque parcelle devra également comprendre une zone paysagère perméable sur au moins 40% de la surface totale du terrain et les clôtures devront être végétales doublées ou non d'un grillage. Les murs, murs bahuts ou plaques de soubassement sont strictement interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux de surface.</p> <p><b>La 2<sup>e</sup> OAP concerne la zone dite du Presbytère située le long de la rue Bisson (zone UA).</b> Ce secteur présente une surface de 2770m<sup>2</sup>. Cet ensemble bâti est composé de bâtiments anciens présentant un intérêt architectural. Ces bâtiments pourront accueillir des logements aidés réalisés par un bailleur social. Des logements adaptés pour les seniors pourront également être réalisés à l'arrière des bâtiments existants.</p> <p>L'OAP exige la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une poche de stationnement est prévue au sein du site pour ne pas congestionner les stationnements publics.</p> <p><b>La 3<sup>e</sup> OAP concerne l'îlot intra-urbain de la rue Grossenenglis (zone UD).</b> Ce secteur présente une surface de 2701m<sup>2</sup> et permettra l'accueil de 4 pavillons. L'implantation des constructions sera rendue possible dans une bande de 30 mètres calculée à partir de la voirie. Ceci permettra de maintenir des surfaces non imperméabilisées dans les fonds de jardin.</p> <p>L'OAP prévoit l'aménagement d'un plateau paysagé afin d'éviter l'implantation d'un bâti trop proche de la voie nouvelle et du carrefour. Les aménagements devront également comprendre la réalisation d'une sente piétonne accompagnée d'une haie aux essences diversifiées en lien avec les sentes voisines.</p> <p><b>Remarques du commissaire enquêteur sur les OAP:</b> les OAP sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».</p> <p>Les OAP sont cohérentes avec les volontés politiques affichées dans le PADD.</p> <p>D'autres sites auraient pu faire l'objet d'OAP à l'image de la zone NL où il y est projeté l'aménagement d'un camping ou encore la zone Ac où il est prévu la délocalisation de la coopérative Agora.</p>
--	--

<p style="text-align: center;"><b>Le règlement (graphique, écrit et prescriptions)</b></p>	<p><u>Le règlement (graphique et écrit) comprend 4 catégories de zones :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>les zones urbaines</b>, qui sont des zones équipées ; elles ont pour indicatif <b>U</b>. Six sous-secteurs ont été définis au sein de la zone U : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>UA</b> qui est le noyau urbain traditionnel (centre ancien),</li> <li>o <b>UB</b> qui est le faubourg urbain,</li> <li>o <b>UC</b> qui est le secteur à vocation commerciale. Il comprend le sous-secteur UCa qui est une zone mixant habitat et commerce,</li> <li>o <b>UD</b> qui est le secteur à vocation pavillonnaire,</li> <li>o <b>UE</b> qui correspond à la zone d'activités économiques</li> <li>o <b>UP</b> qui correspond aux sites d'équipements scolaires et sportifs.</li> </ul> </li> <li>- <b>les zones à urbaniser</b>, qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation ; elles ont pour indicatif <b>AU</b> : zone <b>1AUh</b> qui est un secteur d'urbanisation future à court-moyen terme (vocation d'habitation) et les zones <b>2AU</b> qui sont des secteurs de développement sur le long terme après modification du PLU. Les zones 2AU comprennent les sous-secteurs <b>2AU<sub>p</sub></b> dédié à accueillir des équipements publics et culturels et une zone <b>2AU</b> mixte (habitat, équipements, espace public partagé).</li> <li>- <b>les zones agricoles protégées au titre de la valeur agricole des terres</b> : zone <b>A</b>. Elles comprennent les sous-secteurs <b>Ap</b> d'intérêt écologique ou paysagé et <b>Ac</b> où les activités commerciales sont autorisées (délocalisation de la coopérative).</li> <li>- <b>les zones naturelles protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages</b> : zone <b>N</b> qui comprend les sous-secteurs <b>Na</b> (vocation agricole et équestre), <b>Nb</b> (bâti isolé peu dense), <b>Nj</b> (fonds de parcelles jardinés à protéger), <b>Nh</b> (zones humides), <b>Ns</b> (zones d'équipements sportifs), <b>NL</b> (accueil d'une aire naturelle de camping).</li> </ul> <p><u>Le plan de zonage</u> comprend en plus de ces zones, différentes prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces boisés classés (dits EBC) à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- les emplacements réservés (dits ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- les éléments bâtis remarquables à protéger (immeuble, mur, petits patrimoines),</li> <li>- les parcs, jardins des grandes propriétés bâties,</li> <li>- les éléments hydrauliques à préserver (haie, bosquet),</li> <li>- la bande inconstructible le long du ru de Boncourt,</li> <li>- les périmètres où s'appliquent une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP).</li> </ul> <p><b>Remarques du commissaire enquêteur sur le règlement:</b> Certaines protections particulières liées à la préservation d'éléments bâtis (clôtures) ou des espaces paysagers (jardins) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne semblent pas justifiées.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Les annexes du PLU</b></p>	<p>Les annexes du PLU comprennent : les annexes sanitaires, le réseau d'eau potable, le zonage d'assainissement, la défense incendie, les plans du réseau électrique, les servitudes d'utilité publique....</p> <p><b>Remarques du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Il conviendra d'ajouter le zonage d'assainissement qui est manquant dans le dossier du projet de PLU.</p>

## Compatibilité du projet de PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

Le projet de PLU de Noailles se doit d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Thelle. Ce document détermine, les orientations et les prescriptions que le projet PLU de Noailles se doit de prendre en considération.

### Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Thelle

Le SCoT est un document de planification et d'urbanisme élaboré au sein d'un groupement de communes dont l'objectif est d'établir un projet de territoire commun.

Ce projet vise avant tout à améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire tout en préservant l'équilibre entre les zones urbaines, commerciales, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles.

D'une manière générale, il précise et assure la mise en cohérence des politiques menées en matière d'habitat, de déplacements, d'équipement commercial, d'environnement ou d'organisation de l'espace. Il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU) et des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement.

### Le SCoT du Pays de Thelle a été approuvé en date du 29 juin 2006.

Orientations générales du SCoT du Pays de Thelle	
<b>Partie 1 : les orientations générales de préservation et de mise en valeur</b>	
<b>Chapitre 1</b>	<b>La protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles</b>
<i>Le SCoT vise à protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles. <b>Les prescriptions pouvant concerner Noailles sont les suivantes :</b></i>	
<ul style="list-style-type: none"><li><i>○ Maintenir les espaces naturels de transition (maintien des massifs boisés et de leurs lisières, gestion rationnelle de ces espaces),</i></li><li><i>○ Maintenir la continuité des espaces agricoles (déterminer des espaces non urbanisables, demeurant à vocation agricole dans le but d'assurer la pérennité de l'activité agricole, définir et mettre en place des zones de continuité entre les parcelles cultivées pour que les engins agricoles évitent d'emprunter le réseau routier),</i></li><li><i>○ Respecter la richesse de la végétation (éviter la banalisation des clôtures végétales, chaque PLU devra présenter une liste des végétaux recommandés, établie sur la base d'une analyse des essences arbustives et arborescentes présentes sur la commune),</i></li><li><i>○ Respecter les qualités écologiques du secteur (qualité des eaux de ruissellement, qualité de l'eau potable, gestion douce des eaux de surface comme les mares, amélioration de la biodiversité végétale, amélioration de la biodiversité animale et cynégétique).</i></li><li><i>○ Préserver le réseau des chemins ruraux et pédestres (conserver les chemins ruraux et pédestres dans le patrimoine de chaque commune).</i></li></ul>	

<p>Analyse compatibilité du projet de PLU de Noailles</p>	<p>Trois unités paysagères se distinguent sur la ville de Noailles : le paysage agricole dominé par de grandes cultures céréalières, les massifs boisés (bois d'Epermont, de Mouchy et la butte de la Petite Garenne) et les ripisylves perceptibles le long du Sillet et du ru de Boncourt.</p> <p>Les élus ont souhaité préserver ces marqueurs du paysage d'autant plus qu'ils sont associés à une valeur écologique ou agronomique (znieff, zones humides, valeur agronomique des sols). Les bois et vallons humides ont ainsi été classés en zones naturelles (zones N) tandis que les espaces agricoles sont classés en zones agricoles (zones A).</p> <p>Dans le but d'éviter la banalisation des clôtures végétales, l'utilisation des essences locales est vivement recommandée (charmille, noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs...) et l'utilisation des essences invasives ou banalisées (thuya, laurier, robinier, bambou...) est interdite.</p> <p>Les élus ont souhaité par ailleurs préserver certains alignements d'arbres, des haies, des mares et des murs de clôture via des protections particulières au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Néanmoins, au titre de l'article L.151-38, les élus auraient pu préserver les nombreux chemins ruraux et piétonniers de Noailles (sentes piétonnes).</p>
<p><b>Chapitre 2</b></p>	<p><b>La mise en valeur du bâti existant et la maîtrise des extensions</b></p>
<p><b><i>Prescriptions du SCoT pouvant concerner Noailles : le SCoT vise à préserver et mettre en valeur le bâti existant en œuvrant en faveur :</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>D'un recensement des édifices remarquables dans les PLU. Ce recensement devra être accompagné d'une réflexion sur les modes de réinvestissement et de préservation du patrimoine bâti,</i></li> <li>○ <i>De la préservation et de la valorisation des cœurs de village,</i></li> <li>○ <i>En évitant la banalisation du bâti (en s'appuyant sur les recommandations architecturales établies par le CAUE de l'Oise),</i></li> <li>○ <i>Maîtriser les extensions</i></li> </ul>	
<p>Analyse compatibilité du projet de PLU de Noailles</p>	<p>Le règlement écrit du PLU garanti la préservation de l'ambiance paysagère urbaine de Noailles en encadrant notamment les matériaux à utiliser, leurs aspects et les volumes des constructions. La qualité paysagère du tissu urbain sera d'autre part maintenue par la maîtrise des constructions sur les fonds de jardins privés.</p> <p>La mise en place d'une profondeur constructible dans le règlement écrit du PLU (profondeur de 30 m en zone UA, UB, UD) permet d'interdire l'implantation de nouvelles habitations sur les fonds de parcelle. Ces réglementations permettent ainsi de limiter les impacts du bâti dans les paysages environnants.</p> <p>Le projet de PLU comprend par ailleurs des protections particulières visant à préserver les murs de clôtures, les maisons de maître, l'office notarial, le corps de ferme de la rue de Paris, l'ancien café Pelletier, une maison à colombages sur la place du Marché, et d'autres façades présentant des intérêts architecturaux. Ces éléments de protections particulières ont fait l'objet d'un règlement spécifique (cf. Pièce 4.6).</p>

<b>Chapitre 4</b>	<b>Les orientations par entités paysagères</b>
<i>Noailles est concernée par l'entité paysagère de la plaine humide et vallonnée (entité n°6).</i>	
<i>Les prescriptions du SCoT pouvant concerner Noailles sont les suivantes :</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Préserver les éléments du bocage en place (recensement des éléments de bocage dans les PLU et protection des éléments patrimoniaux du bocage),</i></li> </ul>	
Analyse compatibilité du projet de PLU de Noailles	<p>Les élus ont souhaité préserver certains alignements d'arbres, des haies et des mares via des protections particulières au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. Protections particulières du PLU, pièce 4.6).</p> <p>Le plateau agricole est préservé via un zonage A, les massifs boisés et les ripisylves par un zonage N.</p>
<b>Chapitre 5</b>	<b>La préservation de l'environnement</b>
<i>Le SCoT vise à préserver l'environnement.</i>	
<b><u>Les prescriptions pouvant concerner Noailles sont les suivantes :</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Gérer le ruissellement des eaux pluviales via la création de haies, de bosquets, de fossés, préservation et création de mares et préservation des zones humides.</i></li> <li>○ <i>Protéger les captages d'eau potable.</i></li> </ul>	
Analyse compatibilité du projet de PLU de Noailles	<p>Le PLU identifie les éléments du paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qu'il est souhaitable de conserver notamment en vue de lutter contre l'érosion des sols et les ruissellements. Sont ainsi identifiés sur le plan des protections particulières les haies ainsi que les mares à protéger.</p> <p>La commune de Noailles dispose d'un captage d'eau potable sur son territoire (au niveau du lieu-dit « Les Caillois » à l'ouest de l'espace aggloméré). Les périmètres de protection du captage d'eau potable sont classés en zone naturelle (N) ou en zone agricole protégée (Ap) où les constructions sont interdites.</p>
<b>Partie 2 : les orientations générales de développement</b>	
<b>Chapitre 1</b>	<b>Principes généraux</b>
<b><i>Les prescriptions concernant Noailles sont les suivantes :</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>-pas plus d'1,50% de croissance démographique annuelle,</i></li> <li><i>-conforter les pôles économiques existants et développer une offre nouvelle en poursuivant l'aménagement de la zone économique de Noailles,</i></li> <li><i>-prévoir un schéma de voirie performant (modération de la circulation dans les villages et bourgs, amélioration ponctuelle de voirie et développement des mobilités douces).</i></li> </ul>	
Analyse compatibilité du projet de PLU de Noailles	<p>Le projet de PLU se limite à un développement démographique annuel de 1,5% conformément aux prescriptions du SCoT.</p> <p>La zone d'activités intercommunale des Vignes de Longvillers située le long de la RD137 est confortée via un classement en zone UE.</p> <p>Deux emplacements réservés (ER2 et ER3) permettront l'aménagement d'un contournement routier afin de limiter les circulations sur la RD1001.</p>

**Les principes d'aménagement liés à l'habitat concernant Noailles sont les suivantes :**

*-respecter l'identité du territoire : respecter les densités de logements correspondant à la typologie locale souhaitée, urbanisme qualitatif au regard de l'identité du territoire.*

*-diversifier l'offre de logements : s'assurer du respect de la mixité sociale en programmant une offre diversifiée de logements et des logements pour les personnes aux faibles revenus, localiser les logements locatifs aidés principalement à proximité des services et des transports publics.*

*-maintenir un niveau d'équipement satisfaisant : renforcer l'accueil des personnes très âgées (structure d'accueil) et permettre au sein de petits groupes de communes concernées par les besoins exprimés, un développement des équipements locaux destinés à satisfaire la demande.*

**Les principes d'aménagement liés au développement économique concernant Noailles sont les suivantes :**

*-diversifier l'offre d'accueil : favoriser le maintien des activités artisanales et commerciales existantes sur le territoire communautaire,*

*-favoriser l'implantation d'entreprises artisanales : en zone d'activités économiques et dans le tissu urbain existant en autorisant l'installation d'activités non nuisantes*

*-respecter les paysages en privilégiant les sites d'implantation d'activités les moins nuisants sur le plan des paysages, tant pour les extensions de l'offre existante que pour les sites d'accueil à créer.*

Analyse compatibilité du projet de PLU de Noailles

Le PLU a tenu compte des morphologies urbaines et du cadre architectural dans l'élaboration des dispositions réglementaires des zones urbaines.

L'enveloppe agglomérée de la ville a été consolidée permettant ainsi de lutter contre l'étalement urbain. La densification du tissu urbain a été favorisée via le renouvellement urbain (comblement des dents creuses, îlots intra-urbains et friches).

Les pôles d'équipements de la commune pourront également être renforcés par l'identification de zonages spécifiques (zone UP pour les équipements scolaires et sportifs et zones NS pour d'autres équipements sportifs). Une zone 2AUp est également prévue en vue d'accueillir de nouveaux équipements publics.

Vis-à-vis des activités économiques, le PLU autorise l'implantation d'activités artisanales, de commerces et de services compatibles avec la fonction résidentielle du centre bourg (activités non nuisantes au sein des zones UA, UB et UCa).

## 1.7. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses de la commune de Noailles

Le Code de l'Urbanisme confère un rôle important aux Personnes Publiques Associées (PPA) et services associés aux évolutions des PLU. A ce titre, ils peuvent être amenés à :

- Emettre un avis ou effectuer une contribution dans le cadre de la présente enquête publique ;
- Faire le lien entre les différentes compétences (transport, économie, environnement, habitat, agriculture, ....) de manière à prendre en compte toutes les attentes en matière d'aménagement.

Le commissaire-enquêteur, nommé pour suivre l'enquête publique, se servira en partie de ces avis pour construire ses conclusions et son avis motivé sur le projet communal.

**Ainsi, en octobre 2022, la ville de Noailles a notifié son projet de révision de Plan Local d'Urbanisme à l'ensemble des Personnes Publiques Associées en les invitant à formuler leur avis dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception du projet. Ces dernières avaient ainsi jusqu'à février 2023 pour transmettre leurs 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 Territoire 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),
- Les communes de Ponchon, Berthecourt, Cauvigny, Laboissière-en-Thelle, Silly-Tillard, Sainte-Geneviève

Les avis reçus par les Personnes Publiques Associées sont les suivants :

- Avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise en date du 10 janvier 2023 : l'avis est fortement réservé.
- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise en date du 18 décembre 2022 : l'avis est réservé.
- Avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 21 décembre 2022 : des remarques sont effectuées sur le projet de barreau routier, les capacités du captage d'eau potable d'ici 2035 et l'absence d'analyse des impacts du PADD dans un scénario risqué d'ici 2035.
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France en date du 25 janvier 2023 : des remarques sont effectuées sur les données peu claires et cohérentes vis-à-vis de la consommation d'espace, la présence d'un résumé non technique incomplet, la non évaluation des impacts de l'ouverture à l'urbanisation des îlots intra urbain, les incomplétudes de l'évaluation environnementale, l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes et l'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 environnants. L'autorité environnementale recommande à la commune de la saisir à nouveau sur la base d'une évaluation environnementale plus aboutie.
- Avis de la Chambre de Commerces et d'Industries de l'Oise en date du 30 janvier 2023. L'avis est favorable assorti de recommandations portant sur la zone UE qui comprend des équipements publics à exclure du zonage économique, le classement de la zone 2AU à reconsidérer sur l'ancienne fonderie, l'évitement du développement commercial sur la zone d'activités et des propositions d'évolutions du règlement écrit (dispositions générales, zones UC, UCa, UE, UA, UD, 1AUh, Ac et NL).
- Avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en date du 21 décembre 2022 :
  - au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : avis favorable.
  - au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme : avis favorable pour le STECAL Ac et défavorable pour le STECAL NL (projet de camping).
- Observations du Conseil Départemental de l'Oise en date du 16 janvier 2023. Des observations sont effectuées 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, les ruissellements et le patrimoine.
- Observations du Ministère des Armées en date du 02 novembre 2022 sur la non prise en compte de deux servitudes d'utilité publiques (PT1 et PT2 – télétransmissions).
- Avis du Réseau de Transport et d'Electricité en date du 07 novembre 2022 pour indiquer qu'ils n'ont aucune observation à formuler sur le projet de PLU.

Sur les 9 avis reçus :

- 1 donne un avis défavorable (Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers pour la zone NL au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme)
- 2 donnent un avis réservé au projet (Direction Départementale des Territoires de l'Oise et Chambre d'Agriculture de l'Oise),
- 1 recommande à la commune d'effectuer une nouvelle évaluation environnementale plus aboutie (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale),
- 1 donne un avis favorable assorti de recommandations (Chambre de commerce),
- 3 effectuent des observations (Conseil Départemental, Agence Régionale de Santé, CDPENAF pour la zone Ac),
- 1 n'a aucune observation à formuler sur le projet (Ministère des Armées).

La synthèse des avis et remarques des personnes publiques associées est présentée dans les tableaux ci-après.

## ➤ L'avis de la Direction Départementale des Territoire de l'Oise (DDT60)

L'avis des services de l'Etat, en date du 10 janvier 2023 est fortement réservé en raison du niveau de consommation d'espaces non artificialisés et le manque de justification du projet communal.

Les principales remarques des services de l'Etat portent sur les points suivants :

- la croissance démographique est très importante et semble décorrélée des tendances observées ces 20 dernières années ;
- les besoins en logements doivent être complétés, avec notamment les projets déjà réalisés et les logements issus de la diminution de la vacance ;
- la consommation foncière est de 22 ha : cela apparait très important par rapport à la consommation passée des 10 dernières années (3 ha). Cette consommation nécessite par ailleurs de plus amples justifications ;
- il faut compléter la partie liée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- il faut lever les points inscrits en réserve dans l'avis détaillé avant l'approbation définitive du PLU ou une réponse devra être apportée pour justifier l'impossibilité de leur prise en compte ;

Les services de l'Etat suggèrent un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité du projet de Plan Local d'Urbanisme. Ils émettent 7 réserves, 8 recommandations et 3 suggestions :

<b>Remarques de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise</b>
<b>RESERVES</b>
<p><b>1)</b> Il est cité dans le rapport de présentation, que « le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au minimum tous les neuf ans à compter de la délibération portant approbation du PLU ». Depuis le 22 août 2021 et la promulgation de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme réduit ce délai à six ans. Il convient de rectifier la périodicité du bilan du PLU. De plus, en matière de consommation d'espace et de production de logements, les indicateurs de suivi prévoient une périodicité de 2 à 5 ans. Dans l'objectif de réaliser un bilan à mi-parcours, les dites périodicité pourront être réduites au maximum à 3 ans, et ce, afin de rester en cohérence avec la date du bilan prévue par la loi.</p>
<p><b>2)</b> L'annexe « Servitudes » ne permet pas de garantir l'opposabilité des SUP, elle devra être complétée par l'intégralité des documents permettant leurs identifications. Afin de garantir l'opposabilité des servitudes d'alignement, il revient à la commune de se rapprocher des services du Conseil Départemental de l'Oise, en charge de la gestion des plans d'alignement sur les routes départementales. Il en va de même pour les décrets ministériels et les arrêtés préfectoraux concernant les contraintes administratives : voies à grandes circulations (RD1001) et nuisances sonores (RD1001 et RD125).</p>
<p><b>3)</b> La France s'est dotée d'un objectif ambitieux à horizon 2050 : l'absence nette d'artificialisation des sols. Pour y parvenir, les documents d'urbanisme, à leurs différentes échelles, doivent tendre vers une trajectoire décroissante du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La consommation prévue par le projet de PLU apparaît surdimensionnée par rapport à la consommation effective passée (de 3 ha à 22 ha). En effet, dans un cadre national de recherche de sobriété foncière, il convient de limiter les espaces ouverts à l'urbanisation pour favoriser un développement plus économe en ressources naturelles et moins coûteux en aménagements. La conciliation entre sobriété foncière et développement advient notamment par une densification de qualité. Nous vous invitons par conséquent à détailler plus précisément les besoins du territoire justifiant ou modifiant cette projection de consommation foncière. A minima, il convient de justifier le différentiel de 4 ha entre l'enveloppe de consommation inscrite dans le rapport de présentation et celle inscrite dans le PADD. Pour quantifier les prévisions de consommation d'espace (nous vous rappelons que les hectares de zones U inscrites dans le document précédent mais non urbanisées constitueront bien une prévision de consommation d'espaces. De plus, les projets prévus sur les espaces non urbanisés mais situés au sein de l'enveloppe urbaine, constituent à partir d'une superficie de 2500m<sup>2</sup> (cf. SRADDET) également de la consommation d'espaces. Nous vous demandons par ailleurs de comptabiliser la consommation engendrée par le projet de camping sur la zone NI.</p>

<b>RESERVES</b>
<p><b>3 suite)</b> La commune de Noailles fait partie d'une communauté de communes dont le document de planification est actuellement en cours de révision. Il est important de signaler que d'autres communes de cet EPCI ont engagé une procédure de révision de leur PLU. Le dialogue entre l'EPCI et les communes est primordial afin d'éviter tout déséquilibre territorial et l'inscription d'enveloppes dans les PLU en cours qui consommeraient l'entièreté de l'enveloppe accordée au SCoT.</p> <p>Dans un contexte de raréfaction du foncier, il est important que les différentes communes d'un même EPCI élaborent leur projet communal dans un esprit de solidarité et d'équilibre territorial.</p> <p>Les règlements des zones agricoles et naturelles autorisent des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des locaux techniques et industriels, des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement de santé et d'action sociale ainsi que des équipements sportifs qui ne sont pas adaptés à ce type de zonage. Il convient de limiter plus strictement les activités autorisées dans ces secteurs.</p> <p>La société SEN (vente de voitures d'occasions) se situe en partie en zone agricole A, ainsi que sur trois autres parcelles. Ce zonage n'est pas adapté et devrait être modifié. Il est à noter que sur l'ancien PLU, ces parcelles étaient classées en zone UD (assorties d'une prescription (îlot naturel à protéger).</p>
<p><b>4)</b> Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles (ratifie que toute révision du PLU, même prescrite avant cette date, est soumise automatiquement à une évaluation environnementale soumise à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe). Suite à des échanges avec le bureau d'études, nous avons été avertis que l'évaluation environnementale était dite &amp; intégrée au document. Or, nous ne percevons pas clairement la plus-value de cette évaluation, ni les conclusions précises de celle-ci.</p>
<p><b>5)</b> Les données indiquées dans le projet de PLU, pour la définition du taux de croissance annuelle, reprennent les données INSEE de 2018 dans le PADD et les données de 2019 dans le rapport de présentation. Il convient d'harmoniser, dans ces deux pièces, le millésime dans les calculs retenus.</p>
<p><b>6)</b> D'après les données communales, le taux de vacance actuel serait actuellement d'environ 9 %. Toutefois, nous ne pouvons mesurer la fiabilité de cette source de données. Il convient donc soit de conserver les chiffres issus de l'INSEE, soit de fournir davantage d'éléments sur ce recensement communal. De plus, la commune prévoit un objectif ambitieux de réduction du taux de vacance. Par cette diminution des logements vacants, de nouveaux logements seraient disponibles sur le marché. Il convient donc de bien comptabiliser ces logements dans le potentiel total et de revoir, si besoin, le nombre de logements à planifier à la baisse.</p>
<p><b>7)</b> L'OAP du Bois Laurent affiche une densité assez faible. Nous vous demandons de justifier davantage les choix opérés derrière ce modèle de densité. Il convient de compléter l'OAP du Presbytère qui ne propose aucune densité.</p>
<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p><b>8)</b> La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux inscrits, au titre des articles L.151-19 et L.151-23, ainsi que plusieurs sites naturels classés et inscrits (ZNIEFF, ENS...) la partie réglementaire se devra d'intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
<p><b>9)</b> Des restrictions de construction des infrastructures et équipements publics sont présentées dans le rapport de présentation, en corrélation avec les risques de remontées de nappes. Néanmoins, il faudrait étendre ces restrictions à toutes nouvelles constructions à vocation d'habitat, plus particulièrement les sous-sols et piscines enterrées sur les zones concernées.</p> <p>Des études hydrauliques pourraient être effectuées sur les zones concernées, afin de pallier l'absence de PPRi sur le territoire et renforcer la connaissance des risques sur lesdites zones.</p>
<p><b>10)</b> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la France s'est dotée de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, principalement l'instauration de distances de sécurité entre ces zones de traitement et les habitations en fonction de la dangerosité des produits phytopharmaceutiques utilisés. Ainsi, nous vous recommandons de limiter le développement des zones urbanisables en zone agricole. S'agissant des zones ouvertes à l'urbanisation, le porteur de projet devra être invité à prévoir des mesures de protection telles que l'implantation de haies brise vent, zone tampon végétalisée. Pour information, de nouvelles mesures réglementaires, quant à la traduction réglementaire à apporter sont en préparation. Il conviendra donc, sur ce projet, de porter une attention particulière sur les OAP des zones à vocation d'habitat affectées au renouvellement urbain et jouxtant des terres agricoles cultivées déclarées à la PAC.</p> <p>La loi « Climat et Résilience » (art.194, II, 4°) conditionne l'ouverture à l'urbanisation de secteurs naturels, agricoles ou forestiers à la production d'une étude de densification du potentiel restant des zones déjà urbanisées. Nous vous recommandons d'apporter davantage de précisions à votre étude jointe au rapport de présentation.</p>
<p><b>11)</b> L'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), oblige les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à délimiter, après enquête publique, un zonage d'assainissement avec des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif (ANC).</p> <p>Les SDAGEs imposent aux communes d'établir un zonage d'assainissement des eaux pluviales (à l'échelle du bassin versant).</p> <p>Nous vous encourageons à identifier le périmètre approché du point de captage via un sous-zonage spécifique afin d'éviter toutes constructions à proximité.</p>

<b>RECOMMANDATIONS</b>
<p><b>12)</b> S'agissant du secteur classé en zone « Na », il conviendra de veiller à ce que seules les activités pour lesquelles ce secteur a été créé soient autorisées. En outre, il pourrait être pertinent d'apporter des précisions sur la nature exacte de ces dernières et par conséquent de restreindre son usage dans le règlement.</p> <p>Concernant le secteur classé « NL », il conviendrait de réduire l'emprise du STECAL. Par ailleurs, il pourrait être pertinent d'associer ce secteur à une opération d'aménagement et de programmation.</p> <p>Enfin, concernant le secteur « Ac », il conviendrait de circonscrire ce zonage à la partie agricole. La partie correspondant au corps de ferme pourrait être identifiée sous un zonage « A ».</p>
<p><b>13)</b> La commune enregistre une légère hausse de sa population entre 1999 et 2019 (142 habitants) et une perte, dans une faible mesure, depuis 2019. Le projet de croissance démographique de la commune paraît décorrélé de la réalité vécue par le territoire. Il convient de justifier davantage comment ce développement ambitieux pourrait se concrétiser.</p> <p>Bien que le projet de PLU respecte les dispositions du SCoT actuellement en vigueur, dans le projet de révision du SCoT de la Thelloise, la commune de Noailles pourrait avoir son taux de croissance annuel revu à la baisse.</p> <p>S'agissant de la production de logements à construire, le projet de PLU ne fait pas apparaître d'éléments permettant d'étayer la construction des logements depuis l'année 2019. En outre, le référentiel Sit@del nous informe que 35 logements ont été autorisés entre 2018 et 2021. Il convient de comptabiliser les coups-partis dans le projet de PLU.</p>
<p><b>14)</b> Une dent creuse identifiée dans le zonage du rapport, semble déjà construite d'après les données disponibles sur Google StreetView.</p> <p>Le site de l'ancienne fonderie, identifié en zonage « 2AU », s'oriente dans une projection à long terme vers une vocation mixte (logements, commerces, mise en valeur par l'eau) mais n'identifie pas précisément de projet réel sur la totalité de la surface. De ce fait, nous soutenons votre démarche de réellement conditionner l'ouverture à cette zone à la production d'études plus poussées quant à la dépollution des sols et à la conception d'un projet d'ensemble. Vous pourriez également réaliser un projet d'ensemble via une déclaration de projet et ne pas inscrire la zone dans ce projet de PLU en « 2AU ».</p>
<p><b>15)</b> Les OAP se révèlent être de véritables outils de projet dans le PLU, afin de mieux se projeter sur le devenir des sites stratégiques d'un territoire. Elles sont donc l'occasion de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces. Les OAP du projet communal méritent davantage de précisions. Par ailleurs, les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Cet aspect-là mériterait d'être traduit plus concrètement.</p> <p>Nous vous suggérons de réaliser des OAP sur les îlots n°2 et 3 et sur le secteur « NL ».</p>
<b>SUGGESTIONS</b>
<p><b>16)</b> La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles localisé sur l'ensemble du territoire communal. Cette thématique a bien été prise en compte dans la partie réglementaire. Cependant, il convient de rappeler qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyens et forts, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.</p>
<p><b>17)</b> S'agissant de la mobilité par voies douces, il serait intéressant de cartographier les différents aménagements (pistes cyclables, aménagements piétonniers, GR26, circuit de la communauté de communes de la Thelloise). Par ailleurs, les bornes de recharge électrique existantes ou à créer ne sont pas identifiées dans les documents.</p> <p>Le projet de PLU met en exergue une volonté de privilégier l'usage des énergies renouvelables. Sur ce point, il serait pertinent d'intégrer des éléments concrets au projet de la commune, via le PADD ou le règlement, afin de traduire cette volonté.</p>
<p><b>18)</b> Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les éventuelles erreurs de forme encore présentes dans le document.</p> <p>En outre, certaines parcelles apparaissent coupées, entre les zones UA/UD, UA/Nh, UA/UB, UD/Nh, UD/A.</p> <p>Après examen du zonage, nous vous suggérons de clarifier notamment les points ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Au sud-est du bourg, la parcelle n°246 devrait être classée en zone « N » dans son intégralité ;</li> <li>-Au sud-ouest du bourg, il apparaît un manque de cohérence dans le classement de plusieurs parcelles de jardin. Les parcelles n°6 et 7 sont classées en zone « UB » tandis que les parcelles voisines, les n°11 et 13 sont classées en zone « A » ;</li> <li>-Au nord du bourg, la parcelle n°147, actuellement classée en zone « UB » devrait être classée en zone « N » car non construite ;</li> <li>-A l'est du bourg, la parcelle n°89 identifiée comme dent creuse potentielle ne remplit pas les conditions permettant de la qualifier en tant que telle ;</li> <li>-Les parcelles n°31, 32 et 33 devraient être classées en zone « Nb » dans leur intégralité ;</li> <li>-A l'ouest du bourg, le zonage à privilégier en ce qui concerne la parcelle n°203 est « N » ou « A »</li> </ul> <p>S'agissant du règlement, l'emprise au sol maximale des constructions limitée à 35% paraît faible dans les zones « UB », « UD » et « 1AUh » et limite les possibilités de densification.</p> <p>En outre, la zone « 2AUp » mériterait davantage de précision.</p>

## ➤ L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise

L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise en date du 18 décembre 2022 est réservé compte tenu de leurs interrogations concernant les secteurs Ap et NL.

### Remarques de la Chambre d'Agriculture de l'Oise

**1) Croissance démographique** : le rythme envisagé est de 1,5%/an, ce qui tendrait à une population de 3 624 habitants à l'horizon 2035, soit 328 logements supplémentaires par rapport à la situation de 2021.

Pour réaliser ces 328 logements, la commune s'appuie sur les disponibilités foncières présentes dans la trame urbaine (dents creuses, sites de reconversion, îlots intra-urbains, îlot à enjeux).

Aussi, comme indiqué dans le rapport de présentation, « l'enveloppe agglomérée actuelle semble en mesure de répondre à l'ensemble des besoins en logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique affiché (...) ».

Nous notons donc avec satisfaction, cet effort communal et l'absence de zones d'urbanisation future (AU) à vocation d'accueil de l'habitat sur les plans de découpage en zones du PLU.

**2) Zone agricole protégé (Ap)** : d'une surface totale de 116 ha, elle représente plus du tiers de la zone Agricole.

Le compte-rendu de la réunion du PLU du 15/05/2018, arrivé dans nos services le 12/06/2018, mentionnait en sa page 4, la « définition d'un secteur agricole spécifique (Ap par exemple), dans lequel le règlement écrit autoriserait les bâtiments agricoles selon des conditions de surface au sol, d'aspects extérieurs pour limiter l'impact du bâti dans le paysage ».

Nous avons réagi par mail (en date du 14/06/2018) en insistant sur le fait que « les conditions édictées soient suffisantes pour permettre la construction de bâtiments et installations agricoles qui soient fonctionnels (...) et adaptés aux besoins des exploitants ».

Finalement, dans la version arrêtée du PLU révisé, le secteur Ap ne rend possible, comme constructions agricoles, que les « annexes et extensions aux bâtiments agricoles existants dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ».

Or, dans le secteur Ap proposé, il n'y a aucune construction agricole existante.

Dans ce même secteur Ap, sont autorisés « les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Si l'objectif de l'interdiction des constructions et installations agricoles dans le secteur Ap est la préservation des paysages, la liste des constructions qui y sont autorisées nous fait craindre que les perspectives sur les étendues boisées situées à l'arrière-plan dudit secteur Ap soient dégradées par les équipements qui y sont autorisés.

Aussi, par souci de cohérence, nous vous demandons de réintégrer les secteurs Ap en zone Agricole (A), comme indiqué sur le plan annoté ci-joint, ou d'adapter le règlement du secteur Ap, en y autorisant les constructions et installations agricoles (en y ajoutant, si nécessaire, des prescriptions en termes de végétalisation des abords, de couleurs utilisées,...) comme nous vous le proposons dans notre mail de juin 2018.

**3) Zone NL pour l'installation d'un camping** : ce secteur pose également question.

En effet, ce projet consommateur de 4,87 ha de terres agricoles, n'est ni renseigné, ni détaillé. Ce manque de justifications nous fait penser qu'il n'est pas finalisé et qu'il n'y a peut-être pas lieu de le faire figurer, d'ores et déjà, dans le projet communal.

La commune, pourra en temps voulu, envisager une procédure de modification de son PLU (par déclaration de projet par exemple) pour intégrer cette orientation communale dans son document de planification.

Selon nous, le faire apparaître dans cette version du PLU de Noailles est prématuré.

**4) Demandes les ajustements réglementaires suivants :**

**-zone UA – section II – paragraphe 4** : dispenser 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 à 60%.

**-zone UA –section II – paragraphe 5** : dispenser les constructions agricoles de l'obligation d'avoir, en façade principale, des ouvertures « plus hautes que larges avec un ration d'au moins 25% ».

**-zone A –section II – paragraphe 4** : Ne pas réglementer de distance (4m dans le règlement du PLU arrêté) entre deux constructions non contiguës ;

Mette en cohérence 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 ».

**-zone N – section I – paragraphe 2** : Pour le secteur Na, remplacer la terminologie « bâtiments agricoles » par « constructions et installations agricoles ».



### ➤ Avis de l'Agence Régionale de Santé

Avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 21 décembre 2022 qui effectue des remarques sur le barreau routier, le captage d'eau potable et l'analyse des impacts des orientations du PADD.

Remarques de l'Agence Régionale de Santé
<b>Avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 21 décembre 2022.</b>
<b>1) Le barreau routier:</b> l'emplacement du barreau routier est déjà acté et validé par les services départementaux. Il aurait été intéressant d'exposer dans le PLU les réflexions et alternatives à ce choix. D'autres axes transversaux existent et auraient vraisemblablement pu être redimensionnés pour servir cet objectif.
<b>2) Capacité du captage d'eau potable d'ici 2035 :</b> la commune possède un captage sur son territoire, exploité par Véolia, et dont les périmètres de protection sont bien repris dans le PLU. Il aurait été pertinent de vérifier la capacité du captage pour assurer la consommation de 800 habitants supplémentaires d'ici 2035.
<b>3) Analyser l'impact des orientations du PADD dans un scénario risqué en 2035 :</b> les orientations du PADD manquent de perspective à échéance de 2035 et au-delà. Il aurait été pertinent de compléter le PADD par une projection à échéance du PLU afin de vérifier le rôle et l'utilité de ses orientations dans un scénario risqué intégrant les changements climatiques, territoriaux, énergétiques ou sociétaux à venir, voire des phénomènes de pénurie d'eau, des difficultés d'accès à l'énergie ou aux transports automobiles propres.

### ➤ Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France en date du 25 janvier 2023.

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France
<b>1) Des données peu claires et cohérentes vis-à-vis de la consommation d'espace:</b> Le dossier manque de données claires et cohérentes sur la consommation d'espace et l'artificialisation engendrées par le projet de révision du PLU, dans le tissu urbain et en extension. D'après les différentes données, ces objectifs se traduisent par l'artificialisation de plus de 20 hectares dont environ 12 hectares pour essentiellement l'habitat dans le tissu urbain Le projet génère une consommation d'espace importante. L'autorité environnementale recommande de reprendre la justification des surfaces des zones d'urbanisation future destinées à l'habitat au regard des besoins réels du territoire, notamment en réinterrogeant les évolutions démographiques et les densités prévues  L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des cartographies à l'échelle du territoire et à l'échelle de chaque secteur, en précisant pour chaque secteur, les surfaces associées, le zonage retenu et les enjeux identifiés. Afin de réduire l'artificialisation des sols induite par l'urbanisation, l'autorité environnementale recommande d'intégrer dans le calcul des besoins en logements la remise sur le marché des logements vacants, après en avoir étudié le potentiel, afin de réduire le besoin de constructions de nouveaux logements. L'autorité environnementale recommande : <ul style="list-style-type: none"><li>• de vérifier et consolider les chiffres avancés, afin d'en faire une présentation claire et sans équivoque et de fournir un bilan précis et réel des surfaces qui seront consommées par la mise en œuvre du PLU ;</li><li>• de revoir le classement de tous les secteurs à urbaniser qui sont identifiés en zones A ou N ;</li><li>• de justifier les surfaces des zones d'urbanisation future destinées à l'habitat au regard des besoins réels du territoire ;</li><li>• de fixer des densités minimales (et non maximales) ambitieuses pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation afin de limiter la consommation d'espace ;</li><li>• d'assurer la cohérence de l'ensemble des pièces du dossier et des chiffres relatifs à la consommation d'espace et aux densités ;</li><li>• d'étudier un scénario moins consommateur d'espace ;</li><li>• de prévoir un séquençage de l'ouverture des secteurs à l'urbanisation pour éviter le mitage et assurer que la consommation d'espace ne soit justifiée que par des besoins avérés de nouveaux logements, dans l'éventualité où la croissance démographique escomptée ne se réaliserait pas. Le séquençage devrait donner la priorité aux secteurs dans le tissu urbain existant, après avoir étudié les enjeux environnementaux en présence.</li></ul>

**2) Un résumé non technique incomplet** : Le résumé non technique est présenté dans un fascicule séparé. Succinct, ce document n'est pas autoportant. Il présente les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les objectifs démographiques, les règles du PLU, l'articulation avec les autres plans et programmes et des indicateurs de consommation d'espace, mais ne permet pas de comprendre leur traduction sur le territoire communal (localisation des zones à urbaniser et à enjeux). Il manque des documents iconographiques. Les impacts du projet de PLU ne sont pas ou peu abordés et la séquence éviter, réduire et compenser pour aboutir à un projet d'impact moindre est absente.

L'autorité environnementale recommande de reprendre le résumé non technique, afin qu'il permette, à la lecture de cette seule partie, de comprendre les éléments essentiels de la révision du PLU et de son impact ainsi que la justification des choix effectués, avec les documents iconographiques nécessaires.

**3) Evaluer les impacts de l'ouverture à l'urbanisation des îlots intra-urbain** : Pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, l'état initial doit être complété afin de caractériser les enjeux en présence, notamment en matière de biodiversité et de zones humides, et d'être en situation d'évaluer l'impact de la révision du PLU sur ces enjeux ainsi que sur le réchauffement climatique au travers notamment de l'étude des émissions de gaz à effet de serre et des pertes de stockage de carbone associées à l'artificialisation.

L'autorité environnementale recommande de :

- déterminer la nature et la valeur patrimoniale de l'ensemble des espaces concernés par l'urbanisation des dents creuses, des espaces de renouvellement urbain et des secteurs d'extension urbaine, par l'identification et l'analyse des habitats naturels, de la faune et de la flore (analyse bibliographique et inventaires de terrain en nombre et durée représentatifs du cycle biologique des espèces) ;
- définir la trame verte et bleue à l'échelle de la commune ;
- qualifier le potentiel écologique de ces espaces en ce qui concerne la fonctionnalité et les services écosystémiques rendus.

L'autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation environnementale dans son ensemble en améliorant l'état initial et la connaissance des secteurs ouverts à la consommation d'espace, en déclinant la démarche éviter, réduire et compenser à la révision du PLU et en caractérisant les incidences du PADD, du zonage, du règlement et des OAP sur ces secteurs.

**4) Une évaluation environnementale du PLU incomplète** : La démarche itérative de la révision du PLU, l'étude de scénarios alternatifs et la justification des choix basés sur les enjeux environnementaux et la recherche du moindre impact doivent être présentés et argumentés. L'analyse des impacts sur l'environnement est particulièrement succincte et doit être entièrement reprise. Les impacts doivent être caractérisés et la séquence éviter, réduire et compenser doit être déclinée pour tous les impacts du projet de révision. Le rapport de présentation, est très largement incomplet et nécessite d'être revu afin d'intégrer une réelle démarche d'évaluation environnementale.

En l'état des insuffisances, l'autorité environnementale ne peut se prononcer sur la bonne prise en compte des enjeux environnementaux. L'autorité environnementale recommande à la commune de Noailles de saisir à nouveau sur la base d'une évaluation environnementale plus aboutie.

L'autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet retenu par l'analyse de plusieurs scénarios, notamment démographiques, dont au moins un scénario au fil de l'eau, et de leurs impacts potentiels sur le territoire, et de démontrer que le scénario retenu est celui qui présente le meilleur compromis entre projet de développement du territoire et prise en compte des enjeux environnementaux.

L'autorité environnementale recommande :

- d'étudier des scénarios alternatifs tant en matière d'objectifs de croissance démographique que de consommation d'espace, d'armature urbaine, de densité ou de typologie d'aménagement et de réaliser une véritable évaluation environnementale de ces différents scénarios afin de justifier que les choix opérés par le plan local d'urbanisme représentent le meilleur compromis entre projet de développement et enjeux de consommation d'espace et environnementaux du territoire ;
- d'utiliser une méthodologie claire quant à la définition des espaces consommés afin de réaliser un bilan de l'ancien PLU cohérent et une comparaison efficace avec le nouveau PLU projeté ;
- d'étayer la justification des choix retenus au regard des enjeux environnementaux et sanitaires, notamment en s'appuyant sur le bilan de la mise en œuvre des documents d'urbanisme et de planification antérieurs.

L'autorité environnementale recommande de :

- quantifier précisément les capacités d'alimentation en eau potable du territoire et de vérifier si l'accueil de nouvelles populations est possible, en prenant en compte le contexte de risque de raréfaction de la ressource en lien avec le changement climatique ;
- vérifier que la station d'épuration du territoire est en capacité de traiter des eaux supplémentaires du fait de l'accueil de nouvelles activités et populations ;
- détailler, études à l'appui, les mesures retenues pour la gestion des eaux pluviales, en tenant compte notamment des propriétés du sol des différents secteurs concernés et du changement climatique qui entraînera des événements pluvieux plus intenses et plus fréquents ;
- effectuer une délimitation de zones humides sur les secteurs de projet et le cas échéant de prendre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées.

L'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence les informations concernant les sites et sols pollués (absence de sols pollués au sein du résumé non technique et description dans le rapport de présentation que la friche de l'ancienne fonderie est partiellement polluée. L'autorité environnementale recommande de justifier les possibilités d'urbanisation et d'activités dans les secteurs concernés par une pollution des sols et de compléter si nécessaire le dossier par un diagnostic de pollution et un plan de gestion.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des risques naturels, de justifier que le projet de révision n'est pas de nature à aggraver les risques de ruissellement et de coulées de boue et de proposer des prescriptions complémentaires pour réduire l'exposition aux risques de ruissellement en zone urbaine.

L'autorité environnementale recommande de réaliser l'évaluation des impacts du PLU sur les déplacements et leurs conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale :

- en réalisant une évaluation des émissions de gaz à effet de serre (dont le déstockage de carbone) et des pertes de capacité de stockage de carbone générées par le projet de PLU en utilisant par exemple le logiciel GesUrba du Cerema ;
- en intégrant les conséquences du PLU sur les puits de carbone et en définissant des mesures permettant a minima de maintenir les capacités de stockage de la commune ;
- en prenant en compte les postes les plus émetteurs de GES pour définir un projet d'aménagement s'inscrivant dans une trajectoire compatible avec l'objectif national de neutralité carbone en 2050 ;
- en identifiant des mesures concrètes d'évitement, de réduction et de compensation des émissions de GES et en prévoyant un suivi des mesures retenues et des émissions de gaz à effet de serre.

#### **5) Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes :**

L'autorité environnementale recommande d'examiner l'articulation du plan local d'urbanisme révisé :

- avec le SDAGE Seine-Normandie de manière exhaustive, en précisant pour chaque disposition du SDAGE les mesures concrètes retenues et leur transcription dans le PLU afin d'assurer leur effectivité, en indiquant notamment comment est traitée la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées et les modalités de préservation des zones humides après études de caractérisation des zones humides ;
- avec le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie.

**6) L'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 :** L'autorité environnementale recommande de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 en référençant les espèces et habitats d'intérêt communautaire identifiés au formulaire standard de données, en analysant les interactions possibles entre les milieux destinés à être urbanisés et l'aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.

➤ **Avis de la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise en date du 30 janvier 2023. Avis favorable assorti de recommandations.**

<b>Remarques de la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise</b>
<p><b>1) Affiner le classement d'une partie de la zone UE dans la zone d'activités économique (ZAE) de Longvillers:</b> La Cci propose la création d'un secteur intermédiaire « UEp » identifiant les équipements publics au sein de la ZAE. L'objectif de cette précision est d'indiquer dans le PLU que la ZAE de Longvillers n'accueille pas seulement des activités économiques et présente un profil mixte (centre technique municipal, casernes, salle polyvalente). Le classement en zone à vocation d'activités de sites n'ayant pas un usage économique fausse l'identification des surfaces réellement consacrées aux entreprises et à leur expansion. La CCi suggère d'y interdire (comme en zone UC), les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » hormis en secteur UEp (à défaut, s'inspirer de l'encadrement des constructions agricoles prévu en zone UA).</p>
<p><b>2) Reconsidérer le classement d'un site d'activités en zone 2AU réduisant son attractivité:</b> la Cci déconseille de manière générale le classement en zone à urbaniser de sites d'activités existants, même vacants. Des alternatives existent pour contrôler les évolutions : OAP, périmètre d'attente de projet d'aménagement global. L'enjeu est de ne pas entraver l'implantation de nouvelles activités dans des bâtiments existants. <b>Le classement en zone 2AU du « site de l'actuelle coopérative agricole qui sera à terme délocalisée » pourrait favoriser l'apparition d'une friche. Ce classement, en plus de défavoriser des évolutions de l'activité en place (améliorations...), impose en effet une procédure d'évolution du PLU pour tout projet d'aménagement. La perspective de contraintes et de délais supplémentaires liés aux procédures réduit l'attractivité du site pour les porteurs de projets par rapport à un terrain (bâti ou non bâti) en zone U.</b></p>
<p><b>3) Prolonger la stratégie commerciale en évitant un développement commercial préjudiciable en zone UE:</b> Le PLU pourrait restreindre les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » en zone UE. L'enjeu actuel est de maîtriser le développement de ces surfaces en ZAE pour éviter l'apparition de locaux vacants, le délitement des pôles commerciaux animant les centres-villes et désormais la déstabilisation des zones commerciales accentuée par les nouvelles pratiques (commerce en ligne, commerce de flux...).</p>
<p><b>4) Autres propositions d'évolutions au niveau réglementaire</b></p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Questionner l'obligation pour toute extension de « justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle » en zones urbaines, notamment pour ne pas freiner l'évolution et le développement des locaux professionnels dans une zone déjà urbanisée.</li><li>-Envisager une dispense de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les annexes déjà « dispensées d'une alimentation en eau potable ».</li><li>-En zone UC (« vocation commerciale »), la Cci propose de remplacer cette zone par une zone UE. A défaut :<ul style="list-style-type: none"><li>o Admettre des sous-destinations de constructions sans liens avec l'activité commerciale, la restauration ou les services (ex : hôtels y compris en secteur UCa..) pour éviter une mono-activité fragilisante.</li><li>o Définir les « établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage » (notion floue). Plusieurs normes aux critères objectifs et précis encadrent déjà les activités : ICPE, RSD, code de la santé publique...</li><li>o Clarifier l'énoncé du paragraphe 7, 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...).</li></ul></li></ul> <p><b>En secteur UCa (« destiné à recevoir une nouvelle offre en logements et une offre commerciale en RDC ») :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Repenser les obligations en matière de stationnement : 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.</li></ul> <p><b>En zone UE (« site économique d'intérêt intercommunal ») :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Accentuer l'encadrement de la sous-destination de constructions « Artisanat et commerce de détail » pour éviter les projets commerciaux nuisibles à la ZAE (consommation des disponibilités foncières au détriment d'autres activités, flux de clients encombrant les voies, multiplication des dispositifs publicitaires, mitage...).</li><li>-Permettre – comme en zone UA – un dépassement de la limite de hauteur de clôture sur rue pour les activités « soumises à une réglementation particulière ».</li></ul>

-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. Idem en zones UA, UB.  
-Préciser la distinction faite par le paragraphe 7 entre « construction à usage d'activités commerciales » et « constructions à usage (...) de commerces ».

**En zone UA (« noyau ancien traditionnel ») :**

-Admettre les entrepôts, 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.  
-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 les panneaux translucides en toiture pour les bâtiments à usage d'activité n'étant pas « existants ».  
-Préciser les règles en matière de stationnement pour les « magasins de vente » correspondant à un type d'Etablissement Recevant du Public qui comprend une « surface de vente ». Idem en zone UB.  
-Moduler les règles 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..).Idem en zone UB.

**En zone UD :**

-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 ». Idem en zone 1AUh.  
-Expliciter 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'il peuvent s'implanter. Idem en zone UB.

**En zone 1AUh :**

-Nuancer l'interdiction totale des ICPE, celles-ci pouvant correspondre à des installations de chauffage d'immeubles, à des équipements publics (blanchisserie de centre hospitalier...) ou encore à des services.

**En secteur Ac (« futur site d'implantation de la coopérative agricole (...) activité agricole commerciale ») :**

-Autoriser 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.

**En secteur NL (« pour l'accueil d'une aire naturelle de camping ») :**

-Admettre 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 ».

**5) Remarques complémentaires/Perspectives**

Autoriser des modifications légères de la composition architecturale des éléments bâtis protégés faciliterait l'évolution des devantures commerciales (nouveau commerce...) et l'adaptation des bâtiments (normes...). Les enseignes, pré-enseignes et publicités sont déjà encadrées par le code de l'environnement au niveau national et le cas échéant par les Règlements Locaux de Publicité au niveau (inter)communal.

Ne pas mélanger les notions de zones humides et de zones à dominante humide (PADD, page 12, rapport de présentation, p2, p83...). Une zone à dominante humide est une zone humide hypothétique, à confirmer.

➤ **Avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

Avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 21 décembre 2022.

**Remarques de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Oise.**

**1) Avis au titre des articles L.151-12 du code de l'urbanisme en date du 07 décembre 2022:**

Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : **La commission émet un avis favorable** considérant que les règlements précisent l'ensemble des prescriptions du code de l'urbanisme. A noter qu'il existe une incohérence concernant la distance des annexes par rapport au bâti déjà existant : cette distance ne doit pas dépasser 20m au paragraphe 2 et 30m au paragraphe 4 (règlement de la zone A).

**2) Avis au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme en date du 07 décembre 2022 :**

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

- **Pour le STECAL Ac, la commission émet un avis favorable**, sous réserve de limiter le STECAL à l'emprise de la coopérative agricole. Le reste de la zone sera reclassé en zone A, dans le cadre de la relocalisation du corps de ferme situé actuellement dans le bourg.
- **Pour le STECAL NL, la commission émet un avis défavorable**, considérant que sa dimension ne correspond pas à un secteur de tailles et de capacités limitées. Ce secteur devra donc être limité aux constructions envisagées dans le cadre d'une OAP.

## ➤ Avis du Conseil Départemental de l'Oise.

Observations du Conseil Départemental de l'Oise en date du 16 janvier 2023. Les observations portent 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.

### Remarques du Conseil Départemental de l'Oise

#### 1) L'aménagement numérique:

Le rapport de présentation ne présente pas de diagnostic concernant l'aménagement numérique de la commune ; or celui-ci fait partie intégrante du diagnostic de territoire et, même si vous n'envisagez pas de vous servir des installations numériques existantes sur la commune comme outils de développement dans votre projet de territoire. Il apparaît également que vous avez prévu la possibilité d'aménagement numérique en zone N. Merci de bien vouloir préciser de quelle zone il s'agit. Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant la section III- paragraphe 9 « Desserte des terrains par les réseaux » du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

**2) Transports :** Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales ; il serait cependant judicieux de les compléter par les comptages s'y rapportant.

En 2022, des comptages réalisés par le Département relèvent une moyenne journalière :

- Sur la RD2, au PR2+000, de 2107 véhicules, dont 2,5% de poids lourds,
- Sur la RD137, au PR1 +000, de 4 881 véhicules, dont 5,7% de poids lourds,
- Sur la RD1001, au PR18 +790, de 12 442 véhicules dont 7,9% de poids lourds.

Aucun comptage concernant la RD115 n'a été réalisé sur le territoire communal.

Comme précisé page 83 du rapport de présentation, la RD1001 est bien classée route à grande circulation. Pour information, le classement des « routes à grandes circulations » est défini dans le décret N°2010-578 du 31 mai 2010 et non 2010-575 comme indiqué sur la carte page 84. Ainsi, les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Trois plans d'alignement sont applicables sur la commune :

- RD2, chemin de grande communication n°2 de Noailles à Ons-en-Bray,
- RD115, chemin de grande communication n°115 de Noailles à Chaumont-en-Vexin
- RD137, chemin de grande communication n°137 de Noailles à Catenoy.

Ces plans d'alignement doivent être repris dans les annexes servitudes afin que, conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, leurs dispositions demeurent opposables aux tiers.

Compte tenu de l'état de conservation des plans d'alignement, le Département a entrepris leur restauration, le cas échéant, et leur numérisation. Ils sont tenus à la disposition du public aux Archives Départementales de l'Oise.

Le règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016 impose une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2, et de 10 mètres pour autres routes.

Il est complété par les dispositions du dernier alinéa du III de l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme qui interdit les constructions ou installations dans une bande de soixante-quinze mètres pour les routes à grande circulation.

La RD1001 (voie à grande circulation) traverse la zone A. Il est donc nécessaire de compléter le paragraphe page 128 « L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques » en rajoutant une marge de recul de 75m pour les constructions et installations situées le long de la RD1001 hormis celles nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Quant au paragraphe page 141 « implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques » concernant la zone N, il est à rédiger de nouveau puisque les RD115 et 137 traversent des zones N ainsi que la RD1001 (voie à grande circulation) imposant des marges de recul à minima de 15 et 75m. Je vous conseille donc pour une nouvelle rédaction de ces articles, de vous inspirer des dispositions du règlement de la voirie départementale (page 76) concernant les marges de recul.

Dans l'éventualité d'un élargissement des routes départementales et afin de lever toute contrainte future éventuelle pour le Conseil Départemental, je vous remercie de supprimer tout espace boisé classé qui se trouve le long de la RD1001 sur une largeur de 10 mètres.

**3) OAP dite du presbytère :** Cette OAP prévoit une desserte sur la rue Arnaud Bisson (RD137). A ce titre, je tiens à vous rappeler que toutes modifications apportées (création d'accès, trottoirs, pistes cyclables ou piétonnes, etc...) aux caractéristiques géométriques et structurales de la voirie départementale, doit d'abord faire l'objet d'un accord technique du Département, puis d'une convention de maîtrise d'ouvrage entre la commune et le Département.

Quant aux dispositifs ou aménagements d'ordre esthétiques ou sécuritaires, créés dans l'emprise du domaine public départemental, ils se doivent de répondre aux exigences techniques et réglementaires.

**4) Renouveau et développement urbain :** Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain et les objectifs du zéro artificialisation nette.

Je vous rappelle que l'analyse des capacités du tissu urbain existant est une obligation et doit permettre de définir la mesure dans laquelle la commune peut envisager son développement démographique. A ce titre, je vous félicite de la cartographie détaillée des ressources internes de l'enveloppe agglomérée présentée dans le PADD.

L'identification de certains jardins comme dents creuses permet aussi la mise en lumière d'un potentiel théorique qui peut se révéler une source de développement urbain dans certaines situations (vente, division)

**5) Les transports collectifs :** le rapport de présentation (page 88) présente l'organisation des transports collectifs et transports à la demande sur le territoire communal. Il y est stipulé pour les transports collectifs que « la commune de Noailles dispose d'un service de ramassage scolaire mis en place par le département » et pour les transports à la demande que « la Communauté de Communes de la Thelloise a mis en place, depuis le 3 février 2003, par délégation du Conseil Général, un service de transport à la demande à destination des gares et des bourgs centres ». Or, la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a transféré aux régions l'organisation des transports interurbains et des transports scolaires depuis 2017. Seule l'organisation et le fonctionnement des services de transport scolaire des élèves et étudiants handicapés demeurent à la charge du Département.

**6) Circulations douces :** Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de développer le réseau des voies douces de circulation au sein des nouveaux quartiers. Je tiens à attirer votre attention, sur l'importance croissante des liaisons douces dans les projets d'urbanisme, non seulement comme élément de développement durable ou de tourisme vert, mais aussi comme facteur dit « déterminant de santé ». Ainsi, dans certaines villes, le lien entre santé et urbanisme est abordé par les mobilités, à travers la densification du réseau cyclable et piéton. Il est à préciser qu'au titre des cofinancements autorisés par le Code Général des Collectivités Locales, le Département s'inscrit comme un partenaire financier des projets menés sous maîtrise d'ouvrage communal ou intercommunale.

**7) Espaces Naturels Sensibles (ENS) :** « Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L.113-8 du Code de l'Urbanisme).

A ce titre, le Conseil Départemental de l'Oise a approuvé le 4 juillet 2022 son nouveau Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 258 ENS dont 134 prioritaires. Aussi, je vous remercie de corriger les dispositions de la page 155 qui font référence au schéma de 2007 et à des chiffres obsolètes quant aux nombres d'ENS répertoriés et à leur classification.

Je vous remercie d'avoir mentionné l'ENS d'intérêt départemental « Pelouses et bois de la Cuesta Sud du Pays de Bray » (N\_BRA\_12) compris dans la ZNIEFF de type 1 du même nom. Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public.

Le Département a mis en place des outils pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir.

Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil Départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités (avec possibilité d'utiliser le droit de préemption sur certaines zones), les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%. Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation de l'objectif lié aux espaces naturels inscrit dans l'orientation « Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti garant de la qualité du cadre de vie à Noailles » de votre PADD.

Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur une bonne partie du périmètre ENS de la commune (le reste étant en zone A et Ap tenant compte de l'enjeu environnemental), ce qui contribue pleinement à sa protection.

## 8) Assainissement – Eau – Rivière – Ruissellement

- **Assainissement** : les eaux usées de la commune étant traitées sur une unité de traitement intercommunale, il est nécessaire de prendre également en considération l'évolution des différentes communes raccordées. Il serait opportun d'annexer les zonages d'assainissement et pluvial au PLU. L'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la réutilisation de ces eaux font partie des orientations du PLU, de même que le maintien d'espaces paysagers perméables (page 16 du rapport de présentation volume 2). L'emplacement réservé ER1 est défini pour l'aménagement d'un espace de stationnement public de 2018 m<sup>2</sup>. Il sera nécessaire d'être attentif à l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales.
- **Eau potable** : les éléments présentés n'amènent pas de remarques pour la partie eau potable.
- **Rivière** : le volet relatif au réseau hydrographique est très succinct. Il n'est pas fait mention de la compétence GEMAPI du Syndicat des Intercommunalités du Thérain (SIVT), ni de la mise en place d'un Programme Pluriannuel de Restauration et d'Entretien en cours de validation par une Déclaration d'Intérêt Général (DIG) octroyant notamment une servitude de passage pour la réalisation des actions.

De plus, il est à noter que le Silet est classifié en liste 2 de la continuité écologique au titre de l'arrêté du 4 décembre 2012. Dans ce cadre, les propriétaires d'ouvrage hydraulique tel que le moulin de Pierre ont une obligation de mise en conformité.

Pour rappel, même si le ru de Boncourt apparaît à l'air libre en avant de la RD1001, il est supposé démarrer du lavoir de la rue de Boncourt par l'intermédiaire d'un ouvrage souterrain.

Le SAGE du Thérain n'est effectivement pas approuvé, mais il est en émergence (page 115 du rapport de présentation volume 1).

La définition d'une bande non constructible de 5m de large le long du ru de Boncourt fait partie des principales orientations du PLU (pages 15 et 16 du rapport de présentation volume 2). Cette obligation, reprise dans le règlement, ne l'est pas pour la zone 2AU ; il y a donc lieu de modifier le règlement de cette zone pour prise en compte. De même, le Silet ne fait pas l'objet de la même restriction en zone N.

Ruissellement : l'aléa coulée de boue est correctement défini. Toutefois, il est fait référence à la DDEA en lieu et place de la DDT pour la réalisation d'un atlas des zones de ruissellement sur l'ensemble du département (page 110 du rapport de présentation volume 1).

Une étude hydraulique spécifique à la parcelle agricole ZC n°149 a été menée afin de maîtriser son risque érosif. Les solutions proposées sont structurantes et visent principalement à soulager le réseau urbain. Toutefois, une étude globale du territoire pour la maîtrise des ruissellements serait profitable pour définir correctement les secteurs sensibles à l'aléa.

Dans le cadre de la mission de maîtrise des ruissellements et de l'érosion des sols (L.211-7, item 4) la commune est compétente par le biais de sa clause de compétence générale. Toutefois, la Communauté de Communes de la Thelloise peut envisager son transfert au SIVT qui le propose à la carte dans ses statuts.

**9) Patrimoine** : le département est propriétaire des bâtiments suivants : le collège Anna de Noailles, situé 305 rue Annoëpel (zone UP), la Maison de la Solidarité, situé 82 rue de Paris (zone UA), la gendarmerie, située 49 rue de Calais (zone UB), le Centre Routier Départemental, situé route de Paris-Fontaine (zone UP).

Si aucun projet n'est envisagé dans l'immédiat sur ces bâtiments, nous vous remercions cependant de veiller à ce que les dispositions réglementaires du PLU se rapportant aux zones susvisées puissent permettre d'éventuels projets d'agrandissement ou de modifications.

Pour ce faire, je vous serai obligé de bien vouloir préciser dans le règlement écrit au paragraphe 5 « qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » : « il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ».

➤ **Avis du Ministère des Armées**

Observations du Ministère des Armées en date du 02 novembre 2022.

**Remarques du Ministère des Armées**

Les servitudes décrites ci-dessous n'apparaissent sur les plans et la liste des servitudes d'utilités publiques annexées au projet de PLU. Il serait opportun de les ajouter :

- PT1 et PT2 – centre radioélectrique de Sainte-Geneviève – lieu-dit « La Maison Blanche » - décret du 17/11/1981
- PT2 – faisceau hertzien de Sainte-Geneviève Maison Blanche à Belleuse Le Gros Chêne – décret du 24/11/1989.

## 1.8. Concertation publique préalable à la présente enquête

Conformément au Code de l'Urbanisme, la délibération actant le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles en date du 16 février 2016 détermine les modalités de concertation avec la population.

Celle-ci prévoyait d'informer sur le projet de PLU au sein du bulletin municipal, de mettre à la disposition de la population un registre destiné à recueillir leurs observations, d'organiser une réunion publique, de publier des informations sur le projet sur le site internet et de permettre des échanges avec les élus lors des permanences assurées le samedi matin.

Lors de la réunion d'organisation de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur a alerté la municipalité sur le fait que la délibération actant le bilan de la concertation ne précise rien sur le respect des modalités de concertation affichées dans la délibération de prescription du PLU.

La commune a par ailleurs apporté des preuves sur la réalisation d'une partie des modalités de concertation sur lesquelles les élus s'étaient engagés :

### -Présentation ou information sur le projet de PLU,

**LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOAILLES,  
UN OUTIL D'AMENAGEMENT DURABLE**

**LA CONCERTATION A DEBUTE ...**

La Commune de Noailles a prescrit en Février 2016, la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Le PLU est un document de planification élaboré à l'initiative de la Commune et portant sur tout le territoire communal. Il a vocation à intégrer et à mettre en cohérence, dans une **réflexion d'ensemble**, les préoccupations communales en matière d'aménagement de l'espace, de planification urbaine, de développement économique et commercial, de préservation du cadre de vie et des milieux naturels d'intérêt, d'organisation des déplacements, de préservation des terres agricoles et des paysages (...). La révision du PLU s'accompagne d'une phase de concertation avec la population qui se poursuivra tout au long des études, avec notamment avec la mise à disposition en mairie de Noailles d'un registre de concertation, des documents d'études et du projet communal lorsqu'il aura été débattu en Conseil Municipal.

Le PLU actuellement en vigueur n'est plus adapté aux évolutions législatives, réglementaires qui ont profondément évolué ces dernières années, ce qui justifie pour partie sa révision. Si le PLU traduit le projet communal, il doit néanmoins respecter les **orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Thelle** et les différentes dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, d'économie, d'habitat et de protection de l'environnement, des espaces agricoles, naturels et forestiers.

**...ET CONCRETEMENT ?**

Le dossier de PLU se composera de plusieurs documents majeurs :

- Un **Rapport de Présentation**, qui contient un diagnostic et explique les choix retenus par la commune pour une gestion durable de son territoire.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui expose les grandes orientations du projet communal.
- Des **documents réglementaires** garantissant de l'opportunité du document lors de l'implantation du droit des sols (normes de construire, déclaration préalable, permis d'aménager,...).

Cette partie réglementaire comprend un **règlement écrit** et un **règlement graphique** (zonages, **Orientations d'Aménagement et de Programmation, ER**, ils délimitent les **zones urbaines** (ZU), les éventuelles **zones d'urbanisation future (ZUF)**, les **zones agricoles (A)** et les **zones naturelles et forestières (N)**, et fixent les règles applicables dans ces différentes zones (occupation, hauteur, implantation, aspect, stationnement, ...).

**...OÙ EN EST-ON ?**

Actuellement, la Commune de Noailles débute la **phase du DIAGNOSTIC TERRITORIAL**. Cette phase va permettre d'identifier les atouts, les sensibilités et les enjeux du territoire communal. Le diagnostic territorial servira ensuite de base de réflexion pour construire le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**, qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur 10-15 ans**. Le PADD est l'expression du projet de la Commune pour une gestion durable du territoire.

ooo

Dans le cadre de la concertation avec la population, un **registre est désormais mis à disposition en mairie de Noailles, et ce tout au long des études du PLU**. Les premiers **documents d'études** sont également disponibles à la consultation en mairie. La population est invitée à prendre progressivement connaissance des éléments du diagnostic territorial, avec la possibilité d'apposer sur le registre des observations/remarques portant sur **l'intérêt général du territoire**.

Le Maire,

### -Organisation d'une réunion publique



Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noailles, l'équipe municipale vous convie à une réunion publique pour la présentation du projet de territoire.

La réunion se tiendra  
**le mardi 03 mai 2022 à 20h00**  
à la salle Parisis Fontaine.

Benoit BIBERON  
Maire de Noailles.

VERDI

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

Commune de NOAILLES

**Réunion Publique du 3 mai 2022**

[verdi-ingenierie.fr](http://verdi-ingenierie.fr)

Par contre aucun élément transmis par la municipalité ou le bureau d'études n'a permis de vérifier l'existence d'un registre de concertation.

Le bureau d'études Verdi Ingénierie m'a transmis un projet de registre de concertation qui semble avoir été envoyé à la municipalité mais aucun élément ne prouve sa réelle mise en œuvre auprès des habitants.



**BORDEREAU de  
TRANSMISSION**

Votre interlocuteur privilégié : Virginie Coutard  
Té / Mobile : [REDACTED]  
Email : [REDACTED]

Nom de société : VERDI CONSEIL  
Destinataire : Mairie de Noailles  
Adresse :  
1 rue de Noailles  
60430 NOAILLES

Objet : Registre de concertation

Beauvais, le 21 Juin 2017

N/Ref :

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci joint :

Désignation des Pièces	Nombre d'Exemplaires	Observations
Registre de concertation (à dater et signer par le Maire)	1	

Documents remis en main propre : oui / non

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Verdi Conseil Cour de France  
BEGE SOCIAL - 90 rue de Valenciennes - 75009 Paris - Tél. 01 42 25 61 20 - Fax 01 72 13 45 85 - [contact@verdi-conseil.com](mailto:contact@verdi-conseil.com)  
SAS au capital de 37 000 € - SIRET 784 274 898 00017 RCS PARIS - APE 7112B - Tva intracommunautaire FR 80 784 274 898  
Agence Oise : 21 du Haut Villé, rue Jean-Baptiste Godin - 60000 Beauvais - Tél. 03 44 48 26 50 - Fax 03 72 13 45 85  
[www.verdi-conseil.fr](http://www.verdi-conseil.fr)



<p><b><u>COMMUNE DE NOAILLES</u></b></p> <p><b><u>REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u></b></p> <p><b><u>DOSSIER DE CONCERTATION</u></b></p> 	<p>Par délibération en date du 16 février 2016, la commune de Noailles a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal.</p> <p>Conformément à la délibération susvisée, le présent registre ouvert ce jour est mis à la disposition de la population dans le cadre de la concertation, afin que les habitants puissent y formuler des remarques et observations sur le futur projet communal et les orientations du futur Plan Local d'Urbanisme.</p> <p><b>Les remarques formulées doivent relever de l'intérêt général pour pouvoir être prises en compte.</b></p> <p>Le présent registre, comprenant 20 pages, est ouvert en date du.....par Monsieur Benoît BIBERON, Maire de Noailles.</p> <p style="text-align: right;"><b>La Maire,</b> <b>Benoît BIBERON.</b></p> <p style="text-align: right;">2/20</p>
---	---

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n°E22000124/80 en date du 08 décembre 2022, la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Sylvain DUBOIS.

### 2.2. Mesures préparatoires

Le dossier d'enquête publique dématérialisé a été envoyé au commissaire enquêteur par Madame COUTARD, responsable de l'unité urbanisme du bureau d'études Verdi Ingénierie en charge de la révision du présent projet de Plan Local d'Urbanisme.

La complétude du dossier a ainsi pu être vérifiée lors de la réunion d'organisation de l'enquête publique qui s'est tenue le mardi 17 janvier 2023 à 17h00 au sein de l'Hôtel de Ville de Noailles.

Lors de cette réunion, les élus Noillais ont présenté le dossier d'enquête et répondu aux différentes questions du commissaire enquêteur.

J'ai pu constater que la notification de l'arrêt projet du PLU a bien été effectuée auprès des différentes personnes publiques associées. L'autorité environnementale a également été saisie pour avis.

La réunion d'organisation de l'enquête publique fut également l'occasion de vérifier le respect des modalités de concertation déterminées dans la délibération de prescription du PLU :

- Présentation ou information sur le projet de PLU dans le bulletin municipal,
- Registre destiné à recueillir les observations de la population,
- Organisation d'une réunion publique,
- Information sur le site internet,
- Permanence des élus le samedi matin.

Le commissaire enquêteur a alerté sur le fait que la délibération actant le bilan de la concertation ne précise rien sur ce sujet et qu'il sera important de démontrer que toutes ces dispositions ont été respectées.

Bien que les élus aient indiqué que celles-ci ont été respectées, le commissaire enquêteur a demandé à la municipalité la production d'un dossier prouvant que ces modalités de concertation ont bien été réalisées.

Les dates de l'enquête publique ainsi que celles des permanences du commissaire enquêteur ont également été fixées lors de cette réunion d'organisation.

### 2.3. Information du public

L'avis d'enquête publique a été inséré dans les annonces légales des quotidiens régionaux ([Cf. Annexes 4 et 5, pages 124 et 125](#)) :

- *Courrier Picard*, édition du mercredi 22 février 2023  
édition du mardi 14 mars 2023
- *Le Parisien*, édition du mardi 21 février 2023  
édition du mardi 14 mars 2023

## 2.4. 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 consignait 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).



### Projet PLU 2023

Vous trouverez ci-dessous les éléments du projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 26 juillet 2022.

Le dossier papier et toutes les annexes sont disponibles à l'accueil de la Mairie.

L'enquête publique se déroule en mairie de Noailles, du lundi 13 mars 2023 jusqu'au jeudi 13 avril 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, soit de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 du lundi au vendredi et le samedi de 09h00 à 12h00.

Le Commissaire Enquêteur recevra le public à la Mairie de Noailles aux dates suivantes : Lundi 13 mars 2023, de 09h00 à 12h00 - Samedi 18 mars 2023, de 09h00 à 12h00 - Samedi 25 mars 2023, de 09h00 à 12h00 et Jeudi 13 avril 2023, de 17h00 à 20h00.

Du lundi 13 mars 2023 au jeudi 13 avril 2023 inclus, le public pourra formuler ses observations, soit en les consignait sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Noailles, soit en les envoyant par courrier postal A l'attention du commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Noailles, 1 rue de Paris – BP 60025 – 60434 NOAILLES CEDEX, soit en les envoyant par courrier électronique A l'attention du Commissaire Enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique – révision du PLU » à l'adresse suivante : [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com)

Les observations formulées par envoi postal ou courrier électronique seront visées par le Commissaire Enquêteur qui les annexera audit registre. Après compilation par l'enquêteur public, le projet définitif sera établi.

### Projet du PLU 2023 - éléments principaux

- 📄 1. Règlement écrit Projet de PLU pour Noailles.pdf (PDF - 2.87 MB)
- 📄 2. Zonage territoire 5500e Projet de PLU pour Noailles.pdf (PDF - 10.72 MB)
- 📄 3. Zonage bourg 2000e Projet de PLU pour Noailles.pdf (PDF - 18.28 MB)
- 📄 4. Protections particulières 3500e Projet de PLU pour Noailles.pdf (PDF - 4.22 MB)
- 📄 5. Annexe au règlement Prescriptions particulières Projet de PLU pour Noailles.pdf (PDF - 0.68 MB)
- 📄 6. Les Emplacements Réservés Projet de PLU pour Noailles.pdf (PDF - 221.79 kB)
- 📄 7. Les OAP Projet de PLU pour Noailles.pdf (PDF - 3.45 MB)

### Projet du PLU 2023 - compléments

- 📄 1. Pièces administratives.pdf (PDF - 5.84 MB)
- 📄 2.1 Rapport de présentation et évaluation environnementale.pdf (PDF - 18.95 MB)
- 📄 2.2 Choix justifications et incidences des dispositions retenues dans le PLU.pdf (PDF - 7.13 MB)
- 📄 2.3 Annexe 1 Biodiversité communale.pdf (PDF - 6.98 MB)
- 📄 2.4 Résumé non technique RNT.pdf (PDF - 1.18 MB)
- 📄 2.5 Annexe 2 Etude hydraulique.pdf (PDF - 608.88 kB)
- 📄 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD.pdf (PDF - 3.87 MB)
- 📄 4.1 Tableau des surfaces.pdf (PDF - 319.01 kB)
- 📄 4.2 Annexe 1 Charte de bon voisinage.pdf (PDF - 3.21 MB)
- 📄 4.3 Annexe 2 Intégration des bâtiments agricoles.pdf (PDF - 410.89 kB)
- 📄 4.4 Annexe 3 Arbres végétaux et paysages.pdf (PDF - 14.95 MB)
- 📄 4.5 Annexe 4 Recommandations architecturales.pdf (PDF - 2.98 MB)
- 📄 6.1 Réseaux Assainissement et eau potable.pdf (PDF - 8.88 MB)
- 📄 6.2 Réseaux Défense incendie.pdf (PDF - 4.84 MB)
- 📄 6.3 Réseaux Electricité.pdf (PDF - 197.8 kB)
- 📄 6.4 Servitudes d'utilité publique Eau potable Alignement Gaz Electricité.pdf (PDF - 3.48 MB)
- 📄 6.5 Informations livrées utiles courriers divers.pdf (PDF - 10.8 MB)
- 📄 6.6 Fiches PAC Logement Economie Biodiversité Risques Eau et milieu aquatique Mobilités Agriculture.pdf (PDF - 2.17 MB)
- 📄 6.7 Porter à connaissance de l'Etat.pdf (PDF - 624.65 kB)

## Projet du PLU 2023 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

- ✚ [Attestations de parution dans la presse.pdf](#) (PDF - 4.75 MB)
- ✚ [Avis sollicités restés sans réponse.pdf](#) (PDF - 366.93 kB)
- ✚ [Avis de l'ARS.pdf](#) (PDF - 102.11 kB)
- ✚ [Avis de l'Autorité Environnementale.pdf](#) (PDF - 583.34 kB)
- ✚ [Avis de la CCI Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise.pdf](#) (PDF - 464.57 kB)
- ✚ [Avis de la CDPNAF Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.pdf](#) (PDF - 143.49 kB)
- ✚ [Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise.pdf](#) (PDF - 255.26 kB)
- ✚ [Avis de la DDT Direction départementale des territoires.pdf](#) (PDF - 3.9 MB)
- ✚ [Avis du Conseil départemental Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise.pdf](#) (PDF - 319.59 kB)
- ✚ [Avis du Ministère de la Défense.pdf](#) (PDF - 202.38 kB)
- ✚ [Avis du RTE Réseau de transport d'Electricité.pdf](#) (PDF - 46.63 kB)

## Documents sur l'historique du PLU

- ✚ [délibération 2016 10 l révison du PLU.pdf](#) (PDF - 1.11 MB)
- ✚ [Délibération approbation du PADD 1.pdf](#) (PDF - 4.21 MB)
- ✚ [Délibération approbation du PADD 2.pdf](#) (PDF - 836.94 kB)
- ✚ [Académie d'Amiens 1 .pdf](#) (PDF - 144.63 kB)
- ✚ [Armée de Terre.pdf](#) (PDF - 65.24 kB)
- ✚ [Direction Générale de l'Aviation Civile.pdf](#) (PDF - 309.95 kB)
- ✚ [Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.pdf](#) (PDF - 241.08 kB)
- ✚ [Direction Régionale des Affaires Culturelles.pdf](#) (PDF - 1.84 MB)
- ✚ [Fiche n°1 - Le logement.pdf](#) (PDF - 194.71 kB)
- ✚ [Fiche n°2 - L'économie.pdf](#) (PDF - 139.59 kB)
- ✚ [Fiche n°3 - La biodiversité.pdf](#) (PDF - 533.14 kB)
- ✚ [Fiche n°4 - Les risques.pdf](#) (PDF - 344.69 kB)
- ✚ [Fiche n°5 - L'eau et le milieu aquatique.pdf](#) (PDF - 789.71 kB)
- ✚ [Fiche n°6 - Les mobilités.pdf](#) (PDF - 120.58 kB)
- ✚ [Fiche n°7 - L'agriculture.pdf](#) (PDF - 133.65 kB)
- ✚ [Groupement Départemental de Gendarmerie.pdf](#) (PDF - 31.33 kB)
- ✚ [PAC\\_procedure.pdf](#) (PDF - 624.65 kB)
- ✚ [Compte-rendu du 12 juin 2017.pdf](#) (PDF - 1.4 MB)
- ✚ [PRESENTATION DIAGNOSTIC TERRITORIAL.pdf](#) (PDF - 9.43 MB)
- ✚ [Compte rendu 25 juillet 2017.pdf](#) (PDF - 1.15 MB)
- ✚ [Suite diagnostic territorial.pdf](#) (PDF - 6.27 MB)
- ✚ [Compte rendu 13 septembre 2017.pdf](#) (PDF - 1.03 MB)
- ✚ [Compte rendu 10 octobre 2017.pdf](#) (PDF - 2.01 MB)
- ✚ [PADD Noailles.pdf](#) (PDF - 5.11 MB)
- ✚ [PLU 10 octobre 2017.pdf](#) (PDF - 2.84 MB)
- ✚ [Compte rendu 14 novembre 2017.pdf](#) (PDF - 3.56 MB)
- ✚ [esquisse PADD Noailles.pdf](#) (PDF - 5.11 MB)
- ✚ [Support débat PADD CM 20 février 2018.pdf](#) (PDF - 977.89 kB)
- ✚ [Compte rendu 3 avril 2018.pdf](#) (PDF - 1.23 MB)
- ✚ [Compte rendu 15 mai 2018.pdf](#) (PDF - 137.86 kB)
- ✚ [Axe1-02.jpg](#) (JPG - 354.38 kB)
- ✚ [Axe2-02.jpg](#) (JPG - 379.38 kB)
- ✚ [Axe3-02.jpg](#) (JPG - 384.95 kB)
- ✚ [Axe4-02.jpg](#) (JPG - 406.9 kB)

## 2.5. Climat de l'enquête

Une ambiance générale calme et détendue a été relevée et ceci malgré de vives oppositions au projet de PLU. Les échanges sont toujours restés courtois.

43 personnes se sont déplacées pour 34 observations formulées. Certaines observations ont été formulées en commun par plusieurs personnes. Certains entretiens ont été longs, à l'occasion passionnés (parfois à la limite de l'excès).

3 permanences ont nécessité du temps supplémentaire pour pouvoir s'entretenir avec toutes les personnes présentes (+ 2h40 au total).

Une attente s'est donc parfois fait ressentir, mais aucune personne n'a été découragée car tout le monde s'est entretenu avec le commissaire-enquêteur.

Madame MORELLE, Directrice Générale des Services a montré une totale disponibilité et une grande promptitude envers le commissaire enquêteur.

## 2.6. Clôture de l'enquête – transfert des dossiers et registre

Le commissaire-enquêteur a clos le dossier d'enquête et le registre correspondant le jeudi 13 avril 2023 à 21h00.

### ○ Relation comptable des observations

De cette phase de l'enquête publique, il convient de retenir les éléments suivants vis-à-vis de la mobilisation du public :

- **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.
- **Ces 34 contributions ont été enregistrées par différents moyens :**
  - 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.
- **1 lettre recommandée en ligne reçue le 19 avril 2023 en mairie de Noailles mais envoyé le 13 avril 2023, date de clôture de l'enquête publique. Cette contribution venait doubler une contribution remise en mairie (*vocation commerciale et artisanale des locaux situés au 90 rue de Paris*). Cette réflexion a été intégrée dans le procès-verbal du commissaire-enquêteur.**

## LES 43 PERSONNES RENCONTREES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Noms	Permanence n°	Objets des visites	Contributions
M.SOENEN	1 (13/03/2023)	Vérifier la constructibilité de la parcelle n°307 située rue Grossenenglis (zone UD)	<b>Non</b>
EARL SOENEN (SOENEN Cédric et Jean-Claude)	1 (13/03/2023)	Implanter un siège agricole dans la zone Ac et effectuer des remarques sur le tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER2)	<b>Oui</b> : directement sur le registre
M.et Mme TAMION	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL	<b>Oui</b> : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.NYSSEN	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	<b>Oui</b> : courrier de deux pages remis en main propre au commissaire
M.PRUD'HOMME et M.KORCZAK	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et propositions d'aménagement pour la zone 1AUh	<b>Oui</b> : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.ACLOQUE	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL et à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac	<b>Oui</b> : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
Mme GOBERT	2 (18/03/2023)	Demander la réalisation d'une déviation au nord de Noailles afin d'atténuer les circulations sur la rue Marcel ANNOPEL	<b>Oui</b> : directement sur le registre
M.et Mme CAMPION	2 (18/03/2023)	Opposition au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et propositions d'aménagement pour la zone 1AUh	<b>Oui</b> : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
Mme JUTTIER	2 (18/03/2023)	Se renseigner sur la destination de l'emplacement réservé n°1 (ER1) et sur les règles d'urbanisme du secteur de la rue de l'Avenir.	<b>Non</b>
Mme MOUSLI	2 (18/03/2023)	Se renseigner sur les règles d'urbanisme de la zone UA en vue d'y développer un commerce.	<b>Non</b>
M.et Mme DUNAND	3 (25/03/2023)	Se renseigner sur les règles d'urbanisme de la zone Nb au niveau du chemin du Point du Jour	<b>Non</b>
Collectif de 7 personnes de la rue du Val Gérin : M. et Mme CHALA, M. et Mme GUILLOT, Mme OLAK, Mme BOUTON et M.BLERY	3 (25/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	<b>Non</b>
M.et Mme BENIER	3 (25/03/2023)	L'abandon de l'emplacement réservé situé dans l'impasse de la rue des Jardins	<b>Oui</b> : directement sur le registre
M.NYSSEN	3 (25/03/2023)	Se renseigner sur l'emplacement exact de la coopérative agricole sur la zone Ac.	<b>Non</b>
M.PAILLE et Mme MERESSE	3 (25/03/2023)	S'opposer au projet de lotissement sur la zone 1AUh	<b>Oui</b> : directement sur le registre
M.COPPENS	3 (25/03/2023)	Se renseigner sur le projet de PLU	<b>Non</b>
M.et Mme DUNAND	4 (13/04/2023)	Maintenir les règles d'urbanisme de la zone Nb le long du chemin du Point du Jour	<b>Oui</b> : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.ECKERT	4 (13/04/2023)	Demander le classement de la zone NL et des parcelles n°77 et 970 de la rue Mignon en zones constructibles	<b>Oui</b> : courrier d'une page + 1 plan remis en main propre au commissaire
Mme LECOCQ	4 (13/04/2023)	Se renseigner sur le projet de PLU	<b>Non</b> mais indique qu'une contribution par mail sera envoyée
Mme VANWYNENDAELE	4 (13/04/2023)	Se renseigner sur la constructibilité de la sente de Boncourt (OAP Grossenenglis)	<b>Non</b>
M.DANEL	4 (13/04/2023)	Demander le classement de la parcelle n°890 section AC (971m²) située le long du chemin de la Messe en zone constructible	<b>Oui</b> : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.CARVALHO	4 (13/04/2023)	Demander le classement en zone UB des parcelles 109, 112, 114 et 116 situées le long de la rue de Paris en vue d'implanter une concession automobile	<b>Oui</b> : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
Mme BOUTON	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	<b>Oui</b> : courrier de deux pages remis en main propre au commissaire
M.MARIVIN	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	<b>Oui</b> : courrier de deux pages remis en main propre au commissaire

Noms	Permanence n°	Objets des visites	Contributions
Mme GUILBAUT	4 (13/04/2023)	Se renseigner sur le projet de lotissement de la zone 1AUh	Oui : directement sur le registre
M.VICENTE et Mme ROMANEK	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL	Oui : observations orales
M.BOUTINEAU	4 (13/04/2023)	Demander le classement de la parcelle n°31 située au 42 rue de Calais en zone constructible (zone UD)	Oui : directement sur le registre
M.LAMOUREUX Gérard et Denis	4 (13/04/2023)	Effectuer des contre-propositions pour l'avenir commercial de la zone UC située chemin de la Messe	Oui : courrier de huit pages remis en main propre au commissaire
M. et Mme SCHERPEREEL	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de lotissement sur la zone 1AUh	Oui : directement sur le registre
M.COPPENS	4 (13/04/2023)	Confirmer la réception d'une contribution de 28 pages envoyée par courrier électronique	Oui : par voie électronique
M.BIBERON	4 (13/04/2023)	Demander le classement des parcelles n°494 et 26 situées aux Cailoux de Ninflé et Blainville en zone agricole.	Oui : directement sur le registre

## LES 34 CONTRIBUTIONS RECUES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 8 contributions effectuées directement sur le registre d'enquête publique

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
EARL SOENEN (SOENEN Cédric et Jean-Claude)	Lors de la permanence n°1 du lundi 13 mars 2023
Mme GOBERT	Lors de la permanence n°3 du samedi 18 mars 2023
M.et Mme BENIER	Lors de la permanence n°3 du samedi 25 mars 2023
M.PAILLE et Mme MERESSE	Lors de la permanence n°3 du samedi 25 mars 2023
Mme GUILBAUT	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023
M.BOUTINEAU	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023
M. et Mme SCHERPEREEL	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023
M.BIBERON	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023

### 12 contributions via des courriers remis en main propre auprès du commissaire-enquêteur

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
M.et Mme TAMION	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.NYSSEN	Courrier de deux pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.PRUD'HOMME et M.KORCZAK	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.ACLOQUE	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.et Mme CAMPION	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.et Mme DUNAND	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.ECKERT	Courrier d'une page + 1 plan remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.DANEL	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.CARVALHO	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
Mme BOUTON	Courrier de deux pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.MARIVIN	Courrier de deux pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.LAMOUREUX Gérard et Denis	Courrier de huit pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023

## 1 contribution orale effectuée lors de la 4<sup>e</sup> permanence en date du 13 avril 2023

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
M.VICENTE et Mme ROMANEK	Observations orales pour s'opposer au projet de camping sur la zone NL lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023

## 6 contributions électroniques réalisées dans le cadre de la présente enquête publique

Noms	Courriers électroniques
Mme DUWER et M.DOUBLET (Coopérative AGORA)	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mardi 11 avril 2023 à 12h13 : demande la possibilité d'implanter une tour de travail pour un silo de stockage présentant une hauteur supérieure à 15 mètres, demande confirmation sur l'absence d'espaces boisés classés (EBC) sur les parcelles 0073, 0081, 0083 et 0212.
Mme COPPENS	Courrier électronique de 2 pages, réceptionné le mardi 11 avril 2023 à 22h31 : s'oppose au projet de camping sur la zone NL, relève des problèmes de concertation et la présentation d'un projet de PLU différent lors de la réunion publique.
M.COPPENS	Courrier électronique de 28 pages réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 13h33 : opposition vis-à-vis des modalités de concertation du PLU qui n'ont pas été respectées, absence de débat pour le PADD, une réunion publique qui n'a pas présenté le projet arrêté en conseil municipal, problème de concertation dans le conseil municipal, souligne des difficultés pour avoir accès au projet de PLU, relève des problèmes dans les prescriptions particulières du PLU, souligne la non prise en compte des risques naturels dans le projet de PLU, souligne l'artificialisation élevée engendrée par le projet de PLU, s'oppose au projet de camping sur la zone NL, s'oppose à l'implantation de la coopérative agricole au sein de la zone NC et par conséquent s'oppose à l'ER3.
M.PETROCCHI	Courrier électronique d'une page réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 15h55 : demande d'autoriser les activités commerciales et artisanales au sein de la zone UD (parcelle située au 90 rue de Paris accueillant des activités commerciales et artisanales).
M.CONDAL	Courrier électronique d'une page réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 18h36 : relève que le tracé de la déviation sud de Noailles n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, la séquence Eviter Réduire Compenser n'a pas été déployée, le projet de PLU ne comprend aucune étude faune et flore pour les terrains qui seront artificialisés, demande d'étendre les zones Ap aux lisières des znieff et aux zones dites du Val Gérin, demande de minimiser l'imperméabilisation des sols dans le règlement notamment sur l'OAP du Bois Laurent
Mme LECOQ	Courrier électronique d'une page réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 19h15 : s'oppose au projet de camping sur la zone NL, souhaite préserver les jardins de l'OAP Grossenengliss, relève l'absence d'études de déplacements dans l'OAP de la rue du Bois Laurent, conteste la protection de certains murs et bâtiments dans les protections particulières du PLU, conteste le classement de la zone Na au nord de la commune qui comprend une habitation, conteste la zone Nb le long de la RD1001, demande de numéroter les pages du règlement écrit, regrette la faible concertation avec les habitants dans la révision du PLU.

## 7 contributions via des courriers déposés en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
M.BAUER et Mme CHENAL	Courrier d'une page reçu en mairie le samedi 25 mars 2023 : opposition au projet de camping sur la zone NL
M. et Mme DELAMOTTE	Courrier d'une page reçu en mairie le samedi 25 mars 2023 : opposition au projet de camping sur la zone NL et au projet de la coopérative agricole en zone Ac
M.MAIROT	Courrier d'une page reçu en mairie le samedi 25 mars 2023 : Demande de rendre constructible des parcelles situées le long du chemin de La Messe au lieu-dit « <i>le Pont des Vaches</i> ».
Madame BASTIENNE	Courrier d'une page reçu en mairie le lundi 27 mars 2023 : opposition au projet de camping sur la zone NL.
Monsieur BRIGAUD	Courrier d'une page reçu en mairie le mercredi 29 mars 2023 : demande le classement de la parcelle n°30 section AA en zone constructible. Cette parcelle est classée en zone 2AU dans le PLU en vigueur et en Nb dans le projet de PLU.
Madame DEPOIX-JOSEPH/GELLE	Courrier d'une page reçu en mairie le jeudi 30 mars 2023 : demande de rendre constructible la parcelle n°27 section AA au lieu-dit « <i>Le Chef de la Ville</i> ». Cette parcelle est classé en zone 2AU dans le PLU en vigueur.
Collectif de la rue du VAL GERIN : (20aine de personnes) dont M. et Mme GUILLOT, Mme BERTEAUX, M et Mme ROUSSEAU, M.BOURGEOIS, Mme LENGLET, M.GAMEIRO, Mme OLAK, M.RENOULT, M et Mme CHALA, M.GERARD, Mme BOUTON, M.MARIVIN, M.HOURDE, M.RICHE.	Courrier de deux pages reçu en mairie le jeudi 13 avril 2023 : opposition au projet de camping, à l'implantation de la coopérative AGORA et au projet de déviation ER3.

### ○ Procès-verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai remis le lundi 17 avril 2023 un procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête ([Annexe 2, pages 102 à 122](#)). 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, page n°123](#)).

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.

## **3. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, REPONSE DE LA VILLE DE NOAILLES ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **3.1. Observations du public sur le registre d'enquête disponible à l'hôtel de ville de Noailles**

Afin d'éviter des répétitions, j'ai jugé qu'il serait plus utile de regrouper les observations et arguments du public par thèmes. Les observations du public ont été regroupées en fonction des 26 thèmes suivants :

1. Le projet de camping sur la zone NL
2. La coopérative agricole sur la zone Ac
3. Le lotissement sur la zone 1AUh
4. La prise en compte des risques naturels dans le PLU
5. L'évaluation environnementale du PLU
6. L'artificialisation des sols engendrée par le PLU
7. Le devenir commercial de la zone UCa
8. La coopérative agricole au sein de la zone UE
9. Le tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER2)
10. Le tracé de l'emplacement réservé n°3 (ER3)
11. La constructibilité du chemin de la Messe, lieu-dit « *Le Pont des Vaches* »
12. L'abandon d'un emplacement réservé situé dans l'impasse de la rue des Jardins
13. L'implantation d'un siège agricole au sein de la zone Ac
14. Les protections particulières du PLU
15. Le maintien du caractère naturel (NB) du chemin du Point du Jour
16. Faire évoluer la zone Nb du chemin du Point du Jour vers une zone constructible.
17. L'implantation d'un concessionnaire automobile le long de la rue de Paris
18. L'aménagement d'une déviation au nord de la commune
19. Le classement des parcelles n°494 et 26 (Cailloux de Ninflé et Blainville) en zone agricole
20. Les modalités de concertation de la révision du PLU
21. Les ajustements réglementaires nécessaires au projet de la coopérative AGORA (zone Ac)

22. L'autorisation des activités commerciales et artisanales pour la parcelle située au 90 rue de Paris (Zone UA/UD).
23. Le classement de la zone Na au nord du territoire communal
24. La zone Nb située le long de la rue de Calais.
25. Rendre constructible la zone NL et les parcelles 77 et 970 de la rue Mignon.
26. Le classement en zone A des fonds de parcelles d'habitation.

### Bilan des observations reçues lors de l'enquête publique

THEMATIQUES DES OBSERVATIONS	EARL SOENEN	M. et Mme TAMION	M. NYSENS	M. KORZAK et PRUD'HOMME	M. ACLOQUE	Mme GOBERT	M. et Mme CAMPION	M. et Mme BENIER	M. PAILLE et Mme MERESSE	M. et Mme DUNAND	M. ECKERT	M. DANIEL	M. DE CARVALHO	Mme BOUTON et M. MARVIN	Mme GUILBAULT	M. VICENTE et Mme ROMANEK	M. BOUTINEAU	M. LAMOUREUX Gerard et Denis	M. et Mme SCHERPEREEL	M. BIBERON	Collectif du Val Gérin	Coopérative AGORA	Mme COPPENS	M. COPPENS	M. PETROCCHI	M. CONDAL	Mme LECOCCO	Mme BASTIENNE	M. BRIGAUD	Mme DEPOIX	M. BAUEUR et Mme CHENAL	M. et Mme DELAMOTTE	M. MAIROT		
Le projet de camping sur la zone NL		X	X	X	X		X		X					X		X							X	X		X	X	X			X	X			
La coopérative agricole sur la zone Ac			X	X	X		X		X					X									X	X								X			
Le lotissement sur la zone 1AUh			X	X			X		X						X										X	X									
La prise en compte des risques naturels dans le PLU									X														X												
L'évaluation environnementale du PLU																									X										
L'artificialisation des sols engendrée par le PLU																							X												
Le devenir commercial de la zone UCa																	X																X		
La coopérative agricole au sein de la zone UE ou à proximité de l'ER2			X		X		X							X																					
Le tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER2)	X																																		
Le tracé de l'emplacement réservé n°3 (ER3)			X											X										X											
La constructibilité du chemin de la Messe, lieu-dit « Le Pont des Vaches »												X																						X	
L'abandon d'un emplacement réservé situé dans l'impasse de la rue des Jardins								X																											
L'implantation d'un siège agricole au sein de la zone Ac	X																																		
Les protections particulières du PLU																							X			X									
Le maintien du caractère naturel (NB) du chemin du Point du Jour										X																									
Faire évoluer la zone Nb du chemin du Point du Jour vers une zone constructible.																	X																		
L'implantation d'un concessionnaire automobile le long de la rue de Paris													X																						
L'aménagement d'une déviation au nord de la commune						X																													
Le classement des parcelles n°494 section A et 26 section ZB en zone agricole																																			
Les modalités de concertation de la révision du PLU														X									X	X			X								
Les ajustements réglementaires nécessaires au projet de la coopérative AGORA																						X													
L'autorisation des activités commerciales et artisanales pour la parcelle située au 90 rue de Paris (zone UD/UA)																									X										
Le classement de la zone Na au nord du territoire																																			
La zone Nb située le long de la rue de Calais.																																			
Rendre constructible la zone NL et les parcelles 77 et 970 de la rue Mignon											X																								
Le classement en zone A des fonds de parcelles d'habitation														X																					

## 1. LE PROJET DE CAMPING SUR LA ZONE NL

Noms : M. et Mme TAMION, M.NYSSSEN, M.KORCZAK, M.PRUD'HOMME, M.ACLOQUE, M. et Mme CAMPION, Mme BOUTON, M.MARIVIN, M.VICENTE, Mme ROMANEK, Collectif du Val Gérin (20aine de personnes), M. et Mme COPPENS, M.CONDAL, Mme LECOCQ, Mme BASTIENNE, M.BAUER, Mme CHENAL, M. et Mme DELAMOTTE, M.PAILLE, Mme MERESSE.

*L'opposition de la population au projet de camping sur la zone NL a mobilisé de nombreuses personnes (une 40aine de personnes).*

*Les arguments contre ce projet sont les suivants :*

- Présence d'un terrain argileux concerné par un aléa important de retrait gonflement des argiles (risques constatés par de nombreuses fissures sur les habitations ou murs de clôtures). Les habitants signalent que 11 constructions ont déjà été démolies à cause de ce risque dans le quartier du Courtil Crête ;*
- Présence de ruissellements d'eaux pluviales et de coulées de boue lors de fortes précipitations entre la zone NL et la rue du Bois Laurent ;*
- Présence d'un risque de mouvements de terrain et de cavités sur le site ;*
- La zone NL présente une sensibilité élevée aux remontées de nappe ;*
- Le projet va engendrer des nuisances sonores pour les riverains ;*
- Le projet va engendrer des nuisances visuelles et d'importants vis-à-vis ;*
- Absence de communication des élus sur ce projet (projet de 2016 alors que la communication de la municipalité est récente, suite à l'arrêt projet du PLU). La réunion publique de juin 2022 prévoyait ce projet le long du chemin de la Messe ;*
- Impact sur la valeur des biens immobiliers situés aux alentours ;*
- Le projet se situe à proximité d'une installation de distribution de gaz et les terrains sont concernés par une servitude de gaz ;*
- Problème d'accès au futur camping avec des voies de desserte (rue du Val Gérin et rue Mignon) insuffisamment dimensionnées pour supporter une augmentation de la circulation automobile ;*
- Aucune étude n'a été effectuée sur l'impact économique du projet pour Noailles (Analyses coûts avantages) ;*
- Le projet de camping n'est pas argumenté dans le rapport de présentation. Sa nécessité n'a pas été démontrée ;*
- Le projet de camping ne fait pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation venant détailler les aménagements souhaités sur ce site ;*
- Le PLU ne fait ressortir aucun autre scénario étudié pour l'implantation du camping.*

## REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°01 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

## Avis du Commissaire Enquêteur

Le rapport de présentation du PLU ne comprend aucunes données statistiques ou d'informations venant justifier les besoins d'accueillir un camping sur la ville de Noailles.

Seul un passage du rapport de présentation (page n°11 du rapport de présentation partie n°2) évoque sommairement une aire de loisirs de camping.

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

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

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

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

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

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

#### *Extrait rapport de présentation*

Ainsi, à ce jour, aucune garantie n'est donc apportée sur le besoin réel d'un tel équipement.

D'autre part, ce projet n'est pas indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose pourtant des orientations concernant l'offre touristique au sein de son axe n°3 (page n°25 du PADD).

Après analyse détaillé de cet axe, ce dernier ne fait apparaître aucun projet de camping (cf. Ci-dessous, encadré rouge). Cet axe du PADD expose certes les volontés d'encourager le développement touristique sur la ville de Noailles et les projets touristiques de mise en valeur du territoire mais celles-ci semblent davantage s'appuyer sur une offre d'hébergement rural (gîtes, chambres d'hôtes) en lien notamment avec la diversification des activités agricoles.

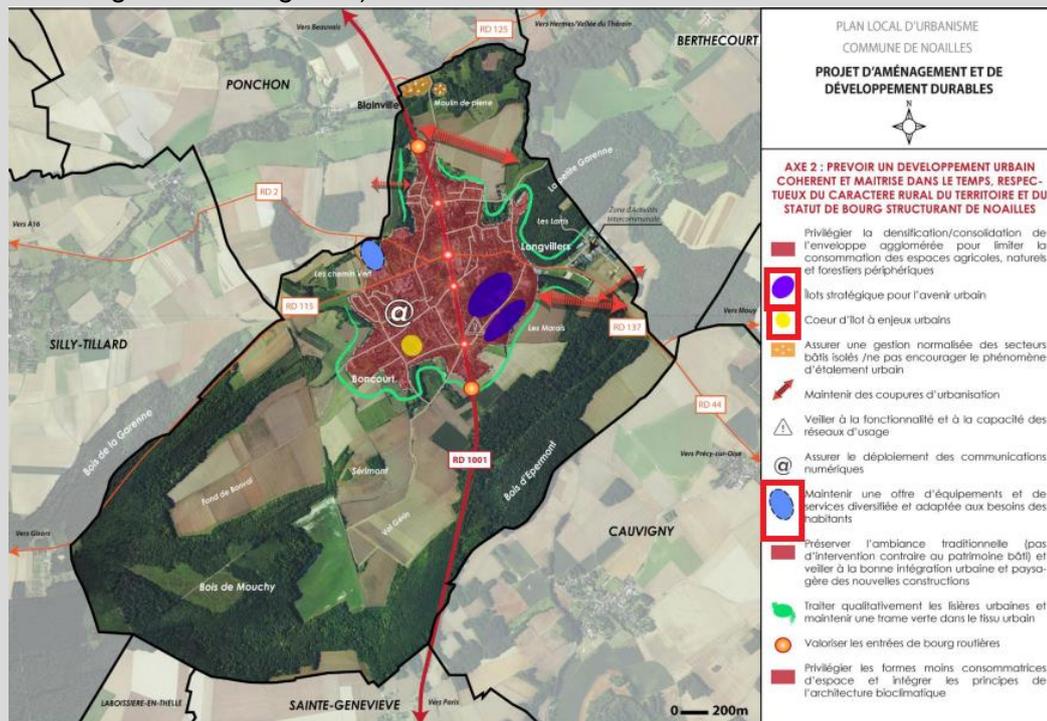
**AXE 3** ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE AGRICOLE ET PERMETTRE LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS EXISTANTE

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...).

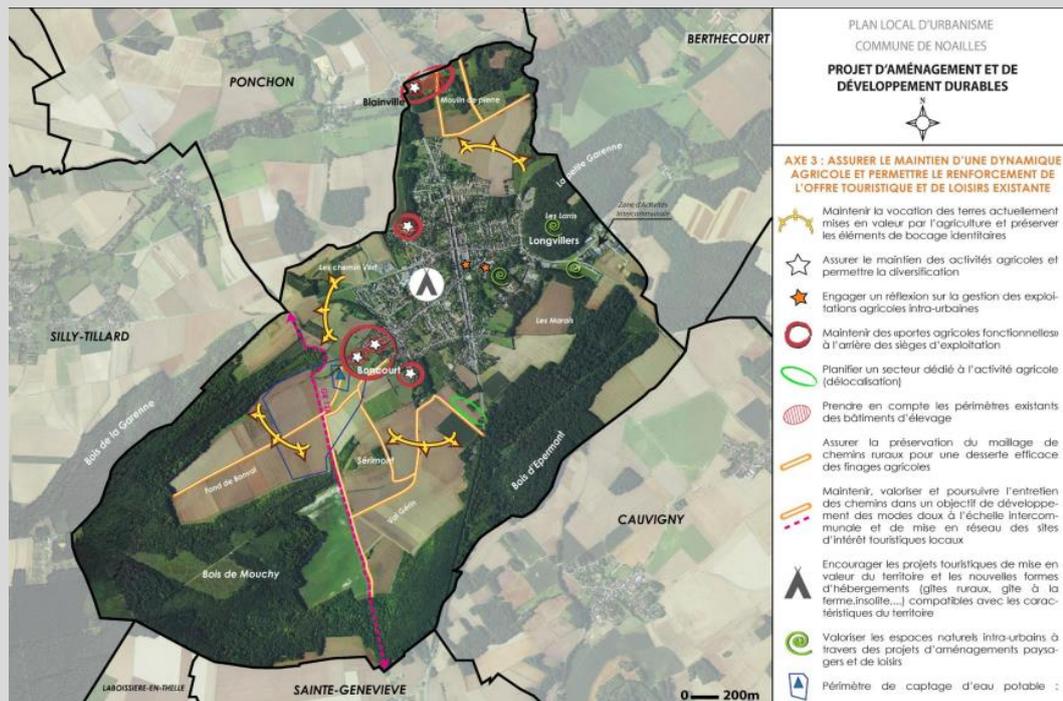
Rappelons ici que le PADD est un document obligatoire qui se doit d'informer les élus et les administrés sur les souhaits de développement d'un territoire en indiquant notamment les grands principes d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir.

A titre d'exemple, sur les sujets des développements résidentiels, la ville de Noailles indique clairement les zones qui seront destinés à être davantage bâties (Cf. Ci-après, la cartographie de l'axe 2 présentant le développement résidentiel et des équipements sur Noailles, cf. Encadrés en rouge dans la légende).



Sur la cartographie de l'axe n°2 du PADD (page n°24), nous distinguons clairement les îlots stratégiques pour l'avenir urbain, les cœurs d'îlot à enjeux urbains à développer et les zones destinées à accueillir l'offre d'équipements. D'autre part, il y est indiqué que les élus souhaitent traiter qualitativement les lisières urbaines au niveau de la zone NL projetée pour le projet de camping. Cette carte n'indique pas le projet de camping.

Il en est de même, ci-dessous, pour la cartographie de l'axe n°3 (développement de l'offre touristique, page n°26 du PADD), où aucune zone pour le développement du camping n'est indiquée.



Rappelons que l'élaboration d'un PLU est itératif. Même si l'emplacement exact du projet n'était pas connu à l'époque de l'élaboration du PADD, la municipalité aurait pu revenir sur ce dernier pour y indiquer le projet de camping. La municipalité a d'ailleurs effectué deux débats sur le PADD : le 1<sup>er</sup> en date du 20 février 2018 et le 2<sup>e</sup> en date du 19 octobre 2021.

Ce 2<sup>e</sup> débat, plus récent, aurait pu être l'occasion d'y indiquer le projet de camping et son emplacement au sein du PADD. Le code de l'urbanisme prévoit un débat du PADD au sein du Conseil Municipal dans le but de faire partager les projets qui seront mentionnés au PLU avec l'ensemble des élus et la population.

Par ailleurs, un projet de cette ampleur entrainera des impacts pour la ville de Noailles et il est regrettable que ces derniers n'aient pas été analysés et partagés avec les élus du Conseil Municipal.

Concernant les risques et les contraintes évoqués par le public sur le site d'implantation du camping, ces risques n'interdisent pas en soit de construire sur cet emplacement.

Le dossier de PLU comprenait une étude hydraulique faisant des propositions d'aménagement de gestion des eaux pluviales sur les parcelles agricoles existantes.

Les éléments de cette étude menée sur le site d'implantation du camping sont intéressants mais aucunement repris dans le projet de PLU. Je relève par exemple l'absence d'emplacements réservés au sein du plan de zonage qui auraient permis l'accueil des bassins de rétention préconisés dans l'étude. **De plus, cette étude agricole menée par la Chambre d'Agriculture, a été réalisée en prenant en considération une vocation agricole sur le site et n'anticipe aucunement son artificialisation liée à un projet de camping.** Le règlement attaché au secteur NL dispose de règles d'urbanisme permettant de limiter l'imperméabilisation sur le site, mais le projet de camping entrainera tout de même de l'artificialisation, des affouillements et exhaussement de sol sur une parcelle faisant déjà l'objet de désordres hydrauliques.

Ces éléments ont été soulignés à plusieurs reprises par les pétitionnaires et leur opposition au projet de camping le long de la rue du Val Gérin ne se limite pas uniquement à un critère lié à la proximité du projet vis-à-vis de leurs habitations. Certains riverains au site ont déjà dû faire face à des sinistres liés aux écoulements d'eaux pluviales générés par les parcelles agricoles où est projeté le projet de camping. Certains d'entre eux ont investi plusieurs milliers d'euros pour imperméabiliser leurs sous-sols et il est donc légitime que ces derniers s'opposent au projet de camping compte tenu des manquements associés au projet (analyse des impacts, études de choix alternatifs....).

Par ailleurs, le PLU de Noailles est soumis à évaluation environnementale et concernant le projet de camping aucune implantation alternative n'a été étudiée et la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) n'a pas été déployée.

Aucune étude faune flore permettant d'appréhender la prise en compte des enjeux et l'impact du projet sur la biodiversité n'a été menée.

Les impacts liés à l'implantation du camping le long de la rue du Val Gérin ne sont pas étudiés (impacts sur la faune et la flore, sur les ruissellements, sur les déplacements, sur les paysages etc...).

En vue de préciser les aménagements projetés en lien avec le projet de camping, la municipalité aurait pu réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP) comme cela a été demandé par plusieurs personnes publiques associées. Celle-ci pourrait en effet reprendre, à minima, les recommandations de l'étude hydraulique réalisée par la Chambre d'Agriculture et d'indiquer plus précisément les aménagements souhaités sur

le site (aménagement paysagers, hydrauliques, localisation des sanitaires, des emplacements, des parkings, gestion des circulations, prise en compte des aléas coulées de boue et retrait gonflement).

Vis-à-vis de l'aléa retrait gonflement, il est utile de rappeler que la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a fait évoluer la prévention des risques liés au retrait-gonflement des argiles. 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.

Ces éléments auraient pu par exemple être intégrés dans une analyse multicritère dans la recherche de sites alternatifs pour l'implantation du camping. Ces obligations en termes d'études vont entraîner des coûts supplémentaires pour les porteurs de projet, déjà confrontés à une augmentation des coûts des matériaux de construction. Les coûts cumulés engendrés par les nombreuses contraintes du site de la rue du Val Gérin pourraient atténuer l'intérêt économique d'une implantation sur ce secteur. Cet aspect n'a pas été étudié par la municipalité.

Concernant l'accessibilité du site, le projet de PLU prévoit l'aménagement d'un nouveau barreau routier (ER3) permettant un accès direct à l'aire naturelle de camping et au futur site de la coopérative agricole (zone Ac). Cet outil permet à la commune de préempter du foncier privé mais cette préemption n'intervient qu'en cas de vente du foncier par les propriétaires.

Bien que l'emprise de l'ER3 ne concerne que deux parcelles disposant de propriétaires différents (parcelle n°59p et 79p), les acquisitions de celles-ci ne sont pas garanties (absence de compromis de vente). En cas de refus de vendre l'une de ces parcelles, la concrétisation du nouveau barreau routier pourra prendre des années et ainsi impacter la circulation de la rue du Val Gérin. Cette dernière ne possède pas les dimensions suffisantes permettant d'absorber les circulations engendrées par les riverains, les usagers du camping, les engins agricoles et les poids lourds liés aux activités de la coopérative agricole.

### **Photos de la rue du Val Gérin de Noailles**

(Sources : investigations sur le terrain du commissaire enquêteur)



Il semblerait par ailleurs que la rue du Val Gérin soit insuffisamment couverte par la défense incendie (page n°78 et 79 du rapport de présentation du projet de PLU).

**Je donne ainsi un avis défavorable à la volonté communale d'implanter une aire naturelle de camping le long de la rue du Val Gérin pour les raisons suivantes :**

- **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.**

## **2. LA COOPERATIVE AGRICOLE SUR LA ZONE Ac**

Noms : M.NYSSEN, M.KORCZAK, M.PRUD'HOMME, M.ACLOQUE, M. et Mme CAMPION, Mme BOUTON, M.MARIVIN, Collectif du Val Gérin (20aine de personnes), M. COPPENS, M. et Mme DELAMOTTE, M.PAILLE, Mme MERESSE.

*L'opposition de la population au projet d'implanter une coopérative agricole sur la zone Ac a mobilisé de nombreuses personnes (une 30aine de personnes).*

*Les arguments contre ce projet sont les suivants :*

- *Le projet va engendrer des nuisances sonores pour les riverains ;*
- *Le projet va engendrer des nuisances visuelles ;*
- *Le projet va engendrer de nombreuses poussières et une pollution de l'air ambiant ;*
- *Le projet va engendrer une augmentation importante du trafic routier pendant les moissons dans un secteur résidentiel ;*
- *Problème d'accès à la future coopérative avec des voies de desserte (rue du Val Gérin et rue Mignon) insuffisamment dimensionnées pour supporter une circulation des poids lourds et engins agricoles ;*
- *Le projet va engendrer un risque d'explosion (zone ATEX) à proximité d'un poste gaz haute pression ;*
- *Le projet va engendrer une prolifération des nuisibles (ex : rats) dans un secteur résidentiel ;*
- *Ce projet pourrait entraîner des conflits d'usage avec le voisinage ;*
- *Le projet nécessite une transformation importante du réseau routier (ER3) dont les coûts devront être supportés par la collectivité et les administrés ;*
- *L'implantation de la coopérative sur ce site va entraîner une dévaluation des biens immobiliers situés aux alentours ;*
- *Toutes ces nuisances font que l'implantation d'une telle activité doit se faire à l'écart de toutes zones bâties ;*

- *Présence d'un terrain argileux concerné par un aléa important de retrait gonflement des argiles (risques constatés par de nombreuses fissures sur les habitations ou murs de clôtures). Les habitants signalent que 11 constructions ont déjà été démolies à cause de ce risque dans le quartier du Courtil Crête ;*
- *La zone Ac présente une sensibilité élevée aux remontées de nappe ;*
- *Présence d'un risque de mouvements de terrain et de cavités sur le site ;*
- *Lors de la réunion publique de juin 2022, la municipalité a indiqué que la coopérative agricole AGORA pourrait être localisée au niveau de la zone UE à vocation économique mais que cette implantation pourrait créer des poussières. Pourquoi vouloir donc localiser celle-ci à proximité d'un quartier résidentiel ?*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°02 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

La situation actuelle de la coopérative AGORA au sein du centre-ville de Noailles est préoccupante et la révision du PLU est une véritable opportunité pour trouver des solutions quant à sa délocalisation.

Néanmoins, aucun scénario alternatif n'a été étudié pour ce projet de délocalisation et la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) n'a pas été déployée.

Vis-à-vis des risques liés à l'installation d'une coopérative agricole avec silo, il est utile de noter que cette installation peut relever du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Son régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

Pour information, il existe 5 niveaux de classement :

- **Non classé (NC)** : l'établissement n'est pas une installation classée. Il relève de la police du maire ;
- **Déclaration (D)** : l'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au préfet avant sa mise en service. On considère alors que le risque est acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national, appelées « arrêtés types ».
- **Déclaration avec contrôle (DC)** : l'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au préfet avant sa mise en service, mais elle fait en plus l'objet d'un contrôle périodique (effectué par un organisme agréé par le ministère du développement durable) ;
- **Enregistrement (E)** : l'installation classée dépassant ce seuil d'activité doit, préalablement à sa mise en service, déposer une demande d'enregistrement qui prévoit, entre autre, d'étudier l'adéquation du projet avec les prescriptions générales applicables définies dans un arrêté ministériel de prescriptions générales. Le préfet statue sur la demande après consultation du conseil municipal et du public (procédure de consultation du public sans commissaire enquêteur).
- **Autorisation (A)** : l'installation classée dépassant ce seuil d'activité doit, faire une demande d'autorisation avant sa mise en service, démontrer l'acceptabilité du risque. La procédure d'autorisation environnementale s'applique et le porteur de projet doit fournir une étude d'impact, une étude de danger et réaliser une enquête publique avec la présence d'un commissaire enquêteur pour informer la population. Le préfet peut autoriser ou refuser son fonctionnement.
- **Autorisation avec servitudes (AS)** : Ces installations présentent des risques technologiques. La démarche est la même que pour l'autorisation mais des servitudes d'utilité

publique sont ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité des activités à risque.

Au sein de cette nomenclature, les silos agricoles dépendent de la rubrique 2160 « *silos et installations de stockage en vrac de céréales, grains, produits alimentaires ou tout produit organique dégageant des poussières inflammables* », et ils peuvent dépendre des classements DC, E et A (cf. Tableau ci-dessous).

1. Silos plats :	
a) Si le volume total de stockage est supérieur à 15 000 m <sup>3</sup>	(E)
b) Si le volume total de stockage est supérieur à 5000 m <sup>3</sup> , mais inférieur ou égal à 15 000 m <sup>3</sup>	(DC)
2. Autres installations :	
a) Si le volume total des stockages est supérieur à 15 000 m <sup>3</sup>	(A-3)
b) Si le volume total des stockages est supérieur à 5 000 m <sup>3</sup> mais inférieur ou égal à 15 000 m <sup>3</sup>	(DC)
Les critères caractérisant les termes de « silo », « silo plat », « tente » et « structure gonflable » sont précisés par arrêtés ministériels. »	

Dans le tableau ci-dessus, on désigne par « silo plat » un silo dont les capacités de stockage ont une hauteur des parois latérales retenant les produits inférieure ou égale à 10 mètres au-dessus du sol.

A partir du classement A, l'installation d'un silo se doit de faire l'objet d'une étude d'impact qui sera soumise à la séquence Eviter, Réduire, Compenser et à enquête publique. Les riverains pourront ainsi s'informer sur ces risques et sur la concrétisation de ce projet.

Et si le projet de coopérative relève d'un autre classement de la nomenclature ICPE, ce dernier se devra de respecter les prescriptions spéciales définies au sein d'un arrêté ministériel. Il ne sera pas soumis à enquête publique, études d'impacts ou de dangers, mais cela se justifiera par les impacts moindres engendrés par les activités projetées.

Donc in fine, la procédure d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) permettra de répondre aux craintes exposées par les riverains lors de la présente enquête publique.

La planification du futur site d'implantation de la coopérative agricole (zone Ac) au sein du PLU n'annule en rien les autres obligations réglementaires liées à la nomenclature des ICPE.

Concernant l'accessibilité du site, mes remarques exposées pour la desserte du projet de camping de la rue du Val Gérin peuvent être reprises.

Le projet de PLU prévoit l'aménagement d'un nouveau barreau routier (ER3) permettant un accès direct au site de la coopérative agricole (zone Ac). Cet outil permet à la commune de préempter du foncier privé mais cette préemption n'intervient qu'en cas de vente du foncier par les propriétaires.

Bien que l'emprise de l'ER3 ne concerne que deux parcelles aux propriétaires différents (parcelle n°59p et 79p), les acquisitions de celles-ci ne sont pas garanties (absence de compromis de vente). En cas de refus de vendre l'une de ces parcelles, la concrétisation du

nouveau barreau routier pourra prendre des années et ainsi impacter la circulation de la rue du Val Gérin. Cette dernière ne possède pas les dimensions suffisantes permettant d'absorber les circulations engendrées par les riverains, les usagers du camping, les engins agricoles et les poids lourds liés aux activités de la coopérative agricole.

S'agissant de l'aléa retrait gonflement des argiles, ce dernier n'empêche pas de construire. Néanmoins, 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

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.

Concernant la concertation liée à la délocalisation de la coopérative Agora, ce projet est mentionné au sein du PADD (axe 4, pages n°27 et 28) et le support de la réunion publique de mai 2022, localisait bien le secteur retenu par le PLU.

**Je donne ainsi un avis défavorable à la volonté de délocaliser la coopérative agricole AGORA au sein de la zone Ac pour les raisons suivantes :**

- 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.**

### 3. LE LOTISSEMENT SUR LA ZONE 1AUh

Noms : M.NYSSSEN, M.KORCZAK, M.PRUD'HOMME, M. et Mme CAMPION, M.PAILLE, Mme MERESSE, Mme GUILBAULT, M. et Mme SCHERPEREEL, M.CONDAL, Mme LECOCCQ.

*Plusieurs remarques sont effectuées sur le projet de lotissement projeté sur la zone 1AUh (15 pavillons) :*

- Recommander des parcelles constructibles d'une superficie minimale de 500m<sup>2</sup> ;*
- Tous les terrains de la zone 1AUh ne sont pas à vendre ;*
- Présence d'un terrain argileux concerné par un aléa important de retrait gonflement des argiles (risques constatés par de nombreuses fissures sur les habitations ou murs de clôtures). Les habitants signalent que 11 constructions ont déjà été démolies à cause de ce risque dans le quartier du Courtil Crête et la rue du Bois Laurent présente déjà des défauts structurels liés à ce risque ;*
- Présence sur la zone 1AUh de ruissellements d'eaux pluviales et de coulées de boue lors de fortes précipitations. L'imperméabilisation de la zone 1AUh pourrait entraîner de nouveaux désordres hydrauliques sur la rue de Boncourt et du Bois Laurent ;*
- Le réseau viaire du secteur (rue Mignon et du Bois Laurent) n'est pas adapté à une augmentation de la circulation automobile ;*
- Le règlement écrit est très permissif sur la nature des clôtures en limites séparatives. Compte tenu de la topographie du site, il serait important d'interdire les clôtures maçonnées et de privilégier les haies végétales doublées ou non d'un grillage. Ces dispositions permettraient le libre écoulement des eaux pluviales comme cela est indiqué dans l'OAP ;*
- La zone 1AUh dispose d'une topographie non adaptée à la réalisation d'un lotissement de 15 logements ;*
- La topographie du site va créer des vis-à-vis difficilement gérables dans le quotidien des riverains ;*
- Il serait opportun de valoriser ce secteur pour un espace naturel, type parc public.*

### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°03 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

#### **.Avis du Commissaire Enquêteur**

L'îlot intra urbain de la rue du Bois Laurent est particulièrement bien intégré au tissu urbain existant et desservi par les rues Mignons, du Bois Laurent et de Grossenenglis.

Au niveau des contraintes, 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.

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.

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.

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.

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.

**Je donne ainsi un avis défavorable à la volonté communale d'urbaniser le site du Bois Laurent (zone 1AUh) sans étude préalable portant sur la gestion hydraulique des eaux pluviales générées par son artificialisation.**

**Je recommande par ailleurs à la municipalité les compléments suivants :**

- 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 ;
- D'ajouter une annexe « construire en terrain argileux/Réglementation et bonne pratiques » au sein du PLU ;
- 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).

Vis-à-vis du principe de recommander des parcelles constructibles d'une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup> au sein des règles d'urbanisme de la zone 1AUh du Bois Laurent, cette pratique est illégale depuis la loi ALUR.

#### 4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LE PLU

Nom : Monsieur COPPENS, M.PAILLE, Mme MERESSE, M. et Mme SCHERPEREEL

*Le projet de PLU ne prend pas assez en considération les risques naturels présents sur le territoire communal :*

- *Toute la moitié Sud du territoire est concernée par un aléa effondrement localisé fort et en masse faible ;*
- *Plusieurs projets communaux sont situés dans des zones à risques : les projets de camping dans la zone NL, de coopérative agricole dans la zone Ac et le lotissement de la zone 1AUh sont soumis à un aléa important de retrait-gonflement, des coulées de boue, des remontées de nappes, des mouvements de terrain, et des ruissellements d'eaux pluviales.*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°04 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité

#### Avis du Commissaire Enquêteur

S'agissant de l'aléa « retrait gonflement des argiles », ce point a été traité dans mes avis précédents.

**Pour mémoire, le seul élément permettant d'interdire de construire face à la présence d'un aléa est l'existence d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). La ville de Noailles en est dépourvue en ce qui concerne les aléas cités par les pétitionnaires.**

#### 5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Nom : Monsieur CONDAL

*L'emplacement réservé dédié à la création du barreau routier n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale annexée au projet de PLU alors qu'il va impacter des milieux naturels et semi-naturels, voire des zones humides. C'est un élément manquant au PLU pour bien en apprécier les enjeux et impacts, idem pour l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation.*

*La séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) n'a donc pas été déployée dans la révision du PLU.*

*Il manque des études faunes&flores et sur les zones humides dans le projet de PLU pour prendre en compte ses enjeux et ses impacts sur la biodiversité de manière satisfaisante.*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°05 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Il est en effet primordial de revoir la méthodologie de la présente évaluation environnementale du PLU. Il faut concevoir celle-ci 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 :

- 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... ;
- 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...
- Ces analyses comparatives devront intégrer la doctrine Eviter, Réduire, Compenser ;
- En vue de parfaire la connaissance environnementale des sites à urbaniser, des études complémentaires pourront être menées (études hydrauliques et/ou faune et flore)

**Je recommande à la municipalité de reprendre intégralement l'évaluation environnementale du projet de PLU en s'appuyant sur les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).**

En appliquant la méthodologie décrite dans l'avis de la MRAE, l'évaluation environnementale du projet de PLU pourrait aboutir à de nouveaux choix d'aménagement au sein du projet de PLU.

Concernant le barreau routier Est, **je recommande à la municipalité de reprendre les éléments de l'étude d'impact liés à ce projet et les différents tracés étudiés au sein du rapport de présentation du PLU** dans le but de démontrer son acceptabilité environnementale. Il semblerait en effet qu'une étude d'impact soit en cours de réalisation pour ce barreau routier.

A la suite de cette nouvelle évaluation environnementale du PLU, **je recommande à la municipalité d'effectuer une nouvelle saisine, pour avis, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).**

**En appliquant la méthodologie décrite dans l'avis de la MRAE, l'évaluation environnementale du projet de PLU pourrait faire évoluer les choix politiques d'aménagement pour Noailles.**

#### 6. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ENGENDREE PAR LE PLU

Nom : Monsieur COPPENS

*La démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose aux communes de chercher à diminuer de 50% tous les 10 ans l'artificialisation des sols.*

*Notre commune projette de faire totalement l'inverse.*

*La commune de Noailles a consommé 3 hectares de terres les 10 dernières années et souhaite dans ce nouveau projet PLU d'en consommer près de 20 hectares soit +600% quand la consigne et la recommandation sont de -50%.*

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Monsieur COPPENS rappelle à juste titre, l'ambitieux objectif de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 d'atteindre le zéro artificialisation nette d'ici 2050. Bien que cet objectif vise 2050, la loi prévoit une réduction progressive de l'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Sur la décennie 2021-2031, les collectivités se devront de réduire de moitié leur consommation de terres agricoles ou naturelles vis-à-vis de la dernière décennie sauf directives différentes des Schémas Régionaux d'Aménagement de Développement Durable et Egalité des Territoires (SRADDET) déterminées à l'échelle infrarégionale ou à l'échelle de chaque SCoT des Hauts-de-France.

Trois remarques peuvent être effectuées vis-à-vis de l'application des objectifs de cette loi :

- L'intégration des objectifs de la loi Climat et Résilience dans les documents locaux de planification (SCoT et PLU) devra s'effectuer dès la première révision ou modification de SCoT&PLU suivant la modification du SRADDET des Hauts-de-France. Or, la modification du SRADDET a été prescrite mais pas encore approuvée.
- La loi Climat et Résilience prévoit les échéances pour l'intégration de ses objectifs :
  - 22 février 2024 : date limite pour l'intégration de la loi dans les SRADDET ;
  - 22 août 2026 : date limite pour l'intégration de la loi dans les SCoT ;
  - 22 août 2027 : date limite pour l'intégration de la loi dans les PLU.**

**Des propositions de loi (notamment du Sénat « loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de zéro artificialisation nette ») proposent d'ailleurs de repousser d'un an ces délais.**

**Bien que la ville de Noailles aurait pu anticiper l'intégration des objectifs de la loi Climat et Résilience, la commune dispose d'un délai de 4 ans pour intégrer cette dynamique de réduction de l'artificialisation des sols dans son PLU.**

- Cette dynamique de réduction de l'artificialisation des sols se doit d'être précisée préalablement à l'échelle des SCoT. La commune aurait donc pu attendre l'approbation du SCoT de la Thelloise actuellement en cours de révision car celle-ci déterminera des enveloppes foncières à consommer en fonction des caractéristiques de chaque commune.

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 (**en cas d'incompatibilité du PLU avec le SCoT vis-à-vis des niveaux d'artificialisation des sols**). **Je recommande ainsi à la municipalité d'intégrer davantage les réflexions du SCoT de la Thelloise en cours de révision afin d'assurer la compatibilité de l'actuel projet avec le futur SCoT.**

D'autre part, les espaces agricoles ou naturels identifiés comme dents creuses devront être comptabilisés dans l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles et naturels du PLU afin que le rapport de présentation présente un rythme d'artificialisation plus objectif. Une recommandation sera effectuée en ce sens dans mes conclusions.

Enfin sur l'artificialisation des sols projetée dans le projet de PLU, je recommande à la municipalité de réinterroger la pertinence des zones 2AUp et 2AU 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). En effet, il apparaît peu pertinent de conserver cette zone 2AU étant donné la temporalité des études nécessaires pour l'urbanisation du site de l'ancienne fonderie et des délais d'ouverture des zones 2AU (6 ans depuis la loi Climat et Résilience).

#### 7. LE DEVENIR COMMERCIAL DE LA ZONE UC

Noms : MM.LAMOUREUX Gérard et Denis

*Le PLU de 2010 classait la parcelle AC91 (11922 m<sup>2</sup> sur laquelle est implantée le supermarché) en zone UC et la parcelle AC92 (15072 m<sup>2</sup>) en zone 2AU.*

*L'actuel projet de PLU prévoit de classer 20% de la parcelle AC91 en zone naturelle (zone N pour environ 2200 m<sup>2</sup> de sa superficie) et la parcelle AC92 deviendrait une zone naturelle concernée par un Espace Boisé Classé (EBC).*

*Ces classements pourraient venir fragiliser l'avenir commercial du supermarché « Coccinelle » en bloquant toute possibilité d'extension alors que de potentiels acquéreurs se manifestent à l'approche du départ en retraite de l'exploitant actuel. Cela pourrait conduire à la fermeture définitive de cet unique supermarché de Noailles.*

*Messieurs LAMOUREUX demandent que les modifications de classement des parcelles AC91 et AC93 envisagées dans le projet de PLU soient abandonnées pour revenir au classement du PLU de 2010 (parcelle AC91 en UC et parcelle AC92 en 2AU).*

*Ils dénoncent également l'espace boisé classé retenu sur la parcelle AC92 car ils considèrent que cette dernière n'est pas boisée, même si, au fil des années, des herbes, arbustes ou pousses d'arbres sont apparus. L'entretien de ce terrain est d'ailleurs actuellement en cours et les arbres seront coupés.*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°07 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

##### Je recommande le maintien de la zone UC sur une partie de la parcelle n°91

Son extension sur la parcelle n°92 ne pourra voir le jour sans véritable projet.

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.

**Ainsi, je recommande également le maintien d'une zone naturelle (zone N) sur la parcelle n°92 afin de limiter les extensions urbaines.**

**Vis-à-vis des espaces boisés classés (E.B.C), il serait en effet pertinent d'effectuer leurs ajustements sur les boisements existants de la parcelle n°92.**

#### **8. LA COOPERATIVE AGRICOLE AU SEIN DE LA ZONE UE OU A PROXIMITE DE L'ER2**

Nom : M.NYSSSENS, M.ACLOQUE, M. et Mme CAMPION, M. et Mme DELAMOTTE, Mme BOUTON et M.MARIVIN.

*Il serait plus judicieux de déplacer la coopérative agricole AGORA dans la zone d'activités économiques (zone UE). Les exploitants agricoles utilisant actuellement la coopérative arrivent par la route D137 pour rejoindre la coopérative située dans le bourg en passant devant la zone économique.*

*La proximité du centre de secours, situé à moins de 300m serait également un atout pour une meilleure gestion des risques liés à des silos à grains classés en zone ATEX (Atmosphère Explosive).*

*L'implantation de la coopérative dans la zone à vocation économique UE, éviterai la création du tronçon routier ER3, projet onéreux financé par la commune de Noailles  
Pourquoi ne pas profiter de la création de l'ER2 pour planter la coopérative à proximité de ce dernier et loin des habitations. La nature des sols s'y prête plus et les coûts de voirie ne seraient pas supportés par la commune de Noailles et ses habitants.*

#### **REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°08 DU PUBLIC**

Absence de réponse de la municipalité.

##### **Avis du Commissaire Enquêteur**

La zone UE est une zone d'activités d'intérêt communautaire dont la gestion est assurée par la communauté de communes Thelloise. L'implantation d'une coopérative agricole au sein de cet espace économique est donc peu probable car la communauté de communes souhaite préserver ce foncier pour notamment des vocations artisanales.

Néanmoins, des scénarios alternatifs à l'implantation de la coopérative agricole auraient pu être étudiés au sein du projet de PLU dont celle de localiser la coopérative à proximité de l'ER2 (déviation sud-est de Noailles).

Les données de l'étude d'impact réalisée pour le choix du tracé de la déviation auraient pu guider ce choix d'implantation dans ce secteur et l'économie engendrée par l'absence d'un barreau secondaire (ER3) paraît intéressante (économie foncière, coûts des études de faisabilité, de l'étude d'impact et de maîtrise d'œuvre).

**Ainsi, je recommande à la municipalité de maintenir la vocation artisanale de la zone UE en évitant l'implantation de la coopérative agricole sur la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.**

**Je recommande à la municipalité d'étudier l'implantation de la coopérative agricole à proximité de l'ER2 et de proposer d'autres scénarios alternatifs pour son implantation.**

Une analyse multicritère de plusieurs sites potentiels pourrait venir accompagner ce choix d'implantation de la coopérative agricole. 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.

#### 9. LE TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2 (ER2)

Nom : EARL SOENEN

*Vis-à-vis du contournement Sud de Noailles, il est prévu un déport de l'emplacement réservé (ER2) au niveau de la parcelle n°24 section ZC de 9,3 ha au lieu-dit « Sur les Marais ». Ce déport de l'ER2 semble être prévu pour l'aménagement d'un bassin d'orage ou de rétention d'eaux pluviales.*

*Il aurait été plus judicieux de prévoir ce dernier, de l'autre côté de la déviation afin de ne pas créer des friches agricoles non exploitables au sud et de limiter l'impact agricole du projet routier.*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°09 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Il semblerait que le décroché prévu dans l'emprise de l'ER2 correspondrait à un point bas parfaitement adapté à la collecte des eaux pluviales de la voirie.

La planification du bassin sur l'autre rive ne permettrait pas d'assurer techniquement la collecte des eaux de ruissellement sur la voirie de la future déviation et pourrait venir impacter des zones humides.

#### 10. LE TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3 (ER3)

Noms : M.NYSSSENS, Mme BOUTON, M.MARIVIN, Collectif du Val Gérin, M.COPPENS.

*L'implantation de la coopérative dans la zone à vocation économique UE, éviterai la création du tronçon routier ER3, projet onéreux financé par la commune de Noailles.*

*La construction d'un barreau routier et de la déviation ER3 inquiète les riverains de la rue du Val Gérin pour plusieurs raisons :*

- Pour les nuisances sonores ;*
- Pour la facilité d'accès aux différentes parcelles privatives qui ont déjà été victimes de cambriolages ;*
- Cela va entraîner une augmentation de la circulation sur la rue Mignon et du Val Gérin qui sont des rues étroites et en mauvais états ;*
- La présence de conduites de gaz appartenant à GRT Gaz demanderait des travaux conséquents et onéreux pour la commune.*

*Les habitants se demandent si une distance est prévue entre leurs terrains et cette déviation ?  
Et si des aménagements seront prévus pour leur sécurité ?*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°10 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

La réalisation du barreau secondaire (ER3) sera 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.

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.

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.

J'émet ainsi **un avis défavorable à la délimitation de l'emplacement réservé n°3 (ER3)** pour la réalisation du barreau secondaire compte tenu de l'absence d'étude d'impact démontrant l'acceptabilité de cette infrastructure.

#### 11. LA CONSTRUCTIBILITE DU CHEMIN DE LA MESSE, LIEU-DIT « LE PONT DES VACHES »

Noms : M.DANEL, M.MAIROT

*Ils demandent le classement du lieu-dit « Le Pont des Vaches » entre le supermarché Coccinelle et l'allée Jean BLANDIN en zone constructible.*

*Ces deux parcelles sont mitoyennes d'une zone UC et font face à une zone UD et une zone 2AU. Le chemin de la Messe comprend voirie et réseaux, des constructions sur ces parcelles ne remettront pas en cause l'économie générale du PLU et seront sans incidence sur le projet de PLU.*

*Ce secteur est classé en zone UC dans le PLU en vigueur.*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°11 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité le maintien d'une zone naturelle (zone N) sur les parcelles n°88 et 89 section AC au lieu-dit « Le Pont des Vaches » afin de limiter l'artificialisation des sols en extension urbaine et de privilégier la densification du tissu urbain existant.**

Ce site est aujourd'hui occupé par des jardins potagers et il paraît pertinent d'inscrire cet îlot au sein d'une zone naturelle dans la perspective des trajectoires du Zéro Artificialisation Nette.

## 12. L'ABANDON D'UN EMPLACEMENT RESERVE SITUE DANS L'IMPASSE DE LA RUE DES JARDINS

Nom : M.et Mme BENIER

*La propriété située au n°106 rue des Jardins est actuellement greffée d'un emplacement réservé en vue de constituer une venelle piétonne pour rejoindre le lotissement voisin (parcelle n°207 section AB, 249 m<sup>2</sup>).*

*L'actuel projet de PLU ne reprend pas cet emplacement réservé. Ce projet d'emplacement réservé et de venelle piétonne est-il abandonné ?*

### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°12 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Le projet de PLU arrêté ne reprend pas cette réserve. L'emplacement réservé indiqué par Monsieur et Madame BENIER n'aura donc plus de valeur réglementaire lorsque le PLU sera approuvé.

## 13. L'IMPLANTATION D'UN SIEGE AGRICOLE AU SEIN DE LA ZONE Ac

Nom : EARL SOENEN

*EAR SOENEN, exploitant et locataire d'un siège agricole se trouvant rue de Paris. Le bail de cette location arrivant à terme, il était prévu une délocalisation du siège agricole sur la zone Ac dédiée à l'accueil de la coopérative agricole AGORA.*

*Or, nous constatons dans le règlement écrit du projet de PLU, que la zone Ac est uniquement dédiée à l'accueil « de constructions et aménagements, nécessaires à l'installation d'une coopérative agricole ».*

*Il serait donc opportun d'autoriser, en sus des vocations liées à l'accueil de la coopérative agricole, les mêmes vocations admises au sein de la zone Agricole c'est-à-dire :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériels agricoles ;*
- Les dépôts et stockages à l'air libre s'ils sont nécessaires et liés à l'exploitation agricole, à condition de ne pas apporter de dangers, nuisances ou gênes ;*
- Les constructions à destinations d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole existante à condition de ne pas excéder une surface au sol de 100m<sup>2</sup> et d'être implantées à moins de 100m du bâtiment agricole nécessitant la présence de l'exploitant ;*
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;*
- La construction de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.*

### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°13 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité de réétudier la délimitation de la zone Ac afin qu'il corresponde strictement à l'assiette d'implantation de la coopérative agricole.**

Cette délimitation permettra d'indiquer plus précisément la localisation de la future coopérative agricole aux administrés.

**En vue de délocaliser le siège d'exploitation de l'EARL SOENEN sur la parcelle n°59 section ZC du lieu-dit « La Vallée aux Merliers », je recommande de délimiter une zone A sur son site d'accueil.** Cette zone agricole permettra la délocalisation de ce siège agricole sans contrainte.

#### 14. LES PROTECTIONS PARTICULIERES DU PLU

Noms : M.COPPENS et Mme LECOCQ

*Certaines prescriptions particulières du PLU (pièce 3.2 – Annexe au règlement) ne sont pas édictées pour protéger des murs mais pour limiter les constructions et les divisions de terrains (mur du 28 rue de Calais à la page n°26 et le mur du 36 rue de Calais à la page n°27).*

*En page n°34 de la pièce 3.2 – Annexe au règlement, il faudrait préciser que le bâtiment protégé est le lavoir en ajoutant une photo de la façade.*

*Concernant les éléments du paysage à préserver, est-il pertinent de préserver la parcelle n°112 de la rue de Paris ?*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°14 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

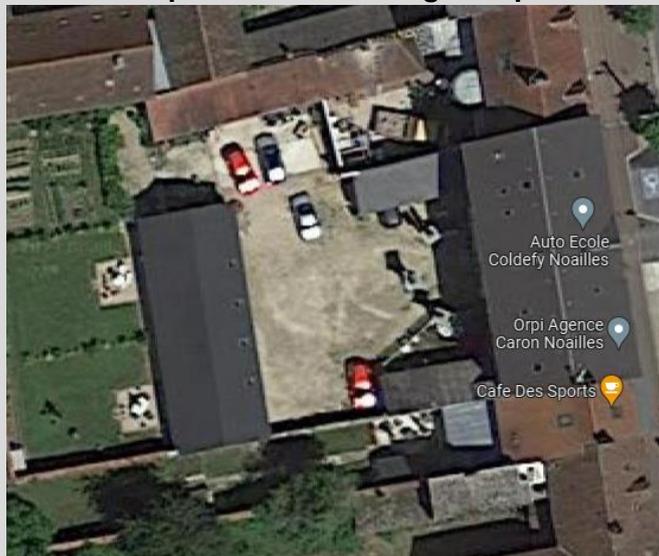
### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité de compléter la page n°34 de l'annexe au règlement pour préciser que la protection concerne le lavoir avec l'ajout d'une photo.**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière ont pour objectif de conserver et préserver des espaces paysagers. Cet outil semble avoir été utilisé à bon escient dans le projet de PLU à l'exception en effet de la parcelle n°112 section AH située au 9 rue de Calais.

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 (Cf. Ci-dessous, capture d'écran de Google Maps).

### Capture d'écran Google Maps



### Protection particulière dans le projet de PLU (pages n°4 et 5, pièce 3.2 – Annexe au règlement)



J'émet ainsi un avis défavorable 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.

J'émet également un avis défavorable 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.

**Ci-dessous, vue sur la clôture du n°28 rue de Calais.**



Est protégé le mur de clôture donnant sur la rue.

#### **15. LE MAINTIEN DU CARACTERE NATUREL (NB) DU CHEMIN DU POINT DU JOUR**

Nom : M. et Mme DUNAND

*Ils souhaitent le maintien des règles d'urbanisme de la zone NB en vue de préserver la tranquillité du secteur. Compte tenu de l'absence de l'assainissement collectif, ils ne souhaitent pas de développement dans le secteur du chemin du Point du Jour.*

#### **REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°15 DU PUBLIC**

Absence de réponse de la municipalité.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur**

Il serait en effet pertinent de maintenir le caractère naturel (NB) du chemin du Point du Jour compte tenu du bâti peu dense et de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif sur ce secteur.

**16. FAIRE EVOLUER LA ZONE Nb DU CHEMIN DU POINT DU JOUR VERS UNE ZONE CONSTRUCTIBLE**

Noms : M.BOUTINEAU, M.BRIGAUD, Mme DEPOIX

*Ils souhaitent le classement des parcelles n°27, 30 et 31 en zones constructibles.*

*Ils s'opposent au projet de zone Nb dans le présent projet de PLU. Ces parcelles sont classées en zone 2AU dans le PLU en vigueur.*

**REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°16 DU PUBLIC**

Absence de réponse de la municipalité.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

**Je recommande à la municipalité de maintenir la zone NB sur le secteur du chemin du Point du Jour** et j'émet donc un avis défavorable aux demandes des pétitionnaires de rendre constructible cette partie du bourg.

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.

**D'autre part, je recommande à la municipalité de classer les parcelles non bâties (parcelles n°27, 28, 30 et 31) du secteur du « Point du Jour » en zone agricole ou naturelle (évolution d'une zone NB à une zone A ou N). Ces parcelles n'étant pas bâties, leur classement en zone NB (zonage permettant l'évolution de constructions isolées) ne paraît pas légitime.**

**17. L'IMPLANTATION D'UN CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE LE LONG DE LA RUE DE PARIS**

Nom : M.DE CARVALHO

*M. DE CARVALHO souhaite créer une concession automobile à l'entrée de la commune de Noailles en venant de Sainte-Geneviève.*

*Il souhaiterait le classement des parcelles 109, 112, 114, 115 et 116 en terrains constructibles (zone UB) en vue de réaliser son projet.*

**REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°17 DU PUBLIC**

Absence de réponse de la municipalité.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

J'émet **un avis défavorable** au classement des parcelles 109, 112, 114, 115 et 116 en zone UB. Ce classement serait synonyme d'extension urbaine linéaire non compatible :

- avec la volonté communale de modérer sa consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- 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).

Il serait opportun d'orienter Monsieur DE CARVALHO vers les services de la communauté de communes Thelloise en vue de lui présenter les disponibilités foncières à vocation économique de l'intercommunalité.

## 18. L'AMENAGEMENT D'UNE DEVIATION AU NORD DE LA COMMUNE

Nom : Mme GOBERT

*Madame GOBERT souhaiterait l'aménagement d'une déviation au nord de Noailles en vue de soulager la circulation routière sur la rue Marcel ANNOEPEL.*

## REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°18 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Il n'existe pas de projets routiers connus sur la partie nord de Noailles. La municipalité indique dans son projet que la concrétisation de barreaux routiers au sud de la commune sera l'occasion de réétudier le plan de circulation au sein du bourg, afin d'améliorer les conditions de déplacements à la fois des automobilistes, des cyclistes et des piétons.

## 19. LE CLASSEMENT DES PARCELLES N°494 ET 26 (Section A Blainville et section ZB Ninfle) EN ZONE A

Nom : M.BIBERON

*M.BIBERON souhaite le classement de la parcelle n°494 section A lieu-dit Blainville et de la parcelle n°26 section ZB lieu-dit Ninfle en zone agricole (zone A) et non naturelle (zone N).*

## REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°19 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet **un avis favorable** 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, cf. plan ci-contre).

Ces espaces concernent des grandes cultures agricoles et il paraît plus légitime de les intégrer au sein d'une zone agricole (zone A).



Source : <https://carto2geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=e1f805d7-6686-4bb6-9733-26239a99e09d>

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 ci-contre).



## 20. LES MODALITES DE CONCERTATION DE LA REVISION DU PLU

Noms : M. et Mme COPPENS, Mme LECOCQ, Mme BOUTON et M.MARIVIN.

*Des habitants indiquent une concertation peu transparente dans la révision du PLU :*

- *Ils soulignent un manque de communication sur le projet de camping en zone NL ;*
- *Lors de la réunion publique le projet de camping était envisagé le long du Chemin de la Messe alors que la version de l'arrêt projet le prévoit désormais rue du Val Gérin ;*
- *Absence d'explications sur les intérêts et enjeux du projet de camping pour Noailles ;*
- *La phase de concertation évoquée dans le code de l'urbanisme n'a pas été respectée : aucune concertation avec les habitants, le registre laissé à la disposition des habitants de 2016 à 2022 est resté pendant très longtemps introuvable ;*
- *Lors de l'ouverture de la révision du PLU, les élus s'étaient engagés à communiquer dans la lettre Noillaise : il n'y a aucune explication et information au sujet du PLU sur l'information Noillaise (archives de 2022 à 2019). L'information Noillaise antérieure à 2019 n'est pas consultable sur le site internet ;*
- *Le registre permettant de recueillir les avis et les observations du public depuis 2016 est resté longtemps introuvable ;*
- *Aucune trace du débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD ;*
- *La réunion publique du 10 juin 2022 n'était pas le projet final voté le 26 juillet par les élus et aucun document de synthèse ou procès-verbal n'a été réalisé ;*
- *Le procès-verbal du Conseil Municipal du 26 juillet met en avant un problème de concertation au sein même du Conseil Municipal ;*
- *Le projet de PLU était difficilement consultable en mairie.*

## REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°20 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

## Avis du Commissaire Enquêteur

Conformément au Code de l'Urbanisme, la délibération actant le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles en date du 16 février 2016 détermine les modalités de concertation avec la population.

Celle-ci prévoyait d'informer sur le projet de PLU au sein du bulletin municipal, de mettre à la disposition de la population un registre destiné à recueillir leurs observations, d'organiser une réunion publique, de publier des informations sur le projet sur le site internet et de permettre des échanges avec les élus lors des permanences assurées le samedi matin.

Lors de la réunion d'organisation de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur a alerté la municipalité sur le fait que la délibération actant le bilan de la concertation ne précise rien sur le respect des modalités de concertation affichées dans la délibération de prescription du PLU.

La commune a par ailleurs apporté des preuves sur la réalisation d'une partie des modalités de concertation sur lesquelles les élus s'étaient engagés :

### -Présentation ou information sur le projet de PLU,

**LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOAILLES,  
UN OUTIL D'AMENAGEMENT DURABLE**

**LA CONCERTATION A DEBUTE ...**

La Commune de Noailles a prescrit en Février 2016, la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Le PLU est un document de planification élaboré à l'initiative de la Commune et portant sur tout le territoire communal. Il a vocation à intégrer et à mettre en cohérence, dans **une réflexion d'ensemble**, les préoccupations communales en matière d'aménagement de l'espace, de planification urbaine, de développement économique et commercial, de préservation du cadre de vie et des milieux naturels d'intérêt, d'organisation des déplacements, de préservation des terres agricoles et des paysages (...). La révision du PLU s'accompagne d'une phase de concertation avec la population qui se poursuivra tout au long des études, avec notamment avec la mise à disposition en mairie de Noailles d'un registre de concertation, des documents d'études et du projet communal lorsqu'il aura été débattu en Conseil Municipal.

Le PLU actuellement en vigueur n'est plus adapté aux évolutions législatives, réglementaires qui ont profondément évolué ces dernières années, ce qui justifie pour partie sa révision. Si le PLU traduit le projet communal, il doit néanmoins **respecter les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Thelle** et les différentes dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, d'économie, d'habitat et de protection de l'environnement, des espaces agricoles, naturels et forestiers.

**...ET CONCRETEMENT ?**

Le dossier de PLU se composera de plusieurs documents majeurs :

- **Un Rapport de Présentation**, qui contient un diagnostic et explique les choix retenus par la commune pour une gestion durable de son territoire.
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui expose les grandes orientations du projet communal.
- **Des documents réglementaires** garants de l'opposabilité du document lors de l'instruction des droits des sols (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

Cette partie réglementaire comprend un **règlement écrit** et : un **règlement graphique** (zonages, Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc. Ils délimitent les **zones urbaines** (U), les éventuelles **zones d'urbanisation future** (AUF), les **zones agricoles** (A) et les **zones naturelles et forestières** (N), et fixent les règles applicables dans ces différentes zones (occupation, hauteur, implantation, aspect, stationnement, ...).

**...OÙ EN EST-ON ?**

Actuellement, la Commune de Noailles débute la **phase du DIAGNOSTIC TERRITORIAL**. Cette phase va permettre d'identifier les atouts, les sensibilités et les enjeux du territoire communal. Le diagnostic territorial servira ensuite de base de réflexion pour construire le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**, qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur 10-15 ans**. Le PADD est l'expression du projet de la Commune pour une gestion durable du territoire.

ooo

Dans le cadre de la concertation avec la population, un **registre est désormais mis à disposition en mairie de Noailles, et ce tout au long des études du PLU**. Les premiers documents d'études sont également disponibles à la consultation en mairie. La population est invitée à prendre progressivement connaissance des éléments du diagnostic territorial, avec la possibilité d'apposer sur le registre des observations/remarques portant **sur l'intérêt général du territoire**.

**Le Maire,**

### -Organisation d'une réunion publique

  
**ville de Noailles**  
COMMUNE DE NOAILLES  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
AVIS AU PUBLIC  
REUNION PUBLIQUE

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noailles, l'équipe municipale vous convie à une réunion publique pour la présentation du projet de territoire.

La réunion se tiendra  
**le mardi 03 mai 2022 à 20h00**  
à la salle Paris Fontaine.

**Benoit BIBERON**  
Maire de Noailles.

**VERDI**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

Commune de NOAILLES

**Réunion Publique du 3 mai 2022**

[verdi-ingenierie.fr](http://verdi-ingenierie.fr)

Par contre aucun élément transmis par la municipalité ou le bureau d'études n'a permis de vérifier l'existence d'un registre de concertation.

Le bureau d'études Verdi Ingénierie m'a transmis un projet de registre de concertation qui semble avoir été envoyé à la municipalité mais aucun élément ne prouve sa réelle mise en œuvre auprès des habitants.

**verdi**  
Sensible à vos ambitions

**BORDEREAU de TRANSMISSION**

Votre Interlocuteur privilégié : Virginie Coutard  
Tél / Mobile : [REDACTED]  
Email : [REDACTED]

Nom de société : VERDI CONSEIL  
Destinataire : Maire de Noailles  
Adresse :  
1 rue de Noailles  
60430 NOAILLES

Objet : Registre de concertation  
N/Ref : Beauvais, le 21 Juin 2017

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci joint :

Désignation des Pièces	Nombre d'Exemplaires	Observations
Registre de concertation (à dater et signer par le Maire)	1	

Documents remis en main propre : oui / non

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Verdi Conseil Cœur de France  
SIÈGE SOCIAL : 86, rue de Valenciennes - 75009 Paris - Tél. 01 42 22 81 21 - Fax 01 72 13 45 46 - [contact@verdi-conseil.fr](mailto:contact@verdi-conseil.fr)  
DANS LE CADRE DE LA 3<sup>e</sup> LOTIE : 60430 NOAILLES - Tél. 03 44 48 26 50 - Fax 03 44 48 26 50 - [www.verdi-conseil.fr](http://www.verdi-conseil.fr)

Agence Cœur : 21, rue de Valenciennes - 60000 Beauvais - Tél. 03 44 48 26 50 - Fax 03 72 13 45 45  
[www.verdi-conseil.fr](http://www.verdi-conseil.fr)

AFAP

AO 301 version du 11/02/15

**COMMUNE DE NOAILLES**

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOSSIER DE CONCERTATION**



Par délibération en date du 16 février 2016, la commune de Noailles a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal.

Conformément à la délibération susvisée, le présent registre ouvert ce jour est mis à la disposition de la population dans le cadre de la concertation, afin que les habitants puissent y formuler des remarques et observations sur le futur projet communal et les orientations du futur Plan Local d'Urbanisme.

Les remarques formulées doivent relever de l'intérêt général pour pouvoir être prises en compte.

Le présent registre, comprenant 20 pages, est ouvert en date du ..... par Monsieur Benoît BIBERON, Maire de Noailles.

La Maire,  
Benoît BIBERON.

2/20

Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLU semblent donc avoir été respectées partiellement.

Malgré cette concertation partielle préalable à l'enquête publique, je tiens à souligner que la municipalité a été transparente avec la population lors de la présente enquête publique. Les avis au public ont été affichés sur les lieux d'affichage habituels, les avis dans la presse ont été publiés et les pièces du projet de PLU ont été publiés sur le site internet de la ville de Noailles.

La municipalité me communiquait également à chaque permanence, les messages électroniques et les courriers papiers reçus.

**21. LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES AU PROJET DE LA COOPERATIVE AGORA (ZONE Ac)**

Nom : Coopérative AGORA (Mme DUWER et M.DOUBLET)

*La coopérative AGORA demande les confirmations suivantes :*

- Possibilité de construire un ouvrage de faible emprise au sol sur la zone Ac dont la hauteur pourrait excéder 15 mètres ;
- Absence d'espaces boisés classés (E.B.C) sur les parcelles 0073, 0081, 0083 et 0212.

**REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°21 DU PUBLIC**

Absence de réponse de la municipalité.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Le plan de zonage n'identifie pas d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur les parcelles citées par le pétitionnaire.

J'émet **un avis favorable** au principe d'autoriser une hauteur supérieure à 15m sur le futur site d'implantation de la coopérative agricole en vue de permettre la construction d'une tour de travail pour les silos de stockage.

**22. L'AUTORISATION DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES POUR LA PARCELLE SITUEE AU 90 RUE DE PARIS (ZONE UA/UD)**

Nom : M.PETROCCHI

*Des locaux situés au 90 rue de Paris sont utilisés en dépôt, bureau ou atelier.*

*Le projet de classer une partie de cette parcelle en zone UD entrainera un important préjudice car le propriétaire ne pourra plus créer ou réaménager des locaux commerciaux*

*Le propriétaire demande d'autoriser cette vocation commerciale au sein de la zone UD.*

**REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°22 DU PUBLIC**

Absence de réponse de la municipalité.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

J'émet **un avis favorable** 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.

L'extension ou la modification des installations existantes étaient autorisés au sein du PLU en vigueur et permettent de développer de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain.

### 23. LE CLASSEMENT DE LA ZONE Na AU NORD DU TERRITOIRE COMMUNAL

Nom : Mme LECOCCQ

*La zone Na réservée aux activités agricoles et équestres semble trop importante car elle englobe les parcelles n°635 et 608 qui ne sont pas des exploitations agricoles ou des activités équestres.*

### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°23 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet **un avis favorable** à la délimitation du secteur Na uniquement sur les parcelles accueillant des activités agricoles et/ou équestres.

Pour les parcelles disposant d'une autre vocation, je recommande un classement en zone NB qui correspond au bâti isolé peu dense.

### 24. LA ZONE Nb SITUEE LE LONG DE LA RUE DE CALAIS

Nom : Mme LECOCCQ

*La zone Nb semble trop large car elle englobe la parcelle 32 où il y a une habitation et un accès sur la RD1001 (rue de Calais).*

### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°24 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité 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.

### 25. RENDRE CONSTRUCTIBLE LA ZON NL ET LES PARCELLES 77 ET 970 DE LA RUE MIGNON

Nom : M.ECKERT

*Demande de rendre constructible la zone NL et les parcelles 77 et 970 situées le long de la rue Mignon. Ces terrains sont desservis par les réseaux.*

*La parcelle n°237 classée en zone NL est classée en zone 2AU dans le PLU en vigueur.*

### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°25 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

J'émet **un avis défavorable** aux demandes de Monsieur ECKERT. 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 :

- avec la volonté communale de modérer sa consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- 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).

#### 26. LE CLASSEMENT EN ZONE A DES FONDS DE PARCELLES D'HABITATION (Rue du Val Gérin)

Noms : Mme BOUTON, M.MARIVIN.

*Nous ne comprenons pas le classement en zone agricole (Zone A) des fonds de parcelles de nos habitations (parcelles n°212 et 211 section AD de la rue du Val Gérin). Les propriétaires ne sont pas des agriculteurs.*

#### REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS N°26 DU PUBLIC

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité de classer ces fonds de jardins en zone naturelle, type fonds de jardins.**

Ce classement est davantage compatible avec les vocations réellement constatées.

Autre possibilité, la municipalité pourrait aussi classer l'ensemble de ces parcelles en zone NB en y fixant une profondeur constructible de 30m au-delà duquel il ne sera possible d'y aménager que des abris ou annexes de faibles emprises.

### 3.2. Observations et remarques du commissaire enquêteur.

#### 27. LE ZONAGE

Plusieurs remarques peuvent être effectuées sur le plan de zonage :

- La société SEN (vente de voitures d'occasions) se situe en partie en zone A. Ce zonage n'est pas adapté et ces parcelles étaient classées en zone UD avec prescription dans le PLU en vigueur ;
- La parcelle n°246 située au sud-est du bourg (secteur chemin rural n°21) devrait être classée en zone naturelle (zone N), comme dans le PLU en vigueur ;
- Au sud-ouest du bourg (secteur rue de Boncourt), il apparaît un manque de cohérence dans le classement de plusieurs parcelles de jardin. Les parcelles n°6 et 7 sont classées en zone « UB » tandis que les parcelles voisines, les n°11 et 13 sont classées en zone A ;
- La parcelle n°147 située au nord du bourg, rue de Calais, classée en zone UB devrait être classée en zone N car non construite.

#### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°27 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

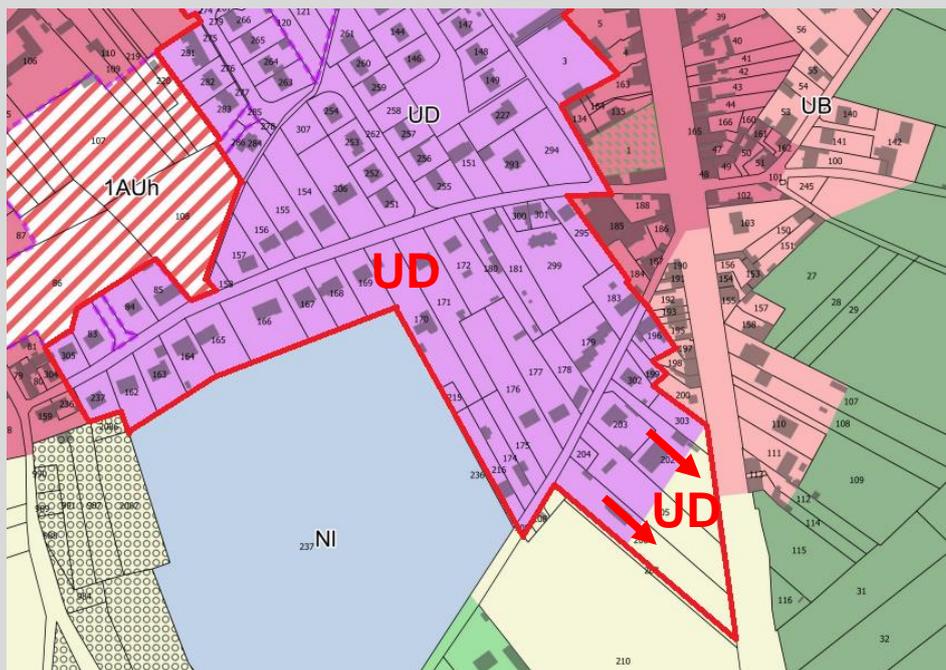
Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité de faire évoluer le zonage pour les activités de la société SEN (ventes de voitures d'occasion) : passage d'une zone A (agricole) vers une zone UD (secteur à vocation pavillonnaire).**

Ce secteur pourrait être intégrer à une zone UD où il conviendrait 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.

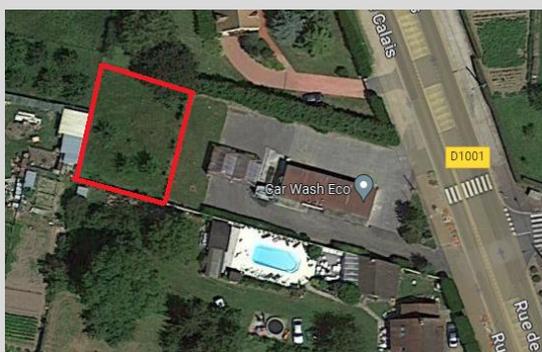
Le zonage de ce secteur pourrait évoluer de la manière suivante :





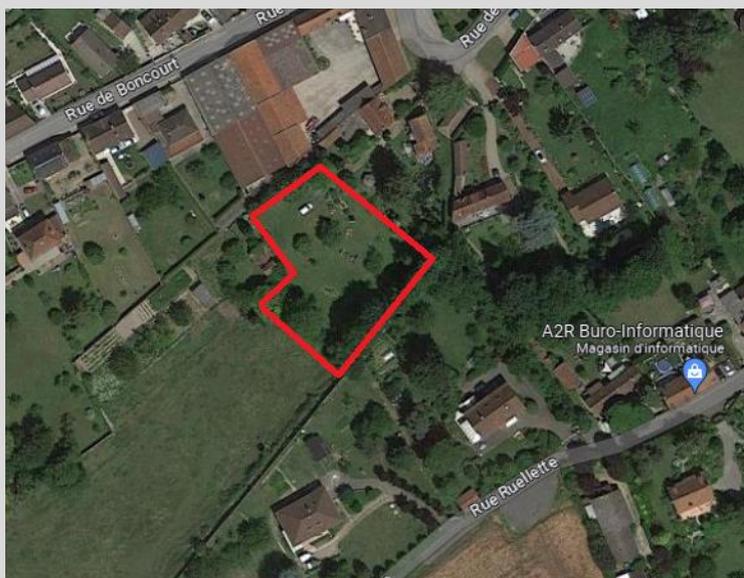
Ci-contre, sur la photographie aérienne issue de l'application Google Maps, nous pouvons constater que le secteur de la société SEN n'a rien d'agricole. Les zones agricoles évoluant vers une zone urbaine correspondent aux parkings d'exposition pour les ventes de véhicules d'occasions.

**Je recommande à la municipalité 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, ci-contre entourée en rouge, est une parcelle non artificialisée. Il convient donc de la classer en zone naturelle afin de lutter contre l'artificialisation des sols et d'éviter toute extension urbaine.

**Je recommande à la municipalité d'intégrer les parcelles 6 et 7 de la rue de Boncourt au sein d'une zone naturelle. Ces fonds de jardins, actuellement classés en zone UB et non artificialisés, pourraient être classés en zone Nj.**



**Je recommande à la municipalité de classer la parcelle n°246 située le long du chemin de la Messe en zone naturelle. Ce principe pourrait même être étendu à la parcelle n°245. Ces parcelles (cf. Ci-dessous polygone rouge) sont non artificialisées. Il convient donc de les intégrer au sein d'une zone naturelle afin de lutter contre l'artificialisation des sols et éviter toute extension urbaine.**



## 28. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2035

*Plusieurs remarques peuvent être effectuées sur la méthodologie employée pour le calcul des besoins en logements d'ici 2035 :*

- *Le nombre de logements à produire d'ici 2035 pour répondre aux objectifs démographiques (3634 habitants en 2035), ne prend en considération que les logements à effets démographiques. Les logements nécessaires au maintien de la population (calcul du point mort) n'ont pas été calculés;*
- *Les besoins en logements ne prennent pas en considération l'évolution du renouvellement urbain, du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires. S'agissant de l'évolution de la taille des ménages, aucun scénario n'est effectué en vue d'appréhender le phénomène de desserrement des ménages ;*
- *Le PADD (p.19) affiche l'ambition d'atteindre 5% de logements vacants en 2035 mais cette ambition n'est pas reprise dans le calcul des besoins en logements. L'atteinte de cet objectif devrait réduire le nombre de logements à planifier ;*
- *Aucun scénario démographique n'a été étudié. La démarche itérative semble absente de la révision du PLU et les choix ne semblent pas avoir été fait en fonction du moindre impact sur l'environnement.*

## REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°28 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité de compléter les informations du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développements durables vis-à-vis des besoins en logements avec les éléments suivants :**

- Détailler le nombre de logements nécessaires au maintien de la population (calcul du point mort);
- De prendre en considération l'évolution du renouvellement urbain, du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires ;
- De prendre en compte l'objet de 5% de logements en vacants en 2035 affiché au sein du PADD ;
- De présenter des choix de scénarios démographiques alternatifs pour Noailles.

### 29. LE PROJET DE LOTISSEMENT DE LA RUE DU BOIS LAURENT (ZONE 1AUh)

*Dans le rapport de présentation (partie 2, justification des orientations retenues dans le PADD, page n°10), il est indiqué que « la zone 2AU affichée par le règlement graphique [...] n'est pas urbanisable/aménageable et nécessitera la réalisation d'études complémentaires préalables qui préciseront les conditions d'aménagement.*

*Pourquoi la zone 1AUh au niveau de la rue du Bois Laurent, qui n'a fait l'objet d'aucune étude des sols ou de gestion des eaux pluviales n'est donc pas classée en zone 2AU dans l'attente de celles-ci ?*

### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°29 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Cf. Avis du commissaire enquêteur à la remarque n°3 du Public (pages n°63 et 64 du présent rapport).

### 30. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

*Il serait opportun d'annexer le zonage d'assainissement au projet de PLU conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.*

### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°30 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la ville de Noailles d'annexer le zonage d'assainissement au présent projet de PLU. Cette pièce constitue une annexe obligatoire au PLU.**

Rappelons ici que 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°).

### 31. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Il serait opportun de réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune. Outre son caractère obligatoire, ce document permettrait une gestion des nombreux désordres hydrauliques constatés sur Noailles.*

*A savoir, une enquête publique unique (ou conjointe) peut se tenir pour la révision d'un PLU et l'élaboration d'un zonage d'assainissement pluvial.*

### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°31 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

## Avis du Commissaire Enquêteur

Dans son avis en date du 16 janvier 2023, le Conseil Départemental de l'Oise indique que : *« dans le cadre de sa mission de maîtrise des ruissellements et de l'érosion des sols, la commune est compétente par le biais de sa clause de compétence générale. La Communauté de Communes de la Thelloise peut toutefois envisager son transfert au SIVT qui le propose à la carte dans ses statuts. »*.

Rappelons ici que 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°).

Associés aux Plans Locaux d'Urbanisme, ces zonages pluviaux sont des outils pertinents permettant d'analyser les forces et faiblesses d'un territoire, dans le but de parvenir à limiter les risques d'inondation par ruissellement et de lutter contre les pollutions, par une meilleure gestion intégrée des eaux pluviales.

Ces zonages pluviaux permettent par exemple :

- De cartographier les secteurs à risque sinistrés par une inondation (habitations inondées, parcelles inondées) et les secteurs d'expansion des ruissellements et des talwegs ;
- De cartographier les éléments du paysage ayant un intérêt hydraulique fondamental : mares, talus, haies, talus plantés, bosquets ;
- De cartographier les zones raccordables au réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales et les zones non raccordables ;
- De cartographier la localisation des aménagements à réaliser pour une gestion intégrée des eaux pluviales.

Ces actions du zonage pluviale peuvent ensuite avoir une retranscription réglementaire au sein du PLU comme par exemple :

- Définir des zonages spécifiques pour les secteurs inondés ou présentant des risques d'inondation par ruissellement tout en définissant des mesures adaptées au sein du règlement écrit (lutte contre l'imperméabilisation des sols, coefficients d'occupation des sols et surfaces de pleine terre adaptés...).
- Classer dans le PLU les éléments du paysage et les espaces boisés classés jouant un rôle tampon sur les ruissellements ;
- Définition d'emplacements réservés pour l'aménagement de noues, de fossés ou de bassin de rétention des eaux pluviales ;

Pour faciliter cette mise en cohérence entre le zonage d'assainissement pluvial et le plan local d'urbanisme, les textes législatifs en vigueur autorisent par exemple la réalisation d'une enquête publique conjointe entre ces deux documents de planification.

**Compte tenu des nombreux désordres hydrauliques constatés dans le tissu urbain de Noailles et des aménagements projetés (zones 1AUh, zone NL, zone Ac, zones 2AU), j'invite la municipalité de Noailles à élaborer un zonage d'assainissement pluvial sur son territoire.**

### 32. LE SITE DE L'ANCIENNE FONDERIE

*La commune ne dispose pas de projet sur ce site. Le site est pollué.*

*Est-il opportun de prévoir une zone 2AU sur ce site sachant que la commune ne disposera que de 6 ans pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur ?*

*L'absence de projet, le temps des études et de la dépollution font qu'il est peu probable que ce site face l'objet d'une valorisation d'ici 6 ans.*

### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°32 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité de supprimer la zone 2AU du présent projet de PLU.** Le site de l'ancienne fonderie est pollué et aucune étude de dépollution n'a été réalisée. Cette dépollution pourra prendre plusieurs années. Il est peu probable que la collectivité puisse ouvrir à l'urbanisation ce secteur d'ici 6 ans.

Une mention d'un développement futur sur ce site pourrait néanmoins être maintenue au sein du PADD afin d'anticiper des aménagements futurs sur ce site. Ces derniers ne pourront se faire néanmoins qu'à la suite, soit d'une déclaration de projet ou d'une nouvelle révision du PLU.

J'invite la municipalité à se rapprocher de l'Etablissement Public Foncier de l'Oise qui peut être d'une grande assistance pour la gestion foncière de ce genre de friche.

### 33. LES JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 2AUp

*En page n°85 du rapport de présentation (partie 2), il est indiqué que la zone 2AUp de 3,8 ha a été réservée pour la réalisation d'un nouveau groupe scolaire.*

*Aucun élément du diagnostic communal ne justifie ce besoin. Possédez-vous des éléments venant justifier ce projet ? Quels sont les projets et les besoins associés à ce classement ?*

### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°33 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

**Je recommande à la municipalité de supprimer la zone 2AUp car son inscription dans le projet de PLU n'est pas justifiée.**

Son inscription au sein du PADD pourra néanmoins être maintenue afin de permettre l'accueil de futurs équipements sur ce secteur lorsque les besoins s'en feront ressentir.

L'accueil de nouveaux équipements sur ce secteur ne pourra se faire qu'après une déclaration de projet ou une révision générale du PLU.

#### **34. L'ETUDE HYDRAULIQUE SUR LA ZONE NL**

*Le PLU comprend une étude hydraulique (étude effectuée par Pro Agri) menée sur la parcelle n°237 classée en zone NL qui comprend les propositions d'aménagements suivantes :*

- *Aménagement d'un bassin de rétention sur le bas de la parcelle avec une réserve de 60m<sup>3</sup> ;*
- *Création d'une conduite sous la voirie de la rue du Bois Laurent jusqu'au croisement avec la rue de Grossenenglis avec l'aménagement d'un avaloir au point bas de la rue du Bois Laurent ;*
- *Evacuation de l'eau par la sente des Pâtis via l'aménagement d'un caniveau ;*
- *Réalisation d'une tranchée d'infiltration pour dévier une partie des ruissellements vers la rue Mignon ;*

*Ces propositions n'ont pas été reprises dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la zone NL ne comprend aucun emplacement réservé pour la gestion des désordres hydrauliques du site.*

#### **REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°34 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Absence de réponse de la municipalité.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur**

Cf. Avis du commissaire enquêteur à la remarque n°1 du Public (pages n°53 à 59 du présent rapport).

#### **35. LES CAPACITES DU CAPTAGE D'EAU POTABLE ET DE LA STATION D'EPURATION DE REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION EN 2035**

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.

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.

#### **REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°35 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Je recommande à la municipalité de démontrer que le développement démographique planifié dans le 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.

#### 36. LES DEPLACEMENTS ENGENDRES PAR LE PROJET DE PLU

Le présent PLU permettra la réalisation de deux projets routiers (ER2 et ER3) situés au sud du bourg. Ces projets visent à atténuer les circulations automobiles, de poids lourds et d'engins agricoles sur la RD1001 et vise ainsi à sécuriser les mobilités sur cet axe.

Néanmoins, l'impact en matière de déplacements de la réalisation de 328 nouveaux logements n'a pas été réalisé. Les besoins en déplacements de ces nouveaux ménages ne sont-ils pas de nature à saturer les circulations au sein du bourg ?

D'autre part, l'évaluation des conséquences de ces déplacements sur les émissions de gaz à effet de serre n'a pas été appréhendée.

#### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°36 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Le projet de PLU indique que les nouveaux barreaux routiers (ER2 et ER3) permettront d'apaiser les circulations au sein du bourg.

Néanmoins, le barreau routier secondaire (ER3) est loin d'être réalisé : une étude d'impact doit encore être réalisée puis la municipalité devra procéder aux acquisitions foncières (cf. Avis du commissaire enquêteur à la remarque n°10 du Public (page n°70 et 71 du présent rapport).

Certains projets auraient pu être conditionnés à la réalisation de ce barreau routier secondaire à l'image de la délocalisation de la coopérative agricole ou encore le projet de camping.

Dans l'attente de la réalisation du nouveau barreau, les flux routiers devront emprunter la rue du Val Gérin alors qu'elle n'est pas suffisamment dimensionnée pour l'accueil des nouvelles circulations engendrées par ces deux projets.

Finalement, en l'absence 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 pour le projet du camping et de la coopérative agricole en y indiquant que ces derniers pourront s'implanter une fois la réalisation du barreau routier secondaire constatée.

**Je recommande ainsi à la municipalité d'analyser davantage l'impact du projet du 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 routiers.**

### 37. LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES POUR LES ACTIVITES AGRICOLES

**La Chambre d'Agriculture de l'Oise demande les ajustements réglementaires suivants :**

**-zone UA – section II – paragraphe 4 :** dispenser 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 à 60%.

**-zone UA –section II – paragraphe 5 :** dispenser les constructions agricoles de l'obligation d'avoir, en façade principale, des ouvertures « plus hautes que larges avec un ration d'au moins 25% ».

**-zone A –section II – paragraphe 4 :** Ne pas réglementer de distance (4m dans le règlement du PLU arrêté) entre deux constructions non contiguës ;

Mettre en cohérence 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 ».

**-zone N – section I – paragraphe 2 :** Pour le secteur Na, remplacer la terminologie « bâtiments agricoles » par « constructions et installations agricoles ».

**-zone N –section II – paragraphe 4 :** par souci d'équité, ne pas réglementer dans le secteur Na, l'emprise au sol (car elle ne l'est pas dans la zone A) ;

Préciser, dans ce même secteur Na, que la hauteur des nouvelles constructions agricoles sera de 15 m avec, dépassement autorisé pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles, là encore par souci d'équité avec les autres exploitations classées en A.

### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°37 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Les demandes formulées par la Chambre d'Agriculture paraissent légitimes pour ne pas entraver le développement agricole des exploitations de Noailles.

### 38. LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE UE

La zone UE dédiée à la zone d'activités économique de Longvillers comprend des équipements publics au sein de son périmètre.

Il aurait été opportun de délimiter un secteur UEp dans le but d'identifier ces équipements au sein de la ZAE.

Les équipements publics pourraient également être interdits au sein de la zone UE à l'exception des secteurs UEp identifiés.

### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°38 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Cette remarque qui avait été effectuée dans l'avis de la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise mérite réflexion.

### **39. RECONSIDERER LE CLASSEMENT D'UN SITE D'ACTIVITE EN ZONE 2AU**

Le classement du site de la coopérative agricole en zone 2AU pourrait réduire son attractivité. Des alternatives existent pour contrôler les évolutions de cette zone (OAP, périmètre d'attente de projet d'aménagement global).

Le classement en zone 2AU pourrait entraver l'implantation de nouvelles activités dans les bâtiments existants et favoriser ainsi l'apparition d'une friche.

Le classement en zone 2AU impose d'autre part une procédure d'évolution du PLU et des délais supplémentaires pour son ouverture à l'urbanisation qui réduisent son attractivité pour de potentiels porteurs de projet.

### **REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°39 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Absence de réponse de la municipalité.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur**

Les pistes exploratoires proposées par la Chambre de Commerces 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).

### **40. EVITER UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LA ZONE UE**

Comme le recommande la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (Cci), le PLU pourrait restreindre la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en zone UE afin d'éviter le délitement des pôles commerciaux animant les centres villes.

### **REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°40 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Absence de réponse de la municipalité.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur**

Il serait en effet opportun de restreindre les installations commerciales au sein de la zone UE afin de concentrer le développement commercial au sein du centre bourg et au sein des zones UC, UCa. Une recommandation sera effectuée en ce sens dans mes conclusions.

## 41. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT DEMANDEES PAR LA CCI

### **Dispositions générales :**

-Questionner l'obligation pour toute extension de « justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle » en zones urbaines, notamment pour ne pas freiner l'évolution et le développement des locaux professionnels dans une zone déjà urbanisée.

-Envisager une dispense de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les annexes déjà « dispensées d'une alimentation en eau potable ».

-En zone UC (« vocation commerciale »), la Cci propose de remplacer cette zone par une zone UE. A défaut :

- Admettre des sous-destinations de constructions sans liens avec l'activité commerciale, la restauration ou les services (ex : hôtels y compris en secteur UCa..) pour éviter une mono-activité fragilisante.
- Définir les « établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage » (notion floue). Plusieurs normes aux critères objectifs et précis encadrent déjà les activités : ICPE, RSD, code de la santé publique...
- Clarifier l'énoncé du paragraphe 7, 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..).

### **En secteur UCa (« destiné à recevoir une nouvelle offre en logements et une offre commerciale en RDC ») :**

-Repenser les obligations en matière de stationnement : 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.

### **En zone UE (« site économique d'intérêt intercommunal ») :**

-Permettre – comme en zone UA – un dépassement de la limite de hauteur de clôture sur rue pour les activités « soumises à une réglementation particulière ».

-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. Idem en zones UA, UB.

-Préciser la distinction faite par le paragraphe 7 entre « construction à usage d'activités commerciales » et « constructions à usage (...) de commerces ».

### **En zone UA (« noyau ancien traditionnel ») :**

-Admettre les entrepôts, 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.

-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 les panneaux translucides en toiture pour les bâtiments à usage d'activité n'étant pas « existants ».

-Préciser les règles en matière de stationnement pour les « magasins de vente » correspondant à un type d'Etablissement Recevant du Public qui comprend une « surface de vente ». Idem en zone UB.

-Moduler les règles 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..).Idem en zone UB.

**En zone UD :**

-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 ». Idem en zone 1AUh.

-Expliciter 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. Idem en zone UB.

**En zone 1AUh :**

-Nuancer l'interdiction totale des ICPE, celles-ci pouvant correspondre à des installations de chauffage d'immeubles, à des équipements publics (blanchisserie de centre hospitalier...) ou encore à des services.

**En secteur Ac** (« futur site d'implantation de la coopérative agricole (...) activité agricole commerciale ») :

-Autoriser 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.

**En secteur NL** (« pour l'accueil d'une aire naturelle de camping ») :

-Admettre 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 ».

**REPONSE DE LA COMMUNE A L'OSERVATION N°41 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Absence de réponse de la municipalité.

**Avis du Commissaire Enquêteur**

Je recommande à la municipalité d'étudier l'intégration des demandes d'ajustements réglementaires de la Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise au sein du règlement écrit.

Ces éléments ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU

#### 42. LES REMARQUES DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

**Pour le STECAL Ac, la commission émet un avis favorable**, sous réserve de limiter le STECAL à l'emprise de la coopérative agricole. Le reste de la zone sera reclassé en zone A, dans le cadre de la relocalisation du corps de ferme situé actuellement dans le bourg.

**Pour le STECAL NL, la commission émet un avis défavorable**, considérant que sa dimension ne correspond pas à un secteur de tailles et de capacités limitées. Ce secteur devra donc être limité aux constructions envisagées dans le cadre d'une OAP.

#### REPONSE DE LA COMMUNE A L'OBSERVATION N°42 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Absence de réponse de la municipalité.

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Je recommande à la municipalité de limiter la STECAL de la zone Ac à l'emprise de la future coopérative agricole. Une taille limitée de la zone Ac correspondrait davantage à la notion de taille limitée d'un STECAL.

De plus, cette délimitation permettra d'indiquer plus précisément la localisation de la future coopérative agricole aux administrés.

Ces éléments ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU

#### 43. LES REMARQUES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'OISE

Les remarques du conseil départemental de l'Oise sont les suivantes :

- *Le rapport de présentation ne présente pas de diagnostic concernant l'aménagement numérique de la commune ;*
- *Compléter les données relatives aux routes départementales avec les derniers comptages routiers ;*
- *Reprendre les trois plans d'alignement existants sur la commune (RD2, RD115 et RD137). Ceux-ci doivent être repris dans les annexes servitudes pour qu'elles soient opposables aux tiers ;*
- *Imposer une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2, et de 10 mètres pour autres routes ;*
- *Interdire les constructions ou installations dans une bande de soixante-quinze mètres pour les routes à grande circulation (RD1001). Il faut ajouter ces interdictions au sein de la zone A et N ;*
- *Supprimer tout espace boisé classé qui se trouve le long de la RD1001 sur une largeur de 10 mètres ;*
- *Les ramassages scolaires ne sont plus assurés par le département mais par la région des Hauts-de-France depuis 2017. Le département assure uniquement l'organisation et le fonctionnement des services de transport scolaire des élèves et étudiants handicapés ;*
- *Compléter le volet relatif au réseau hydrographique par la compétence GEMAPI assuré par le Syndicat des Intercommunalités du Thérain (SIVT) ;*
- *Intégrer au sein de la zone 2AU une bande non constructible de 5m de large le long du ru de Boncourt afin de ne pas oublier cette disposition lors de son ouverture.*

Absence de réponse de la municipalité.

### Avis du Commissaire Enquêteur

Je recommande à la municipalité d'intégrer les ajustements demandés par le Conseil Départemental de l'Oise.

Ces ajustements pourront porter sur les documents suivants du PLU :

- Rapport de présentation : compléments au diagnostic sur l'aménagement numérique, les données relatives aux routes départementales et aux comptages routiers, les plans d'alignement existants, le ramassage scolaire, le réseau hydrographique et les compétences GEMAPI du SIVT ;
- Règlement écrit : intégration de marges de recul vis-à-vis des routes départementales pour l'implantation du bâti hors agglomération (*15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2, et de 10 mètres pour autres routes*), 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 et intégrer une bande non constructible de 5 m de part et d'autre du ru de Boncourt dans la zone 2AU.

Ces éléments ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU

Cette enquête publique a permis aux pétitionnaires de s'exprimer sur le projet de Plan Local d'Urbanisme. 43 personnes se sont exprimées sur ce projet. Le commissaire enquêteur a retranscrit les observations des pétitionnaires dans le procès-verbal de synthèse et le présent rapport.

-----  
Fait et clos à Noailles, le 13 Mai 2023.

Le commissaire-enquêteur,  
Sylvain DUBOIS



## 4. ANNEXES

**Annexe 1** : Arrêté de mise en enquête publique du projet de PLU de Monsieur le Maire de Noailles



### COMMUNE DE NOAILLES

#### ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA PROCEDURE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**2023-13**

Monsieur Benoît BIBERON, Maire de la commune de Noailles ;

VU la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

VU la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-19, R.153-8, R.153-9 et R.153-10 ;

VU la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Noailles en date du 16 février 2016 prescrivant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation avec le public ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Noailles en date du 20 février 2018 et du 19 octobre 2021 portant sur le débat des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Noailles en date du 26 juillet 2022 tirant le bilan de la Concertation avec le public ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Noailles en date du 26 juillet 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU la consultation des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue sur une période de 3 mois du 27 octobre 2022 au 27 janvier 2023 ;

VU l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 8 décembre 2022, désignant Monsieur Sylvain DUBOIS en tant que Commissaire Enquêteur pour piloter l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de Noailles;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

## ARRETE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 32 jours (*trente-deux jours*) à partir du **lundi 13 mars 2023 à 9h00 au jeudi 13 avril 2023 à 20h00** sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 2 :

Par ordonnance en date du 8 décembre 2022, Monsieur Sylvain DUBOIS a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, pour conduire l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noailles.

### ARTICLE 3 :

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier arrêté du projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'intégralité des avis des Personnes Publiques Associées reçus pendant la période de Consultation seront mis à disposition du public :

- Sur support papier à la Mairie de Noailles, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat soit du lundi au vendredi de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 09h00 à 12h00, pendant toute la durée d'enquête publique ;
- Sur un poste informatique à la Mairie de Noailles mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat soit du lundi au vendredi de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 09h00 à 12h00, pendant toute la durée d'enquête publique ;
- Sur le site internet officiel de la commune de Noailles, à l'adresse suivante : <https://noailles60.fr> pendant toute la durée d'enquête publique.

**Du lundi 13 mars 2023 à 09h00 au jeudi 13 avril 2023 à 20h00**, le public pourra formuler ses observations et propositions relatives à la présente procédure :

- **Soit** en les consignant par écrit sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet à la Mairie de Noailles et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat de Mairie, soit du lundi au vendredi de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi de 09h00 à 12h00.
- **Soit** en les envoyant par courrier postal **A l'attention du Commissaire Enquêteur**, à l'adresse suivante : Mairie de Noailles, 1 rue de Paris - 60430 NOAILLES,

- **soit** en les envoyant par courrier électronique **A l'attention du Commissaire Enquêteur**, en précisant dans l'objet du mail : « **Enquête publique – PLU –REVISION** » à l'adresse suivante : [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com)

Les courriers postaux et messages électroniques seront annexés par le Commissaire Enquêteur dans les meilleurs délais au registre d'enquête publique déposé en Mairie de Noailles. Toutes les observations, messages électroniques ou courriers postaux réceptionnés après la date de clôture de l'enquête ne pourront pas être pris en considération par le Commissaire Enquêteur.

#### **ARTICLE 4 :**

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie Noailles.

Le même dossier sera téléchargeable en version numérique sur le site internet officiel de la Mairie de Noailles à l'adresse suivante : <https://noailles60.fr>

#### **ARTICLE 5 :**

Monsieur Sylvain DUBOIS, Commissaire Enquêteur, se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Noailles et recevra les personnes :

- **Le lundi 13 mars 2023 de 9h00 à 12h00**
- **Le samedi 18 mars 2023 de 9h00 à 12h00**
- **Le samedi 25 mars 2023 de 9h00 à 12h00**
- **Le jeudi 13 avril 2023 de 17h00 à 20h00**

#### **ARTICLE 6 :**

Un avis au public faisant connaître l'objet de l'enquête publique et les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique sera publié, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, en caractères apparents dans deux journaux habilités diffusés dans le Département et désignés ci-dessous :

- *Le Courrier Picard*
- *Le Parisien*

Cet avis sera également affiché dans les cadres officiels en vigueur sur le territoire communal au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci, et publié sur le site internet officiel de la mairie à l'adresse suivante <https://noailles60.fr>

#### **ARTICLE 7 :**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 13 avril 2023 à 20h00, le registre d'enquête publique sera clos par le Commissaire Enquêteur. Ce dernier disposera d'un délai de 8 jours pour dresser un Procès-Verbal de synthèse des observations recueillies dans le registre ou par courrier (postal ou électronique).

A la suite de la réception du PV de synthèse, la commune disposera d'un délai de 15 jours pour apporter des réponses aux observations au sein d'un mémoire en réponse pour que le Commissaire Enquêteur puisse compléter son rapport et rendre ses conclusions motivées.

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête pour rendre son rapport.

**ARTICLE 8 :**

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête publique à la Mairie de Noailles. Toute personne physique ou morale intéressée pourra également demander communication du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 7 juillet 1978

**ARTICLE 9 :**

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de la révision du PLU de Noailles, modifié pour tenir compte à la fois des arbitrages suite aux avis des Personnes Publiques Associées, suite aux observations du public formulées pendant l'enquête et des conclusions du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Noailles.

**ARTICLE 10 :**

Copie du présent arrêté sera transmise :

- au Commissaire Enquêteur,
- à la Préfecture de l'Oise.

Fait à Noailles, le 07 février 2023.

**Benoît BIBERON**  
**Maire de NOAILLES**



## Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur.

Sylvain DUBOIS  
Commissaire enquêteur

Le 17 Avril 2023

Références : -code de l'environnement,  
-code de l'urbanisme  
Pièces jointes : -Procès-Verbal (PV) de synthèse

### Enquête publique E22000124/80 Révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles s'est terminée le jeudi 13 avril 2023 à 21h00 dans les locaux de l'Hôtel de ville de Noailles avec une forte participation du public.

Au cours de cette enquête, j'ai reçu **43 personnes lors des 4 permanences. 34 contributions sont parvenues dans le délai de l'enquête.**

Ce procès-verbal de synthèse s'organise en deux parties : **les observations du public (I)** et **celles du commissaire enquêteur (II)**.

Conformément à la réglementation en vigueur, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un mémoire en réponse à ces remarques ou interrogations, nécessaire à la rédaction de mon rapport et de mes conclusions.

**Ce mémoire doit me parvenir dans un délai maximum de quinze jours.**

Je vous en remercie par avance.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

---

Transmis par courrier électronique avec accusé de réception à Monsieur le Maire, Benoit BIBERON, le 17 avril 2023 (1 exemplaire de 21 pages, le présent courrier compris).

Pour le maître d'ouvrage,  
Ville de Noailles  
PV de synthèse du commissaire enquêteur

reçu le 17 avril 2023

Signature et tampon administratif



Le Commissaire Enquêteur,  
M. Sylvain DUBOIS  
Transmis le 17 avril 2023

Signature

1

**Enquête Publique**  
**Révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles**  
**E22000124/80**

**Date de l'enquête** : du lundi 13 mars au lundi 13 avril 2023.

**Objet de l'enquête** : révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles.

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Etabli en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement adressé à Monsieur Benoit BIBERON, Maire de la ville de Noailles.

De cette phase de l'enquête publique, il convient de retenir les éléments suivants vis-à-vis de la mobilisation du public :

- **43 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur** pendant les permanences et **34 contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête publique** mis à la disposition du public au sein de l'Hôtel de Ville de Noailles.
- **Ces 34 contributions ont été enregistrées par différents moyens :**
  - 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.

Afin d'éviter des répétitions, j'ai jugé qu'il serait plus utile de regrouper les observations et arguments du public par thèmes. Les observations du public ont été regroupées en fonction des 26 thèmes suivants :

1. Le projet de camping sur la zone NL
2. La coopérative agricole sur la zone Ac
3. Le lotissement sur la zone 1AUh
4. La prise en compte des risques naturels dans le PLU
5. L'évaluation environnementale du PLU
6. L'artificialisation des sols engendrée par le PLU
7. Le devenir commercial de la zone UCa
8. La coopérative agricole au sein de la zone UE
9. Le tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER2)
10. Le tracé de l'emplacement réservé n°3 (ER3)
11. La constructibilité du chemin de la Messe, lieu-dit « *Le Pont des Vaches* »
12. L'abandon d'un emplacement réservé situé dans l'impasse de la rue des Jardins
13. L'implantation d'un siège agricole au sein de la zone Ac
14. Les protections particulières du PLU
15. Le maintien du caractère naturel (NB) du chemin du Point du Jour
16. Faire évoluer la zone Nb du chemin du Point du Jour vers une zone constructible.
17. L'implantation d'un concessionnaire automobile le long de la rue de Paris
18. L'aménagement d'une déviation au nord de la commune
19. Le classement des parcelles n°494 et 26 (Cailloux de Ninflé et Blainville) en zone agricole

2

20. Les modalités de concertation de la révision du PLU
21. Les ajustements réglementaires nécessaires au projet de la coopérative AGORA (zone Ac)
22. L'autorisation des activités commerciales et artisanales pour la parcelle située au 90 rue de Paris (Zone UA/UD).
23. Le classement de la zone Na au nord du territoire communal
24. La zone Nb située le long de la rue de Calais.
25. Rendre constructible la zone NL et les parcelles 77 et 970 de la rue Mignon.
26. Le classement en zone A des fonds de parcelles d'habitation.

**Ces observations du public sont présentées dans la partie I du présent procès-verbal.**

Bilan des observations reçues lors de l'enquête publique	
THEMATIQUES DES OBSERVATIONS	EARL SOENEN M. et Mme TAMON M. NYSSENS M. KORCZAK et P. RUD'HOME M. LAOQUE Mme GOBERT M. et Mme CAMION M. et Mme BENIER M. PALLE et Mme MERESSE M. et Mme DUNAND M. ECKERT M. DANIEL M. DE CARVALHO Mme BOUON et M. MARVIN Mme GUILBAULT M. VICENTE et Mme ROMANEK M. BOUTINEAU M. LAMOURREUX M. et Mme SCHERPEREEL M. BIBERON Collectif du Val Géhin Coopérative AGORA Mme COPPENS M. COPPENS M. PETROCCHI M. DONDAL Mme LECOCO Mme BASTENNE M. BRIGAUD Mme DEPOIX M. BAUREUR et Mme CHENAL M. et Mme DELAMOTTE M. MARROT
Le projet de camping sur la zone NL	X
La coopérative agricole sur la zone Ac	X
Le lotissement sur la zone 1AUh	X
La prise en compte des risques naturels dans le PLU	X
L'évaluation environnementale du PLU	X
L'artificialisation des sols engendrée par le PLU	X
Le devenir commercial de la zone UCa	X
La coopérative agricole au sein de la zone UE ou à proximité de l'ER2	X
Le tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER2)	X
La constructibilité du chemin de la Messe, lieu-dit « Le Pont des Vaches »	X
L'abandon d'un emplacement réservé situé dans l'impasse de la rue des Jardins	X
L'implantation d'un siège agricole au sein de la zone Ac	X
Les protections particulières du PLU	X
Le maintien du caractère naturel (NB) du chemin du Point du Jour	X
Faire évoluer la zone Nb du chemin du Point du Jour vers une zone constructible.	X
L'implantation d'un concessionnaire automobile le long de la rue de Paris	X
L'aménagement d'une déviation au nord de la commune	X
Le classement des parcelles n°494 section A et 26 section ZB en zone agricole	X
Les modalités de concertation de la révision du PLU	X
Les ajustements réglementaires nécessaires au projet de la coopérative AGORA	X
L'autorisation des activités commerciales et artisanales pour la parcelle située au 90 rue de Paris (zone UD/UA)	X
Le classement de la zone Na au nord du territoire	X
La zone Nb située le long de la rue de Calais.	X
Rendre constructible la zone NL et les parcelles 77 et 970 de la rue Mignon	X
Le classement en zone A des fonds de parcelles d'habitation	X

## LES 43 PERSONNES RENCONTREES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Noms	Permanence n°	Objets des visites	Contributions
M.SOENEN	1 (13/03/2023)	Vérifier la constructibilité de la parcelle n°307 située rue Grossenengliss (zone UD)	Non
EARL SOENEN (SOENEN Cédric et Jean-Claude)	1 (13/03/2023)	Implanter un siège agricole dans la zone Ac et effectuer des remarques sur le tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER2)	Oui : directement sur le registre
M.et Mme TAMIION	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL	Oui : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.NYSSEN	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	Oui : courrier de deux pages remis en main propre au commissaire
M.PRUD'HOMME et M.KORCZAK	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et propositions d'aménagement pour la zone 1AUh	Oui : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.ACLOQUE	2 (18/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL et à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac	Oui : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
Mme GOBERT	2 (18/03/2023)	Demander la réalisation d'une déviation au nord de Noailles afin d'atténuer les circulations sur la rue Marcel ANNOEPEL	Oui : directement sur le registre
M.et Mme CAMPION	2 (18/03/2023)	Opposition au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et propositions d'aménagement pour la zone 1AUh	Oui : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
Mme JUTTIER	2 (18/03/2023)	Se renseigner sur la destination de l'emplacement réservé n°1 (ER1) et sur les règles d'urbanisme du secteur de la rue de l'Avenir.	Non
Mme MOUSLI	2 (18/03/2023)	Se renseigner sur les règles d'urbanisme de la zone UA en vue d'y développer un commerce.	Non
M.et Mme DUNAND	3 (25/03/2023)	Se renseigner sur les règles d'urbanisme de la zone Nb au niveau du chemin du Point du Jour	Non
Collectif de 7 personnes de la rue du Val Gérin : M. et Mme CHALA, M. et Mme GUILLLOT, Mme OLAK, Mme BOUTON et M.BLERY	3 (25/03/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	Non
M.et Mme BENIER	3 (25/03/2023)	L'abandon de l'emplacement réservé situé dans l'impasse de la rue des Jardins	Oui : directement sur le registre
M.NYSSEN	3 (25/03/2023)	Se renseigner sur l'emplacement exact de la coopérative agricole sur la zone Ac.	Non
M.PAILLE et Mme MERESSE	3 (25/03/2023)	S'opposer au projet de lotissement sur la zone 1AUh	Oui : directement sur le registre
M.COPPENS	3 (25/03/2023)	Se renseigner sur le projet de PLU	Non
M.et Mme DUNAND	4 (13/04/2023)	Maintenir les règles d'urbanisme de la zone Nb le long du chemin du Point du Jour	Oui : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.ECKERT	4 (13/04/2023)	Demander le classement de la zone NL et des parcelles n°77 et 970 de la rue Mignon en zones constructibles	Oui : courrier d'une page + 1 plan remis en main propre au commissaire
Mme LECOQ	4 (13/04/2023)	Se renseigner sur le projet de PLU	Non mais indique qu'une contribution par mail sera envoyée
Mme VANWYNENDAELE	4 (13/04/2023)	Se renseigner sur la constructibilité de la sente de Boncourt (QAP Grossenengliss)	Non
M.DANEL	4 (13/04/2023)	Demander le classement de la parcelle n°890 section AC (971m²) située le long du chemin de la Messe en zone constructible	Oui : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
M.CARVALHO	4 (13/04/2023)	Demander le classement en zone UB des parcelles 109, 112, 114 et 116 situées le long de la rue de Paris en vue d'implanter une concession automobile	Oui : courrier d'une page remis en main propre au commissaire
Mme BOUTON	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	Oui : courrier de deux pages remis en main propre au commissaire
M.MARIVIN	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL, à l'implantation de la coopérative agricole en zone Ac et à l'emplacement réservé n°3 (ER3)	Oui : courrier de deux pages remis en main propre au commissaire

5

Noms	Permanence n°	Objets des visites	Contributions
Mme GUILBAUT	4 (13/04/2023)	Se renseigner sur le projet de lotissement de la zone 1AUh	Oui : directement sur le registre
M.VICENTE et Mme ROMANEK	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de camping sur la zone NL	Oui : observations orales
M.BOUTINEAU	4 (13/04/2023)	Demander le classement de la parcelle n°31 située au 42 rue de Calais en zone constructible (zone UD)	Oui : directement sur le registre
M.LAMOUREUX Gérard et Denis	4 (13/04/2023)	Effectuer des contre-propositions pour l'avenir commercial de la zone UC située chemin de la Messe	Oui : courrier de huit pages remis en main propre au commissaire
M. et Mme SCHERPEREEL	4 (13/04/2023)	S'opposer au projet de lotissement sur la zone 1AUh	Oui : directement sur le registre
M.COPPENS	4 (13/04/2023)	Confirmer la réception d'une contribution de 28 pages envoyée par courrier électronique	Oui : par voie électronique
M.BIBERON	4 (13/04/2023)	Demander le classement des parcelles n°494 et 26 situées aux Cailloux de Ninflé et Blainville en zone agricole.	Oui : directement sur le registre

## LES 34 CONTRIBUTIONS RECUES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 8 contributions effectuées directement sur le registre d'enquête publique

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
EARL SOENEN (SOENEN Cédric et Jean-Claude)	Lors de la permanence n°1 du lundi 13 mars 2023
Mme GOBERT	Lors de la permanence n°3 du samedi 18 mars 2023
M.et Mme BENIER	Lors de la permanence n°3 du samedi 25 mars 2023
M.PAILLE et Mme MERESSE	Lors de la permanence n°3 du samedi 25 mars 2023
Mme GUILBAUT	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023
M.BOUTINEAU	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023
M. et Mme SCHERPEREEL	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023
M.BIBERON	Lors de la permanence n°4 du jeudi 13 avril 2023

### 12 contributions via des courriers remis en main propre auprès du commissaire-enquêteur

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
M.et Mme TAMION	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.NYSSEN	Courrier de deux pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.PRUD'HOMME et M.KORCZAK	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.ACLOQUE	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.et Mme CAMPION	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du samedi 18 mars 2023
M.et Mme DUNAND	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.ECKERT	Courrier d'une page + 1 plan remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.DANEL	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.CARVALHO	Courrier d'une page remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
Mme BOUTON	Courrier de deux pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.MARIVIN	Courrier de deux pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023
M.LAMOUREUX Gérard et Denis	Courrier de huit pages remis en main propre au commissaire lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023

### 1 contribution orale effectuée lors de la 4<sup>e</sup> permanence en date du 13 avril 2023

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
M.VICENTE et Mme ROMANEK	Observations orales pour s'opposer au projet de camping sur la zone NL lors de la permanence du jeudi 13 avril 2023

## 6 contributions électroniques réalisées dans le cadre de la présente enquête publique

Noms	Courriers électroniques
Mme DUWER et M.DOUBLET (Coopérative AGORA)	Courrier électronique d'une page, réceptionné le mardi 11 avril 2023 à 12h13 : demande la possibilité d'implanter une tour de travail pour un silo de stockage présentant une hauteur supérieure à 15 mètres, demande confirmation sur l'absence d'espaces boisés classés (EBC) sur les parcelles 0073, 0081, 0083 et 0212.
Mme COPPENS	Courrier électronique de 2 pages, réceptionné le mardi 11 avril 2023 à 22h31 : s'oppose au projet de camping sur la zone NL, relève des problèmes de concertation et la présentation d'un projet de PLU différent lors de la réunion publique.
M.COPPENS	Courrier électronique de 28 pages réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 13h33 : opposition vis-à-vis des modalités de concertation du PLU qui n'ont pas été respectées, absence de débat pour le PADD, une réunion publique qui n'a pas présenté le projet arrêté en conseil municipal, problème de concertation dans le conseil municipal, souligne des difficultés pour avoir accès au projet de PLU, relève des problèmes dans les prescriptions particulières du PLU, souligne la non prise en compte des risques naturels dans le projet de PLU, souligne l'artificialisation élevée engendrée par le projet de PLU, s'oppose au projet de camping sur la zone NL, s'oppose à l'implantation de la coopérative agricole au sein de la zone NC et par conséquent s'oppose à l'ER3.
M.PETROCCHI	Courrier électronique d'une page réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 15h55 : demande d'autoriser les activités commerciales et artisanales au sein de la zone UD (parcelle située au 90 rue de Paris accueillant des activités commerciales et artisanales).
M.CONDAL	Courrier électronique d'une page réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 18h36 : relève que le tracé de la déviation sud de Noailles n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, la séquence Eviter Réduire Compenser n'a pas été déployée, le projet de PLU ne comprend aucune étude faune et flore pour les terrains qui seront artificialisés, demande d'étendre les zones Ap aux lisières des znieff et aux zones dites du Val Gérin, demande de minimiser l'imperméabilisation des sols dans le règlement notamment sur l'OAP du Bois Laurent.
Mme LECOCQ	Courrier électronique d'une page réceptionné le jeudi 13 avril 2023 à 19h15 : s'oppose au projet de camping sur la zone NL, souhaite préserver les jardins de l'OAP Grossenengliss, relève l'absence d'études de déplacements dans l'OAP de la rue du Bois Laurent, conteste la protection de certains murs et bâtiments dans les protections particulières du PLU, conteste le classement de la zone Na au nord de la commune qui comprend une habitation, conteste la zone Nb le long de la RD1001, demande de numéroté les pages du règlement écrit, regrette la faible concertation avec les habitants dans la révision du PLU.

## 7 contributions via des courriers déposés en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur

Noms	Courriers remis en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur
M.BAUER et Mme CHENAL	Courrier d'une page reçu en mairie le samedi 25 mars 2023 : opposition au projet de camping sur la zone NL
M. et Mme DELAMOTTE	Courrier d'une page reçu en mairie le samedi 25 mars 2023 : opposition au projet de camping sur la zone NL et au projet de la coopérative agricole en zone Ac
M.MAIROT	Courrier d'une page reçu en mairie le samedi 25 mars 2023 : Demande de rendre constructible des parcelles situées le long du chemin de La Messe au lieu-dit « le Pont des Vaches ».
Madame BASTIENNE	Courrier d'une page reçu en mairie le lundi 27 mars 2023 : opposition au projet de camping sur la zone NL.
Monsieur BRIGAUD	Courrier d'une page reçu en mairie le mercredi 29 mars 2023 : demande le classement de la parcelle n°30 section AA en zone constructible. Cette parcelle est classée en zone 2AU dans le PLU en vigueur et en Nb dans le projet de PLU.
Madame DEPOIX-JOSEPH/GELLE	Courrier d'une page reçu en mairie le jeudi 30 mars 2023 : demande de rendre constructible la parcelle n°27 section AA au lieu-dit « Le Chef de la Ville ». Cette parcelle est classé en zone 2AU dans le PLU en vigueur.
Collectif de la rue du VAL GERIN : 20aine de personnes signataires du courrier dont M. et Mme GUILLOT, Mme BERTEAUX, M et Mme ROUSSEAU, M.BOURGEOIS, Mme LENGLET, M.GAMEIRO, Mme OLAK, M.RENOULT, M et Mme CHALA, M.GERARD, Mme BOUTON, M.MARIVIN, M.HOURDE, M.RICHE,	Courrier de deux pages reçu en mairie le jeudi 13 avril 2023 : opposition au projet de camping, à l'implantation de la coopérative AGORA et au projet de déviation ER3.

- **Les avis des personnes publiques associées (PPA) ont été joints au dossier d'enquête**: Un peu moins de la moitié des PPA consultés (9/25) ont transmis une réponse sur le projet soumis à l'enquête.

Sur les 9 avis reçus :

- 1 donne un avis défavorable (Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers pour la zone Nl au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme)
- 2 donnent un avis réservé au projet (Direction Départementale des Territoires de l'Oise et Chambre d'Agriculture de l'Oise),
- 1 recommande à la commune d'effectuer une nouvelle évaluation environnementale plus aboutie (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale),
- 1 donne un avis favorable assorti de recommandations (Chambre de commerce),
- 3 effectuent des observations (Conseil Départemental, Agence Régionale de Santé, CDPENAF pour la zone Ac),
- 1 n'a aucune observation à formuler sur le projet (Ministère des Armées).

Certaines remarques des personnes publiques associées interpellent le commissaire enquêteur et sont reprises dans ses propres observations.

**Les observations du commissaire enquêteur sont présentées dans la partie II du présent procès-verbal.**

**Afin de faciliter la lecture de votre mémoire en réponse, vous apporterez vos réponses en indiquant le numéro de l'observation à laquelle vous répondez.**

8

## I.OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC

### 1. LE PROJET DE CAMPING SUR LA ZONE NL

Noms : M. et Mme TAMION, M.NYSSSEN, M.KORCZAK, M.PRUD'HOMME, M.ACLOQUE, M. et Mme CAMPION, Mme BOUTON, M.MARIVIN, M.VICENTE, Mme ROMANEK, Collectif du Val Gérin (20aine de personnes), M. et Mme COPPENS, M.CONDAL, Mme LECOCQ, Mme BASTIENNE, M.BAUER, Mme CHENAL, M. et Mme DELAMOTTE, M.PAILLE, Mme MERESSE.

*L'opposition de la population au projet de camping sur la zone NL a mobilisé de nombreuses personnes (une 40aine de personnes).*

*Les arguments contre ce projet sont les suivants :*

- Présence d'un terrain argileux concerné par un aléa important de retrait gonflement des argiles (risques constatés par de nombreuses fissures sur les habitations ou murs de clôtures). Les habitants signalent que 11 constructions ont déjà été démolies à cause de ce risque dans le quartier du Courtil Crête ;*
- Présence de ruissellements d'eaux pluviales et de coulées de boue lors de fortes précipitations entre la zone NL et la rue du Bois Laurent ;*
- Présence d'un risque de mouvements de terrain et de cavités sur le site ;*
- La zone NL présente une sensibilité élevée aux remontées de nappe ;*
- Le projet va engendrer des nuisances sonores pour les riverains ;*
- Le projet va engendrer des nuisances visuelles et d'importants vis-à-vis ;*
- Absence de communication des élus sur ce projet (projet de 2016 alors que la communication de la municipalité est récente, suite à l'arrêt projet du PLU). La réunion publique de juin 2022 prévoyait ce projet le long du chemin de la Messe ;*
- Impact sur la valeur des biens immobiliers situés aux alentours ;*
- Le projet se situe à proximité d'une installation de distribution de gaz et les terrains sont concernés par une servitude de gaz ;*
- Problème d'accès au futur camping avec des voies de desserte (rue du Val Gérin et rue Mignon) insuffisamment dimensionnées pour supporter une augmentation de la circulation automobile ;*
- Aucune étude n'a été effectuée sur l'impact économique du projet pour Noailles (Analyses coûts avantages) ;*
- Le projet de camping n'est pas argumenté dans le rapport de présentation. Sa nécessité n'a pas été démontrée ;*
- Le projet de camping ne fait pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation venant détailler les aménagements souhaités sur ce site ;*
- Le PLU ne fait ressortir aucun autre scénario étudié pour l'implantation du camping.*

## 2. LA COOPERATIVE AGRICOLE SUR LA ZONE Ac

Noms : M.NYSSSEN, M.KORCZAK, M.PRUD'HOMME, M.ACLOQUE, M. et Mme CAMPION, Mme BOUTON, M.MARIVIN, Collectif du Val Gérin (20aine de personnes), M. COPPENS, M. et Mme DELAMOTTE, M.PAILLE, Mme MERESSE.

*L'opposition de la population au projet d'implanter une coopérative agricole sur la zone Ac a mobilisé de nombreuses personnes (une 30aine de personnes).*

*Les arguments contre ce projet sont les suivants :*

- *Le projet va engendrer des nuisances sonores pour les riverains ;*
- *Le projet va engendrer des nuisances visuelles ;*
- *Le projet va engendrer de nombreuses poussières et une pollution de l'air ambiant ;*
- *Le projet va engendrer une augmentation importante du trafic routier pendant les moissons dans un secteur résidentiel ;*
- *Problème d'accès à la future coopérative avec des voies de desserte (rue du Val Gérin et rue Mignon) insuffisamment dimensionnées pour supporter une circulation des poids lourds et engins agricoles ;*
- *Le projet va engendrer un risque d'explosion (zone ATEX) à proximité d'un poste gaz haute pression ;*
- *Le projet va engendrer une prolifération des nuisibles (ex : rats) dans un secteur résidentiel ;*
- *Ce projet pourrait entraîner des conflits d'usage avec le voisinage ;*
- *Le projet nécessite une transformation importante du réseau routier (ER3) dont les coûts devront être supportés par la collectivité et les administrés ;*
- *L'implantation de la coopérative sur ce site va entraîner une dévaluation des biens immobiliers situés aux alentours ;*
- *Toutes ces nuisances font que l'implantation d'une telle activité doit se faire à l'écart de toutes zones bâties ;*
- *Présence d'un terrain argileux concerné par un aléa important de retrait gonflement des argiles (risques constatés par de nombreuses fissures sur les habitations ou murs de clôtures). Les habitants signalent que 11 constructions ont déjà été démolies à cause de ce risque dans le quartier du Courtil Crête ;*
- *La zone Ac présente une sensibilité élevée aux remontées de nappe ;*
- *Présence d'un risque de mouvements de terrain et de cavités sur le site ;*
- *Lors de la réunion publique de juin 2022, la municipalité a indiqué que la coopérative agricole AGORA pourrait être localisée au niveau de la zone UE à vocation économique mais que cette implantation pourrait créer des poussières. Pourquoi vouloir donc localiser celle-ci à proximité d'un quartier résidentiel ?*

### 3. LE LOTISSEMENT SUR LA ZONE 1AUh

Noms : M.NYSSSEN, M.KORCZAK, M.PRUD'HOMME, M. et Mme CAMPION, M.PAILLE, Mme MERESSE, Mme GUILBAULT, M. et Mme SCHERPEREEL, M.CONDAL, Mme LECOCQ.

Plusieurs remarques sont effectuées sur le projet de lotissement projeté sur la zone 1AUh (15 pavillons) :

- Recommander des parcelles constructibles d'une superficie minimale de 500m<sup>2</sup> ;
- Tous les terrains de la zone 1AUh ne sont pas à vendre ;
- Présence d'un terrain argileux concerné par un aléa important de retrait gonflement des argiles (risques constatés par de nombreuses fissures sur les habitations ou murs de clôtures). Les habitants signalent que 11 constructions ont déjà été démolies à cause de ce risque dans le quartier du Courtil Crête et la rue du Bois Laurent présente déjà des défauts structurels liés à ce risque ;
- Présence sur la zone 1AUh de ruissellements d'eaux pluviales et de coulées de boue lors de fortes précipitations. L'imperméabilisation de la zone 1AUh pourrait entraîner de nouveaux désordres hydrauliques sur la rue de Boncourt et du Bois Laurent ;
- Le réseau viaire du secteur (rue Mignon et du Bois Laurent) n'est pas adapté à une augmentation de la circulation automobile ;
- Le règlement écrit est très permissif sur la nature des clôtures en limites séparatives. Compte tenu de la topographie du site, il serait important d'interdire les clôtures maçonnées et de privilégier les haies végétales doublées ou non d'un grillage. Ces dispositions permettraient le libre écoulement des eaux pluviales comme cela est indiqué dans l'OAP ;
- La zone 1AUh dispose d'une topographie non adaptée à la réalisation d'un lotissement de 15 logements ;
- La topographie du site va créer des vis-à-vis difficilement gérables dans le quotidien des riverains ;
- Il serait opportun de valoriser ce secteur pour un espace naturel, type parc public.

### 4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS DANS LE PLU

Nom : Monsieur COPPENS, M.PAILLE, Mme MERESSE, M. et Mme SCHERPEREEL

Le projet de PLU ne prend pas assez en considération les risques naturels présents sur le territoire communal :

- Toute la moitié Sud du territoire est concernée par un aléa effondrement localisé fort et en masse faible ;
- Plusieurs projets communaux sont situés dans des zones à risques : les projets de camping dans la zone NL, de coopérative agricole dans la zone Ac et le lotissement de la zone 1AUh sont soumis à un aléa important de retrait-gonflement, des coulées de boue, des remontées de nappes, des mouvements de terrain, et des ruissellements d'eaux pluviales.

### 5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Nom : Monsieur CONDAL

L'emplacement réservé dédié à la création du barreau routier n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale annexée au projet de PLU alors qu'il va impacter des milieux naturels et semi-naturels, voire des zones humides. C'est un élément manquant au PLU pour bien en apprécier les enjeux et impacts, idem pour l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation.

La séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) n'a donc pas été déployée dans la révision du PLU.

Le projet manque d'une étude faune flore et zones humides pour prendre en compte les enjeux et impacts du PLU sur la biodiversité de manière satisfaisante.

#### 6. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ENGENDREE PAR LE PLU

Nom : Monsieur COPPENS

*La démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose aux communes de chercher à diminuer de 50% tous les 10 ans l'artificialisation des sols.*

*Notre commune projette de faire totalement l'inverse.*

*La commune de Noailles a consommé 3 hectares de terres les 10 dernières années et souhaite dans ce nouveau projet PLU d'en consommer près de 20 hectares soit +600% quand la consigne et la recommandation sont de -50%.*

#### 7. LE DEVENIR COMMERCIAL DE LA ZONE UCa

Noms : MM.LAMOUREUX Gérard et Denis

*Le PLU de 2010 classait la parcelle AC91 (11922 m<sup>2</sup> sur laquelle est implantée le supermarché) en zone UC et la parcelle AC92 (15072 m<sup>2</sup>) en zone 2AU.*

*L'actuel projet de PLU prévoit de classer 20% de la parcelle AC91 en zone naturelle (zone N pour environ 2200 m<sup>2</sup> de sa superficie) et la parcelle AC92 deviendrait une zone naturelle concernée par un Espace Boisé Classé (EBC).*

*Ces classements pourraient venir fragiliser l'avenir commercial du supermarché « Coccinelle » en bloquant toute possibilité d'extension alors que de potentiels acquéreurs se manifestent à l'approche du départ en retraite de l'exploitant actuel. Cela pourrait conduire à la fermeture définitive de cet unique supermarché de Noailles.*

*Messieurs LAMOUREUX demandent que les modifications de classement des parcelles AC91 et AC93 envisagées dans le projet de PLU soient abandonnées pour revenir au classement du PLU de 2010 (parcelle AC91 en UC et parcelle AC92 en 2AU).*

*Ils dénoncent également l'espace boisé classé retenu sur la parcelle AC92 car ils considèrent que cette dernière n'est pas boisée, même si, au fil des années, des herbes, arbustes ou pousses d'arbres sont apparus. L'entretien de ce terrain est d'ailleurs actuellement en cours et les arbres seront coupés.*

#### 8. LA COOPERATIVE AGRICOLE AU SEIN DE LA ZONE UE OU A PROXIMITE DE L'ER2

Nom : M.NYSSSENS, M.ACLOQUE, M. et Mme CAMPION, M. et Mme DELAMOTTE, Mme BOUTON et M.MARIVIN.

*Il serait plus judicieux de déplacer la coopérative agricole AGORA dans la zone d'activités économiques (zone UE). Les exploitants agricoles utilisant actuellement la coopérative arrivent par la route D137 pour rejoindre la coopérative située dans le bourg en passant devant la zone économique.*

*La proximité du centre de secours, situé à moins de 300m serait également un atout pour une meilleure gestion des risques liés à des silos à grains classés en zone ATEX (Atmosphère Explosive).*

*L'implantation de la coopérative dans la zone à vocation économique UE, éviterai la création du tronçon routier ER3, projet onéreux financé par la commune de Noailles*

*Pourquoi ne pas profiter de la création de l'ER2 pour implanter la coopérative à proximité de ce dernier et loin des habitations. La nature des sols s'y prête plus et les coûts de voirie ne seraient pas supportés par la commune de Noailles et ses habitants.*

12

#### 9. LE TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2 (ER2)

Nom : EARL SOENEN

*Vis-à-vis du contournement Sud de Noailles, il est prévu un déport de l'emplacement réservé (ER2) au niveau de la parcelle n°24 section ZC de 9,3 ha au lieu-dit « Sur les Marais ». Ce déport de l'ER2 semble être prévu pour l'aménagement d'un bassin d'orage ou de rétention d'eaux pluviales. Il aurait été plus judicieux de prévoir ce dernier, de l'autre côté de la déviation afin de ne pas créer des friches agricoles non exploitables au sud et de limiter l'impact agricole du projet routier.*

#### 10. LE TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3 (ER3)

Noms : M.NYSSSENS, Mme BOUTON, M.MARIVIN, Collectif du Val Gérin, M.COPPENS.

*L'implantation de la coopérative dans la zone à vocation économique UE, éviterai la création du tronçon routier ER3, projet onéreux financé par la commune de Noailles.*

*La construction d'un barreau routier et de la déviation ER3 inquiète les riverains de la rue du Val Gérin pour plusieurs raisons :*

- *Pour les nuisances sonores ;*
- *Pour la facilité d'accès aux différentes parcelles privatives qui ont déjà été victimes de cambriolages ;*
- *Cela va entraîner une augmentation de la circulation sur la rue Mignon et du Val Gérin qui sont des rues étroites et en mauvais états ;*
- *La présence de conduites de gaz appartenant à GRT Gaz demanderait des travaux conséquents et onéreux pour la commune.*

*Les habitants se demandent si une distance est prévue entre leurs terrains et cette déviation ? Et si des aménagements seront prévus pour leur sécurité ?*

#### 11. LA CONSTRUCTIBILITE DU CHEMIN DE LA MESSE, LIEU-DIT « LE PONT DES VACHES »

Noms : M.DANEL, M.MAIROT

*Ils demandent le classement du lieu-dit « Le Pont des Vaches » entre le supermarché Coccinelle et l'allée Jean BLANDIN en zone constructible.*

*Ces deux parcelles sont mitoyennes d'une zone UC et font face à une zone UD et une zone 2AU. Le chemin de la Messe comprend voirie et réseaux, des constructions sur ces parcelles ne remettront pas en cause l'économie générale du PLU et seront sans incidence sur le projet de PLU.*

*Ce secteur est classé en zone UC dans le PLU en vigueur.*

#### 12. L'ABANDON D'UN EMBLACEMENT RESERVE SITUÉ DANS L'IMPASSE DE LA RUE DES JARDINS

Nom : M.et Mme BENIER

*La propriété située au n°106 rue des Jardins est actuellement greffée d'un emplacement réservé en vue de constituer une venelle piétonne pour rejoindre le lotissement voisin (parcelle n°207 section AB, 249 m²).*

*L'actuel projet de PLU ne reprend pas cet emplacement réservé. Ce projet d'emplacement réservé et de venelle piétonne est-il abandonné ?*

### 13. L'IMPLANTATION D'UN SIEGE AGRICOLE AU SEIN DE LA ZONE Ac

Nom : EARL SOENEN

*EAR SOENEN, exploitant et locataire d'un siège agricole se trouvant rue de Paris. Le bail de cette location arrivant à terme, il était prévu une délocalisation du siège agricole sur la zone Ac dédiée à l'accueil de la coopérative agricole AGORA.*

*Or, nous constatons dans le règlement écrit du projet de PLU, que la zone Ac est uniquement dédiée à l'accueil « de constructions et aménagements, nécessaires à l'installation d'une coopérative agricole ».*

*Il serait donc opportun d'autoriser, en sus des vocations liées à l'accueil de la coopérative agricole, les mêmes vocations admises au sein de la zone Agricole c'est-à-dire :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériels agricoles ;*
- Les dépôts et stockages à l'air libre s'ils sont nécessaires et liés à l'exploitation agricole, à condition de ne pas apporter de dangers, nuisances ou gênes ;*
- Les constructions à destinations d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole existante à condition de ne pas excéder une surface au sol de 100m<sup>2</sup> et d'être implantées à moins de 100m du bâtiment agricole nécessitant la présence de l'exploitant ;*
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;*
- La construction de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.*

### 14. LES PROTECTIONS PARTICULIERES DU PLU

Noms : M.COPPENS et Mme LECOQ

*Certaines prescriptions particulières du PLU (pièce 3.2 – Annexe au règlement) ne sont pas édictées pour protéger des murs mais pour limiter les constructions et les divisions de terrains (mur du 28 rue de Calais à la page n°26 et le mur du 36 rue de Calais à la page n°27).*

*En page n°34 de la pièce 3.2 – Annexe au règlement, il faudrait préciser que le bâtiment protégé est le lavoir en ajoutant une photo de la façade.*

*Concernant les éléments du paysage à préserver, est-il pertinent de préserver la parcelle n°112 de la rue de Paris ?*

### 15. LE MAINTIEN DU CARACTERE NATUREL (NB) DU CHEMIN DU POINT DU JOUR

Nom : M. et Mme DUNAND

*Ils souhaitent le maintien des règles d'urbanisme de la zone NB en vue de préserver la tranquillité du secteur. Compte tenu de l'absence de l'assainissement collectif, ils ne souhaitent pas de développement dans le secteur du chemin du Point du Jour.*

### 16. FAIRE EVOLUER LA ZONE Nb DU CHEMIN DU POINT DU JOUR VERS UNE ZONE CONSTRUCTIBLE

Noms : M.BOUTINEAU, M.BRIGAUD, Mme DEPOIX

*Ils souhaitent le classement des parcelles n°27, 30 et 31 en zones constructibles.*

*Ils s'opposent au projet de zone Nb dans le présent projet de PLU. Ces parcelles sont classées en zone 2AU dans le PLU en vigueur.*

**17. L'IMPLANTATION D'UN CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE LE LONG DE LA RUE DE PARIS**

Nom : M.DE CARVALHO

*M. DE CARVALHO souhaite créer une concession automobile à l'entrée de la commune de Noailles en venant de Sainte-Geneviève.*

*Il souhaiterait le classement des parcelles 109, 112, 114, 115 et 116 en terrains constructibles (zone UB) en vue de réaliser son projet.*

**18. L'AMENAGEMENT D'UNE DEVIATION AU NORD DE LA COMMUNE**

Nom : Mme GOBERT

*Madame GOBERT souhaiterait l'aménagement d'une déviation au nord de Noailles en vue de soulager la circulation routière sur la rue Marcel ANNOEPEL.*

**19. LE CLASSEMENT DES PARCELLES N°494 ET 26 (Section A Blainville et section ZB Ninfle) EN ZONE A**

Nom : M.BIBERON

*M.BIBERON souhaite le classement de la parcelle n°494 section A lieu-dit Blainville et de la parcelle n°26 section ZB lieu-dit Ninfle en zone agricole (zone A) et non naturelle (zone N).*

**20. LES MODALITES DE CONCERTATION DE LA REVISION DU PLU**

Noms : M. et Mme COPPENS, Mme LECOCQ, Mme BOUTON et M.MARIVIN.

*Des habitants indiquent une concertation peu transparente dans la révision du PLU :*

- *Ils soulignent un manque de communication sur le projet de camping en zone NL ;*
- *Lors de la réunion publique le projet de camping était envisagé le long du Chemin de la Messe alors que la version de l'arrêt projet le prévoit désormais rue du Val Gérin ;*
- *Absence d'explications sur les intérêts et enjeux du projet de camping pour Noailles ;*
- *La phase de concertation évoquée dans le code de l'urbanisme n'a pas été respectée : aucune concertation avec les habitants, le registre laissé à la disposition des habitants de 2016 à 2022 est resté pendant très longtemps introuvable ;*
- *Lors de l'ouverture de la révision du PLU, les élus s'étaient engagés à communiquer dans la lettre Noaillaise : il n'y a aucune explication et information au sujet du PLU sur l'information Noaillaise (archives de 2022 à 2019). L'information Noaillaise antérieure à 2019 n'est pas consultable sur le site internet ;*
- *Le registre permettant de recueillir les avis et les observations du public depuis 2016 est resté longtemps introuvable ;*
- *Aucune trace du débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD ;*
- *La réunion publique du 10 juin 2022 n'était pas le projet final voté le 26 juillet par les élus et aucun document de synthèse ou procès-verbal n'a été réalisé ;*
- *Le procès-verbal du Conseil Municipal du 26 juillet met en avant un problème de concertation au sein même du Conseil Municipal ;*
- *Le projet de PLU était difficilement consultable en mairie.*

**21. LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES AU PROJET DE LA COOPERATIVE AGORA (ZONE Ac)**

Nom : Coopérative AGORA (Mme DUWER et M.DOUBLET)

*La coopérative AGORA demande les confirmations suivantes :*

- *Possibilité de construire un ouvrage de faible emprise au sol sur la zone Ac dont la hauteur pourrait excéder 15 mètres ;*
- *Absence d'espaces boisés classés (E.B.C) sur les parcelles 0073, 0081, 0083 et 0212.*

15

**22. L'AUTORISATION DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES POUR LA PARCELLE SITUEE AU 90 RUE DE PARIS (ZONE UA/UD)**

Nom : M.PETROCCHI

*Des locaux situés au 90 rue de Paris sont utilisés en dépôt, bureau ou atelier.*

*Le projet de classer une partie de cette parcelle en zone UD entrainera un important préjudice car le propriétaire ne pourra plus créer ou réaménager des locaux commerciaux*

*Le propriétaire demande d'autoriser cette vocation commerciale au sein de la zone UD.*

**23. LE CLASSEMENT DE LA ZONE Na AU NORD DU TERRITOIRE COMMUNAL**

Nom : Mme LECOCCQ

*La zone Na réservée aux activités agricoles et équestres semble trop importante car elle englobe les parcelles n°635 et 608 qui ne sont pas des exploitations agricoles ou des activités équestres.*

**24. LA ZONE Nb SITUEE LE LONG DE LA RUE DE CALAIS**

Nom : Mme LECOCCQ

*La zone Nb semble trop large car elle englobe la parcelle 32 où il y a une habitation et un accès sur la RD1001 (rue de Calais).*

**25. RENDRE CONSTRUCTIBLE LA ZON NL ET LES PARCELLES 77 ET 970 DE LA RUE MIGNON**

Nom : M.ECKERT

*Demande de rendre constructible la zone NL et les parcelles 77 et 970 situées le long de la rue Mignon. Ces terrains sont desservis par les réseaux.*

*La parcelle n°237 classée en zone NL est classée en zone 2AU dans le PLU en vigueur.*

**26. LE CLASSEMENT EN ZONE A DES FONDS DE PARCELLES D'HABITATION (Rue du Val Gérin)**

Noms : Mme BOUTON, M.MARIVIN.

*Nous ne comprenons pas le classement en zone agricole (Zone A) des fonds de parcelles de nos habitations. Les propriétaires ne sont pas des agriculteurs.*

## II.OBSERVATIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (CE)

### 27. LE ZONAGE

Plusieurs remarques peuvent être effectuées sur le plan de zonage :

- La société SEN (vente de voitures d'occasions) se situe en partie en zone A. Ce zonage n'est pas adapté et ces parcelles étaient classées en zone UD avec prescription dans le PLU en vigueur ;
- La parcelle n°246 située au sud-est du bourg (secteur chemin rural n°21) devrait être classée en zone naturelle (zone N), comme dans le PLU en vigueur ;
- Au sud-ouest du bourg (secteur rue de Boncourt), il apparaît un manque de cohérence dans le classement de plusieurs parcelles de jardin. Les parcelles n°6 et 7 sont classées en zone « UB » tandis que les parcelles voisines, les n°11 et 13 sont classées en zone A ;
- La parcelle n°147 située au nord du bourg, rue de Calais, classée en zone UB devrait être classée en zone N car non construite.

### 28. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2035

Plusieurs remarques peuvent être effectuées sur la méthodologie employée pour le calcul des besoins en logements d'ici 2035 :

- Le nombre de logements à produire d'ici 2035 pour répondre aux objectifs démographiques (3634 habitants en 2035), ne prend en considération que les logements à effets démographiques. Les logements nécessaires au maintien de la population (calcul du point mort) n'ont pas été calculés ;
- Les besoins en logements ne prennent pas en considération l'évolution du renouvellement urbain, du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires. S'agissant de l'évolution de la taille des ménages, aucun scénario n'est effectué en vue d'appréhender le phénomène de desserrement des ménages ;
- Le PADD (p.19) affiche l'ambition d'atteindre 5% de logements vacants en 2035 mais cette ambition n'est pas reprise dans le calcul des besoins en logements. L'atteinte de cet objectif devrait réduire le nombre de logements à planifier ;
- Aucun scénario démographique n'a été étudié. La démarche itérative semble absente de la révision du PLU et les choix ne semblent pas avoir été fait en fonction du moindre impact sur l'environnement.

### 29. LE PROJET DE LOTISSEMENT DE LA RUE DU BOIS LAURENT (ZONE 1AUh)

Dans le rapport de présentation (partie 2, justification des orientations retenues dans le PADD, page n°10), il est indiqué que « la zone 2AU affichée par le règlement graphique [...] n'est pas urbanisable/aménageable et nécessitera la réalisation d'études complémentaires préalables qui préciseront les conditions d'aménagement.

Pourquoi la zone 1AUh au niveau de la rue du Bois Laurent, qui n'a fait l'objet d'aucune étude des sols ou de gestion des eaux pluviales n'est donc pas classée en zone 2AU dans l'attente de celles-ci ?

### 30. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Il serait opportun d'annexer le zonage d'assainissement au projet de PLU conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### 31. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

*Il serait opportun de réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune. Outre son caractère obligatoire, ce document permettrait une gestion des nombreux désordres hydrauliques constatés sur Noailles.*

*A savoir, une enquête publique unique (ou conjointe) peut se tenir pour la révision d'un PLU et l'élaboration d'un zonage d'assainissement pluvial.*

### 32. LE SITE DE L'ANCIENNE FONDERIE

*La commune ne dispose pas de projet sur ce site. Le site est pollué.*

*Est-il opportun de prévoir une zone 2AU sur ce site sachant que la commune ne disposera que de 6 ans pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur ?*

*L'absence de projet, le temps des études et de la dépollution font qu'il est peu probable que ce site face l'objet d'une valorisation d'ici 6 ans.*

### 33. LES JUSTIFICATIONS DE LA ZONE 2AUp

*En page n°85 du rapport de présentation (partie 2), il est indiqué que la zone 2AUp de 3,8 ha a été réservée pour la réalisation d'un nouveau groupe scolaire.*

*Aucun élément du diagnostic communal ne justifie ce besoin. Possédez-vous des éléments venant justifier ce projet ? Quels sont les projets et les besoins associés à ce classement ?*

### 34. L'ETUDE HYDRAULIQUE SUR LA ZONE NL

*Le PLU comprend une étude hydraulique (étude effectuée par Pro Agri) menée sur la parcelle n°237 classée en zone NL qui comprend les propositions d'aménagements suivantes :*

- Aménagement d'un bassin de rétention sur le bas de la parcelle avec une réserve de 60m<sup>3</sup> ;*
- Création d'une conduite sous la voirie de la rue du Bois Laurent jusqu'au croisement avec la rue de Grossenenglis avec l'aménagement d'un avaloir au point bas de la rue du Bois Laurent ;*
- Evacuation de l'eau par la sente des Pâtis via l'aménagement d'un caniveau ;*
- Réalisation d'une tranchée d'infiltration pour dévier une partie des ruissellements vers la rue Mignon ;*

*Ces propositions n'ont pas été reprises dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la zone NL ne comprend aucun emplacement réservé pour la gestion des désordres hydrauliques du site.*

### 35. LES CAPACITES DU CAPTAGE D'EAU POTABLE ET DE LA STATION D'EPURATION DE REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION EN 2035

*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.*

*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.*

18

### 36. LES DEPLACEMENTS ENGENDRES PAR LE PROJET DE PLU

Le présent PLU permettra la réalisation de deux projets routiers (ER2 et ER3) situés au sud du bourg. Ces projets visent à atténuer les circulations automobiles, de poids lourds et d'engins agricoles sur la RD1001 et vise ainsi à sécuriser les mobilités sur cet axe.

Néanmoins, l'impact en matière de déplacements de la réalisation de 328 nouveaux logements n'a pas été réalisé. Les besoins en déplacements de ces nouveaux ménages ne sont-ils pas de nature à saturer les circulations au sein du bourg ?

D'autre part, l'évaluation des conséquences de ces déplacements sur les émissions de gaz à effet de serre n'a pas été appréhendée.

### 37. LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES POUR LES ACTIVITES AGRICOLES

**La Chambre d'Agriculture de l'Oise demande les ajustements réglementaires suivants :**

**-zone UA – section II – paragraphe 4 :** dispenser 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 à 60%.

**-zone UA –section II – paragraphe 5 :** dispenser les constructions agricoles de l'obligation d'avoir, en façade principale, des ouvertures « plus hautes que larges avec un ration d'au moins 25% ».

**-zone A –section II – paragraphe 4 :** Ne pas réglementer de distance (4m dans le règlement du PLU arrêté) entre deux constructions non contiguës ;

Mettre en cohérence 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 ».

**-zone N – section I – paragraphe 2 :** Pour le secteur Na, remplacer la terminologie « bâtiments agricoles » par « constructions et installations agricoles ».

**-zone N –section II – paragraphe 4 :** par souci d'équité, ne pas réglementer dans le secteur Na, l'emprise au sol (car elle ne l'est pas dans la zone A) ;

Préciser, dans ce même secteur Na, que la hauteur des nouvelles constructions agricoles sera de 15 m avec, dépassement autorisé pour des raisons techniques et/ou fonctionnelles, là encore par souci d'équité avec les autres exploitations classées en A.

### 38. LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE UE

La zone UE dédiée à la zone d'activités économique de Longvillers comprend des équipements publics au sein de son périmètre.

Il aurait été opportun de délimiter un secteur UEp dans le but d'identifier ces équipements au sein de la ZAE.

Les équipements publics pourraient également être interdits au sein de la zone UE à l'exception des secteurs UEp identifiés.

### 39. RECONSIDERER LE CLASSEMENT D'UN SITE D'ACTIVITE EN ZONE 2AU

Le classement du site de la coopérative agricole en zone 2AU pourrait réduire son attractivité. Des alternatives existent pour contrôler les évolutions de cette zone (OAP, périmètre d'attente de projet d'aménagement global).

Le classement en zone 2AU pourrait entraver l'implantation de nouvelles activités dans les bâtiments existants et favoriser ainsi l'apparition d'une friche.

Le classement en zone 2AU impose d'autre part une procédure d'évolution du PLU et des délais supplémentaires pour son ouverture à l'urbanisation qui réduisent son attractivité pour de potentiels porteurs de projet.

### 40. EVITER UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LA ZONE UE

Comme le recommande la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (Cci), le PLU pourrait restreindre la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en zone UE afin d'éviter le délitement des pôles commerciaux animant les centres villes.

#### 41. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT DEMANDEES PAR LA CCI

##### **Dispositions générales :**

-Questionner l'obligation pour toute extension de « justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle » en zones urbaines, notamment pour ne pas freiner l'évolution et le développement des locaux professionnels dans une zone déjà urbanisée.

-Envisager une dispense de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les annexes déjà « dispensées d'une alimentation en eau potable ».

-En zone UC (« vocation commerciale »), la Cci propose de remplacer cette zone par une zone UE.

A défaut :

- o Admettre des sous-destinations de constructions sans liens avec l'activité commerciale, la restauration ou les services (ex : hôtels y compris en secteur UCa..) pour éviter une mono-activité fragilisante.
- o Définir les « établissements ou installations classés ou non classés pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage » (notion floue). Plusieurs normes aux critères objectifs et précis encadrent déjà les activités : ICPE, RSD, code de la santé publique...
- o Clarifier l'énoncé du paragraphe 7, 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...).

##### **En secteur UCa (« destiné à recevoir une nouvelle offre en logements et une offre commerciale en RDC ») :**

-Repenser les obligations en matière de stationnement : 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.

##### **En zone UE (« site économique d'intérêt intercommunal ») :**

-Permettre – comme en zone UA – un dépassement de la limite de hauteur de clôture sur rue pour les activités « soumises à une réglementation particulière ».

-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. Idem en zones UA, UB.

-Préciser la distinction faite par le paragraphe 7 entre « construction à usage d'activités commerciales » et « constructions à usage (...) de commerces ».

##### **En zone UA (« noyau ancien traditionnel ») :**

-Admettre les entrepôts, 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.

-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 les panneaux translucides en toiture pour les bâtiments à usage d'activité n'étant pas « existants ».

-Préciser les règles en matière de stationnement pour les « magasins de vente » correspondant à un type d'Etablissement Recevant du Public qui comprend une « surface de vente ». Idem en zone UB.

-Moduler les règles 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...). Idem en zone UB.

##### **En zone UD :**

-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 ». Idem en zone 1AUh.

-Expliciter 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'il peuvent s'implanter. Idem en zone UB.

**En zone 1AUh :**

-Nuancer l'interdiction totale des ICPE, celles-ci pouvant correspondre à des installations de chauffage d'immeubles, à des équipements publics (blanchisserie de centre hospitalier...) ou encore à des services.

**En secteur Ac** (« futur site d'implantation de la coopérative agricole (...) activité agricole commerciale ») :

-Autoriser 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.

**En secteur NL** (« pour l'accueil d'une aire naturelle de camping ») :

-Admettre 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 ».

**42. LES REMARQUES DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS**

**Pour le STECAL Ac, la commission émet un avis favorable**, sous réserve de limiter le STECAL à l'emprise de la coopérative agricole. Le reste de la zone sera reclassé en zone A, dans le cadre de la relocalisation du corps de ferme situé actuellement dans le bourg.

**Pour le STECAL NL, la commission émet un avis défavorable**, considérant que sa dimension ne correspond pas à un secteur de tailles et de capacités limitées. Ce secteur devra donc être limité aux constructions envisagées dans le cadre d'une OAP.

**43. LES REMARQUES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'OISE**

Les remarques du conseil départemental de l'Oise sont les suivantes :

- *Le rapport de présentation ne présente pas de diagnostic concernant l'aménagement numérique de la commune ;*
- *Compléter les données relatives aux routes départementales avec les dernier comptages routiers ;*
- *Reprendre les trois plans d'alignement existants sur la commune (RD2, RD115 et RD137). Ceux-ci doivent être repris dans les annexes servitudes pour qu'elles soient opposables aux tiers ;*
- *Imposer une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2, et de 10 mètres pour autres routes ;*
- *Interdire les constructions ou installations dans une bande de soixante-quinze mètres pour les routes à grande circulation (RD1001). Il faut ajouter ces interdictions au sein de la zone A et N ;*
- *Supprimer tout espace boisé classé qui se trouve le long de la RD1001 sur une largeur de 10 mètres ;*
- *Les ramassages scolaires ne sont plus assurés par le département mais par la région des Hauts-de-France depuis 2017. Le département assure uniquement l'organisation et le fonctionnement des services de transport scolaire des élèves et étudiants handicapés ;*
- *Compléter le volet relatif au réseau hydrographique par la compétence GEMAPI assuré par le Syndicat des Intercommunalités du Thérain (SIVT) ;*
- *Intégrer au sein de la zone 2AU une bande non constructible de 5m de large le long du ru de Boncourt afin de ne pas oublier cette disposition lors de son ouverture.*

**Annexe 3:** Absence de mémoire en réponse du maître d'ouvrage.



NOAILLES, le 12 mai 2023

Benoît Biberon  
Maire de NOAILLES  
A

Monsieur Sylvain DUBOIS

Commissaire enquêteur en Picardie

Objet : Enquête PLU – suivi de la procédure

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de votre mission concernant l'enquête publique sur le PLU de Noailles et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, vous m'avez transmis à la date du 17 avril 2023 un procès-verbal de synthèse reprenant à la fois les différentes observations formulées pendant la période d'enquête et des questions relevant de votre analyse du dossier de PLU.

Je prends acte de ce procès-verbal et vous remercie de votre analyse.

Toutefois, dans les délais impartis par le Code de l'Urbanisme, je ne peux m'engager sur des réponses aux thématiques soulevées par les pétitionnaires pendant l'enquête publique sans en avoir au préalable informé mon Conseil Municipal.

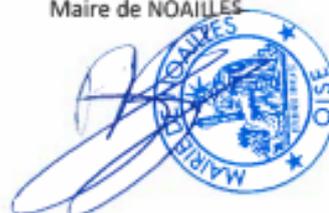
Je souhaite que chaque observation soit analysée et arbitrée officiellement par l'ensemble des membres du Conseil Municipal.

A ce titre, je vous informe que d'ores et déjà 2 réunions sont programmées à cet effet, le 30 mai et le 7 juin prochains.

Aussi, dans ce contexte, je vous informe par le présent courrier que la commune ne fera pas de mémoire en réponse à votre procès-verbal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Benoît BIBERON  
Maire de NOAILLES



## Annexe 4 : Annonces légales « Courrier Picard »

Parution dans le Courrier Picard du mercredi 22 février 2023 et du mardi 14 mars 2023

Attestation de parution Commande n° 10663879 Date de parution 14/03/2023

### COMMUNE DE NOAILLES

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 07 février 2023, Monsieur le Maire de NOAILLES a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Noailles.

Monsieur Sylvain DUBOIS est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif d'Amiens en date du 05 Décembre 2022.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Noailles du **lundi 13 mars 2023 jusqu'au jeudi 13 avril 2023 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, soit de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 du lundi au vendredi et le samedi de 09h00 à 12h00. Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier arrêté du Plan Local d'Urbanisme et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) seront mis à disposition du public :

- Sur support papier à la Mairie de Noailles, aux jours et heures habituels d'ouverture de secrétariat pendant toute la durée d'enquête publique ;
- Sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Noailles pendant toute la durée de l'enquête publique ;

- Sur le site internet officiel de la Mairie, à l'adresse suivante : <https://noailles60.fr/> pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur recevra le public à la Mairie de Noailles :

- Le **Lundi 13 mars 2023**, de 09h00 à 12h00

- Le **Samedi 18 mars 2023**, de 09h00 à 12h00

- Le **Samedi 25 mars 2023**, de 09h00 à 12h00

- Le **Jeudi 13 avril 2023**, de 17h00 à 20h00

A compter du **lundi 13 mars 2023** jusqu'au **jeudi 13 avril 2023** inclus, le public pourra formuler ses observations, soit en les consignait sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Noailles, soit en les envoyant par courrier postal à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Noailles, 1 rue de Paris - BP 60020 - 60434 NOAILLES CEDEX, soit en les envoyant par courrier électronique à l'attention du Commissaire Enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique - révision du PLU » à l'adresse suivante : [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com)

Les observations formulées par envoi postal ou courrier électronique seront visées par le Commissaire Enquêteur qui les amènera au registre.

Dès le lancement de l'enquête publique, toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie de Noailles.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés pendant un an, à la Mairie de Noailles aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ainsi que sur le site officiel de la commune, à l'adresse suivante : <https://noailles60.fr/>

Le dossier PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil Municipal de la commune de Noailles.

Benoît BIBERON

Maire de NOAILLES

MERCREDI 22 FEVRIER 2023 / COURRIER PICARD

18

### ANNONCES ADMINISTRATIVES

#### ETAT D'ABANDON MANIFESTE

#### VILLE DE MERU

##### PROCES VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE D'UNE PARCELLE N° 2023/001

Vo l'immeuble n° 14 place du Jeu de Paume, 60110 Meru, cadastré AC 227, appartenant aux personnes GALLOU et à leurs quatre enfants.

Vo les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code de vente et des Collectivités Territoriales, Vo l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Vo le code de l'inscription pour cause d'état public, notamment son article L.411-1.

Vo le rapport de date du 8 septembre 2020, dressé par Monsieur Philippe VERHAEGHE, expert, désigné par ordonnance du 27 août 2020 de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif d'Amiens, à la demande de la commune de MERU, constatant l'existence d'un préjudice et imminente.

Vo l'arrêté de préjudice et imminente n°2020-081 en date du 24 novembre 2020.

Vo la notification adressée aux propriétaires, concernant la mise en œuvre de travaux d'office, en date du 11 août 2022.

Vo l'interdiction des manifestations d'office prescrites dans l'arrêté n° 2020-061 délivrées par les services municipaux.

Vo l'arrêté n° 2022-703 en date du 18 novembre 2022.

Nous soussignés, Nathalie RAVIER, maire de MERU,

après avoir entendu le 06/01/2023, en présence de services de la Direction de l'habitat et du Renouvellement Urbain, au 14 place du Jeu de Paume, afin de constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée AC n°227, appartenant aux personnes GALLOU, et vu leurs avis et conclusions,

Arrête constatant qu'à ce jour, l'immeuble sus-cité n'est manifestement plus entretenu publiquement :

- Les façades du bâtiment sont délabrées,
- Des baies non closes sont accessibles depuis la voie publique,
- On note la présence de trous dans la toiture d'une partie de l'immeuble,
- Le terrain est envahi d'une végétation anarchique de la végétation.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été lu à 09h00 et 10h00 et signé.

Fait à Meru le 18/02/2023

La Maire,

Nathalie RAVIER

### ENQUÊTES PUBLIQUES

#### COMMUNE DE NOAILLES

##### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté en date du 07 février 2023, Monsieur le Maire de NOAILLES a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Noailles.

Monsieur Sylvain DUBOIS est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif d'Amiens en date du 08 Décembre 2022.

L'enquête publique se déroulera en mairie de Noailles du **lundi 13 mars 2023 jusqu'au jeudi 13 avril 2023 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, soit de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 du lundi au vendredi et le samedi de 09h00 à 12h00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier arrêté du Plan Local d'Urbanisme et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) seront mis à disposition du public :

- Sur support papier à la Mairie de Noailles, aux jours et heures habituels d'ouverture de secrétariat pendant toute la durée d'enquête publique ;
- Sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Noailles pendant toute la durée de l'enquête publique ;

- Sur le site internet officiel de la Mairie, à l'adresse suivante : <https://noailles60.fr/> pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur recevra le public à la Mairie de Noailles :

- Le **Lundi 13 mars 2023**, de 09h00 à 12h00

- Le **Samedi 18 mars 2023**, de 09h00 à 12h00

- Le **Samedi 25 mars 2023**, de 09h00 à 12h00

- Le **Jeudi 13 avril 2023**, de 17h30 à 20h00

A compter du **lundi 13 mars 2023** jusqu'au **jeudi 13 avril 2023** inclus, le public pourra formuler ses observations, soit en les consignait sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Noailles, soit en les envoyant par courrier postal à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Noailles, 1 rue de Paris - BP 60020 - 60434 NOAILLES CEDEX, soit en les envoyant par courrier électronique à l'attention du Commissaire Enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique - révision du PLU » à l'adresse suivante : [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com)

Les observations formulées par envoi postal ou courrier électronique seront visées par le Commissaire Enquêteur qui les amènera au registre.

Dès le lancement de l'enquête publique, toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie de Noailles.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés pendant un an, à la Mairie de Noailles aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ainsi que sur le site officiel de la commune, à l'adresse suivante : <https://noailles60.fr/>

Le dossier PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil Municipal de la commune de Noailles.

Benoît BIBERON

Maire de NOAILLES

**Annexe 5 : Annonces légales « Le Parisien »**  
**Attestation de parution dans le Parisien du mardi 21 février 2023**



**COMMUNE DE NOAILLES**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté en date du 07 février 2023, Monsieur le Maire de NOAILLES a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Noailles.

Monsieur Sylvain DUBOIS est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif d'Amiens en date du 08 Décembre 2022.

**L'ENQUÊTE PUBLIQUE SE DÉROULERA EN MAIRIE DE NOAILLES DU LUNDI 13 MARS 2023 JUSQU'AU JEUDI 13 AVRIL 2023 INCLUS, AUX JOURS ET HEURES**

**COMMERCIAL :**  
**21 09 27**  
**annonces-legales.fr**

**HABITUELS D'OUVERTURE DU SECRETARIAT, SOIT DE 09H00 À 12H30 ET DE 13H30 À 18H00 DU LUNDI AU VENDREDI ET LE SAMEDI DE 09H00 À 12H00.**

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier aménagé du Plan Local d'Urbanisme et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) seront mis à disposition du public :

- Sur support papier à la Mairie de Noailles, aux jours et heures habituels d'ouverture de secrétariat pendant toute la durée d'enquête publique ;
- Sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Noailles pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- Sur le site internet officiel de la Mairie, à l'adresse suivante : <https://noailles60.fr/fr/> pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur recevra le public à la Mairie de Noailles :

- Le Lundi 13 mars 2023, de 09H00 à 12H00
- Le Samedi 18 mars 2023, de 09h00 à 12h00
- Le Samedi 25 mars 2023, de 09h00 à 12h00
- Le Jeudi 13 avril 2023, de 17H00 à 20H00

A compter du lundi 13 mars 2023 jusqu'au jeudi 13 avril 2023 inclus, le public pourra formuler ses observations, soit en les consignnant sur le registre ouvert à cet effet à la Mairie de Noailles, soit en les envoyant par courrier postal à l'attention du commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Noailles, 1 rue de Paris – BP 60025 – 60434 NOAILLES CEDEX, soit en les envoyant par courrier électronique à l'attention du Commissaire Enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique – révision du PLU » à l'adresse suivante : [enquete.publique.noailles@drhmail.com](mailto:enquete.publique.noailles@drhmail.com)

Les observations formulées par email postal ou courrier électronique seront lues par le Commissaire Enquêteur qui les annexera au dit registre.

Dès le lancement de l'enquête publique, toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie de Noailles.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés pendant un an, à la Mairie de Noailles aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ainsi que sur le site officiel de la commune, à l'adresse suivante :

<https://noailles60.fr/fr/>

Le dossier PLU éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil Municipal de la commune de Noailles

Benoit BIBERON Minaire de NOAILLES

**PREFETE DE L'OISE**

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

**SERVICE DE L'AMENAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'ENERGIE**

**BUREAU APPLICATION DU DROIT DES SOLS**

**DECLARATION DE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TROSLY-BREUIL POUR LE PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE LIEU-DIT « LE PORT A PIERRE » SOCIETE CPV SUN 40 - COMMUNE DE TROSLY-BREUIL**

Par arrêté préfectoral du 15 février 2023, la Préfète de l'Oise, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU de Troslly-Breuil pour le projet de centrale photovoltaïque lieu-dit « Le Port à Pierre » présentée par la société CPV SUN 40 – sur la commune de Troslly-Breuil

L'enquête se déroulera du 08 mars 2023 de 14 h 30 au 07 avril 2023 inclus à 18 h 00.

Au terme de la procédure, la Préfète de l'Oise est l'autorité compétente pour prendre par arrêté la décision relative au projet de centrale photovoltaïque et le Maire de la commune de Troslly-Breuil est l'autorité compétente pour prendre la décision de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui pourront être des décisions assorties de prescriptions ou d'un refus.

Le commissaire enquêteur est Monsieur Augustin FERTE ;

Le dossier d'enquête publique comprend notamment la demande de permis de construire et la déclaration de projet, les avis des ser-

vices consultés, l'étude d'impact (résumé non technique auquel sera joint aux avis de l'autorité environnementale et la réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique est consultable et téléchargeable sur le site internet des services de l'Etat (dans l'Oise à savoir : <https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-durable-du-territoire/Amenagement-public-urbanisme>).

Le public pourra consigner ses observations et ses propositions sur les registres d'enquête établis à cet effet et tenus à sa disposition en mairies de Troslly-Breuil (siège de l'enquête publique) et Berneuil-sur-Aisne ainsi qu'à la Communauté de Communes des Usières de l'Oise, ou par courrier adressé à la mairie de Troslly-Breuil (8 rue Nigasse – 80350 Troslly-Breuil) à l'attention du commissaire enquêteur – ou par courrier électronique adressé à [enquetepublique.trosllybreuil@gmail.com](mailto:enquetepublique.trosllybreuil@gmail.com) en indiquant en objet : « EP CPV SUN 40 ».

Le commissaire enquêteur recense les observations et les propositions du public en mairie de Troslly-Breuil aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- mercredi 08 mars 2023 de 14 h 30 à 17 h 30
- jeudi 16 mars 2023 de 09 h 00 à 12 h 00
- samedi 25 mars 2023 de 09 h 00 à 12 h 00
- vendredi 07 avril 2023 de 15 h 00 à 18 h 00

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, en mairies de Troslly-Breuil et de Berneuil-sur-Aisne ainsi qu'à la Communauté de Communes des Usières de l'Oise et sur le

site internet des services de l'Etat dans l'Oise à l'adresse suivante : <https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-durable-du-territoire/Enquete-publique-urbanisme>, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Des informations sur le projet peuvent être demandées à : M. THOMASSIN Etienne – CPV SUN 40 – 966 avenue Raymond Dugrand – Immeuble La Blasco – CS 66004 – 34060 MONTPELLIER par courrier ou par mail à l'adresse suivante : [carole@xuel.fr](mailto:carole@xuel.fr)

**Attestation de parution dans le Parisien et du mardi 14 mars 2023**



**ATTESTATION DE PARUTION**

Cette annonce n° CAVE00002363 (NF : ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Edition (N) : Le Parisien
- Date de parution : 14 mars 2023
- Département : 60 Oise
- Rubrique : Enquête Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le vendredi 17 février 2023

**LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES**  
 10, boulevard de Strasbourg - CS 10817  
 75738 Paris Cedex 15  
 SIREN 314 000 000  
 RCS PARIS 314 000 000  
 TVA INTR 314 000 000  
 Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Les conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://www.annonces-leschosparisien.fr/>  
 Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à accepter des parutions prépayées dans le journal (art.108 P1).



## Ville de Noailles

### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Monsieur Benoit BIBERON, Maire de la ville de Noailles, certifie que l'avis d'enquête publique de la révision du PLU de Noailles a été affiché du **lundi 27 février 2023 au lundi 17 avril 2023** sur le site internet de la commune (<https://noailles60.fr/fr/rb/375611/urbanisme-87>) et sur les panneaux d'affichage officiel des annonces communales situés :

- *place de la mairie*
- 
- 
- 
- 

Fait à Noailles, le mardi 08 mai 2023.

Le Maire,  
Benoit BIBERON



**Annexe 7** : Certificat « sur l'honneur » vis-à-vis de la réception d'observation par la voie dématérialisée, la voie postale et le dépôt de contribution en mairie – Ville de Noailles

## Ville de Noailles

### ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné Benoit BIBERON, Maire de la ville de Noailles, certifie sur l'honneur :

- **que l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Noailles organisée du lundi 13 mars au jeudi 13 avril 2023 a fait l'objet :**
  - **de 6 courriers électroniques envoyés à l'attention du commissaire-enquêteur sur l'adresse [enquete.publique.noailles60@hotmail.com](mailto:enquete.publique.noailles60@hotmail.com) dédiée à la présente enquête publique ;**
  - **de 7 contributions papiers déposées en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur**
- **1 lettre recommandée en ligne reçue le 19 avril 2023 en mairie de Noailles mais envoyé le 13 avril 2023, date de clôture de l'enquête publique. Cette contribution venait doubler une contribution remise en mairie (*vocation commerciale et artisanale des locaux situés au 90 rue de Paris*). Cette réflexion a été intégrée dans le procès-verbal du commissaire-enquêteur.**

A Noailles, le 09 mai 2023

Le Maire,

Benoit BIBERON

