



Commune de NOAILLES

Compte-rendu de réunion

Objet de la réunion :	Commission municipale sur la révision du PLU de Noailles après Consultation PPA et Enquête Publique – Combinaison des réunions 1 & 2	CR n°	17
Date & lieu :	Réunion 1 : 30/05/2023 Réunion 2 : 07/06/2023	Mairie de NOAILLES	
Rédacteur :	Virginie COUTARD et Léa CHMIELARSKI	Nbr de page :	34
Diffusé le :	29/06/2023		

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Mairie de Noailles	BIBERON	Benoît			x	x
Mairie de Noailles	FERNANDES-FERREIRA	Valérie			x	x
Mairie de Noailles	DENIZART	Christelle			x	x
Mairie de Noailles	BOULNOIS	Bénédicte			x	x
Mairie de Noailles	BOILLON	Emmanuelle			x	x
Mairie de Noailles	LECOQ	Céline			x	x
Mairie de Noailles	CAMBOU	Jacky			x	x
Mairie de Noailles	ACCARD	Cyprien			x	x
Mairie de Noailles	BIZOUARD	Alain			x	x
Mairie de Noailles	GLELE-TAMION	Anita			x	x
Mairie de Noailles	CONDAL	Valentin			x	x
Mairie de Noailles	BOCHENT	Odile			x	x
Mairie de Noailles	LAURADAS	Samia			x	x
Mairie de Noailles	JAKUBCZAK	Thierry			x	x
Mairie de Noailles	LOMBART	Thierry			x	x
Mairie de Noailles	GALINDO	Nathalie			x	x
Mairie de Noailles	GODON	Barbara			x	x
Mairie de Noailles	WAILLIEZ	Eric			x	x
Mairie de Noailles	DEVOOGHT	Alain			x	x
VERDI Conseil Cœur de France	COUTARD	Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr		x	x
VERDI Conseil Cœur de France	CHMIELARSKI	Léa	lchmielarski@verdi-ingenierie.fr		x	x

VERDI Conseil Cœur de France

SIÈGE SOCIAL : 99 rue de Vaugirard | 75006 Paris | Tél. 01 42 22 61 22 | conseilcoeurdefrance@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 37 000 € | SIRET 784 274 698 00017 RCS PARIS | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 60 784274698

AGENCES : PAE du Haut Villé | rue Jean-Baptiste Godin | 60000 Beauvais | Tél. 03 44 48 26 50

Hcenter | 11 rue Benjamin Franklin | 77000 La Rochette | Tél. 09 70 26 91 16

Ordre du jour de la réunion 1 :

- Point d'étape sur la procédure PLU (Où en est-on ? quelles prochaines étapes ?)
- Examen par thématique des observations formulées pendant l'enquête publique en lien avec le rapport du commissaire enquêteur.
- Discussion et prise de décision des modifications à apporter à la révision du PLU, en réponse aux avis prononcés par les Personnes Publiques Associées, les pétitionnaires et le commissaire enquêteur.

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Mairie de Noailles	BIBERON	Benoît			x	x
Mairie de Noailles	FERNANDES-FERREIRA	Valérie			x	x
Mairie de Noailles	DENIZART	Christelle			x	x
Mairie de Noailles	CORREIA-DANTAS	Paola			x	x
Mairie de Noailles	PERROTTE	Dimitri			x	x
Mairie de Noailles	LECOCQ	Céline			x	x
Mairie de Noailles	ACCARD	Cyprien			x	x
Mairie de Noailles	GLELE-TAMION	Anita			x	x
Mairie de Noailles	CONDAL	Valentin			x	x
Mairie de Noailles	BOCHENT	Odile			x	x
Mairie de Noailles	JAKUBCZAK	Thierry			x	x
Mairie de Noailles	GALINDO	Nathalie			x	x
Mairie de Noailles	GODON	Barbara			x	x
Mairie de Noailles	WAILLIEZ	Eric			x	x
Mairie de Noailles	DEVOOGHT	Alain			x	x
VERDI Conseil Cœur de France	COUTARD	Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr		x	x
VERDI Conseil Cœur de France	CHMIELARSKI	Léa	lchmielarski@verdi-ingenierie.fr		x	x

Ordre du jour de la réunion 2 :

- Poursuite de l'examen des avis et commentaires consignés dans le rapport du commissaire enquêteur par thématiques à partir du point 15 ;
- Poursuite des discussions et prises de décision des modifications à apporter à la révision du PLU, en réponse aux avis défavorables prononcés par les personnes publiques associées, les pétitionnaires et le commissaire enquêteur.

Pour rappel, ces deux réunions de la commission municipale font suite à la phase de Consultation des PPA et à l'enquête publique portant à connaissance le projet de révision du PLU de Noailles aux Noaillais.

Pour rappel, l'enquête publique s'est tenue du lundi 13 mars au jeudi 13 avril 2023, ordonnée par arrêté par le Maire de Noailles en date du 07 février 2023.

Après étude approfondie du dossier d'enquête, visites sur le terrain, entretiens avec les responsables du projet, analyses détaillées des avis des pétitionnaires et des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur Sylvain Dubois émet un avis défavorable sur la révision du PLU de la ville de Noailles, en date du 13 mai 2023.

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles		CR n°	17
Sujets abordés		Action	
		Date	Concerne
1	<p>Les étapes et procédures faisant suite à l'avis défavorable du commissaire enquêteur :</p> <p>Une évolution du projet de révision du PLU de Noailles apparaît nécessaire à Monsieur le Maire, en réponse aux attentes des Personnes Publiques Associées et des habitants de la commune.</p> <p>Mme Coutard (VERDI) précise que le commissaire enquêteur ne se re-prononcera pas sur le projet de révision du PLU de Noailles, mais qu'une analyse sera faite par les services de Direction Départementale des Territoires (DDT) pour effectuer un contrôle de légalité.</p> <p>Mme Coutard (VERDI) précise également que la délibération d'approbation de la révision du PLU de Noailles sera conséquente. Elle sera complétée d'une annexe détaillant l'ensemble des décisions prises par le Conseil Municipal et précisera les évolutions du PLU approuvé.</p> <p>Par souci de clarté, il est décidé d'évoquer les avis et commentaires du rapport du commissaire enquêteur (sur observations formulées pendant l'enquête et les avis PPA), ainsi que les options et décisions prises par la commission municipale pour la révision du PLU de Noailles, par thématiques, dans l'ordre dans lequel elles sont mentionnées dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur. Durant la réunion, pour chaque thématique, le projet est décrit tel qu'il a été préalablement arrêté par le Conseil Municipal avant enquête publique, puis les remarques et avis issus de l'enquête publique sont listés, permettant d'aborder les options possibles pour faire évoluer la révision du PLU, qui sont ensuite discutées par la commission municipale avant de statuer sur ce qu'il convient de faire.</p>		
2	<p>1. Le projet de camping (secteur NI)</p> <p><u>Objet :</u> Dans le projet arrêté du PLU de Noailles, un secteur NI a été délimité en bordure sud de l'urbanisation de la commune, en tant que secteur naturel destiné à l'accueil d'une aire naturelle de camping, sur une superficie de 4,87 hectares.</p> <p><u>Remarques et avis issus de la Consultation et de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'Etat demande que des justifications supplémentaires soient apportées au projet de camping ; ○ La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un avis défavorable sur la délimitation d'un secteur NI ; ○ Les riverains sont réticents à l'idée d'une implantation d'un camping à proximité de leur lieu d'habitation ; ○ Des précisions sont aussi demandées sur l'aménagement futur, justifiant l'emprise importante du secteur ; ○ La DDT émet des réticences face à ce projet consommateur d'espace, notamment au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, inscrit dans la loi Climat et Résilience de 2021. Mme Coutard rappelle que les services de l'Etat attendent aujourd'hui la mise en œuvre de vraies mesures répondant à cet objectif dans les documents d'urbanisme ; ○ Les problèmes hydrauliques inhérents à ce secteur sont également évoqués comme une remise en cause du bien-fondé de ce projet. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Si des justifications sont apportées et permettent de répondre aux différents points de difficulté soulevés durant l'enquête publique, le projet de camping inscrit dans le secteur NI peut être maintenu ; ○ Si les justifications apportées ne sont pas suffisantes et/ou si le projet de camping n'est pas encore suffisamment abouti, le secteur NI peut être rebasculé en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A). 		

Discussions de la commission municipale :

- La commission municipale est unanime pour la suppression du projet de camping et du secteur NI qui y est attaché ;
- Mme Coutard ajoute néanmoins qu'un projet de camping sur la commune de Noailles est cohérent et intéressant mais qu'il est actuellement prématuré de l'afficher dans la révision du PLU ;
- La commission municipale évoque la possibilité de délimiter un emplacement réservé en bordure des habitations afin de conserver une zone tampon pour faciliter la gestion hydraulique. L'emplacement réservé répondant à un intérêt général (gestion des sensibilités hydrauliques) permettra à la commune en cas de vente, d'être prioritaire dans l'acquisition du foncier. La justification de cet emplacement réservé s'appuie sur l'étude hydraulique réalisée par la Chambre d'Agriculture (étude déjà annexée au PLU arrêté).
- Sur le choix du basculement du secteur en zone naturelle (N) ou agricole (A), Mme Coutard rappelle que la zone naturelle n'empêche pas la culture des terres mais limite plus fortement les constructions, la zone agricole permettant les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Conclusions / Décisions :

- Le secteur NI sera basculé en zone naturelle (N). Des autorisations pourront être consenties, notamment l'installation d'abris pour animaux.
- Un emplacement réservé, inscrit au bénéfice de la commune, sera délimité sur une bande continue entre 30 et 50 m de largeur dont la vocation portera sur la gestion hydraulique du bassin versant.
- Ces évolutions du plan de zonage permettent de réduire la consommation d'espace d'environ 5 hectares.

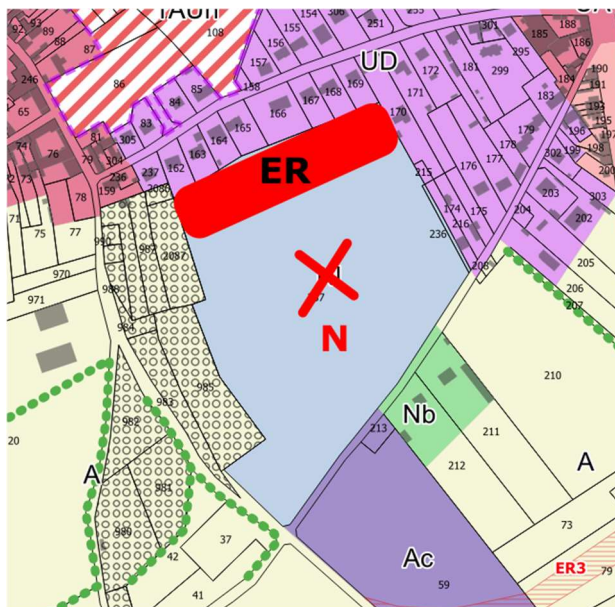


Illustration des modifications du PLU en vue de l'approbation

2. La coopérative agricole sur le secteur AcObjet :

- 3** Le PLU arrêté de Noailles prévoyait la délocalisation de la coopérative agricole Agora, implantée actuellement dans le tissu urbain, vers le secteur Ac délimité au sud de la commune. Le secteur Ac est désigné comme secteur agricole pour l'accueil de la coopérative agricole ; il s'étend sur une superficie de 3,39 hectares.

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
<p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La consommation foncière importante de 3,39 hectares a été à plusieurs reprises (Consultation PPA, enquête publique) identifiée comme un point défavorable à la révision du PLU, nécessitant une meilleure justification du projet d'une part et des besoins de la coopérative d'autre part, en particulier au niveau de l'emprise nécessaire ; ○ Les riverains proches du secteur Ac pressenti appréhendent la circulation de poids lourds et véhicules agricoles à proximité de leur lieu d'habitation. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien du secteur Ac avec des justifications plus étayées concernant le projet et justifiant mieux l'emprise au sol du secteur ; ○ Suppression du secteur Ac et délocalisation de la coopérative agricole sur un autre site de la commune, comme le secteur UE (évoqué pendant l'enquête publique) ; ○ Réduction de l'emprise du secteur Ac. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Suite à des échanges oraux antérieurs à la réunion entre Monsieur le Maire et Agora, il est établi que la coopérative agricole a besoin d'une emprise de 15 000 m², soit la moitié de l'emprise du secteur Ac telle que validée par le PLU arrêté ; ○ Il est possible de réduire l'emprise du secteur Ac, en rebasculant le nord du secteur en zone agricole (A). En effet, le secteur Ac tel que délimité pour l'arrêt du PLU prenait en compte les besoins fonciers liés à la délocalisation d'un corps de ferme (aujourd'hui implanté en cœur de bourg) ; ○ Après discussions de la commission municipale, la délocalisation de la coopérative agricole sur ce secteur Ac paraît justifiée pour la quasi-totalité des personnes présentes pour plusieurs raisons : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La délocalisation de la coopérative agricole du centre-ville vers les espaces agricoles du sud de la ville permettrait de décharger le cœur de ville des trafics de poids lourds et véhicules agricoles qui posent problème, surtout durant certaines périodes de l'année ; ▪ L'accès vers la coopérative agricole en secteur Ac doit se faire principalement via l'aménagement du barreau routier secondaire reliant le secteur Ac à la RD 1001. Ce barreau routier secondaire est inscrit en emplacement réservé (ER3) par le PLU. Ainsi, les poids lourds et véhicules agricoles ne passeront pas par les rues empruntées par les habitants et a même vocation à réduire le trafic de la rue du Val Gérin. Ce point a par ailleurs été souligné par le commissaire enquêteur ; ▪ Mme Coutard ajoute que la création d'un secteur dédié à la coopérative agricole est nécessaire pour permettre son implantation car sa dimension commerciale ne lui permet pas de s'implanter en zone agricole (A). Toutefois, la vocation commerciale est attachée à la coopérative agricole, de sorte qu'aucune autre activité commerciale ne peut s'y implanter ; ▪ Monsieur le Maire rappelle également que la coopérative agricole, en tant que porteur de projet, restera soumise à autorisation ou déclaration préalable pour tout projet d'aménagement ou de construction sur ce secteur ; le classement Ac du PLU n'exonère pas le porteur du projet de la réalisation des études techniques et règlementaires pour l'obtention des autorisations préfectorales ; ▪ Le secteur UE (zone économique intercommunale), correspondant à une zone urbaine à vocation économique à l'est de la commune, est vu par les habitants comme un site d'implantation idéal pour la coopération agricole, d'autant plus qu'ils la perçoivent comme une zone vide. Mais Monsieur le Maire défend l'option de délocaliser la coopérative dans le secteur Ac, dans l'optique de conserver le potentiel d'implantation du secteur UE pour d'autres activités économiques. ○ Il est ajouté que la coopérative agricole Agora souhaite que la hauteur constructible autorisée soit ponctuellement élevée à 15 m pour pouvoir effectuer des levages avec les machines agricoles ; 			

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
--------------------	-----------------------------	--------------	-----------

- Des prescriptions paysagères assurant une bonne qualité architecturale des constructions et une insertion harmonieuse dans l’environnement peuvent également être attachées à ce secteur ;
- Monsieur le Maire ajoute également qu’au-delà de la délimitation d’un secteur dans le PLU opposable permettant la délocalisation de la coopérative agricole, des accords ultérieurs entre Agora et la municipalité seront nécessaires pour négocier la prise en charge d’une partie des travaux par la coopérative agricole ;

Conclusions / Décisions :

- Maintien du principe de secteur Ac mais division de l’emprise par deux : la partie au nord du barreau routier prévu par l’emplacement réservé ER3 sera basculée en zone agricole (A), tandis que la partie située au sud du barreau routier sera maintenue en secteur Ac. Aussi, le classement A n’hypothèque pas le projet de délocalisation de l’activité agricole du centre-bourg sur la plaine agricole.
- La vocation du secteur Ac reste attachée à l’accueil de la coopérative agricole et devra comporter des prescriptions paysagères réglementant la qualité architecturale des constructions, ainsi que leur insertion dans le milieu environnant.

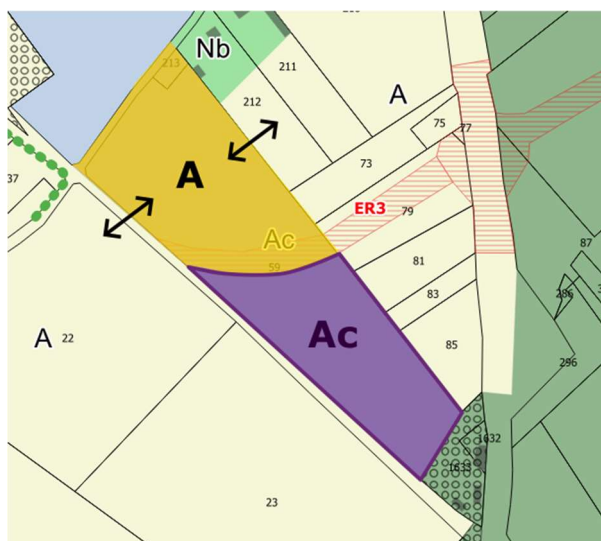


Illustration des modifications du PLU de Noailles en vue de son approbation

3. Le projet d’habitat (opération groupée) sur la zone 1AUh (OAP du Bois Laurent)

Objet :

Le PLU arrêté de Noailles prévoyait une unique zone d’extension urbaine urbanisable sur le court ou moyen terme dédiée au développement résidentiel. Il s’agit de la zone 1AUh, dite du Bois Laurent, projetant un projet de lotissement de 15 habitations. C’est un cœur d’îlot intra-urbain non bâti, à l’angle de la rue Mignon et la rue du Bois Laurent, directement enserré dans le tissu urbain résidentiel, avec une forte prégnance du bâti pavillonnaire, issu de constructions récentes, et avec des réseaux déjà établis. Par ailleurs, une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) confirme la qualité du futur aménagement et intègre des préoccupations environnementales et paysagères.

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

Comme le reprend le rapport de présentation :

- ✓ La zone 1AUh proposée par le PLU et attachée à une OAP répond totalement aux politiques publiques actuelles en matière de développement urbain :
- ✓ Consolidation de la trame bâtie existante avec une optimisation d’un cœur d’îlot
- ✓ Planification sur un îlot non concerné par des enjeux environnementaux et agricoles

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création d'une nouvelle offre en logements répondant au principe de mixité ✓ Prise en compte des caractéristiques naturelles du site ✓ Intégration d'un volet paysagé solide et qualitatif ✓ Dimension environnementale du projet (gestions eaux pluviales, maintien de surfaces éco-aménageables, limitation de l'imperméabilisation, mise en place d'une trame verte soutien d'une biodiversité...). <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les riverains sont réticents à l'idée de voir s'implanter de nouvelles habitations derrière leurs logements ; ○ Une sensibilité hydraulique et un risque élevé face à l'aléa retrait-gonflement sont évoqués sur ce site ; ○ L'Etat demande une meilleure justification de la délimitation de cette zone d'extension urbaine et du projet de lotissement qui y est attaché ; ○ La DDT souhaiterait une densité plus importante sur ce secteur afin d'appuyer les objectifs nationaux de densification visant à limiter le phénomène d'étalement urbain. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien de la zone d'extension urbaine 1AUh et de l'OAP mais en formulant de meilleures justifications concernant les points soulevés lors de l'enquête publique ; ○ Basculer la zone en 2AU, planifiée sur le long terme et attachée à une validité de 6 années ; ○ Déclasser la zone et l'appréhender sous un classement A ou N <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une zone d'extension urbaine sur ce secteur se justifie par sa situation en cœur d'îlot avec une urbanisation déjà existant tout autour, notamment de l'habitat pavillonnaire, ainsi que des réseaux déjà établis. Aussi dans ce contexte, son inscription en secteur de développement pour l'habitat répond à une logique urbaine évidente. L'aménagement de cet îlot permettra de « terminer » la consolidation urbaine de la partie Sud-Ouest du bourg, entamée depuis quelques années avec notamment la réalisation des lotissements du Patis et de Grossenengliss. Enfin, ce secteur était déjà appréhendé sous un classement 2AUh par le PLU approuvé en 2007 ; ○ Les objectifs de densité énoncés par le SCoT sont respectés ; ○ Un classement en zone 2AU poserait plusieurs questions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une validité limitée dans le temps, d'une durée de 6 ans, au-delà de laquelle seule une révision complète du PLU permettra de la reclasser en zone d'extension urbaine future ; ▪ La présence de plusieurs propriétaires sur ce secteur peut rendre difficile la faisabilité d'un projet d'ensemble dans un délai de 6 ans ; ▪ La zone d'extension urbaine 1AU, en revanche, peut être urbanisée dès l'approbation du PLU, sans limite dans le temps pour la réalisation d'un projet ; ○ Toutefois, il est convenu que l'OAP doit être maintenue car elle constitue une sécurité pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble cohérent. En effet, la ville ne détient pas le foncier et l'OAP lui permet d'imposer un cahier des charges à respecter pour tout projet sur les parcelles concernées. De plus, l'OAP impose un projet d'ensemble sur le périmètre délimité et évite une urbanisation dite « au coup par coup », qui peut se révéler sans cohérence avec l'existant, peu favorable à la greffe urbaine et complexe en termes de déplacements. Il est néanmoins rappelé qu'une fois l'OAP approuvée dans le PLU opposable, la municipalité n'intervient plus dans l'élaboration du projet d'ensemble et ne se prononcera que dans la délivrance des autorisations d'urbanisme (PA, PC) ; ○ Mme Coutard mentionne l'existence d'un autre outil qui permettrait au Conseil Municipal de donner son avis sur le futur projet prévu sur ce secteur : le périmètre d'étude (dit PAPAG), qui a une durée de vie limitée de 5 ans ; ○ Mme Coutard évoque le fait que l'aléa retrait-gonflement des argiles ne constitue pas aujourd'hui un motif de non constructibilité ferme et strict car des moyens, matériaux et savoir-faire existent pour construire sur ces zones en limitant fortement les risques liés à l'aléa. Cependant, le règlement peut préciser la nécessité de réaliser des études géotechniques, ainsi que des constructions adaptées au terrain ; 			

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
<ul style="list-style-type: none"> ○ L'OAP peut également ajouter une disposition spécifiant l'attente d'un partenariat avec la municipalité pour tout projet élaboré sur ce secteur, de même que l'obligation de réaliser une étude géotechnique en amont ; ○ La gestion du ruissellement est aussi un élément à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur afin d'éviter un surplus de la concentration d'eau de pluie en aval du site. Néanmoins, le PLU arrêté prévoit déjà des dispositions réglementaires précisant l'aménagement obligatoire d'une emprise minimale pour des Espaces Libres de Pleine Terre pour toute nouvelle construction, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, ainsi qu'une gestion des eaux de pluie à la parcelle ; ○ Cependant, la commission est unanime pour valider le fait que le pourcentage actuel indiqué pour l'aménagement d'une zone paysagère perméable pour toute nouvelle construction ou division foncière doit être relevé de 40 à 60% ; ○ Si les problèmes hydrauliques constituent un sujet important à prendre en compte dans l'élaboration d'un projet d'habitat sur ce secteur, Monsieur le Maire évoque aussi la nécessaire prise en considération des circulations et du stationnement : ○ Il est convenu que les problèmes hydrauliques sont plus faciles à gérer sur des parcelles de moindre densité, justifiant le maintien d'un projet n'autorisant pas la réalisation de plus de 15 unités d'habitat ; ○ Concernant la voirie nouvelle qui sera créée dans ce secteur, l'OAP doit permettre d'assurer une largeur suffisante pour la circulation de véhicules motorisés, non motorisés et de piétons, et que la voirie existante à laquelle elle sera reliée soit capable d'accueillir les nouvelles circulations induites. ○ Sur le sujet des circulations générées par le nouveau quartier d'habitation, l'OAP propose un schéma viaire qui présente l'avantage de diffuser les flux (et de ne pas les concentrer à un même endroit). L'OAP privilégie également les déplacements doux avec la programmation de sentes piétonnes. A noter également le projet de barreau Sud-Ouest qui permettra de soulager les flux circulatoires au sein du bourg. Enfin, l'arrivée de ce nouvel axe périphérique sera vraisemblablement l'occasion de repenser le plan de circulation à l'échelle du bourg, étude prochaine que la municipalité pourra engager. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien de la zone d'extension urbaine 1AUh et de son périmètre, ainsi que de l'OAP associée incluant l'attente de partenariat avec la municipalité pour tout projet et l'obligation pour l'aménageur de réaliser une étude géotechnique en amont ; ○ Pour information, la loi ELAN a mis en place un dispositif d'encadrement du risque. L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements. Aussi, le PLU (à la fois dans le rapport de présentation, dans son règlement écrit et dans l'OAP attachée à la zone 1AUh) rappellera distinctement les obligations à la fois du vendeur (réalisation d'une étude géotechnique préalable), du maître d'ouvrage (étude géotechnique de conception), et du constructeur. La plaquette « Construire en terrain argileux / Réglementation et bonnes pratiques » publiée par le Ministère de la Transition Ecologique pourra être annexée au dossier du PLU pour une parfaite information des pétitionnaires et autres acteurs. ○ En réponse aux observations pointant le risque hydraulique, il est précisé que : L'Atlas des Risques Naturels Majeurs de la DDT Oise localise la zone dans un aléa faible en matière de coulée de boue. L'Atlas des Zones de Ruissellement de la DDT Oise n'identifie pas d'axe de ruissellement qui traverse la zone 1AUh. Pour information, un axe est repéré au Nord de cette dernière (au niveau de la rue de Boncourt). ○ Toutefois, pour anticiper d'éventuelles incidences, il est décidé une évolution du règlement écrit pour toute les zones, afin d'augmenter le pourcentage obligatoire pour l'aménagement d'une zone paysagère perméable (Espace Libre de Pleine Terre) pour toute nouvelle construction ou division foncière, actuellement à 40%, pour le passer à 60% ; 			

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

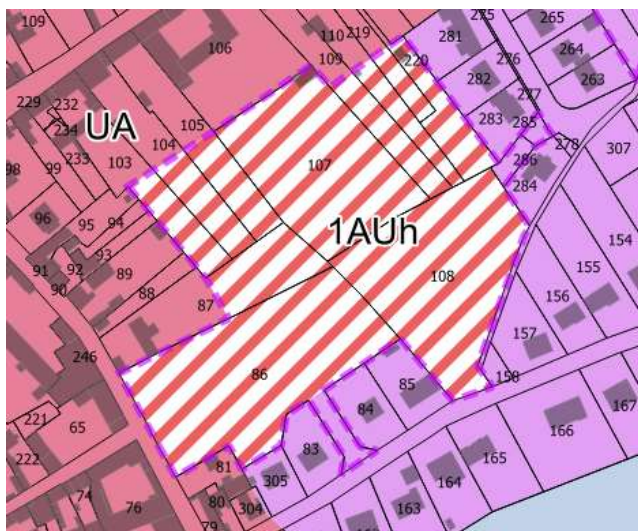


Illustration de la zone 1AUh maintenue pour l'approbation du PLU

4. L'évaluation environnementale du PLU

Objet :

La complétude de l'évaluation environnementale du PLU, appuyée sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- 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 ;
- La séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) n'a pas été déployée dans la révision du PLU ;
- Il manque des études faunes & flores et sur les zones humides dans le projet de PLU.

Discussions de la commission municipale : la commission confirme la nécessité d'actualiser et de renforcer l'évaluation environnementale

Conclusions / Décisions :

- L'évaluation environnementale du PLU révisé sera remaniée, et prendra notamment en considération les basculements en zone agricole (A) et naturelle (N).
- Les études complémentaires attachées aux 2 barreaux routiers seront annexées au PLU approuvé.
- La thématique des zones humides a largement été prise en compte dans le PLU, notamment par la définition d'un classement spécifique Nh qui isole tout risque d'impact ou de déséquilibre des milieux.

5. L'artificialisation des sols engendrée par le PLU

Objet :

Deux zones d'extension urbaine future (2AU) sont interrogées dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : la zone 2AUp et la zone 2AU sud-est.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Pour la zone **2AUp** :
 - Avis très réservé de l'Etat sous motif que s'il n'y a pas de projet d'intérêt collectif public, la zone 2AUp n'a pas d'intérêt.

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour la zone 2AU sud-est : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscription prématurée au PLU car le projet n'est pas encore mature ; ▪ Emprise importante de la zone 2AU : 8 hectares ; ▪ Un site présentant des problématiques de pollutions et les travaux de dépollution ne sont pas encore finalisés <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour la zone 2AU_p : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservation de la zone 2AU_p mais sous condition de la finalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif ; ▪ Basculement de la zone 2AU_p en zone agricole (A). ○ Pour la zone 2AU sud-est : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservation de la zone 2AU sud-est mais sous condition de la définition d'un projet d'ensemble plus abouti ▪ Non reconduction de la zone 2AU ▪ Reconduction partielle de la zone 2AU. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour la zone 2AU_p : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucun équipement public n'est actuellement programmé sur cette zone ; ▪ Il y a quelques années, un projet de piscine a été envisagé mais il n'est plus d'actualité aujourd'hui ; ▪ Mme Coutard informe l'assemblée qu'en cas de projet d'intérêt général qui se présenterait dans les années à venir, l'engagement d'une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU restera possible. ▪ Monsieur le Maire signale que sans projet défini, il vaudrait mieux ne pas laisser ce secteur en 2AU, ce qui permettrait également d'alléger la consommation d'espace induite par le PLU. ▪ La commission municipale évoque la possibilité de planter une haie sur la parcelle concernée, mais cela se fera en négociations à l'amiable avec l'exploitant car il s'agit d'un foncier communal. Cela ne sera pas inscrit au PLU révisé. ○ Pour la zone 2AU sud-est : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La question de l'intégration du site en zone urbaine (U) se pose mais est rapidement évincée à la fois pour prendre en compte l'insuffisance des réseaux, la présence d'un site pollué et pour conserver un contrôle sur les projets réalisés sur ce secteur ; ▪ Son basculement en zone 1AU est aussi évoqué mais nécessite également d'élaborer des orientations précises (OAP) pour un projet ciblé (à ce jour aucune esquisse n'est disponible) ; ▪ Sur la partie est de l'actuel secteur 2AU, Monsieur le Maire suggère de faire une OAP en 1AU, comprenant une voie de circulation perpendiculaire au ru et l'aménagement d'une haie en bordure du fossé existant. L'urbanisation serait intéressante sur ce secteur car il se situe en front de rue, entouré de parcelles déjà urbanisées par du tissu résidentiel. Cependant, la réalisation d'une voie de circulation en impasse pour seulement deux ou trois unités d'habitat n'est pas viable économiquement. Ainsi, il serait peut-être plus intéressant de basculer le front de rue en zone urbaine (U). Il est ajouté que la surface sur ces parcelles devra être recalculée ; ▪ Une question est posée sur la délimitation possible d'un emplacement réservé le long du fossé et du ru pour l'aménagement d'un cheminement piéton ; ▪ Il est précisé que la commune est propriétaire des parcelles 318, 320, 321. 			

Conclusions / Décisions :

- Pour la zone **2AUp** :
 - Basculement de la zone 2AUp en zone agricole (A)

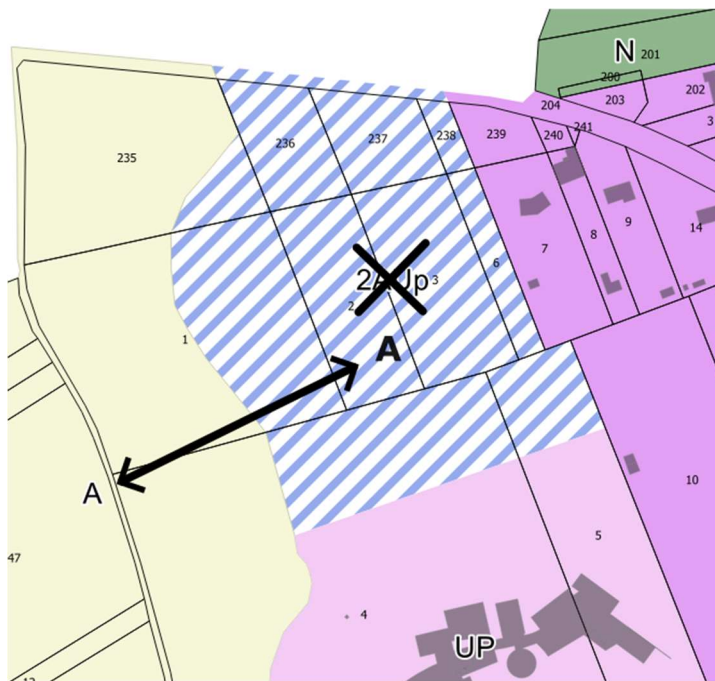


Illustration des modifications apportées en vue de l'approbation du PLU de Noailles

- Pour la zone **2AU sud-est** :
 - Maintien de la zone 2AU sur la partie nord, englobant le site de l'actuelle coopérative agricole MAIS basculement de toute la partie sud en zone naturelle (N) et de la partie est qui sera partagée entre la continuité de la zone urbaine ancienne (UA) et une zone naturelle (N).

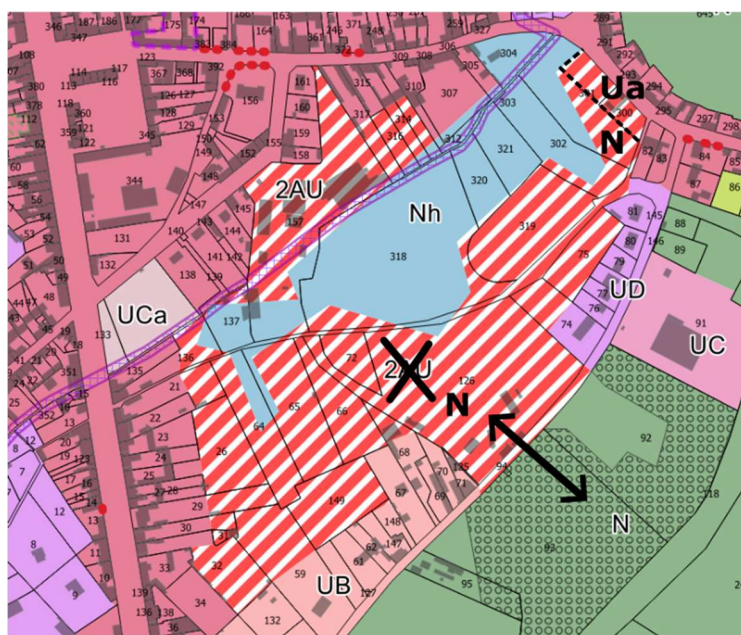


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
7	<p>6. Le devenir commercial de la zone UC</p> <p><u>Objet :</u> Le projet arrêté du PLU de Noailles prévoit de classer 20% de la parcelle AC91 en zone naturelle (N), de même que la totalité de la parcelle AC92, comprenant un Espace Boisé Classé (EBC).</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les pétitionnaires qui se sont manifestés pendant l'enquête publique craignent une fragilisation de l'avenir commercial de l'unique supermarché de Noailles « Coccinelle », en bloquant les possibilités d'extension pour de potentiels acquéreurs suite au départ en retraite de l'exploitant actuel. Par conséquent, ils préconisent un classement de la totalité de la parcelle AC91 en zone urbaine à vocation commerciale (UC) et un classement de la parcelle AC92 en zone 2AU ; ○ Les pétitionnaires dénoncent également la délimitation de l'Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle AC92 car ils considèrent que cette dernière n'est pas boisée. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir le zonage du projet de révision du PLU en justifiant mieux les choix opérés ; ○ Modifier le zonage. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La commission municipale convient que la délimitation de l'Espace Boisé Classé (EBC) est actuellement trop étendue par rapport à la réalité du terrain, mais souhaite tout de même maintenir ce classement en fond de la parcelle AC92, dans la mesure où l'EBC s'inscrit en continuité du corridor vert existant et offre une zone tampon naturelle face au futur barreau routier ; ○ En revanche, la commission municipale soutient le choix initial de classer 20% la parcelle AC91 et la totalité de la parcelle AC92 en zone naturelle (N) car une extension du supermarché reste possible sur les limites actuelles de la parcelle AC91 en zone UC. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduction de l'Espace Boisé Classé (EBC) pour mieux correspondre à la réalité du terrain ; ○ Maintien de l'emprise du secteur UC telle que définie dans la version arrêtée du PLU. La demande d'étendre la zone urbaine sur la parcelle n°92 voisine ne peut raisonnablement être satisfaite. En effet, comme rappelé précédemment la trajectoire ZAN oblige à ne pas planifier d'extension de l'urbanisation, sans qu'un projet soit connu. De plus, la zone UC telle que dessinée par le PLU arrêté laisse la possibilité pour une éventuelle extension de l'activité. 		

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

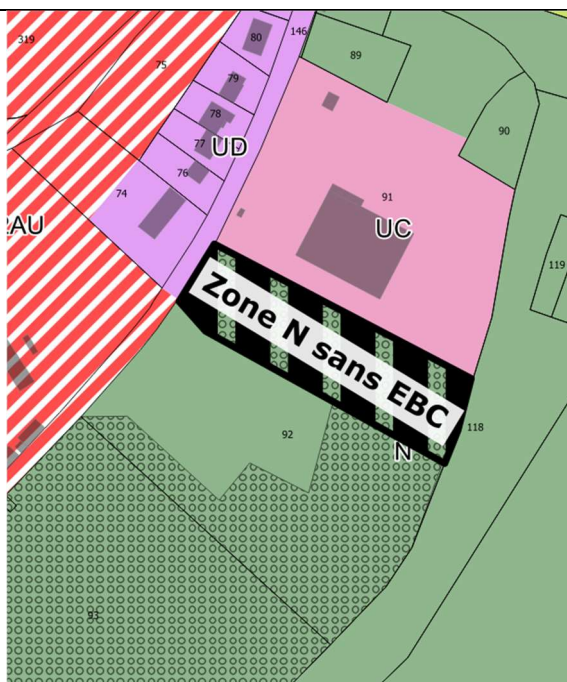


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

7. Le tracé de l'emplacement réservé n°2 (ER2)

Objet :

Dans le projet arrêté du PLU de Noailles, l'ER2 a été déporté au niveau de la parcelle ZC24 afin de prévoir l'aménagement d'un bassin d'orage ou de rétention d'eaux pluviales.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Les pétitionnaires de l'enquête publique questionnent ce choix de déport, trouvant qu'il serait plus judicieux de prévoir ce bassin de rétention des eaux pluviales de l'autre côté de la déviation afin de ne pas créer de friches agricoles non exploitables au sud et de limiter l'impact agricole du projet routier.

8 Options :

- Maintien du tracé de l'ER2 en apportant plus de justifications de ce choix ;
- Déport du tracé de l'ER2.

Discussions de la commission municipale :

- Des études techniques ont été réalisées en parallèle de la révision du PLU dans lesquelles il a été confirmé que le décroché prévu pour le bassin de rétention des eaux pluviales répond à un positionnement adapté, situé sur un point bas du bassin versant, idéal pour la captation des eaux.

Conclusions / Décisions :

- Des précisions et compléments d'études seront capitalisés ou annexés au dossier du PLU afin de justifier le choix initial du conseil municipal concernant le tracé de l'ER.

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n°

17

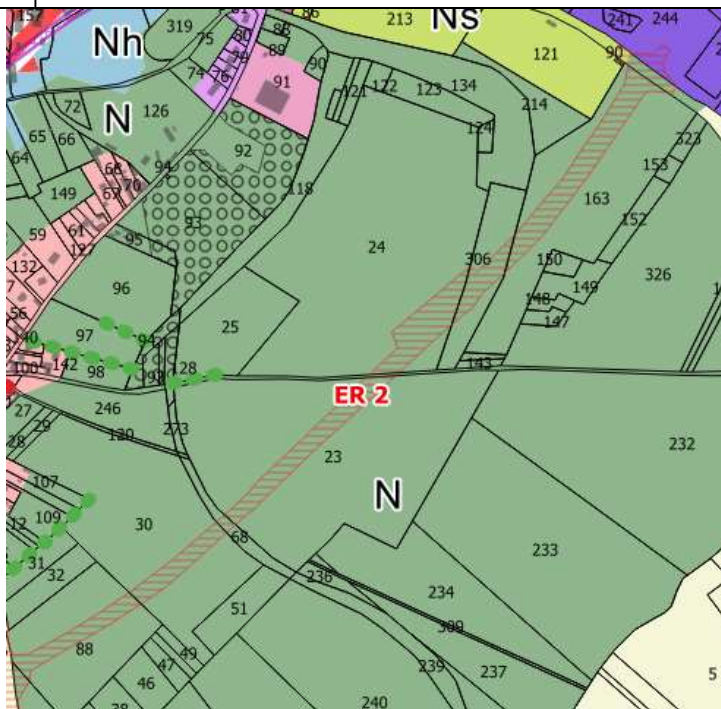


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

8. Le tracé de l'emplacement réservé n°3 (ER3)

Objet :

Un barreau routier secondaire traduit dans le PLU par l'ER3 pour permettre une desserte adaptée du futur site de la coopérative agricole en secteur Ac.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Les pétitionnaires de l'enquête publique remettent en cause la délocalisation de la coopérative agricole en secteur Ac. Selon eux, la délocalisation serait plus judicieuse en zone UE, rendant caduque la création du barreau routier ER3 ;
- Les riverains s'inquiètent également des différentes nuisances que pourrait engendrer la création d'un barreau routier : nuisances sonores, crainte des cambriolages, hausse de la circulation sur des rues étroites et en mauvais état, présence de conduites de gaz entraînant des travaux conséquents et onéreux pour la commune.

9

Options :

- Maintien du tracé de l'ER3 en apportant plus de justifications de ce choix ;
- Suppression de l'ER3.

Discussions de la commission municipale :

- Il est rappelé que le projet routier est attaché à une procédure propre, indépendante du PLU. Ainsi, l'ensemble des incidences seront étudiées et des mesures seront programmées en conséquence. Cependant, le calendrier des deux études n'est pas synchronisé, le PLU pourra donc difficilement intégrer les mesures qui découleront des études obligatoires.

Conclusions / Décisions :

- Maintien du tracé de l'ER3 avec des compléments d'informations apportés au rapport de présentation du PLU.

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

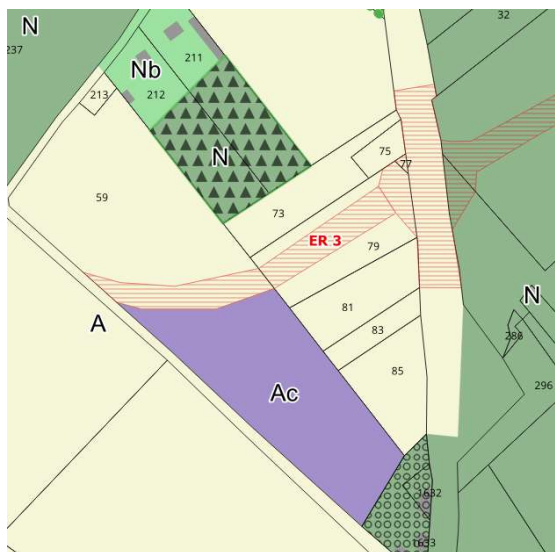


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

9. La constructibilité du Chemin de la Messe, lieu-dit « Le Pont des Vaches »

Objet :

Dans le projet arrêté du PLU, les parcelles AC88 et AC89 ont été classées en zone naturelle (N).

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Les pétitionnaires demandent un classement de ces parcelles en zone constructible, ce qui se justifie par le fait qu'elles soient mitoyennes d'une zone UC, fassent face à une zone UD et à une zone 2AU ;
- Néanmoins, le commissaire enquêteur recommande à la municipalité de maintenir une zone naturelle (N) sur les parcelles AC88 et AC89 afin de limiter l'artificialisation des sols en extension urbaine et de privilégier la densification du tissu urbain existant.

10 Options :

- Maintenir en zone naturelle (N) ;
- Classer les parcelles en zone constructible.

Discussions de la commission municipale :

- Une partie de la commission municipale convient qu'il s'agit de dents creuses entre les zones UA et UC et qu'elles peuvent être rendues constructibles sans incidence sur les objectifs du PLU ;
- Cependant, une autre partie de la commission municipale tient au maintien de ces parcelles en zone naturelle (N).

Conclusions / Décisions :

- Vote à mains levées : la majorité des votes confirme le maintien des parcelles en zone naturelle (N).

10. L'abandon d'un emplacement réservé situé dans l'impasse de la rue des Jardins

11 Objet :

Dans le PLU opposable, la propriété située au n°106 rue des Jardins est greffée d'un emplacement réservé en vue de constituer une venelle piétonne pour rejoindre le lotissement voisin (parcelle AB207 de 249 m²).

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Question ouverte : le projet arrêté du PLU ne reprend pas cet emplacement réservé. Ce projet d'emplacement réservé pour l'aménagement d'une venelle piétonne est-il abandonné ?

Options : /

Discussions de la commission municipale :

- Monsieur le Maire confirme que le PLU arrêté n'a pas repris cette réserve.

Conclusions / Décisions :

- La situation du PLU arrêté est maintenue. Il n'existe plus d'emplacement réservé sur la parcelle concernée. L'aménagement de la sente ne correspond plus à un projet de la municipalité.

11. L'implantation d'un siège agricole au sein de la zone Ac

Objet :

Il était prévu une délocalisation du siège agricole de l'exploitant EAR SOENEN sur la zone Ac.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- L'exploitant EAR SOENEN ne comprend pas que la zone Ac soit uniquement dédiée à l'accueil « de constructions et aménagements nécessaires à l'installation d'une coopérative agricole », ne permettant pas l'implantation de son activité.

Options : /

Discussions de la commission municipale : /

- Solution déjà débattue précédemment lors de la réunion (voir point 2.)

Conclusions / Décisions :

- Réduction de l'emprise du secteur Ac pour correspondre précisément aux besoins de la coopérative agricole et permettant l'implantation d'autres activités agricoles sur la parcelle ZC59, dont la délocalisation du siège d'exploitation agricole.

12

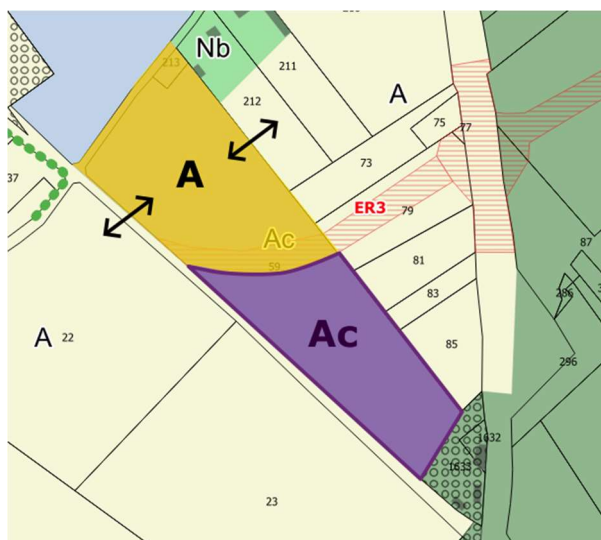


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

Réunion 1 en date du 30/05/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

12. Les protections particulières du PLU

Objet :

Le projet arrêté du PLU édicte plusieurs protections, traduisant une volonté communale de préserver les éléments caractéristiques, remarquables et identitaires du noyau urbain ancien.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Les pétitionnaires demandent des précisions ou ont des questionnements par rapport à quelques points des protections édictées.

Options : /

13 Discussions de la commission municipale :

- La commission municipale convient des précisions à apporter aux protections édictées :
 - Les murs jugés à la fois qualitatifs sur le plan architectural (emploi de matériaux anciens) et/ou structurants pour les fronts bâtis continus seront protégés dans le PLU ;
 - Il s'agit aussi de préserver les belles propriétés, et d'interdire leur découpe ;
 - Il sera aussi précisé que le bâtiment protégé en page 34 de la pièce 3.2. – Annexe au règlement est le lavoir, en ajoutant une photo du lavoir.

Conclusions / Décisions :

- Des précisions seront apportées aux protections édictées ;
- Le mur de la parcelle Section AA n°74 est retiré des protections.

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles		CR n°	17
Sujets abordés		Action	
		Date	Concerne
1	<p>1. Le secteur (Nb) du Chemin du Pont du Jour</p> <p><u>Objet :</u> Un secteur Nb a été délimité le long du Chemin du Pont du Jour, au nord de la commune, dans le projet de révision du PLU de Noailles, afin de préserver la quiétude d'une zone naturelle bâtie peu dense et d'y limiter l'urbanisation.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les pétitionnaires M. et Mme Dunand souhaitent le maintien des règles d'urbanisme du secteur Nb en vue de préserver la tranquillité du secteur et d'empêcher un développement compte tenu de l'absence d'assainissement collectif ; ○ Les pétitionnaires M. Boutineau, M. Brigaud et Mme Depoix souhaitent au contraire, un classement des parcelles Section AA n°27, 30 et 31 en zones constructibles, s'opposant au classement en secteur Nb alors que dans le PLU opposable actuel ces parcelles sont en zone 2AU ; ○ Le commissaire enquêteur recommande le maintien du secteur Nb sur les parcelles bâties mais de reclasser les parcelles non bâties (27, 28, 30, 31) en zone agricole (A) ou naturelle (N), le classement en secteur Nb ne paraissant pas légitime sur des parcelles non bâties. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien en secteur Nb ; ○ Changement de classement pour tout ou partie des parcelles concernées. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mme Coutard rappelle la définition du secteur Nb et ce qu'il autorise : Le secteur Nb désigne une zone naturelle accueillant du bâti à usage d'habitat isolé, très peu dense. Il autorise les travaux visant à l'amélioration des habitations existantes, ainsi que les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées, sous conditions. L'option de délimiter un secteur Nb uniquement sur la parcelle n°29 est proposée ; ○ Il est notifié que les deux demandes formulées dans l'enquête publique sur ce secteur sont contradictoires ; ○ Il est rappelé que le secteur Nb avait initialement pour but de réduire la consommation d'espace, mais beaucoup de modifications réduisant la consommation d'espace de la commune ont été opérées depuis la première réunion de la commission municipale en date du 30 mai 2023. Par conséquent, il est possible de réfléchir à un basculement des parcelles concernées en zone urbaine (U), notamment la parcelle 32 où une habitation est déjà présente ; ○ La possibilité de basculer ces parcelles en zone agricole (A) est aussi évoquée, dans la continuité de la zone agricole (A) jouxtant les parcelles ; ○ Monsieur le Maire rappelle qu'il n'y a aucune obligation à suivre les avis des pétitionnaires de l'enquête publique, car le choix initial de délimiter un secteur Nb se justifie pour préserver des fronts de jardins en y limitant la construction. D'autant que deux pétitionnaires demandent au contraire que les constructions soient limitées sur ce secteur ; ○ Une question est posée : si ces parcelles sont rendues constructibles, comment les réglementer ? Certaines personnes de la commission souhaitent notamment éviter les maisons en double rideaux. Actuellement, le projet de révision du PLU mentionne que, dans les zones UB et UD, les constructions autorisées doivent être implantées au-delà d'une bande de 30m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ; ○ Il est convenu que la construction d'une deuxième maison sur la parcelle 32 ne serait pas gênante, à condition que les règles édictées dans le projet de révision du PLU s'appliquent, notamment concernant les accès, le stationnement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle). 		

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

Une division de terrain est également possible car la maison actuelle est très reculée, mais a priori elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif ;

- L'idée de basculer ce secteur en zone naturelle (N), limitant plus strictement les constructions, est évoquée.

Conclusions / Décisions :

- Basculement du secteur Nb en zone naturelle (N), mais extension de la zone UB jusqu'à l'arrière de la maison existante sur la parcelle 32.

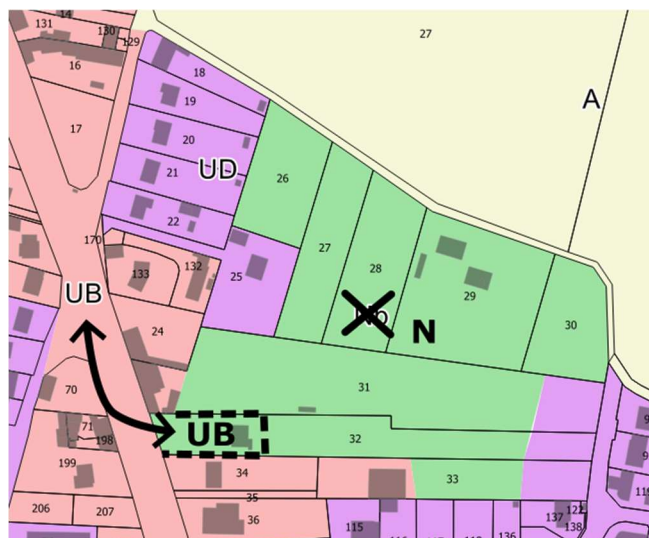


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

2. L'implantation d'un concessionnaire automobile le long de la rue de Paris

Objet :

L'observation formulée dans le registre émane d'un propriétaire d'une concession automobile Citroën souhaitant se délocaliser à Noailles. Il demande le reclassement des parcelles 109, 112, 114, 115 et 116, actuellement en zone naturelle (N) dans le projet arrêté du PLU, pour les basculer en zone urbaine (UB ?).

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Le pétitionnaire M. de Carvalho souhaite créer une concession automobile à l'entrée de la commune de Noailles en venant de Sainte-Geneviève et demande que les parcelles 109, 112, 114, 115 et 116 soient reclasser en terrains constructibles (zone UB) en vue de réaliser son projet.

2 Options :

- Maintien des parcelles en zone naturelle (N) ;
- Reclassement des parcelles en zone UB.

Discussions de la commission municipale :

- Mme Coutard mentionne qu'un classement en zone UB laisserait la porte ouverte à l'urbanisation et à l'implantation d'autres types d'activités sur ces parcelles, car on ne peut pas l'affecter spécifiquement au projet d'implantation du concessionnaire automobile ;
- Monsieur le Maire mentionne qu'il y aurait un intérêt à cibler une zone d'activités économiques pour le concessionnaire automobile sur ces parcelles car la localisation est attractive, proche de la route nationale et du futur barreau routier (cf. ER2 et ER3) ;
- Des oppositions sont soulevées contre le basculement des parcelles en zone UB. Des réserves sont notamment émises concernant l'esthétique de l'implantation d'une concession automobile sur ce secteur, ainsi que l'impact que cela pourrait avoir sur une zone humide, ainsi que la faune et la flore sur ce secteur.

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

Certains préconisent d'attendre la réalisation du barreau routier et l'état des trafics suite à ce projet avant de concéder une implantation du concessionnaire sur ce secteur ;

- Le concessionnaire aurait besoin d'une assiette foncière estimée entre 0,5 et 1 hectare ;
- Monsieur le Maire mentionne que renvoyer le concessionnaire automobile à la zone d'activités de Noailles classée en zone UE n'est pas une solution car elle est peu attractive du fait du manque de visibilité et de passage. Ainsi, si la municipalité souhaite le développement et la délocalisation d'activités économiques à Noailles, il faut que des zones de la commune soient aménagées et disposées à les accueillir.

Conclusions / Décisions :

- Maintien des parcelles concernées en zone naturelle (N)

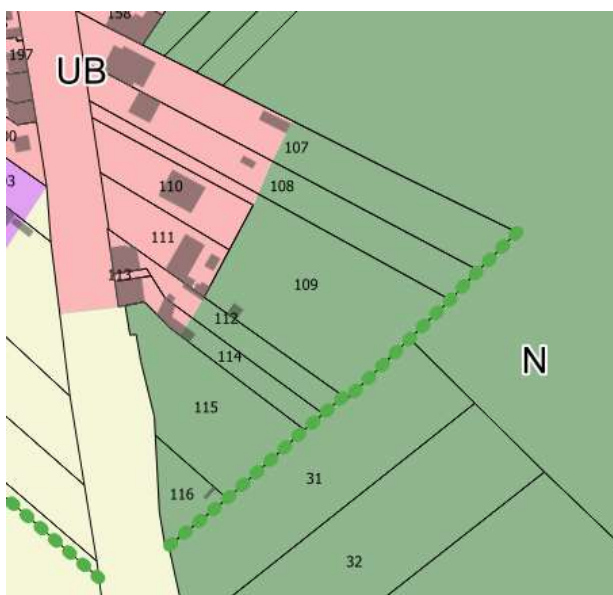


Illustration de la projection du PLU approuvé

3. L'aménagement d'une déviation au nord de la commune

Objet :

Aucun projet routier sur le nord de Noailles n'est prévu dans le projet arrêté du PLU de Noailles.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Mme Gobert, l'une des pétitionnaires de l'enquête publique souhaiterait l'aménagement d'une déviation au nord de Noailles en vue de soulager la circulation routière sur la rue Marcel ANNOEPEL.

Options : /

3

Discussions de la commission municipale :

- La Commission Municipale confirme que ce projet n'est pas à l'ordre du jour. Comme l'expose le projet arrêté, le thème des mobilités/déplacements est un sujet majeur du document de planification.
2 emplacements réservés d'envergure sont inscrits dans les périphéries Est et Ouest du bourg pour l'aménagement futur de nouveaux barreaux routiers.
Le projet d'une voie de contournement Nord n'est pas intégré au présent PLU. Il convient de préciser que même si l'objectif premier est d'alléger le centre-bourg (et notamment le carrefour rue Annoepel/rue Buisson/RD1001), le projet d'une voie de contournement Nord soulève des enjeux majeurs en matière notamment d'environnement (zone humide, boisements) et des contraintes administratives (infrastructure qui sortirait des limites communales et impacterait les territoires voisins).

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

Comme rappelé précédemment, la création des 2 barreaux Sud sera l'occasion de réétudier le plan de circulation au sein du bourg, afin d'améliorer les conditions de déplacements la fois des automobilistes, des cyclistes et des piétons.

Conclusions / Décisions :

- Pas de projet routier au nord de la commune / pas de dispositions réglementaires spécifiques dans le PLU.

4. Le classement des parcelles n°494 et n°26 (Section A Blainville et Section ZB Ninflé) en zone A

Objet :

Dans le projet arrêté du PLU de Noailles, les parcelles Section A n°494 au lieu-dit Blainville et Section ZB n°26 au lieu-dit Ninflé sont classées en zone naturelle (N).

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Monsieur le Maire confirme la cohérence d'un classement de ces parcelles en zone agricole (A).

Options :

- Maintien de ces parcelles en zone naturelle (N) ;
- Basculement de ces parcelles en zone agricole (A).

Discussions de la commission municipale :

- Le classement des parcelles concernées en zone agricole (A) et non naturelle (N) semble cohérent, tout en conservant le couloir séparant les deux parcelles (rue du Moulin de Pierre) en zone naturelle (N) ;
- Ce sujet interroge la commission municipale sur les parcelles qui sont classées en zone naturelle (N) à l'est des parcelles concernées : faut-il aussi les classer en zone agricole (A) ? Mais sur ces parcelles, il s'agit de pâturages plantés d'arbres, ce qui justifie le classement en zone naturelle (N)

4 Conclusions / Décisions :

- Basculement des parcelles Section A n°494 et Section ZB n°26 en zone agricole (A) mais conservation du couloir qui les sépare (rue du Moulin de Pierre) en zone naturelle (N) ;
- Maintien des parcelles à l'est du secteur en zone naturelle (N).

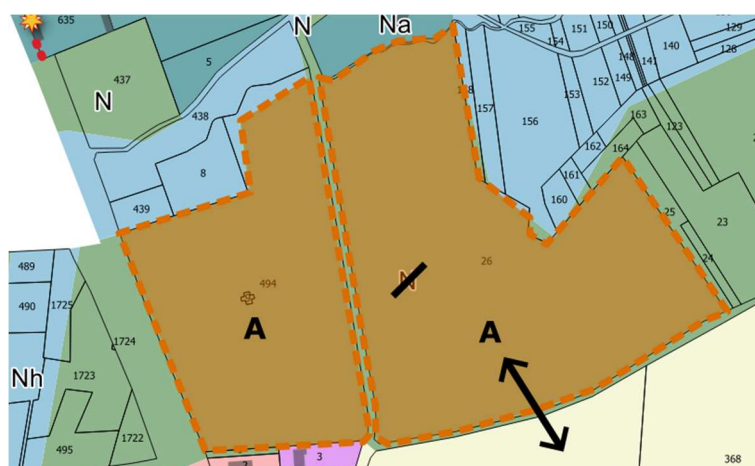


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
5	<p>5. Les modalités de concertation de la révision du PLU</p> <p><u>Objet :</u> Les modalités de concertation mises en œuvre au cours de la procédure de révision du PLU sont remises en cause dans l'enquête publique.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Plusieurs pétitionnaires indiquent une concertation peu transparente dans la révision du PLU. <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La commission confirme que les modalités de concertation ont bien été respectées. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pas d'évolution du PLU. 		
6	<p>6. Les ajustements réglementaires nécessaires au projet de la coopérative Agora (zone Ac)</p> <p><u>Objet :</u> Le projet de révision du PLU de Noailles prévoit la délocalisation de la coopérative agricole Agora, actuellement au centre-ville, en secteur Ac.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La coopérative agricole Agora demande confirmation pour des ajustements réglementaires qui seront ajoutés à la révision du PLU : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 (EBC) sur les parcelles 73, 81 et 212. <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Il est confirmé qu'il n'y a pas d'EBC sur les parcelles concernées ; ○ Le PLU arrêté permet déjà en secteur Ac une hauteur maximale à 15 mètres, ou plus en cas de besoins techniques. ○ Il semblerait que le porteur de projet ait fait une lecture du PLU actuellement opposable, et non du projet arrêté. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ajustements déjà inscrits au PLU arrêté. 		
7	<p>7. L'autorisation des activités commerciales et artisanales pour la parcelle située au 90 rue de Paris (zone UA/UD)</p> <p><u>Objet :</u> La parcelle Section AC n°6 est classée en partie en zone UA et en partie en zone UD et correspond à un îlot commercial.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le propriétaire de la parcelle située au 90 rue de Paris souhaiterait pouvoir créer ou réaménager des locaux commerciaux, ce qui ne sera pas possible avec le reclassement de la parcelle en zone UD. Le propriétaire demande donc d'autoriser la vocation commerciale au sein de la zone UD. 		

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
<p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien de ce qui a été statué au PLU arrêté ○ Modification du règlement écrit afin d'inclure une vocation commerciale à la zone UD ; ○ Reclassement de la parcelle concernée. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La commission municipale mentionne qu'il s'agit déjà d'un îlot d'activités commerciales ; ○ Actuellement, même en cas d'ajout de la vocation commerciale à la zone UD, aucun permis de construire ne peut être accepté sur cette parcelle car le foncier disponible se trouve au-delà de la bande de 30 m inconstructible à compter de la voie publique ouverte ; ○ La commission municipale s'oppose à l'autorisation d'une vocation commerciale en zone UD ; ○ Il est en revanche possible d'étendre la zone UB à la parcelle concernée ou bien de créer une OAP, à l'image de celle créée pour le presbytère ; ○ Etant donné qu'un certain nombre de secteurs d'extension a été supprimé dans le projet de révision du PLU suite à l'enquête publique, il est possible d'envisager la création d'une OAP. Cette OAP aurait une vocation d'habitat afin de soutenir les objectifs de développement du PADD. Une vocation d'habitat aurait de surcroît plus de cohérence qu'une vocation commerciale sur cet îlot qui offre peu de visibilité ; ○ Pour cette OAP, il est convenu qu'il faudrait prévoir un système d'entrée et de sortie pour ne pas cumuler les flux de circulation au même endroit ; ○ Une question est posée concernant le type d'habitat sur cette OAP : habitat individuel ou collectif ? Avis partagés sur cette question. ○ D'une emprise totale de 4 300 m², la parcelle offre la possibilité de faire entre 6 et 8 unités d'habitation ; ○ Mme Coutard rappelle qu'une OAP permettra la réalisation d'un projet d'ensemble par un promoteur, et non des opérations au coup par coup, avec une voirie privée à l'intérieur. De plus, l'OAP n'a pas de durée de validité et n'oblige pas à changer l'existant, en revanche, elle offre la possibilité de requalifier ce site à vocation d'habitat dans le futur. L'OAP peut également distinguer des parties pouvant recevoir de l'habitat et d'autres du commerce. ○ Il est également possible d'identifier les bâtis à conserver et les bâtis pouvant être démolis. Un permis d'aménager sera nécessaire pour la réaliser d'un projet sur le périmètre de l'OAP ; ○ La conservation du classement de la parcelle en zone UD signifie que le bâti existant actuellement à usage commercial peut conserver cet usage, mais interdit les constructions nouvelles à usage économique et/ou commercial ; <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Elaboration d'une OAP à vocation d'habitat, limitée à 8 unités de logements, incluant une liaison piétonne, de la végétalisation et un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle. 			

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

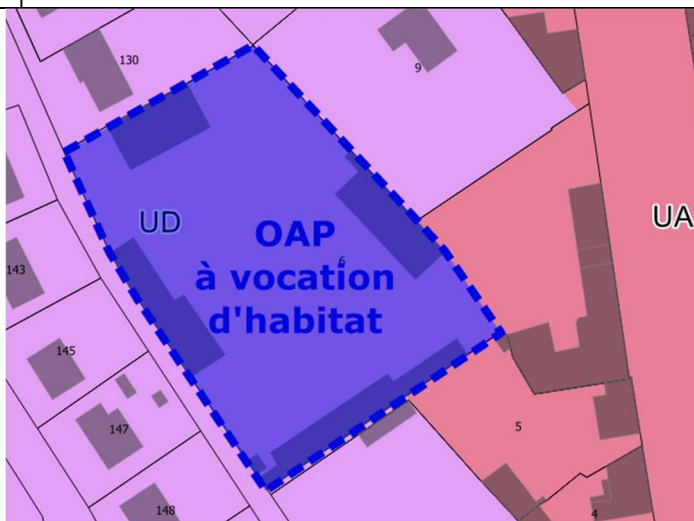


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

8. Le classement de la zone Na au nord du territoire communal

Objet :

Le secteur Na correspond à une zone naturelle accueillant des activités agricoles et équestres.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Mme Lecocq remet en cause le classement des parcelles Section A n°635 et n°608 en secteur Na car elles ne comprennent pas d'exploitations agricoles ou d'activités équestres. Pour la première, il s'agit d'une bâtisse ancienne qui présente un réel intérêt architectural qui accueillait par le passé une activité artisanale.

Options :

- Maintien du classement de ces parcelles en secteur Na ;
- Requestionnement pour le classement de ces parcelles.

Discussions de la commission municipale :

- La commission municipale aimerait empêcher l'extension de logements sur ces parcelles, d'autant qu'elles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif. Toutefois, elles accueillent des bâtisses anciennes qui risquent de se dégrader si elles ne sont attachées à aucune vocation. Par conséquent, le développement d'activités économiques dans ces bâtiments pourrait être bénéfique. La suggestion suivante est donc formulée : faire une zone globale pour des activités touristiques sur ce secteur, notamment un espace de réception et/ou de restauration (hôtel, gîte, chambre d'hôte, lieu événementiel...);
- Mme Coutard mentionne que le secteur Na n'autorise pas actuellement le déploiement d'une zone d'activités touristiques mais qu'il est possible d'ajouter cette autorisation ;
- Une question est soulevée : pourquoi ne pas plutôt faire du résidentiel (aménagement du bâti existant à des fins d'habitation) ? La majorité de la commission convient que la planification de secteurs résidentiels à proximité immédiate de sites agricoles peut amener à des conflits d'usages.
- Une autre question est posée : faut-il protéger les bâtis existants au PLU ? Une réponse est apportée : ces bâtisses sont déjà identifiées comme des immeubles à protéger dans le PLU arrêté.

Conclusions / Décisions :

- Autorisation de structures touristiques (hébergement, restauration, événementiel) en secteur Na uniquement dans le bâti répertorié d'intérêt architectural.

8

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

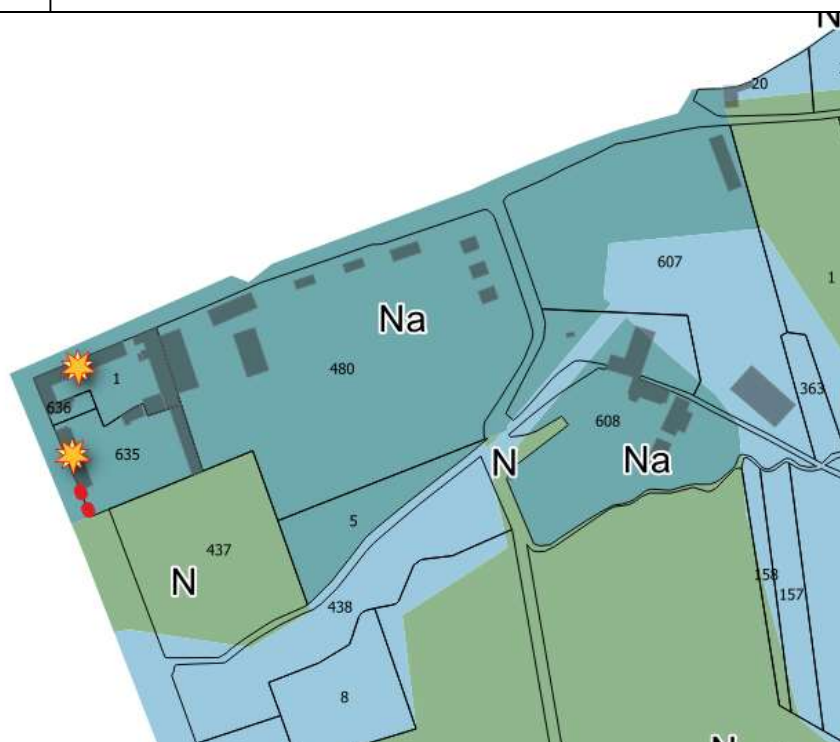


Illustration des modifications pour l'approbation du PLU de Noailles

9. La zone Nb située le long de la rue de Calais et la constructibilité de la zone NI et des parcelles 77 et 970 de la rue Mignon

Objet :

Sujets déjà discutés et statués en commission municipale précédemment.

Remarques et avis issus de l'enquête publique : /

Options : /

Discussions de la commission municipale : /

Conclusions / Décisions : voir le point 1. de la réunion 1 (p.4) et le point 1. de la réunion 2 (p.18)

10. Le classement en zone A des fonds de parcelles d'habitation (rue du Val Gérin)

Objet :

Les fonds de parcelles des habitations situées aux parcelles Section AD n°211 et 212 sont classés en zone agricole (A) au PLU arrêté.

Remarques et avis issus de l'enquête publique :

- Les pétitionnaires Mme Bouton et M. Marivin ne comprennent pas ce classement des parcelles de leurs habitations (parcelles Section AD n° 211 et 212 de la rue du Val Gérin), qui ne sont pas des exploitations agricoles ;
- Le commissaire enquêteur recommande de classer ces fonds de jardins en zone naturelle (N), type fonds de jardin, ou bien de classer l'ensemble de ces parcelles en secteur Nb en y fixant une profondeur constructible de 30 m au-delà de laquelle il ne sera possible d'y aménager que des abris ou annexes de faibles emprises.

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

Options :

- Maintien du classement actuel attribué aux fonds de parcelles dans le PLU arrêté ;
- Modification du classement des fonds de parcelles.

Discussions de la commission municipale :

- La commission municipale est d'accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Conclusions / Décisions :

- Classement des fonds des parcelles Section AD n°211 et 212 en zone naturelle (N) et ajout d'une prescription pour protéger les fonds de jardins.



Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

11. Le zonage

Objet :

Le commissaire enquêteur formule plusieurs remarques sur le plan de zonage :

- Le zonage des parcelles de la société SEN (vente de voitures d'occasion) en partie en zone agricole (A) semble inadapté, ces parcelles étant 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 (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 jardins : 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 agricole (A) ;
- La parcelle n°147 située au nord du bourg, rue de Calais, classée en zone UB devrait être classée en zone naturelle (N) car non construite.

Remarques et avis issus de l'enquête publique : voir Objet

Options :

- Maintien des zonages prévus dans le PLU arrêté ;
- Basculement des zonages des parcelles concernées.

11

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
<p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les parcelles de la société SEN : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le reclassement des fonds des parcelles Section AD n°303, 202, 205 et 206 de la zone agricole (A) en zone UB, permettrait le développement d'activités économiques ; ▪ Ces parcelles servent actuellement pour un stockage de voitures (show room) alors que l'ancien PLU avait identifié ces fonds de parcelles en îlots naturels à protéger. Aujourd'hui, il n'y a donc pas d'usage agricole, ce qui ne justifie pas le classement en zone agricole (A) ; ▪ Des précisions sont apportées par Mme Coutard sur les différences entre les zones UB et UD : la zone UB est à dominante résidentielle et permet plus d'activités, comme le commerce, que la zone UD qui est à dominante pavillonnaire. Mme Coutard pense qu'il serait plus logique de raccrocher ces fonds de parcelles à la zone UB car cette dernière englobe déjà la rue de Paris et apparaît plus adaptée pour les activités économiques que la zone UD ; ▪ Il est également indiqué par M. Devooght que ces parcelles ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif ; ▪ Il est également rappelé que les constructions ne sont pas autorisées au-delà d'un recul de 30 m par rapport à la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ; sauf que les bâtis existants sont au-delà de cette bande de 30 m ; ▪ Une autre suggestion est faite : maintenir les fonds de jardins en zone non constructible. Mais ces parcelles ne sont pas des jardins, tout ce qui a été réalisé étant en infraction avec l'ancien PLU (stockage de voitures et constructions). Il pourrait donc être reproché à la municipalité d'avoir fait une erreur d'appréciation dans le zonage ; ▪ Le passage en zone UB de ces fonds de parcelle ne serait pas un problème vis-à-vis de l'existant et des objectifs du projet de révision du PLU, mais ce qui pose des difficultés à la commission municipale c'est le fait de régulariser des constructions ne respectant pas le PLU. Mais il est convenu que cela ne doit pas guider la réflexion sur le projet de révision du PLU ; ▪ Mme Coutard évoque la possibilité de définir une taxe d'aménagement majorée à 20% sur cette section du bourg où des travaux sont à prévoir pour la mise en place de réseaux ; ▪ Monsieur le Maire demande s'il ne serait pas envisageable de faire une zone 1AUh, mais Mme Coutard lui précise que pour définir une zone 1AU, il faut lui associer un projet. ○ La parcelle Section ZC n°246 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La commission municipale est en accord avec la remarque du commissaire enquêteur. ○ Les parcelles Section AD n°6 et 7 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La commission municipale suggère de protéger les parties de parcelles classées en zone UB dans le PLU arrêté à travers une prescription protégeant les fonds de jardin à préserver. ○ La parcelle Section AH n°147 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette parcelle se situe derrière la station de lavage classée en zone UB ; ▪ La commission municipale convient qu'il serait judicieux de reclasser cette parcelle en zone naturelle (N) car elle se trouve au-delà de la bande de 30 m constructible depuis une voie publique ouverte et alourdit le taux d'artificialisation de la commune. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les parcelles 202, 205, 206 et 303, elles seront rebasculées en zone urbaine de faubourg (UB) et des prescriptions protégeant les fonds de jardins seront remis, comme dans l'ancien PLU ; 			

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération : Révision du PLU de Noailles

CR n° 17

- L'ensemble de la parcelle Section ZC n°246 est reclassée en zone naturelle (N), mais la parcelle Section ZC n°245 conserve son classement en zone UB (parking existant aujourd'hui et répondant aux besoins des riverains) ;
- Les parcelles Section AD n°7, 8, ainsi qu'une partie des parcelles n°6 et 10 demeurent en zone UB mais sont protégées par une prescription sur les fonds de jardins ;
- La parcelle Section AH n°147 est reclassée en zone naturelle (N).

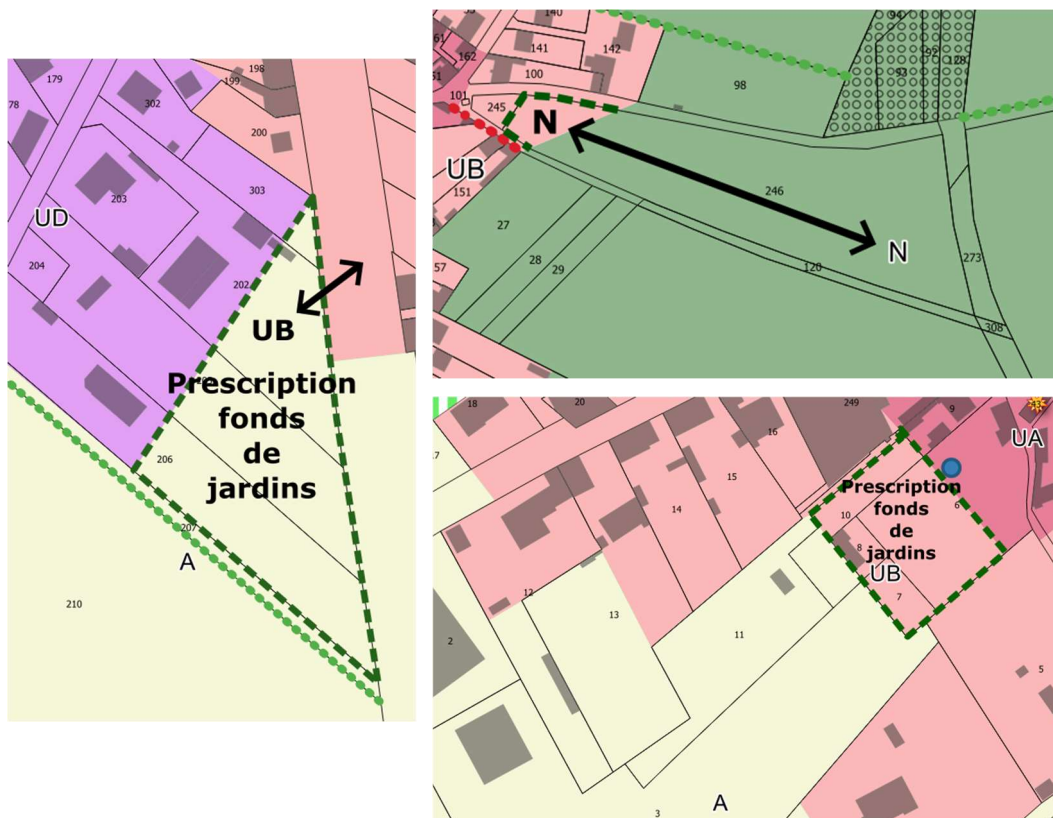


Illustration des modifications proposées pour l'approbation du PLU

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération :		CR n°	17
12	<p>12. L'estimation des besoins en logements d'ici 2035</p> <p><u>Objet :</u> Le commissaire enquêteur émet des remarques concernant la méthodologie employée pour le calcul des besoins en logements d'ici 2035.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u> /</p> <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Revoir les besoins en logements de la commune d'ici 2035 dans le PADD ; ○ Maintien du PADD tel qu'il a été établi dans le PLU arrêté. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ce sujet implique de re-questionner le PADD alors que la procédure de révision du PLU est trop avancée pour le remettre en cause. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pas de refonte du PADD et maintien des besoins en logements d'ici 2035 affichés dans le PLU arrêté. 		
13	<p>13. Le zonage d'assainissement</p> <p><u>Objet :</u> L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, pour les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui en ont la compétence, de définir après étude préalable : les zones d'assainissement collectif (1°), les zones relevant de l'assainissement non collectif (2°) et les zones concernées par la gestion des eaux pluviales (3° et 4°).</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le commissaire enquêteur recommande à la ville de Noailles d'annexer le zonage d'assainissement au présent projet de PLU, qui constitue une annexe obligatoire au PLU. <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Il n'existe, à ce jour, pas de zonage d'assainissement pour la ville de Noailles. La réalisation de ce dernier a été en projet durant les mandatures précédentes mais n'a jamais été finalisé ; ○ Il s'agit aujourd'hui d'une compétence de la Communauté de Communes Thelloise, il faudrait donc que l'intercommunalité se saisisse du sujet ; Mme Coutard insiste sur l'importance de réaliser ce schéma, parce qu'il constitue une annexe obligatoire du PLU. L'urgence de réaliser ce schéma est confirmée. Une fois réalisé, une MAJ du PLU pourra être faite. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'intercommunalité sera sollicitée sur ce sujet. 		
14	<p>14. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales</p> <p><u>Objet :</u> Même sujet que précédemment (point 13).</p> <p><u>Conclusions / Décisions :</u> /</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'intercommunalité sera sollicitée sur ce sujet. 		

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
15	<p>15. Les capacités du captage d'eau potable et de la station d'épuration de répondre aux besoins de la population en 2035</p> <p><u>Objet :</u> La ville de Noailles dépend de la station d'épuration de Hermes, dimensionnée pour 20 000 Equivalent Habitants.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le commissaire enquêteur estime qu'aucune démonstration n'est véritablement effectuée de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement vis-à-vis de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement. <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mme Coutard précise qu'il convient que la Commune se rapproche de la Communauté de Communes Thelloise afin d'avoir les informations techniques nécessaires ; ○ Il est également précisé que la ville de Noailles est la seule commune de l'intercommunalité à être autonome pour l'eau potable, l'eau potable des autres communes étant gérée par un syndicat. ○ Les membres de la Commission confirment à la fois que la capacité de la station d'épuration de Hermes est en mesure d'absorber le développement planifié à l'échelle du territoire de Noailles. Le même constat est fait pour la question de l'eau potable. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Recueil d'informations auprès des services compétents de la CC Thelloise et ajout de ces informations dans le dossier de PLU (rapport de présentation, annexes techniques). 		
16	<p>16. Les déplacements engendrés par le projet de PLU</p> <p><u>Objet :</u> Le projet arrêté du PLU prévoit la réalisation de deux projets routiers (ER2 et ER3) au sud du bourg, afin d'atténuer les circulations automobiles, de poids lourds et d'engins agricoles au sein des parties agglomérées du bourg.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le commissaire enquêteur recommande à la municipalité d'analyser davantage l'impact du projet du PLU sur les déplacements. <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ce sujet a déjà été abordé lors de la réunion 1, statuant que la réalisation des projets routiers serait l'occasion de réaliser un diagnostic des flux et un plan de circulation. En effet, le lancement d'une étude de circulation aujourd'hui se baserait sur des densités de trafic qui ne seront plus représentatives après la mise en service du « grand barreau » Est. L'étude de déplacements est aujourd'hui prématurée mais reste importante à réaliser à l'avenir. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réalisation d'un diagnostic des flux et d'un plan de circulation après la livraison du premier barreau Est. 		

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
17	<p align="center">17. Les ajustements réglementaires pour les activités agricoles</p> <p><u>Objet :</u> Plusieurs ajustements réglementaires sont demandés par la Chambre d'Agriculture de l'Oise.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le commissaire enquêteur estime que les demandes formulées par la Chambre d'Agriculture de l'Oise sont légitimes pour ne pas entraver le développement agricole des exploitations de Noailles. <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La commission municipale est d'accord pour répondre aux demandes de la Chambre d'Agriculture. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les ajustements réglementaires seront ajoutés au projet de PLU. 		
18	<p align="center">18. Les équipements publics de la zone UE</p> <p><u>Objet :</u> La zone UE dédiée à la zone d'activités économiques de Longvilliers accueille des équipements publics au sein de son périmètre.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le commissaire enquêteur estime qu'il aurait été opportun de délimiter un secteur UEp dans le but d'identifier ces équipements au sein de la ZAE et d'interdire les équipements publics au sein de la zone UE à l'exception des secteurs UEp identifiés. <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mme Coutard et la commission municipale trouvent cette recommandation étrange et ne voient pas les dérives possibles de laisser la totalité des parcelles concernées en zone UE, sans ciblage des équipements publics. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aucune modification de la zone UE ne sera apportée au projet de révision du PLU. 		
19	<p align="center">19. Reconsidérer le classement d'un site d'activité en zone 2AU</p> <p><u>Objet :</u> Sujet abordé et statué à la réunion 1 (point 5)</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u> /</p> <p><u>Options :</u> /</p> <p><u>Discussions de la commission municipale :</u> /</p> <p><u>Conclusions / Décisions :</u> voir le point 5 de la réunion 1 (p.10)</p>		

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
20	<p>20. Eviter un développement commercial dans la zone UE</p> <p><u>Objet :</u> Dans le PLU arrêté, la zone UE à vocation économique inclut une sous-destination « artisanat et commerce de détail ».</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCI) et le commissaire enquêteur recommandent 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. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir le règlement écrit tel que dans le PLU arrêté ; ○ Modifier le règlement écrit de la zone UE afin de restreindre les installations commerciales. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La commission municipale décide de ne pas suivre les recommandations de la CCI et du commissaire enquêteur car elle ne souhaite pas empêcher l'implantation de commerces au sein de la zone UE. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien du règlement écrit de la zone UE tel que dans le PLU arrêté. 		
21	<p>21. Les évolutions du règlement écrit demandées par la CCI</p> <p><u>Objet :</u> /</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (CCI) demande quelques évolutions du règlement écrit. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Faire évoluer le règlement écrit en ce sens ; ○ Maintenir le règlement écrit tel que dans le PLU arrêté. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La commission municipale concède que la plupart des demandes ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU ; ○ Toutefois, certains points des demandes sont discutés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'admission des entrepôts en zone UA est refusée ; ▪ L'autorisation des panneaux translucides en toiture pour les bâtiments à usage d'activité n'étant pas « existants » est refusée en zone UA ; ▪ La mise en place d'un nombre de places de stationnement minimum pour les nouveaux commerces en hyper-centre ne sera pas inscrite dans le règlement écrit car considérée comme trop restrictive. En outre, en zone UA, il y a la possibilité de se stationner sur le parc public. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ajustements apportés, à l'exception des points mentionnés ci-dessus. 		

Réunion 2 en date du 07/06/2023

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	17
22	<p>22. Les remarques de la CDPENAF</p> <p><u>Objet :</u> La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet deux remarques sur le projet de révision du PLU.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le STECAL Ac, la CDPENAF émet un avis favorable, sous réserve de limiter le STECAL à l'emprise de la coopérative agricole, le reste de la zone pouvant être reclassé en zone agricole (A) ; ○ Pour le STECAL NI, la commission émet un avis défavorable. <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Prendre en compte les remarques de la CDPENAF ; ○ Maintien du PLU arrêté, sans prendre en compte les remarques de la CDPENAF. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les remarques de la CDPENAF ont été prises en compte dans les modifications statuées lors de la réunion 1 en date du 30/05/2023. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Prise en compte des remarques de la CDPENAF dans le projet de révision du PLU. 		
23	<p>23. Les remarques du Conseil Départemental de l'Oise</p> <p><u>Objet :</u> Le Conseil Départemental de l'Oise émet plusieurs remarques sur le projet de révision du PLU.</p> <p><u>Remarques et avis issus de l'enquête publique :</u> /</p> <p><u>Options :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Prendre en compte les remarques du Conseil Départemental de l'Oise dans le projet de révision du PLU ; ○ Maintenir le projet de révision du PLU tel que dans le PLU arrêté, sans prendre en compte les remarques du Conseil Départemental de l'Oise. <p><u>Discussions de la commission municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les remarques sont surtout des demandes de compléments et d'informations. <p><u>Conclusions / Décisions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les remarques seront prises en compte 		
24	<p>Conclusion de la réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable au projet de révision du PLU de Noailles. La commission regrette qu'il n'ait pas émis un avis favorable sous réserves ou recommandations ; ○ Monsieur le Maire revient sur sa décision de ne pas adresser de réponse au procès verbal du commissaire enquêteur : il précise que Mme Coutard avait rédigé un mémoire de réponse que le Maire devait signer, mais qu'il s'est refusé à signer sans consulter son conseil municipal. Une explication de cette décision de non réponse sera annexée à l'envoi du projet de révision du PLU, modifié après enquête publique, à la DDT de l'Oise et à la Préfecture ; 		

Réunion 2 en date du 07/06/2023			
Opération :		CR n°	17
	Révision du PLU de Noailles		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ M. Condal souhaite ajouter des tracés de haies à protéger dans le projet de révision du PLU, notamment dans son règlement graphique. Le bureau d'étude enverra donc le fichier nécessaire à M. Condal pour l'apport des modifications ; ○ Avant la clôture de la réunion, Monsieur le Maire se renseigne auprès de Mme Coutard sur le délai nécessaire pour modifier le projet de révision du PLU avant son approbation en Conseil Municipal. Il précise qu'il serait préférable de recevoir le dossier définitif du PLU révisé durant la fin du mois de juin, afin que le Conseil Municipal puisse délibérer avant la mi-juillet. 		

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.

<p>Prochaine réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas de prochaine réunion de travail ▪ Prochaine étape : Délibération du Conseil Municipal pour l'Approbation du Plan Local d'Urbanisme
