

Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	7
Objet de la réunion :	R7 : Poursuite de la traduction réglementaire du projet communal (zonages)		
Date & lieu :	15/05/2018	Hôtel de Ville de Noailles	
Rédacteur :	Virginie COUTARD	Nbr de page :	4
Diffusé le :	06/06/2018		

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		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
Conseiller Municipal	Jacky CAMBOU			X		
Conseiller Municipal	Eric LEQUEN			X		
Conseillère Municipale	Jocelyne LECOMTE					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
DDT 60/DTO	Carène MARSEILLE	carene.marseille@oise.gouv.fr		X		X
CCI Oise	Nadège CHAMBON	Nadège.chambon@cci-oise.fr		X		
VERDI	Virginie COUTARD	vcoutard@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.54	X		X

Personnes excusées :

- Monsieur Maurice BILY / Agence Régionale de Santé
- Madame Sandra DENIZART / Communauté de Communes Thelloise
- Madame Jocelyne LECOMTE / Commune de Noailles
- Madame Céline LECOCQ / Commune de Noailles

Ordre du jour :

- Traduction réglementaire du projet communal (suite)

SUITE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD (plans de zonage bourg + territoire)

Avant d'entamer l'examen sur le plan de zonage du territoire, le groupe de travail revient sur le plan de zonage du bourg.

➤ Le cas de l'exploitation agricole présente à l'arrière de la rue Simonet est abordé. Les élus souhaitent s'assurer que la zone agricole (A) qui est proposée soit en accord avec les projets de l'exploitant.

En effet, dans le cadre du questionnaire agricole, ce dernier a fait part de projets de nouveaux bâtiments pour des poules pondeuses, sans précision de localisation, ni d'emprise. La Commune va se rapprocher de l'exploitant concerné pour se faire préciser certains points. Il s'agit que le PLU n'empêche pas le développement de l'activité agricole, dans le respect des réglementations en vigueur (périmètres d'éloignement notamment).

➤ Concernant la zone 1 AU_p, il est convenu que le nouveau barreau routier soit reporté sur le fond de plan. La Communauté de Communes Thelloise a transmis très récemment un fichier.

➤ Le classement en zone urbaine de l'îlot accueillant l'opération de béguinage et la maison de maître divisée en logements (ex zone 1 AU_{hc}) est confirmé. Toutefois, les élus souhaitent que le parc boisé soit protégé.

➤ Le cas des fonds de parcelles de la rue du Gymnase est à nouveau abordé. La démarche d'optimiser ce foncier aujourd'hui « inutilisé » répond aux politiques publiques. Toutefois, les élus souhaitent que les évolutions de ces fonds de parcelles soient encadrées (par le biais d'une OAP par exemple).

De plus, compte tenu de la topographie marquée du site, la Commune va se rapprocher de la Communauté de Communes de la Thelloise, pour avoir la confirmation que le raccordement aux réseaux, notamment d'assainissement collectif, reste possible techniquement.

➤ S'agissant de la procédure en cours pour l'échange de terrain entre Ponchon et Noailles (évoquée lors de la réunion précédente), la représentante de la DDT signale qu'elle a relancé les services de l'Etat concernés pour cette dernière aboutisse. Le bureau d'études mettra à jour le fond de plan cadastral une fois la procédure validée par le Préfet.

➤ La définition d'un secteur Nh, identifiant les zones humides avérées est proposée. Les élus sont d'accord.

➤ Concernant le projet de barreau routier (clairement repris par le PADD), il est rappelé son rôle capital pour la zone d'activités intercommunale. Les élus signalent que la thématique ECONOMIE sera abordée en juin dans le cadre de la révision du SCOT : la question du devenir de la zone intercommunale sera abordée (maintien en l'état ?, extension à planifier ?...).

La représentante de la CCIO précise que ce projet d'envergure impliquera la définition d'endroits de compensation pour la consommation de milieux naturels. Il serait intéressant que le PLU, par certaines de ses dispositions (identification, remise en état de zones humides, protection de zones vertes...) puisse compenser la « perte » de milieux.

S'agissant d'un projet (qui n'a pas encore déclenché d'études techniques), il est proposé de ne pas « zoner » le barreau routier.

Dans tous les cas, le tracé retenu pour le futur barreau routier reprendra le scénario le plus optimal et le moins impactant à la fois pour les milieux naturels et les espaces agricoles.

➤ S'agissant de la zone d'activités intercommunale et de son extension (un souhait de la commune), Mme CHAMBON précise que la CCIO s'oppose aux nouvelles implantations commerciales en périphérie, souvent en concurrence avec le commerce de centre-bourg. Les élus ne partagent pas cet avis et précisent que le type de commerces accueilli sur la zone d'activité complète l'offre commerciale du centre-bourg. Ils précisent également que le cas de Noailles reste particulier : la RD 1001 « fait » le commerce. L'axe routier historique est le support de flux de transit qui alimentera toujours la clientèle des commerces de proximité (artère dynamique).

Monsieur le Maire réaffirme la volonté communale, par le biais du PLU notamment, de rendre la commune attractive. Il rappelle également la démarche municipale pour accompagner le petit commerce, les commerces de proximité.

Enfin, selon lui pas de concurrence = pas de développement.

L'extension de la zone intercommunale, si elle confirmée par le SCOT en cours de révision, devra accueillir des activités de type artisanat, petites activités (...). Il s'agit de bien encadrer les occupations du sol via le futur règlement écrit du PLU.

➤ Le statut de l'actuel site de la « Coccinelle » est abordé. Lors de la dernière réunion, il avait été évoqué de l'associer à la zone 2 AU voisine, afin d'intégrer le site dans le projet de requalification de la partie Sud-Est du bourg. Après réflexion, il est décidé de reconnaître la vocation commerciale, et à une plus grande échelle commerciale de l'îlot. Il s'agit de maintenir le commerce existant et de permettre en cas de changement, l'implantation d'activités économiques non nuisantes.

➤ S'agissant de la zone 2 AU identifiée dans la partie Sud-Est du bourg, il est précisé que son périmètre reste à affiner, notamment en s'appuyant sur les conclusions de l'étude engagée par la SAO sur ce secteur. En effet, il est important de préciser d'ores et déjà que l'ensemble de la zone ne sera pas dédiée à l'urbanisation mais que des « zones vertes » seront préservées, remises en valeur, recrées (notamment avec le passage d'une zone humide sur la partie haute de la zone). Ces actions pourront notamment rentrer dans le cadre de la compensation évoquée précédemment pour le futur barreau routier.

La question de la coopérative agricole est abordée : il s'agit de ne pas favoriser le développement de l'activité dans un contexte urbain fortement contraint.

➤ La Commune confirme la nécessité d'inscrire d'ores et déjà 2 Emplacements Réservés (ER) :

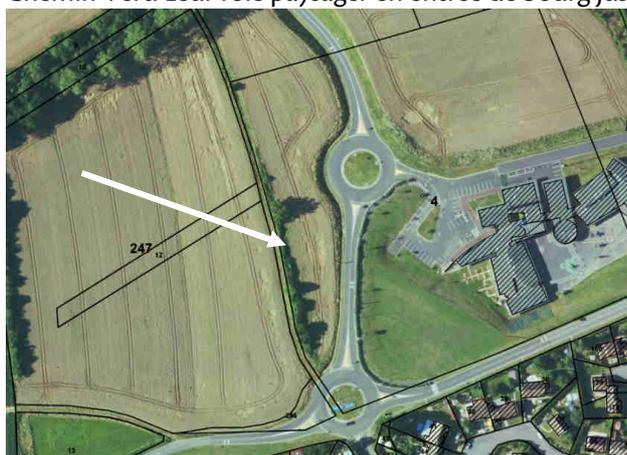
- un premier ER, pour l'aménagement d'une sente piétonne entre l'Allée Fabignon et l'impasse Foy,
- un second ER sur la parcelle n°183 pour l'aménagement d'un espace de stationnement.

➤ Le cas de l'activité de vente de voiture implantée en entrée Sud du bourg, le long de la RD1001. Il s'agit d'une activité commerciale que le PLU pourrait reconnaître sous un classement spécifique dont les limites seraient calées sur le site actuel. Les élus sont favorables à cette option.

➤ L'îlot du Presbytère fait l'objet de discussions. Le site s'étend très en profondeur, mais se trouve aujourd'hui enclavé. Le potentiel du site (proximité du centre-bourg) est relevé ainsi que la qualité architecturale de la bâtisse. Des réflexions pourront être engagées quant à un possible projet de valorisation du patrimoine. Les élus s'interrogent sur la parcelle n°172 (propriétaire ?). une réponse sera donnée au bureau d'études.

Remarques sur le plan de zonage du territoire :

➤ Les élus proposent de protéger (au titre du paysage), les alignements végétaux (arbres, haies) qui accompagnent le Chemin Vert. Leur rôle paysager en entrée de bourg justifie cette action.



Vue aérienne entrée Ouest du bourg

➤ Les élus demandent que le règlement écrit de la zone agricole rappelle l'application de la servitude liée aux périmètres de protection du point de captage en eau potable.

➤ Le secteur Nc du PLU approuvé ne sera pas repris. Un classement naturel (N) est requis. Pour information, le site fait l'objet d'un contentieux (en cours) et une remise en état du site sera vraisemblablement exigée (une plateforme bitumée a été aménagée sans autorisation pour une auto-école).

➤ Les élus souhaitent que le secteur Nj du PLU (Sud du bourg) approuvé soit appréhendé sous un classement agricole (A). Les boisements existants seront protégés.

Sujets abordés

➤ La question du maintien, de l'adaptation ou de la suppression du secteur An est posée. Pour rappel, le secteur An du PLU approuvé pointait la sensibilité paysagère de l'espace agricole qui côtoie le massif du Bois de Mouchy. Les avis restent partagés.

Il est proposé la définition d'un secteur agricole spécifique (Ap par exemple) dans lequel le règlement écrit autoriserait les bâtiments agricoles selon des conditions de surface au sol, de hauteur, d'aspect extérieurs pour limiter l'impact du bâti dans le paysage.

➤ La pointe Nord du territoire est abordée. Les élus proposent que les deux ensembles bâtis (exploitation agricole et le Moulin) soient appréhendés sous un même classement (secteur naturel indicé). Ce dernier permettrait les bâtiments agricoles (en lien avec le développement de l'exploitation existante), les occupations et utilisations du sol qui rentrent dans le cadre de la diversification du monde agricole, les centres équestres (occupation actuelle du Moulin) et les réutilisations du bâti existant à des fins d'hébergement, de loisirs, de tourisme. Il s'agit, par le biais de ces dispositions réglementaires de permettre une mise en valeur du bâti patrimonial existant et ainsi d'éviter les ruines.

Le bureau d'études rappelle le contexte naturel et humide de ce secteur qui justifie d'une gestion durable de cette portion du territoire communal.

ooo

Ordre du jour de la prochaine réunion fixée au **mardi 26 juin 2018 à 14h00 à l'Hôtel de Ville de Noailles** :

- Validation du règlement graphique
- Présentation pédagogique du règlement écrit

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