

COMPTE-RENDU DE REUNION



Opération :	Révision du PLU de Noailles	CR n°	5
Objet de la réunion :	R5 : Proposition d'orientations de PADD		
Date & lieu :	14/11/2017	Hôtel de ville de Noailles	
Rédacteur :	Audrey THEVENET	Nbr de page :	10
Diffusé le :	21/11/2017		

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
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
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
CCI Oise	Vincent SAMAIN	amenagement@cci-oise.fr	03.44.79.80.15		X	X
CCI Oise	Thibault BRAILLON				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 JEANGORGES	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

Ordre du jour :

- Rappel des objectifs maximum de logements à atteindre dans le respect des documents supracommunaux (SCOT du Pays de Thelle) et propositions d'orientations en vue de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sujets abordés

Rappel de l'estimation du besoin théorique de logements :

Selon les préconisations du SCOT, le rythme de développement démographique annuel ne doit pas excéder 1,5%. De plus, les services de l'Etat invitent les communes à se baser sur une densité de 20 logements à l'hectare.

Comme vu lors des précédentes réunions, le nombre de logements à planifier dans le PADD est évalué entre **178 (+1%/an) et 289 (+1,5%/an) logements maximum**. Après examen du potentiel foncier dans le bourg de Noailles, il a été estimé un potentiel global de **473 logements**. Le bureau d'études a pris en compte le fait que le potentiel identifié n'est pas mobilisable dans l'immédiat. Ainsi, un taux de rétention foncière de 30% a été appliqué sur l'enveloppe globale, portant le potentiel à **331 logements**.

On remarque que le nombre total de logements possibles est supérieur à l'objectif maximal préconisé par le SCOT (289 logements). Aussi, le Bureau d'études invite la commune à questionner les secteurs potentiels de développement recensés en fonction des conditions d'accessibilité et de desserte par les réseaux d'usages, en priorisant notamment les zones les plus équipées.

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
<i>Nombre de logements réalisés entre 2014 et 2017 (données communales)</i>	42	42
Nombre de logements restant à construire d'ici 2030	178	289

=> le nombre maximum de logements à prévoir est de 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).

Après discussion sur les secteurs de développement appréhendés par la Commune, les élus assoient leur position concernant le maintien du secteur potentiel de renouvellement situé dans le quart Sud-Est du territoire. Les élus ne souhaitent pas fragmenter le secteur en plusieurs îlots afin d'apporter une véritable vision d'ensemble en vue de l'urbanisation du site. Ainsi, un vaste secteur sera identifié sur la cartographie du potentiel foncier en tant que « secteur de développement à enjeu ». Les élus souhaitent également maintenir l'îlot 7 malgré les problèmes de réseaux et ne prévoient pas de réduction de la consommation foncière.

Intervention de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Oise

Le représentant de la CCI de l'Oise, s'interroge sur les projets de la Commune concernant la coopérative agricole. Celle-ci est en effet intégrée au périmètre d'un secteur potentiel de reconversion urbaine situé sur l'emprise d'une ancienne fonderie. La CCI suggère un classement UE sur place ou un STECAL en cas de déplacement déjà identifié dans une zone A ou N. Les élus indiquent que tant qu'aucun projet précis n'est envisagé sur le site, la coopérative restera en place. La volonté communale n'est pas de déplacer l'activité. Toutefois, dans l'optique d'un développement résidentiel du quart Sud-Est de la ville, il serait plus envisageable à long terme d'implanter la coopérative agricole sur un site éloigné des habitations et connecté aux grandes voies de circulation (par exemple dans la zone d'activités de Longvillers le long de la RD 137). Les élus prévoient de rencontrer les propriétaires avant la prochaine réunion.

La CCI s'interroge également sur la situation de la dent creuse n°2 identifiée au plan du potentiel foncier de la ville de Noailles. Les élus indiquent qu'aucune construction n'y est implantée, l'espace est occupé par des véhicules liés à une activité de carrosserie. Ils indiquent également que le bâtiment principal qui sert de garage est situé sur une parcelle voisine. La Commune ne souhaite en aucun cas hypothéquer la pérennisation de l'activité, il s'agit uniquement d'identifier le foncier libre de toute construction disponible dans le tissu urbain, dans le cadre de l'élaboration du futur document de planification.

La CCI fait remarquer qu'il existe des projets de centrales hydrauliques menés dans le département de l'Oise. La présence d'un bief et d'un ancien moulin à eau, aux abords du Sillet, peut constituer un potentiel à considérer pour implanter des projets hydrauliques sur le territoire. La Commune n'a pas de projet à ce sujet pour le moment.

Le représentant de la CCI expose les orientations de la CCI de l'Oise. La CCI recommande à ce jour de prioriser les activités industrielles, artisanales et de logistique plutôt que les activités commerciales, au vu de l'offre actuelle sur le territoire de l'Oise. Des conditions optimales doivent être prévues pour accueillir les activités, notamment une emprise suffisante pour recevoir les constructions et les places de stationnement, une bonne desserte routière ainsi qu'une capacité suffisante des réseaux (avoir un réseau de gaz de ville est notamment un atout).

La Commune signale que le projet de développement commercial de la zone d'activités intercommunale de Noailles a été entériné depuis un certain temps, et que des permis de construire ont déjà été délivrés (notamment pour l'implantation d'un Leclerc). Ceci n'empêchera pas l'implantation d'autres activités dans la zone. Les élus signalent que c'est la Communauté de Communes de la Thelloise (CCT) qui dispose de la compétence développement économique. Aussi, les orientations de développement économique de la zone sont à réfléchir en partenariat avec l'intercommunalité. Les élus de Noailles ont exprimé leur souhait de rencontrer les personnes compétentes en la matière à la CCT.

Les élus notent qu'il y a une réelle demande en matière de locaux d'activités sur le territoire de Noailles.

Suite à une interrogation de la CCI, les élus confirment leur position par rapport au projet de carrière mentionné dans un compte-rendu précédent. Les élus s'opposent à l'ouverture potentielle d'un projet de carrière à Berthecourt (non loin de la zone d'activité intercommunale) tant qu'aucune solution ne sera trouvée pour reporter les circulations engendrées par l'activité de la carrière, alors que le trafic actuel dans la ville de Noailles est déjà saturé. Selon les élus, le projet de barreau routier qu'ils envisagent entre la RD 1001 et la RD 137, apparaît comme une condition sine qua none à l'ouverture de la carrière.

Présentation de la première esquisse des orientations du PADD

Rappel : Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme énonce le contenu du PADD :

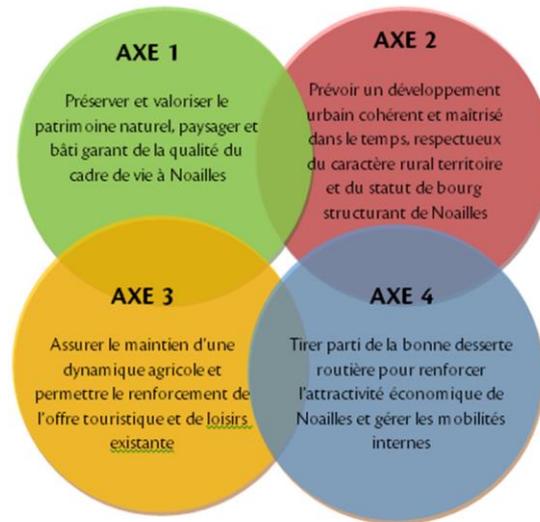
« Le PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la Commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PADD constitue le projet politique de la Commune à l'horizon 2030. Il s'appuie sur le diagnostic territorial et les enjeux inhérents au territoire communal. Le PADD constitue le premier document officiel du PLU et nécessite un débat officiel en séance de Conseil Municipal. Ce « débat » sera l'occasion d'une présentation des grandes orientations du futur PLU, ainsi qu'un moment d'échanges entre élus.

Les premières orientations du PADD :

Le bureau d'études présente une première ébauche du PADD et propose aux élus de construire le projet communal autour de 4 axes (Cf. présentation jointe) :

Remarques faites lors de la présentation des 4 axes :

Concernant le projet de barreau de liaison, les élus souhaitent que les 4 axes prennent en compte le projet du barreau de liaison. Ainsi, dans l'axe 1, les espaces boisés situés sur la trajectoire potentielle de la future voie ne seront pas identifiés comme des espaces à protéger (EBC). Au sein de l'axe 3, le figuré affichant une volonté de préserver les zones agricoles au Sud-Est du bourg sera supprimé. Enfin, dans l'axe 4, la trajectoire de la flèche représentant le futur barreau de liaison sera légèrement modifiée comme cela a été indiqué par les élus.

Axe 1 :

- Les élus signalent qu'ils souhaitent supprimer le terme « inondation » dans les orientations proposées en matière de prise en compte des risques sur le territoire. Il s'agit principalement de phénomènes de ruissellement qui sont constatés dans le bourg ;
- Les élus indiquent qu'ils n'ont jamais constaté de risque de mouvement de terrain dans le bas de la butte de Longvillers, ni de poches d'argiles à cet endroit. La butte est constituée principalement de sables et de boisements. Il est toutefois important, selon eux, de maintenir le couvert boisé pour lutter contre l'érosion de la butte et de possibles effondrements sur les constructions implantées en contrebas. Il est également important pour les élus de veiller à interdire toutes nouvelles constructions ou affouillements dans les fonds de parcelles de ces constructions ;
- En matière de protection du bâti, la Commune est très attachée à la préservation du patrimoine local et de son identité architecturale. Ce pourquoi, les élus souhaitent identifier un certain nombre de bâtiments sur la cartographie du PADD. Le PADD identifiera des secteurs où le bâti présente une certaine qualité architecturale qu'il faudra prendre en compte dans le PLU, soit par une protection au titre de l'article L123-19 du Code de l'Urbanisme (dont les dispositions sont à préciser par la commune au sein du règlement écrit, avec les possibilités d'évolution adéquates) soit par une prise en compte au travers d'un zonage spécifique dans le règlement graphique (zone urbaine ancienne par exemple) ; La Commune a indiqué un premier recensement du bâti remarquable au bureau d'études, qui pourra être précisé lors de l'élaboration du règlement écrit du PLU (recensement à la parcelle, degré et type de protection, etc...) ;
- Enfin, l'orientation sur la protection du bocage est supprimée. La réalité du terrain ne justifiant pas cette orientation selon les élus.

Axe 2 :

- Les élus souhaitent supprimer l'orientation sur la mixité de logements annotée sur la cartographie et les figurés associés qui ne correspondent pas à des projets réels de la Commune (constructions existantes ou projets non envisagés), bien que cet objectif fasse partie des orientations politiques que se donne la commune depuis de nombreuses années. En effet, la Commune dispose de plus de 20% de logements aidés et a impulsé la création de programmes de béguinage.

Prochaine réunion :

Mardi 12 Décembre à 14h30, à l'hôtel de Ville (salle du 1^{er} étage). CONFIRMER L'HORAIRE

Ordre du jour de la prochaine réunion :

Poursuite des discussions sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et réflexion sur les premières OAP.

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



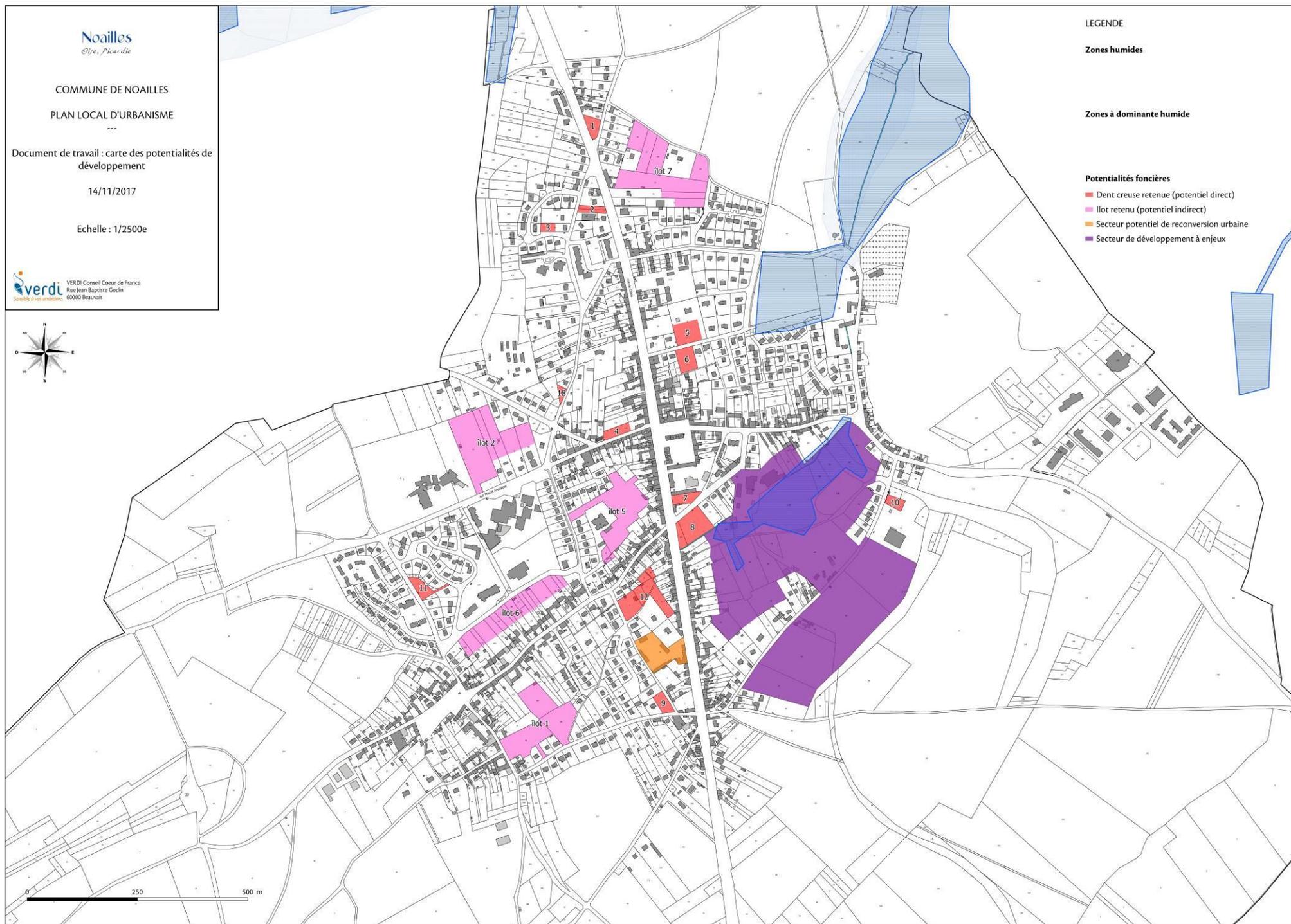
LEGENDE

Zones humides

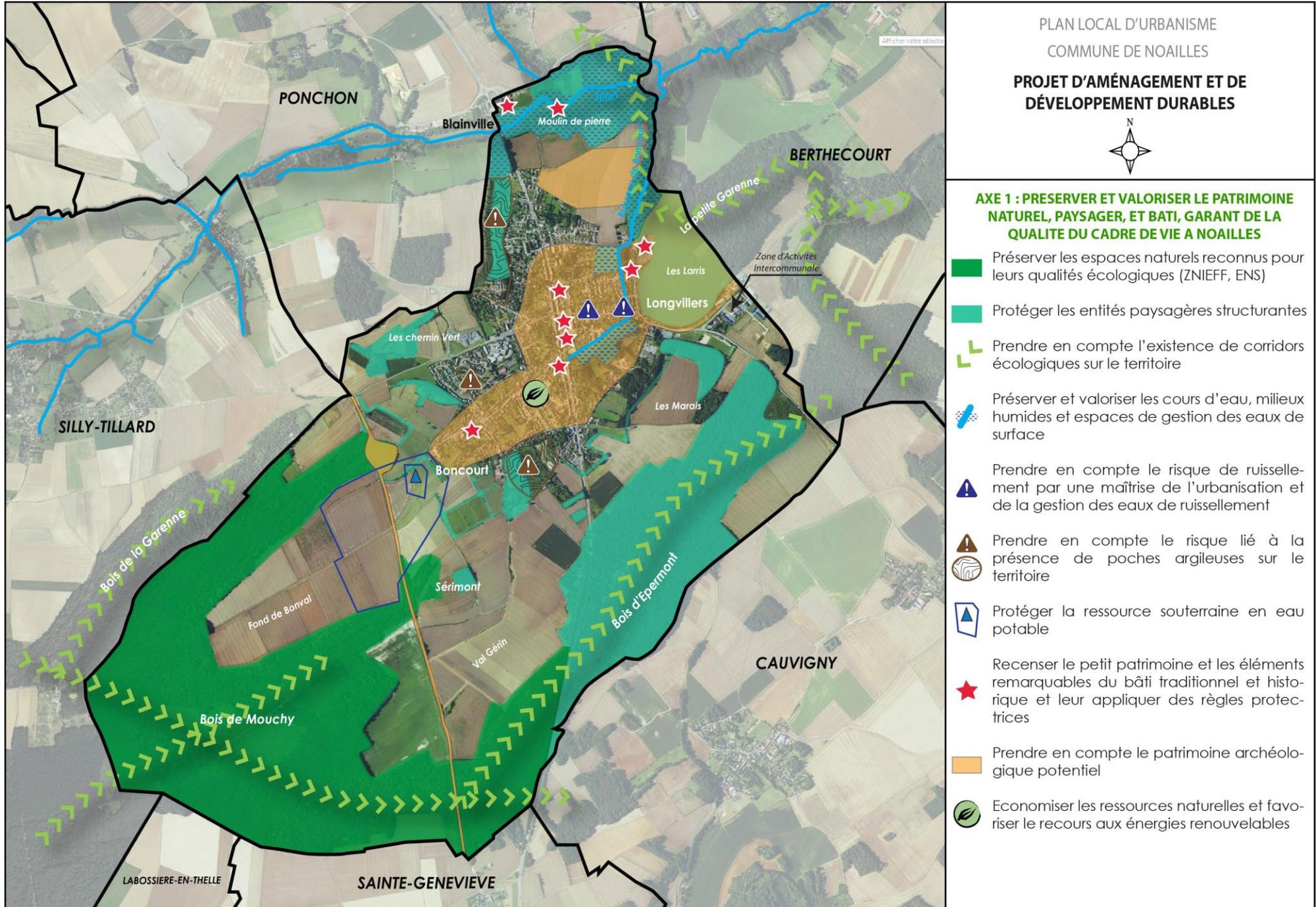
Zones à dominante humide

Potentialités foncières

-  Dent creuse retenue (potentiel direct)
-  Ilot retenu (potentiel indirect)
-  Secteur potentiel de reconversion urbaine
-  Secteur de développement à enjeux



CARTES DU PADD REVISEES APRES REUNION



PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE NOAILLES

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER, ET BÂTI, GARANT DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE A NOAILLES

- Préserver les espaces naturels reconnus pour leurs qualités écologiques (ZNIEFF, ENS)
- Protéger les entités paysagères structurantes
- Prendre en compte l'existence de corridors écologiques sur le territoire
- Préserver et valoriser les cours d'eau, milieux humides et espaces de gestion des eaux de surface
- Prendre en compte le risque de ruissellement par une maîtrise de l'urbanisation et de la gestion des eaux de ruissellement
- Prendre en compte le risque lié à la présence de poches argileuses sur le territoire
- Protéger la ressource souterraine en eau potable
- Recenser le petit patrimoine et les éléments remarquables du bâti traditionnel et historique et leur appliquer des règles protectrices
- Prendre en compte le patrimoine archéologique potentiel
- Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 2 : PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE DANS LE TEMPS, RESPECTUEUX DU CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE ET DU STATUT DE BOURG STRUCTURANT DE NOAILLES

Privilégier la densification/consolidation de l'enveloppe agglomérée pour limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Encadrer la gestion des secteurs de bâti diffus/ne pas encourager le phénomène d'étalement urbain

Maintenir des coupures d'urbanisation

Concentrer le développement urbain dans les îlots intra-urbains

Veiller à la fonctionnalité et à la capacité des réseaux d'usage

Maintenir une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins des habitants

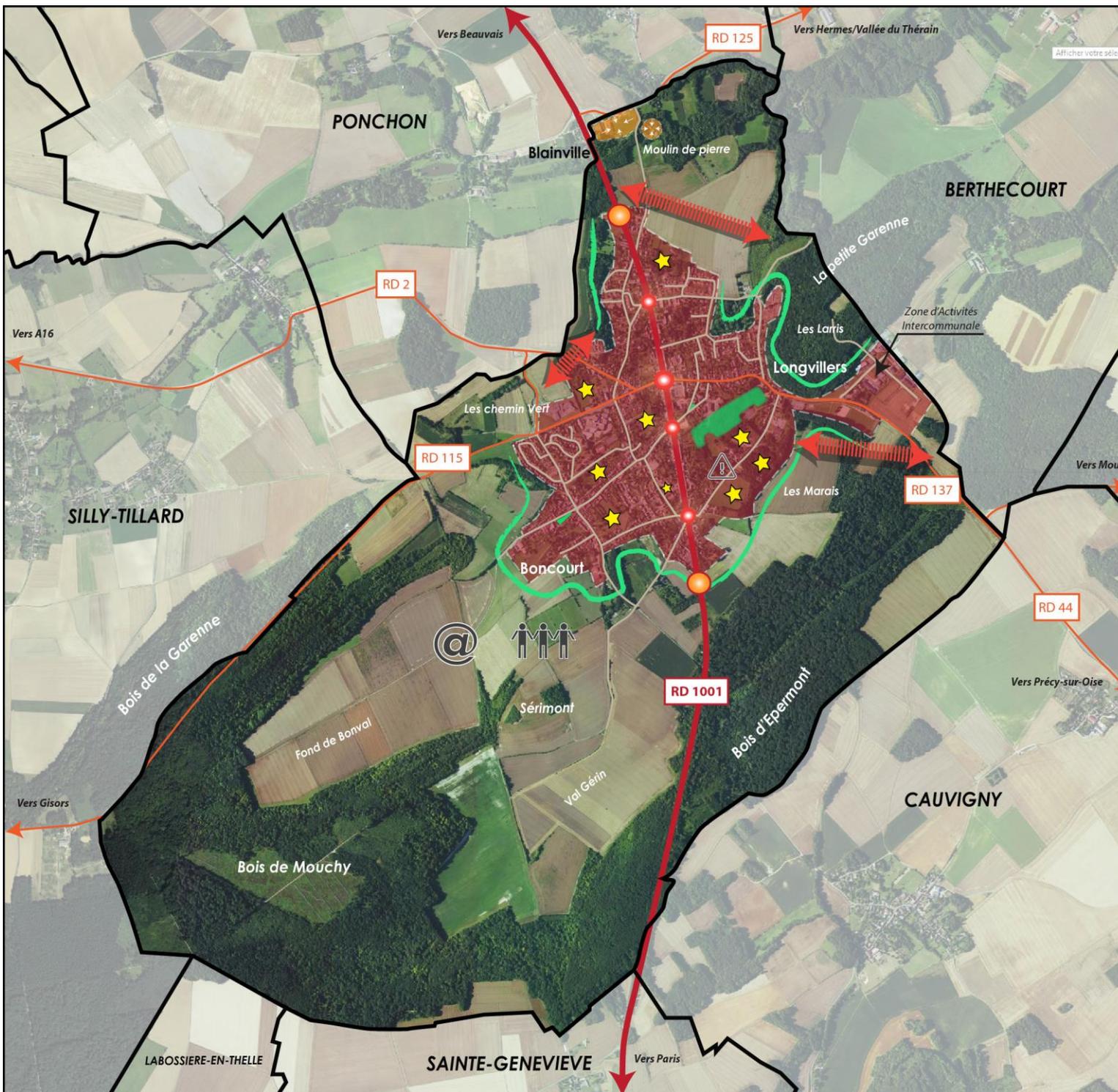
Préserver l'ambiance traditionnelle et veiller à la bonne intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions

Traiter qualitativement les lisières urbaines et maintenir une trame verte dans le tissu urbain

Assurer le déploiement des communications numériques

Valoriser les entrées de bourg routières

Privilégier les formes moins consommatrices d'espace et intégrer les principes de l'architecture bioclimatique



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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

 Maintenir la vocation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture et préserver les éléments de bocage identitaires

 Intégrer la diversification du monde agricole dans le dispositif réglementaire du PLU

 Maintenir des «portes agricoles fonctionnelles» à l'arrière des sièges d'exploitation

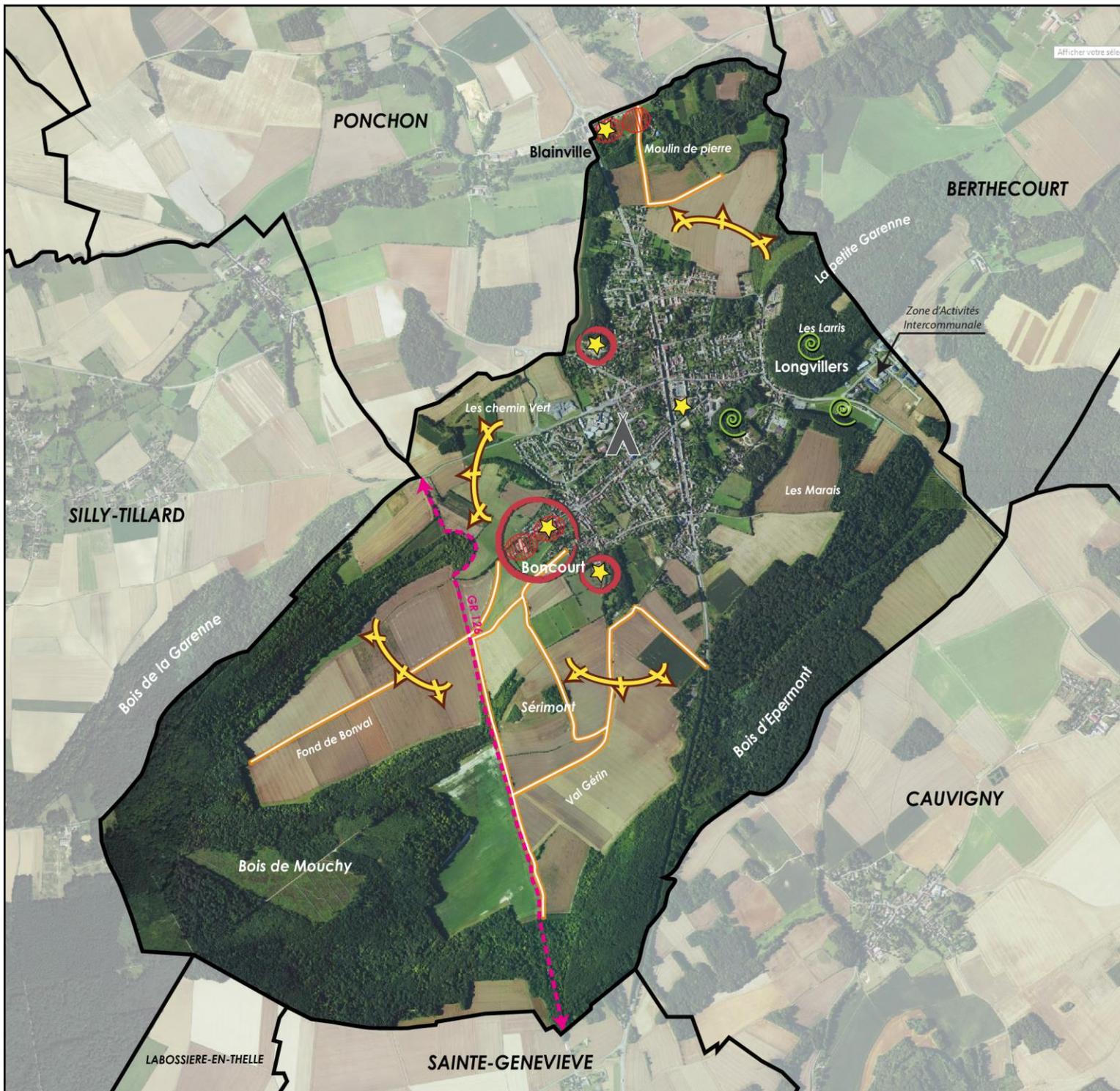
 Prendre en compte les périmètres existants des bâtiments d'élevage

 Assurer la préservation du maillage de chemins ruraux pour une desserte efficace des finages agricoles

 Maintenir, valoriser et poursuivre l'entretien des chemins dans un objectif de développement des modes doux à l'échelle intercommunale et de mise en réseau des sites d'intérêt touristiques locaux

 Encourager les projets touristiques de mise en valeur du territoire et les nouvelles formes d'hébergements (gîtes ruraux, gîte à la ferme, insolite,...)

 Valoriser les espaces naturels intra-urbains à travers des projets d'aménagements paysagers et de loisirs



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AXE 4 : TIRER PARTI DE LA BONNE DESSERTE ROUTIERE POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE NOAILLES ET GERER LES MOBILITES INTERNES

 Maintenir la traversée de la RD 1001 comme vitrine commerciale de Noailles et affirmer son statut de pôle commercial structurant

 Maintenir/Encourager l'implantation de nouvelles activités économiques à vocation mixtes (commerces, services, artisanat...) compatibles avec le statut de bourg structurant



Confirmer la vocation économique de la Zone d'Activités Intercommunale dans le respect des milieux naturels environnants



Réduire les risques liés au passage de la RD 1001, classée route à grande circulation (ralentissement des véhicules, sécurisation des passages piétons,...)



 Sécuriser /aménager les carrefours accidentogènes

 Renforcer les capacités de stationnement dans le bourg

 Désenclaver les secteurs Sud-ouest et Sud-est par un renforcement des bouclages viaires

 Envisager la création d'une liaison viaire entre la RD 1001 et la ZA Intercommunale

 Favoriser les modes de déplacement doux (piéton, vélo,...) et alternatifs (covoiturage, bus intra-urbain,...)

