

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	6
Objet de la réunion :	R6 : Traduction réglementaire du projet communal (zonages)		
Date & lieu :	03/04/2018	Hôtel de Ville de Noailles	
Rédacteur :	Virginie COUTARD	Nbr de page :	7
Diffusé le :	14/05/2018		

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Présent	Absent	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
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	georghesh2@free.fr	06.08.25.38.25		X	X
Conseillère Municipale	Jocelyne LECOMTE				X	X
Conseiller Municipal	Stéphane CHAIMOVITCH				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
CC Thelloise	Sandra DENIZART	sdenizart@thelloise.fr		X		X
DDT 60/DTO	Carène MARSEILLE	carene.marseille@oise.gouv.fr		X		X
VERDI	Virginie COUTARD	vcoutard@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.54	X		X

Personnes excusées :

- Monsieur BILY / Agence Régionale de Santé
- Monsieur LOMBART / Commune de Noailles
- Madame DENIZART / Commune de Noailles
- Madame CHENAL / Commune de Noailles
- Madame BLANCHARD / Commune de Noailles

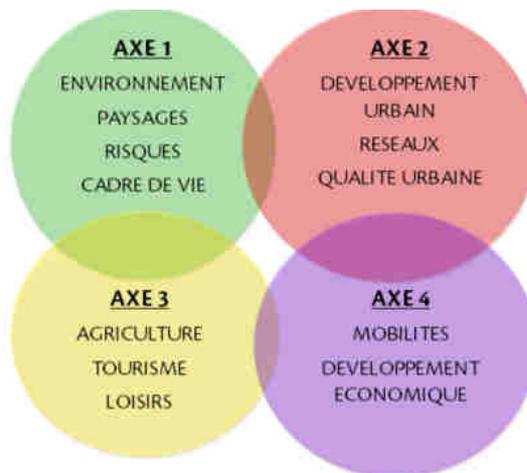
Ordre du jour :

- Traduction réglementaire du projet communal (PADD débattu)

PRESENTATION DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

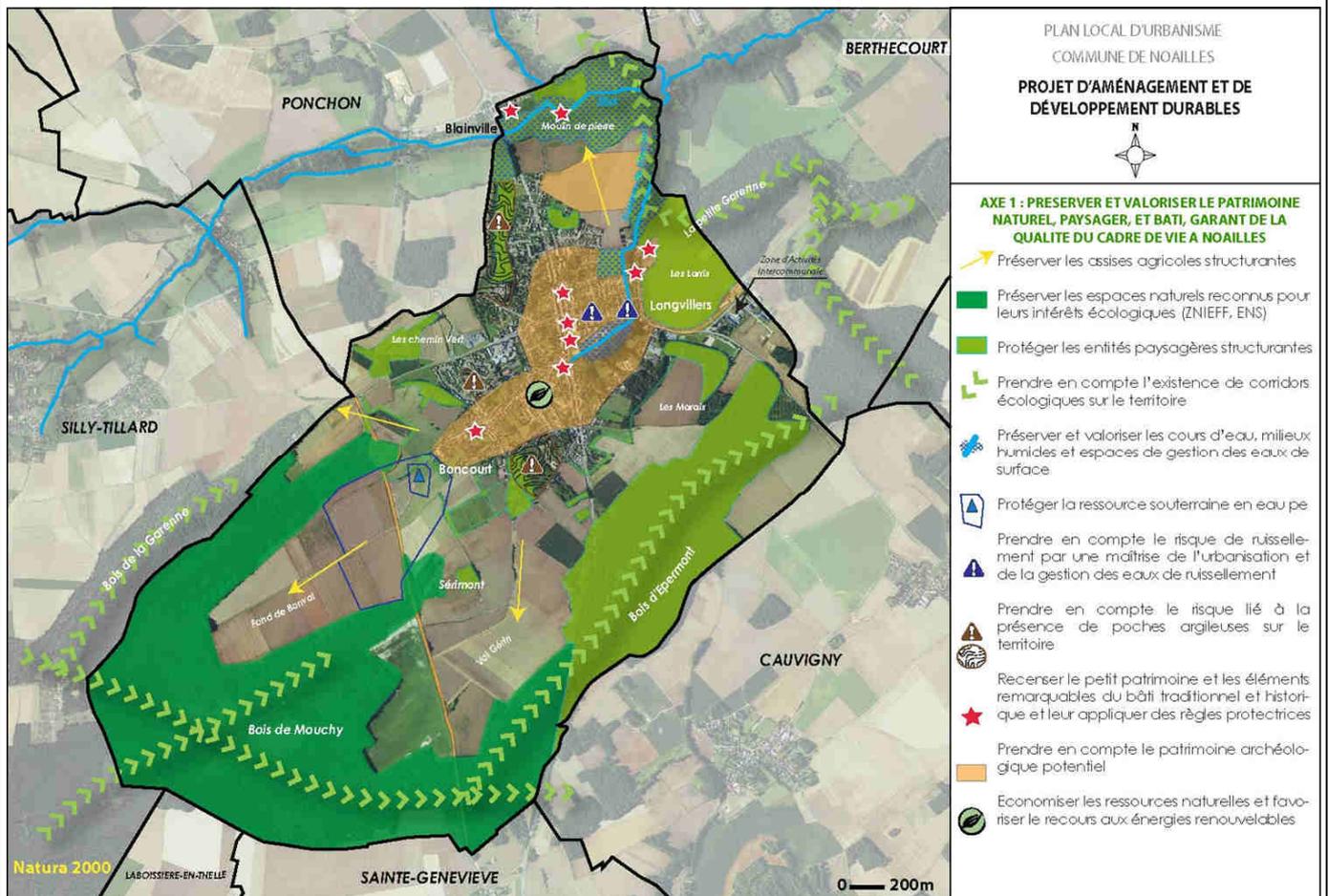
Pour information, le PADD a fait l'objet d'un débat qui s'est tenu lors du Conseil Municipal du **20 février 2018**. Comme rappelé, le PADD expose le projet politique de la Commune, projet qui s'adapte aux enjeux et aux besoins spécifiques du territoire. Il s'agit d'un document stratégique qui définit les orientations du futur PLU de Noailles en matière notamment d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement, sur un horizon de 10-15 années.

Le PADD débattu de Noailles s'appuie sur 4 axes, exposés ci-dessous :

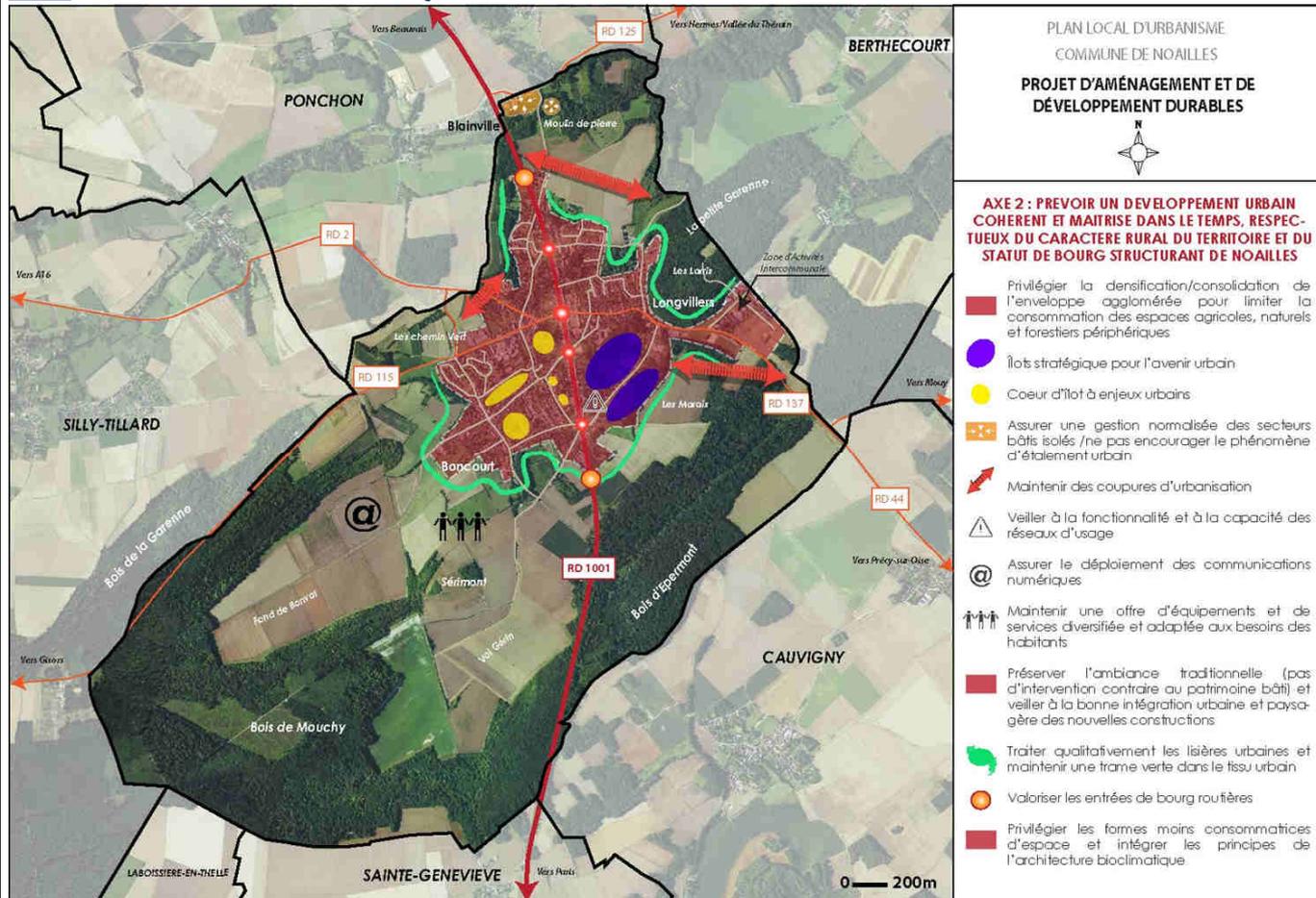


Chaque carte de synthèse présentée ci-après détaille les orientations de chaque axe.

AXE 1 : PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BATI



AXE 2 : DEVELOPPEMENT URBAIN ET QUALITE URBAINE



COMBIEN ?

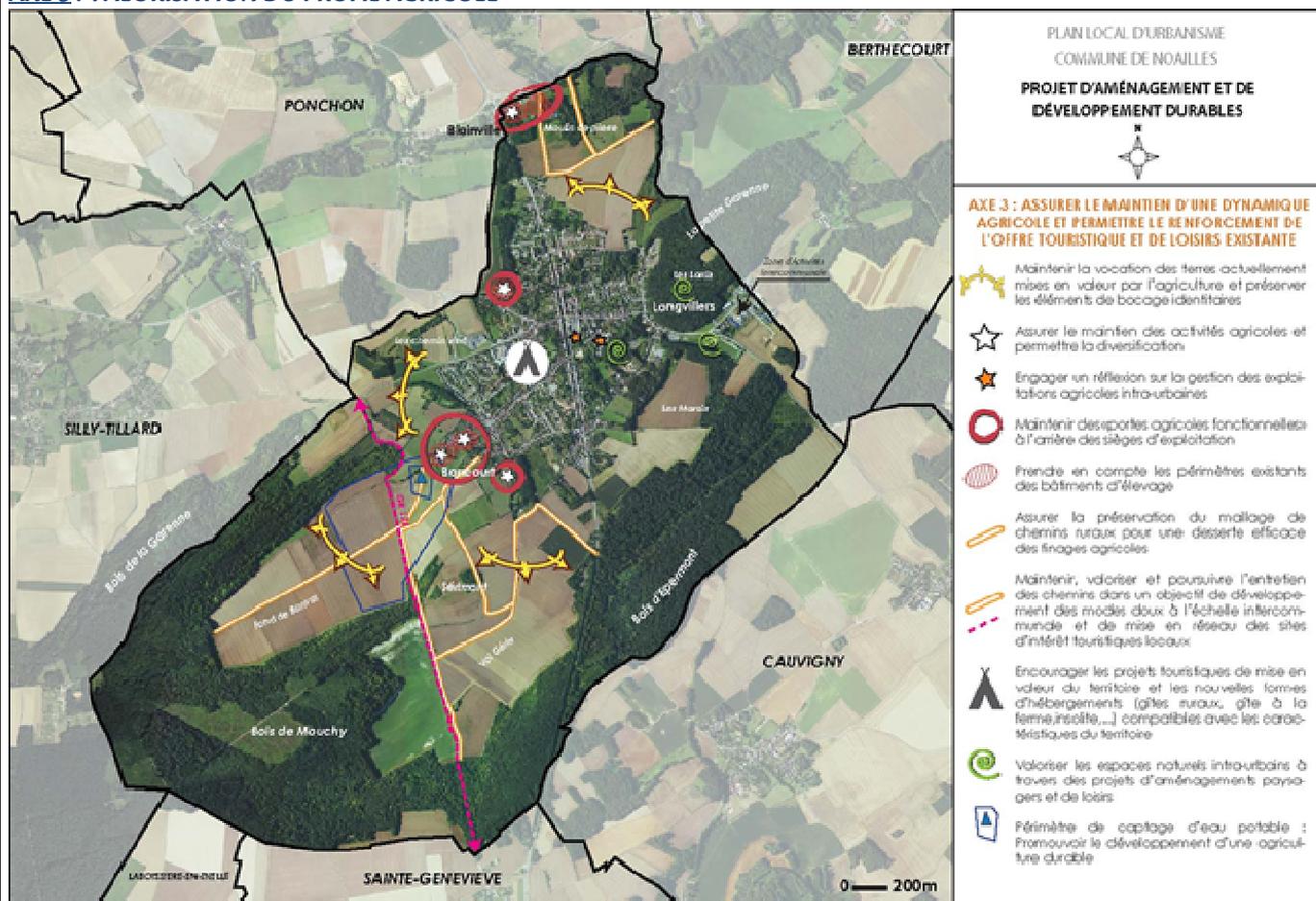
Un objectif démographique dynamique (+ 1,5 % annuel), compatible avec le SCOT, le statut de bourg structurant, avec les capacités du territoire à accueillir des nouveaux habitants et respectueux des richesses (paysagères, environnementales, architecturales...) et des sensibilités du territoire

Hypothèses (base recensement INSEE 2014: 2 871 habitants)	Projet communal (Taux de croissance du SCoT – objectif haut moyenne de 1,5% / an)
Population horizon 2033	3 643 habitants (+ 772 hab.)
Besoins théoriques en logements : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour le maintien de la population ▪ pour absorber la croissance de la population 	+ 22 logements + 309 logements
TOTAL brut	331 logements
TOTAL (après soustraction des logements réalisés entre 2014 et 2017, soit 42)	289 logements à planifier

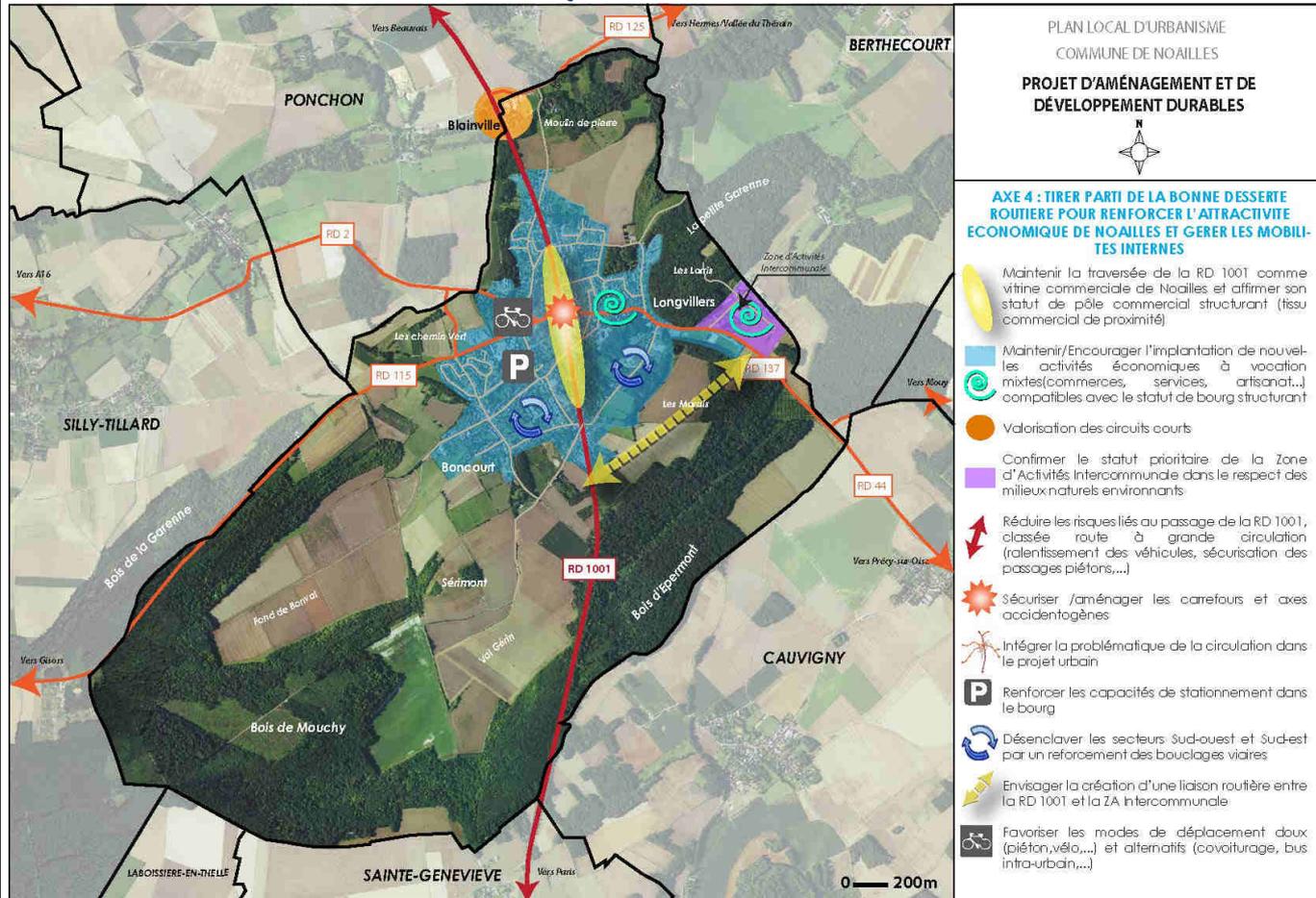
OÙ ?

- Comblement **des dents creuses non contraintes** identifiées au sein de l'enveloppe agglomérée du bourg (**en tenant compte de la rétention foncière**)
- Potentiel issu **des cœurs d'îlots intra-urbains** en prenant des précautions quant aux incidences d'une urbanisation (greffe urbaine, desserte, circulation, réseaux, stationnement, espace vert...)
- Réflexion sur **la partie Sud-Est du bourg** où identification d'un secteur à enjeux

AXE 3 : VALORISATION DU PROFIL AGRICOLE



AXE 4 : MOBILITES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



L'examen de la thématique ECONOMIE est l'occasion de signaler l'élaboration (en cours) d'un SDAE à l'échelle de la Thelloise (horizon 2025) ; ce document doit permettre une vision plus opérationnelle du développement économique du territoire intercommunal.

La Communauté de Communes confirme l'intérêt communautaire du projet de la liaison routière Est (affichée par le PADD) et signale que le budget 2018 intégrera le coût des pré-études techniques. Ce projet routier se fera en partenariat avec le Conseil Départemental de l'Oise, notamment au niveau des connexions avec le réseau départemental.

Il convient malgré tout de rappeler que le SCOT approuvé n'intègre pas ce projet routier ; or, le PLU de Noailles se doit d'être compatible avec ce même document supra-communal.

Pour rappel, la révision du SCOT de la Thelloise est en cours (début des études). Il est entendu que les études du PLU de Noailles devront « attendre » un avancement significatif du SCOT de la Thelloise (PADD ? Arrêt ? Approbation ? ce point sera étudié par les services de l'Etat). Aussi, au vu des informations discutées, l'approbation du PLU de Noailles pourrait intervenir vers septembre 2020 (l'approbation du SCOT est planifiée pour fin 2019).

ooo

✓ Monsieur le Maire informe l'assemblée de la conduite de plusieurs études sur le territoire (par la SAO) ; elles portent sur plusieurs thèmes :

- Le plan de circulation de la ville
- La zone UCa
- Le secteur de la Sente (parc protégé)
- Le coprs de Ferme en centre-ville
- La « friche Sud-Est et le site de la coopérative

L'ensemble de ces études trouveront nécessairement des interactions avec le PLU en cours de révision. Les élus s'engagent à informer le bureau d'études VERDI de l'avancement et des conclusions de ces dernières.

✓ Monsieur le Maire, avant d'examiner le découpage en zones du règlement graphique, signale une récente procédure qui modifiera les limites communales entre Noailles et Ponchon. L'enquête publique est aujourd'hui finie mais la procédure ne semble pas finalisée. La Commune va reprendre contact avec les services de la Préfecture pour avoir des informations sur ce dossier. La Commune s'engage à communiquer les éléments au bureau d'études VERDI, notamment pour que le fond de plan cadastral soit mis à jour.

REFLEXIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Pour rappel, en matière de zonage, on distingue :

- Les zones urbaines dites **U**
- Les zones à urbaniser dites **AU**
- La zone agricole dite **A**
- La zone naturelle et forestière dite **N**

Après un examen du règlement graphique du PLU approuvé, il ressort les informations suivantes :

✓ Maintien du principe d'une zone UA (urbaine ancienne) qui identifie le noyau ancien du bourg et notamment sa densité bâtie plus marquée, sa mixité fonctionnelle, sa dimension traditionnel et qualitative sur le plan architectural. Quelques ajustements au niveau des limites de la zone UA sont proposés (exemple : extension dans la rue Ruellette, réduction au niveau de la rue de l'Eglise, interrogation sur les fonds de parcelles de l'avenue du Gymnase, accès au site de la coopérative).

✓ Maintien du principe d'une zone UB, zone urbaine de transition (entre le noyau ancien et les secteurs pavillonnaires). Toutefois, certaines limites seront reprises (notamment réduites en profondeur) pour ne pas encourager la consommation d'espaces et le développement d'une urbanisation en double rideau.

Il est entendu, compte tenu des enjeux urbanistiques du secteur Sud-Est, que la rive UB du Chemin de la Messe soit intégrée aux réflexions d'aménagement qui seront engagées par la SAO.

✓ Maintien du principe d'une zone UD, zone urbaine localisant les secteurs à dominante pavillonnaire du bourg. Après discussions, des modifications de limite sont décidées : zone UD réduite au Sud de la rue du Val Gérin pour mieux tenir compte des occupations du sol et ne pas encourager les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espaces.

Les élus s'interrogent sur le statut communal ou non des parcelles n°56 et n°57 (à proximité de la sente depuis la rue du Clos de Longvillers). Une réponse sera donnée au bureau d'études.

✓ Concernant la zone UC (site Coccinelle), il est entendu que l'isolement géographique ne participe pas de sa logique commerciale. Aussi, il est proposé que l'îlot UC soit associé aux réflexions d'aménagement qui seront engagées par la SAO pour la partie Sud-Est du bourg. Il s'agit de « valoriser » le foncier en cas de mutation et de ne pas « l'enfermer » dans une vocation commerciale. Il semble important de préciser que la démarche ne condamne pas l'activité commerciale en place, mais permet d'ouvrir les vocations de l'îlot en cas de mutation.

✓ La zone UE (zone économique intercommunale) est maintenue. Comme le rappelle le PADD, le potentiel économique du territoire doit être mise en valeur et développer dans les années à venir (statut de pôle à l'échelle du territoire intercommunal). La zone UE sera agrandie dans son emprise pour englober les parties aménagées (classées en 1 AUe au PLU approuvé).

Les élus s'interrogent sur la pertinence d'un zonage UE sur les parcelles n°628 et n°629 (configuration spécifique non adaptée à l'accueil de bâtiments économiques). Une réponse sera donnée au bureau d'études pour adapter le plan de zonage en conséquence.

S'agissant des zones AU, les points suivants sont décidés :

La vaste zone 2AU inscrite dans le prolongement Nord du bourg n'est pas reprise. En effet, cette zone d'extension apparaît surdimensionnée par rapport à l'objectif démographique et le nombre de logements annoncés par le PADD, mais semble en contradiction avec les politiques publiques concernant la modération de la consommation d'espaces (agricoles dans le cas présent).

Les parcelles classées en 2 AU par le PLU approuvé seront redonnées à la zone agricole (A). L'habitation existante située à l'extrémité du chemin sera identifiée sous un STECAL (secteur Nh) pour permettre des évolutions modérées du bâti existant (extension, annexe).

- ✓ La même démarche est décidée pour la zone 2 AU inscrite dans le prolongement Sud du bourg (Sud de la rue du Val Gérin). Cette dernière est également supprimée au profit de la zone agricole (A).
- ✓ La zone 2 AU inscrite dans la partie Sud-Est du bourg (îlot ancienne fonderie) est maintenue. Comme le précise le PADD, cette section de l'enveloppe agglomérée apparaît stratégique pour l'avenir urbain de Noailles.
- ✓ La zone 2 AU inscrite au niveau du cœur d'îlot pincé entre la rue Mignon et la rue du Bois Laurent est conservée. Seules les « portes » pour la desserte du futur quartier seront également rattachées au classement 2 AU.
- ✓ La zone 1 AUht, aujourd'hui aménagée et urbanisée sera rattachée à la zone urbaine UD.
- ✓ Le site du groupe scolaire (1 AUp au PLU approuvé) aujourd'hui réalisé sera classé en UDp. Le nouveau barreau routier doit figurer sur le fond de plan cadastral ; il marquera la limite de la zone UDp (l'excédent situé à l'Ouest du barreau sera redonné à la zone agricole).
La partie Nord située au Nord du groupe scolaire actuel sera vraisemblablement appréhendée sous un classement 1 AUp (pour permettre si besoin une extension du pôle public). C'est cette section du territoire qui est concernée par le changement de limite communale avec Ponchon.
- ✓ Le classement Nm (au niveau de l'activité agricole située à l'arrière de la rue Simonet) n'apparaît pas adapté. Un classement agricole (A) sera proposé (d'autant que l'exploitant a fait part de projets de développement via le questionnaire agricole).
- ✓ Le secteur Nj (naturel jardins) ne sera pas repris dans ses limites initiales. De plus, le PLU révisé proposera une zone naturelle au niveau des boisements existants (et non A).
- ✓ Concernant les secteurs Ns (naturels sportifs & loisirs), les élus précisent que le règlement devra permettre l'édification de vestiaires, d'un club house, de nouveaux équipements communaux et de zones de stationnement).
- ✓ Le secteur de la station d'épuration et du boisement qui lui fait face fait l'objet de discussions. Il s'agit d'un secteur très humide, pour lequel un classement N apparaît plus adapté qu'un classement A.

ooo

POINTS DIVERS

- ✓ Les élus font part d'une problématique majeure rencontrée en zone UA, celle de la multiplication des accès sur la RD 1001 et des urbanisations en deuxième rideau (notamment en cas de division parcellaire). Aussi pour mieux encadrer les opérations de surdensification et de dérives urbaines qui asphyxient la zone UA, le règlement écrit devra être travaillé pour mieux encadrer ces phénomènes (définition d'une profondeur constructible, ratio en matière de places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération...).
- ✓ Le règlement écrit ne fera plus mention de la possibilité d'utiliser les parcs publics de stationnement, en cas de non réalisation de places de stationnement liées au projet de construction. La problématique du stationnement reste pénalisante pour Noailles, notamment dans le centre-bourg.
- ✓ Les élus restent favorables à un recensement des bâtisses anciennes présentant un réel intérêt architectural. Un plan vierge va être adressé à la Commune pour un report graphique des éléments bâtis concernés.
- ✓ La question des devantures commerciales est également évoquée. Il s'agit, par le biais du règlement, de fixer des règles visant à une harmonie et une qualité d'ensemble (vitrine commerciale le long de la RD 1001).
- ✓ Monsieur le Maire évoque les problèmes rencontrés pour rendre accessibles les commerces aux personnes à mobilité réduite (ascenseurs aménagés sur l'espace public par exemple).
- ✓ Il s'agit pour la zone UA d'édicter des règles réparatrices. Il s'agit d'une réelle volonté communale.
- ✓ Le bureau d'études VERDI rappelle aux élus l'obligation d'annexer le schéma de gestion des eaux pluviales au dossier de PLU.

ooo

Ordre du jour de la prochaine réunion fixée au mardi 15 mai 2018 à 18h00 à l'Hôtel de Ville de Noailles :

- Poursuite du règlement graphique

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