COMPTE-RENDU DE REUNION

Opération :	Révision du PLU de Noailles	**CR n°**	4
Objet de la réunion :	R4 : Estimation du potentiel de développement urbain		
Date & lieu :	10/10/2017	Hôtel de ville de Noailles	
Rédacteur :	Audrey THEVENET	**Nbr de page :**	10
Diffusé le :	20/10/2017		

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Fax	Présent	Diffusion
Maire de Noailles	Benoît BIBERON		06.17.80.33.20		X	X
Adjoint au Maire	Alain DEVOOGHT	alain.devooght@orange.fr	06.07.63.60.09		X	X
Adjoint au Maire	Christian TRUPTIL	netruptil@hotmail.fr	06.46.26.46.02		X	X
Conseillère Municipale	Céline LECOCQ	lecoq.celine@neuf.fr	06.31.08.51.10		X	X
Conseiller Municipal	Alain BIZOUARD	alain.bizouard@yahoo.fr	06.86.37.26.62		X	X
Conseiller Municipal	Georges HOUSET	georgesh2@free.fr	06.08.25.38.25			X
Conseillère Municipale	Jocelyne LECOMTE				X	X
Représentant local de la Chambre d'agriculture	SOENEN Cédric	cedricsoenen@yahoo.fr	06.88.46.79.66		X	X
Service Urbanisme de la Mairie de Noailles	Stéphanie LEROY	mairie.urbanisme.noailles60@wanadoo.fr	03.44.03.51.36		X	X
DDT 60/DTO	Carène MARSEILLE	carene.marseille@oise.gouv.fr			X	X
VERDI	Audrey THEVENET	athevenet@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.68		X	X
VERDI	Loïc Jeangeorges	ljeangeorges@verdi-ingenierie.fr	03.44.48.26.50		X	X

Personnes excusées :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Conseil Départemental de l'Oise
- Agence Régionale de Santé
- Madame Deflandre de la Communauté de Communes Thelloise
- Madame Virginie Coutard du bureau d'études VERDI

Ordre du jour :

- Enjeux et perspectives de développement communal : hypothèses de développement démographique, estimation des besoins fonciers et des capacités d'accueil du tissu urbain.

Sujets abordés

LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT :

Prise en compte des documents supracommunaux :

Le bureau d'études rappelle que le PLU de Noailles doit être compatible avec les documents supra-communaux, dont le SCoT du Pays de Thelle toujours en vigueur. Le SCoT du Pays de Thelle préconise une croissance du nombre d'habitants maximum de 1,5% par an pour Noailles, identifié comme bourg structurant.

Estimation des besoins en logements pour maintenir la population actuelle :

Pour rappel, l'estimation du besoin en logements à prévoir dans le PADD de Noailles est appréciée à partir des dernières statistiques de population réalisées par l'INSEE (2009-2014). En 2014, **2871 habitants** sont recensés par le service de la statistique nationale à Noailles.

Les communes sont confrontées à un phénomène de « desserrement des ménages » dû notamment aux nouveaux modèles familiaux (augmentation du nombre de familles monoparentales, ...) et à l'augmentation de l'espérance de vie (personnes âgées qui vivent seules et plus longtemps chez elles,...). Ce phénomène se traduit concrètement par une augmentation des besoins en logements, malgré une population restant à nombre égal.

L'hypothèse du besoin en logements pour le maintien de la population d'ici 2030 prend en considération le taux de renouvellement estimé (0,10% par an) et l'hypothèse du nombre d'occupants par logement (soit 2,5 personnes/ménage). Le nombre de logements nécessaire pour maintenir la population de Noailles à l'horizon 2030 est estimé à **22 logements**.

Estimation du nombre de logements à planifier pour répondre au développement démographique retenu :

Selon les préconisations du SCOT, le rythme de développement démographique annuel ne doit pas excéder 1,5%.
Le bureau d'études propose deux hypothèses de croissance : une hypothèse basse, soit 1% de croissance par an, et une hypothèse haute reprenant le taux maximum de croissance du SCOT.

Selon l'hypothèse démographique retenue, on peut estimer le nombre de logements à construire pour absorber la croissance de la population entre **198 et 309 à l'horizon 2030**.
Toutefois, pour connaître le besoin réel, il est nécessaire de prendre en compte dans le calcul final, les logements pour le maintien de la population (22 logements) et le nombre de logements construits depuis 2014 (soit 42 constructions).

Le nombre de logements à planifier dans le PADD est ainsi évalué entre **178 et 289 logements**. Cela représente un rythme moyen annuel de **11 à 18 lgts/an.** Ce point sera débattu en Conseil Municipal à l'occasion du PADD.

Tableau de synthèse :

	Hypothèse Médiane SCOT	Hypothèse Haute SCOT
Taux de croissance de la population	**1%**	**1,5 %**
Population projetée à l'horizon 2030	3 366 habitants	3 643 habitants
Nombre de logements nécessaires pour le **maintien de la population**	22	22
Nombre de logements à construire pour absorber la **croissance de la population**	198	309
TOTAL	**220 logements**	**331 logements**
Nombre de logements réalisés entre 2014 et 2017 (données communales)	*42*	*42*
Nombre de logements restant à construire d'ici 2030	**178**	**289**

=> le nombre maximum de logements à prévoir est ainsi d'environ 289 logements d'ici 2030, soit une enveloppe foncière d'environ 14 hectares pour une densité de 20 logements/ha (densité préconisée par la DDT).

Sujets abordés

Examen des potentialités d'accueil de l'enveloppe agglomérée existante :

Une première esquisse du potentiel d'accueil de l'enveloppe agglomérée du bourg est présentée à l'assemblée (voir cartographie du 06 Septembre 2017 jointe). La démarche vise à évaluer la réceptivité théorique du tissu urbain existant et de la confronter aux volontés de développement de la commune. Ce travail permet de savoir si oui ou non, la commune doit planifier de nouveaux secteurs à urbaniser pour atteindre son objectif démographique annoncé dans le PADD, ou si le comblement des vides est suffisant.

Pour rappel, toute parcelle nue, située dans l'enveloppe agglomérée et correctement desservie par les réseaux dits d'usage ou susceptible de l'être, peut être considérée comme un potentiel de développement urbain (dent creuse).

La cartographie présentée en réunion fait figurer les dents creuses en rouge (potentiel direct), les friches en orange (potentiel de renouvellement) et les îlots en rose (potentiel indirect). Les tableaux présentés ci-dessous reprennent les remarques faites par les élus pour chaque secteur potentiel recensé sur la cartographie présentée en réunion.

La cartographie révisée est jointe au présent compte-rendu (cartographie du 11 Octobre 2017).

Dents Creuses potentielles			
DC	**Superficie estimative en m²**	**Remarques**	**Potentiel validé (nouvelle numérotation)**
1	1264	Les élus valident la DC. Ils suggèrent d'envisager un Emplacement Réservé (ER) le long de la rue du Moulin de Pierre pour prévoir du stationnement, voire un élargissement de la rue. L'accès à la parcelle sera interdit depuis la RD 1001 pour raison sécuritaire.	**1**
2	948	Les élus valident la DC. La parcelle accueille une carrosserie en activité.	**2**
3	640	Les élus valident la DC.	**3**
4	1335	Les élus envisagent de créer un ER pour un parking sur la parcelle.	
5	784	La parcelle accueille un bassin de rétention des eaux pluviales.	
6	1251	Les élus valident la DC. Néanmoins, il faudra tenir compte de la problématique de sécurisation des piétons dans la rue Annoepel.	**4**
7	600	Les deux parcelles sont construites.	
8	2772	Les élus valident la DC.	**5**
9	2135	Les élus valident la DC. Le potentiel d'accueil sera néanmoins limité sur la parcelle pour laisser la possibilité de créer un espace d'apport volontaire, et de prolonger une impasse.	**6**
10	1299	Les élus valident la DC.	**7**
11	4573	Les élus valident la DC. Il s'agit d'une parcelle communale.	**8**
12	3857	La parcelle ne dispose pas des réseaux, elle est située au bout d'une rue étroite et accueille une placette de retournement pour les véhicules.	
13	645	Les élus envisagent la possibilité de créer un ER pour un élargissement de voirie.	
14	1 253	Les élus valident la DC.	**9**
15	5708	Les DC n°15 et 16 forment un îlot, la parcelle n°107 y sera ajoutée. La gestion de la circulation et du stationnement est un enjeu important pour l'aménagement de la zone. Le secteur est identifié comme îlot urbain et non comme dent creuse sur la cartographie révisée après réunion.	**Ilot 1**
16	4 496		
17	969	Les élus valident la DC.	**10**
parcelle n° 10 rue Marcel Annoepel	9800	Les élus envisagent l'aménagement de la zone à l'échelle de l'îlot urbain situé entre la rue Simonet et la rue Marcel Annoepel. Les accès au futur quartier devront être travaillés. Il s'agit actuellement de parcelles occupées par des jardins et un verger.	**Ilot 2**
parcelle n° 64 rue de la Cavée	1550	Les élus valident la dent creuse. Ils indiquent la présence d'un transformateur au centre de la parcelle.	**11**
parcelle n° 258	455	Les élus indiquent la présence d'une aire de jeux.	
parcelle n° 270	603	Les élus indiquent la présence d'un bassin des eaux pluviales.	
parcelle n° 1	2651	Les élus indiquent que la parcelle est située à proximité d'un élevage de volailles. Ils écartent la possibilité d'y accueillir de l'habitat.	
parcelle n° 86	840	Les élus signalent l'absence de réseaux.	
parcelle n° 301	1476	La commune envisage la possibilité de créer un ER pour des aménagements de voirie et de mettre en place du stationnement.	
parcelles n° 377, 7 à 12 rue du Patis	6042	L'îlot est validé comme potentiel d'accueil. Il est à noter toutefois que la parcelle communale est susceptible d'être polluée par des DT.	**12**

Sujets abordés

Sites potentiels de reconversion urbaine			
Secteur potentiel de développement	**Superficie estimative en ha**	**Remarques**	**Potentiel validé**
Friche de l'ancienne fonderie	Surface friche : 10,3 Surface zone humide : 3 ha Surface urbanisable : 7 ha	Ce site en friche constitue un potentiel de développement important à appréhender dans un contexte plus global, c'est-à-dire à l'échelle du quartier Sud-est de la ville de Noailles. Le site est occupé par des espaces qualifiés d'humides au niveau de la limite Nord du périmètre. D'une surface d'environ 3 hectares, ces espaces ne seront pas constructibles, ils feront l'objet d'un traitement particulier dans le cadre de l'aménagement de la zone (parc public paysager, zone d'expansion paysagère,...).	**Friche 1**
Friche entre la rue de Paris et la rue du Chemin Rural	0,6	Les élus ont repéré la friche comme potentiel foncier, notifiant que plusieurs bâtiments inoccupés y sont implantés.	**Friche 2**

Ilots foncier à enjeu potentiels			
N° Secteur potentiel de développement	**Superficie estimative en ha**	**Remarques**	**Potentiel validé (nouvelle numérotation)**
1	4,8	Les élus ne souhaitent pas repérer cette parcelle comme potentiel foncier au vu de l'importance stratégique de l'unité agricole existante. De plus, certains réseaux manquent.	
2	0,7	La partie Sud de la parcelle est sujette à un risque d'écoulement des eaux elle n'est donc pas retenue.	
3	2,3	Les élus valident les îlots 3 et 4. Une attention particulière devra être portée concernant le renforcement des réseaux.	**Ilots 3 et 4**
4	3,5		
parcelle n° 40 Avenue du Gymnase	1	Les élus ne souhaitent pas retenir cette parcelle en raison de son caractère humide.	
parcelle n° 65 entre la rue de Paris et la rue de la Grange des Dîmes	1,2	Ce secteur à requalifier est appréhendé à l'échelle du quartier en termes d'accès. Situé à proximité du centre-ville commercial de Noailles, la commune y envisage l'implantation de logements pour personnes âgées.	**Ilot 5**
parcelles n° 87 à 194	3	Ce secteur de fonds de jardin est validé par les élus. Les élus notent que les terrains sont confrontés à une forte déclivité.	**Ilot 6**
Secteur entre la rue du Chemin du point du jour et la rue de Ninfle	1,8	Ce secteur est repéré par les élus comme potentiel à urbaniser, néanmoins il faut tenir compte des problèmes de réseaux et d'accès au site.	**Ilot 7**

Récapitulatif des potentialités d'accueil en termes de nombre de logements et de consommation d'espace :

Les tableaux ci-dessous présentent le potentiel en nombre de logements réalisables dans le bourg de Noailles d'après le recensement des potentialités foncières réalisé ci-avant. Sur proposition de la DDT, l'estimation du nombre de logements est calculée sur la base d'une densité de 20 logements à l'hectare. On remarque que le nombre total de logements possible (300 logements) est supérieur à l'objectif maximal préconisé par le SCOT (289 logements). Aussi, le Bureau d'études propose à la commune de modifier légèrement le potentiel recensé afin de proposer un développement raisonné et cohérent avec les orientations du SCOT. Plusieurs scénarios sont proposés ci-dessous :

La représentante de la DDT, précise qu'il est également possible de justifier une estimation légèrement surévaluée par rapport au besoin estimé, lorsqu'une échéance plus longue a été fixée pour l'urbanisation d'un secteur de développement terme (zone 2AUh).

ENSEMBLE DU POTENTIEL FONCIER IDENTIFIE

Dents Creuses potentielles		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en m²	Potentiel de logements
1	1264	1
2	948	1
3	640	1
4	1251	1
5	2772	2
6	2135	1
7	1299	1
8	4573	4
9	1 253	1
10	969	1
11	1550	2
12	6042	5
	24696	**21**

Ilots fonciers à enjeu potentiels (densité 20 logements/ha)		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en ha	Potentiel logements
1	1,4	28
2	1,8	36
3	2,3	46
4	3,5	70
5	1,2	24
6	3	60
7	1,8	36
	15	**300**

Sites potentiels de reconversion urbaine (densité 20 logements/ha)		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en ha	Potentiel logements
Friche 1	7	140
Friche 2	0,6	12
	7	**152**

TOTAL	**473**
30% : coefficient de rétention foncière	142
TOTAL avec rétention	**331**

SCENARIO 1 : SUPPRESSION DE L'ILOT 7 ET REDUCTION DE L'EMPRISE DE LA FRICHE 1

Dents Creuses potentielles		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en m²	Potentiel de logements
1	1264	1
2	948	1
3	640	1
4	1251	1
5	2772	2
6	2135	1
7	1299	1
8	4573	4
9	1 253	1
10	969	1
11	1550	2
12	6042	5
	24696	**21**

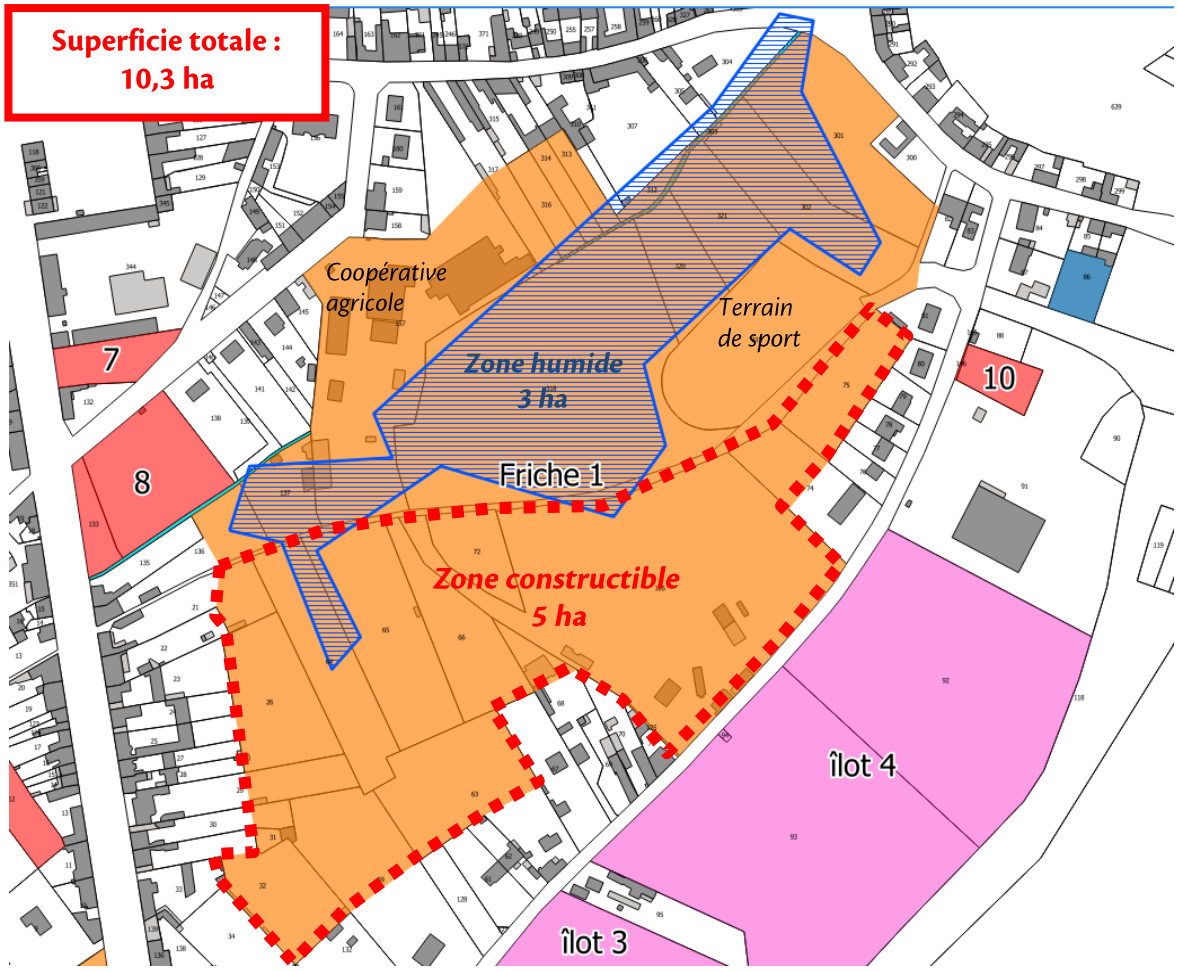
Ilots fonciers à enjeu potentiels (densité 20 logements/ha)		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en ha	Potentiel logements
1	1,4	28
2	1,8	36
3	**2,3**	46
4	**3,5**	70
5	1,2	24
6	3	60
7	**1,8**	x
	15	**264**

Sites potentiels de reconversion urbaine (densité 20 logements/ha)		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en ha	Potentiel logements
Friche 1	**5**	**100**
Friche 2	0,6	12
	5	**112**

TOTAL	**418**
30% : coefficient de rétention foncière	125
TOTAL avec rétention	**293**

Sujets abordés

Extrait de la cartographie des dents creuses : scénario proposé d'aménagement de la friche de l'ancienne fonderie



SCENARIO 2 : SUPPRESSION DES ILOTS 3 ET 4

Dents Creuses potentielles		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en m²	Potentiel de logements
1	1264	1
2	948	1
3	640	1
4	1251	1
5	2772	2
6	2135	1
7	1299	1
8	4573	4
9	1 253	1
10	969	1
11	1550	2
12	6042	5
	24696	**21**

Ilots fonciers à enjeu potentiels (densité 20 logements/ha)		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en ha	Potentiel logements
1	1,4	28
2	1,8	36
3	**2,3**	**x**
4	**3,5**	**x**
5	1,2	24
6	3	60
7	**1,8**	36
	15	**184**

Sites potentiels de reconversion urbaine (densité 20 logements/ha)		
N°Secteur potentiel de développement	Superficie estimative en ha	Potentiel logements
Friche 1	7	140
Friche 2	0,6	12
	7	**152**

TOTAL	**378**
30% : coefficient de rétention foncière	113
TOTAL avec rétention	**265**

Sujets abordés

Autres points abordés :

- Suite à la dernière réunion, les élus signalent que le propriétaire de la parcelle n°119 située rue Marcel Annoepel, affirme avoir gagné un recours auprès du tribunal administratif pour supprimer l'emplacement réservé mis en place sur sa parcelle au PLU actuellement en vigueur. Une telle décision du tribunal entraîne de fait l'annulation de l'emplacement réservé, bien que le figuré de ce dernier soit toujours visible sur le plan de zonage du territoire. La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé dans le projet du nouveau PLU. Néanmoins, à ce jour elle ne dispose d'aucun courrier officiel attestant de la décision du tribunal administratif. La commune propose dans un premier temps de contacter le propriétaire avant de prendre une décision concernant la parcelle.

- Les élus s'interrogent sur la prise en compte dans le calcul de projection à l'horizon 2030, des 50 logements vacants situés dans l'ancienne résidence pour personnes âgées indépendantes dans l'Avenue du Gymnase (appartenant à la SA HLM). Ils indiquent que les logements sont vacants depuis 2015. Les projections démographiques et de logements ne prennent pas en compte le nombre de logements vacants actuels, mais plutôt le nombre de logements construits depuis 2014 (soit 42 logements). Si la commune souhaite prendre en compte ce paramètres, elle devra déduire 50 logements du besoin total évalué à l'horizon 2030(soit 239 logements au lieu de 289). Par conséquent, le potentiel de développement devra être revu à la baisse.

- La commune s'interroge quant à la possibilité d'interdire la création de nouveaux accès dans certaines sections du bourg (rue Marcel Annoepel notamment). Il est possible au sein du règlement écrit d'inscrire une disposition en ce sens en indiquant le nom de la rue concernée (avec un figuré au plan de zonage). Il est également possible de préciser des orientations en matière de circulation, de stationnement et d'accès, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Dans le cadre du développement urbain à court-moyen terme de la commune, les élus ont affiché leur volonté de centrer le développement de l'urbanisation dans les dents creuses, les îlots intra-urbains, et également dans le quart Sud-est du bourg en lien avec la réhabilitation de l'ancienne fonderie (friche 1). D'autre part, en termes d'accessibilité, les élus souhaitent à plus long terme pouvoir désenclaver les quartiers Sud du Bourg (Est et Ouest confondus) avec le report de la circulation vers le futur barreau de liaison entre Noailles et Mouy. Le projet porté par le Département est à l'arrêt pour le moment.
  La représentante de la DDT propose aux élus d'inscrire dans le projet de PADD les orientations générales d'aménagement citées ci-avant (dont le barreau de liaisons) sous forme schématique, de manière à afficher un véritable projet politique à long terme voire à très long terme dans l'optique du prochain document d'urbanisme. Dans la mesure où certains projets ne sont pas réalisables dans une échéance courte, les orientations affichées dans le PADD n'ont pas toutes pour obligation d'aboutir à une traduction réglementaire.

- Monsieur le Maire demande au bureau d'études s'il existe aujourd'hui un moyen pour la commune de gérer les divisions foncières. En dehors des cas spécifiques (sites protégés, monuments historiques ou ayant une quelconque valeur patrimoniale), les communes ne disposent d'aucun outil permettant de maîtriser les divisions de terrains privés. Ce pourquoi, la commune doit bien réfléchir aux dispositions du règlement écrit qui vont venir encadrer la constructibilité des parcelles (règles d'emprise au sol, retrait par rapport à la voirie et par rapport aux limites séparatives, règlementation des accès, etc…).

- La commune signale qu'elle souhaiterait que l'esquisse du document de PADD soit transmise à la commune environ 8 jours avant le début de la réunion dans la mesure du possible.

	Sujets abordés

Prochaine réunion :

Mardi 21 Novembre à 14h30, à l'hôtel de Ville (salle du 1er étage).

Ordre du jour de la prochaine réunion :
Le bureau d'études présentera une esquisse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Après la validation du compte-rendu par la Commune, il sera transmis par le BE aux Personnes Publiques Associées