

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOAILLES

18U25

Rendu exécutoire  
le

## Modification simplifiée n°1

### NOTICE EXPLICATIVE

Date d'origine :  
Septembre 2025

2

PLU approuvé le 10 octobre 2023 - Études initiales réalisées par Verdi

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 - APPROBATION - Dossier  
annexé à la délibération du conseil municipal du

#### *Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb) ; M. Danse (Géog-Urb)



## **Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Commune de  
**NOAILLES** - Oise (60430) -

### **NOTICE EXPLICATIVE ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU DE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Septembre 2025

*Dossier annexé à la délibération  
du conseil municipal en date du*

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Noailles a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 10 octobre 2023 et n'a fait depuis, l'objet d'aucune procédure d'évolution.

La commune de Noailles n'est plus soumise aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable. Toutefois, le nouveau projet de SCoT de la Communauté de Communes de la Thelloise a été arrêté le 10 juillet 2025. La modification simplifiée n°1 du PLU envisagée ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains ; elle ne porte que sur un ajustement au règlement graphique ainsi qu'au règlement écrit, suite à la constatation de deux erreurs matérielles, sans remise en cause des orientations du projet communal.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté deux erreurs matérielles, l'une concerne le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein du secteur « Na » localisé à l'extrémité nord du territoire communal. En effet, le règlement de la zone N, secteur « Na » autorise « les établissements de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, uniquement dans les bâtiments présentant un intérêt architectural, repérés sur le règlement graphique » alors même que le règlement graphique n'identifie aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme le permet l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. L'autre concerne le règlement écrit qui, en page n°72, fait référence à un plan de découpage en zone « 6b » alors même que cette pièce n'existe pas.

La présente notice a pour objet de présenter cette première modification simplifiée du PLU de Noailles approuvée le 10 octobre 2023.

#### CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Deux modifications sont apportées :

- 1 - Correction d'une erreur matérielle au règlement graphique (règlement graphique au 1/5000<sup>ème</sup>, pièce 4.1 du dossier PLU).
- 2- Correction d'une erreur matérielle au règlement écrit (pièce 4.5 du dossier PLU).

Cette modification pour erreur matérielle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle n'engendre pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

**Il convient de rappeler la procédure de modification simplifiée du PLU pour erreur matérielle n'est pas soumise à évaluation environnementale suivant les dispositions de l'article R104-12 du code de l'urbanisme.**

# 1 - CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AU REGLEMENT GRAPHIQUE (REGLEMENT GRAPHIQUE AU 1/5000<sup>EME</sup>, PIECE 4.1 DU DOSSIER PLU).

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan, il est constaté une erreur matérielle en ce qui concerne le règlement graphique qui n'identifie pas, au sein du secteur « Na », les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination alors même que le règlement écrit du secteur autorise « les établissements de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique, uniquement dans les bâtiments présentant un intérêt architectural, repérés sur le règlement graphique ».

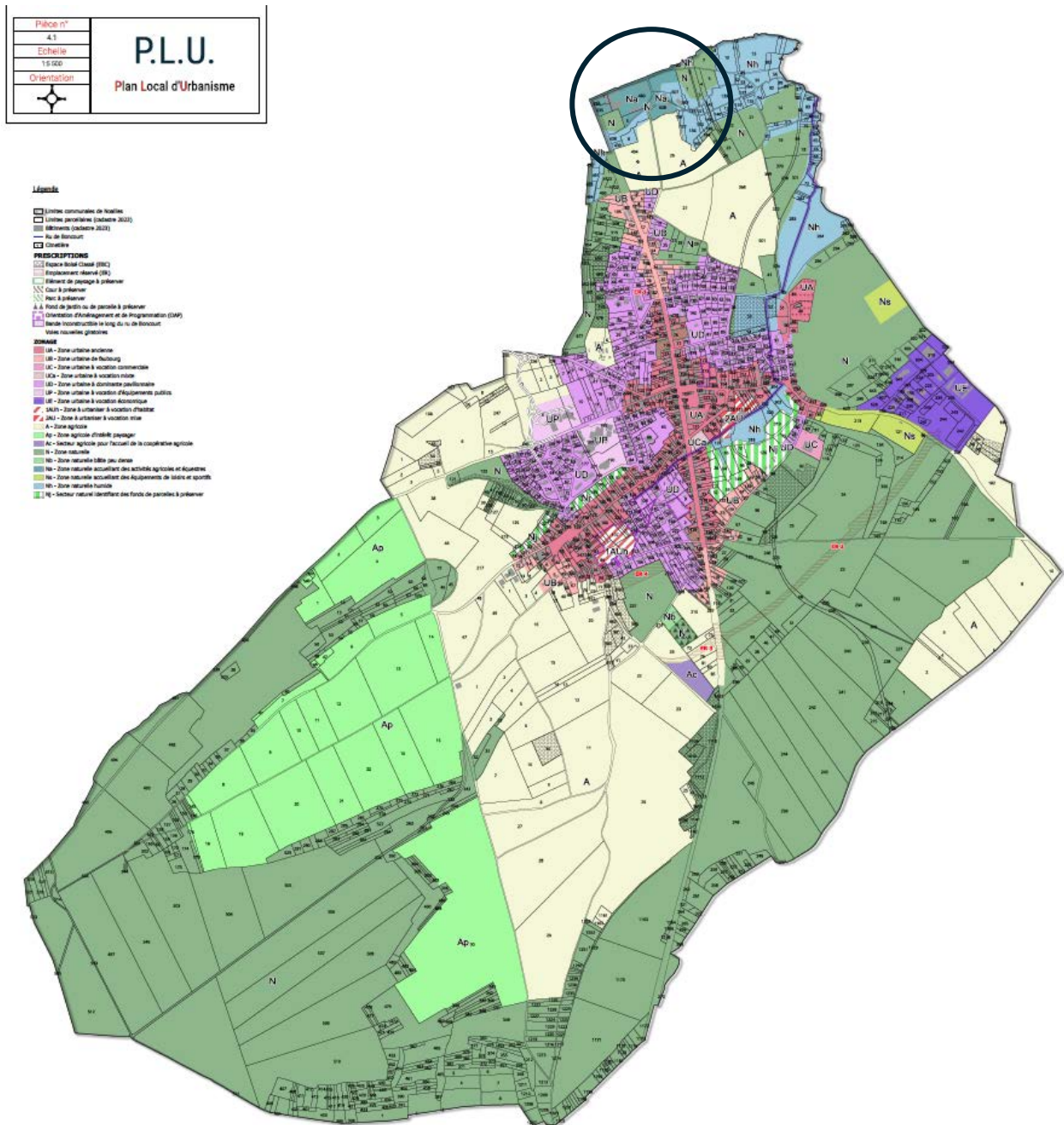


Figure 1 - Localisation du secteur "Na" comprenant une erreur matérielle (entouré en noir)



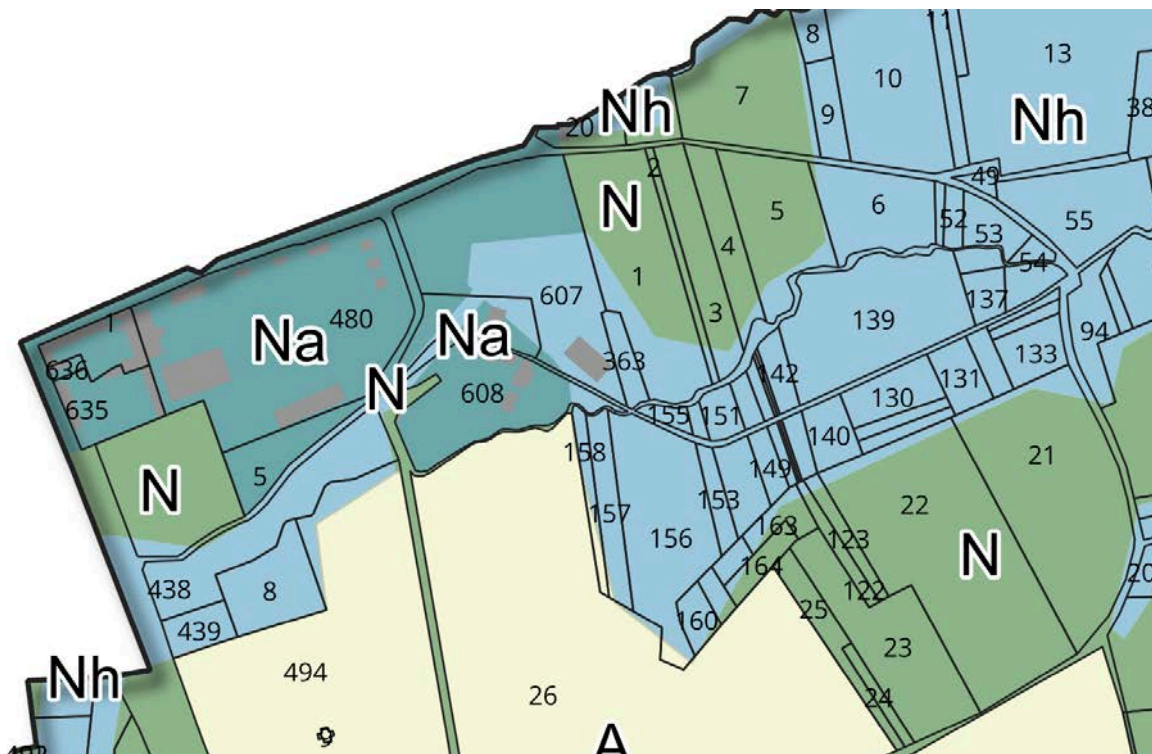


Figure 2 - Extrait du règlement graphique actuel



Figure 3 - Vue aérienne de la zone

Aujourd'hui, un acquéreur souhaiterait acheter les bâtiments présents sur les parcelles A n°607 et A n°608 afin de pouvoir y réaliser un restaurant et potentiellement de l'hébergement touristique comme le rend possible le règlement du secteur « Na » sauf que, comme indiqué, le règlement graphique n'identifie aucun bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme alors même que les bâtiments existants sur ces parcelles présentent un intérêt patrimonial et que leur changement de destination avait été prévu au moment de la révision du PLU.



Il convient donc de rectifier cette erreur afin de mettre en cohérence le règlement graphique avec les dispositions du règlement écrit en identifiant, au sein du secteur « Na », les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et pouvant faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Il est par ailleurs précisé que conformément aux dispositions de ce même article, toute autorisation d'urbanisme déposée en vue du changement de destination sera soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

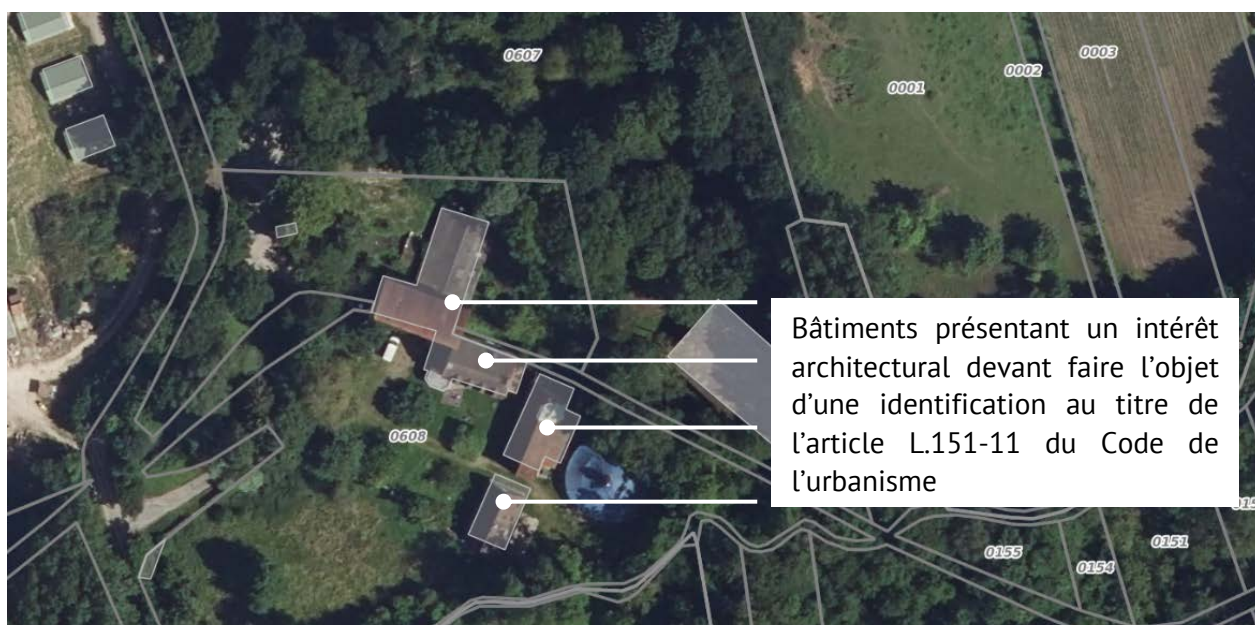


Figure 4 - Localisation des bâtiments à prévoir comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

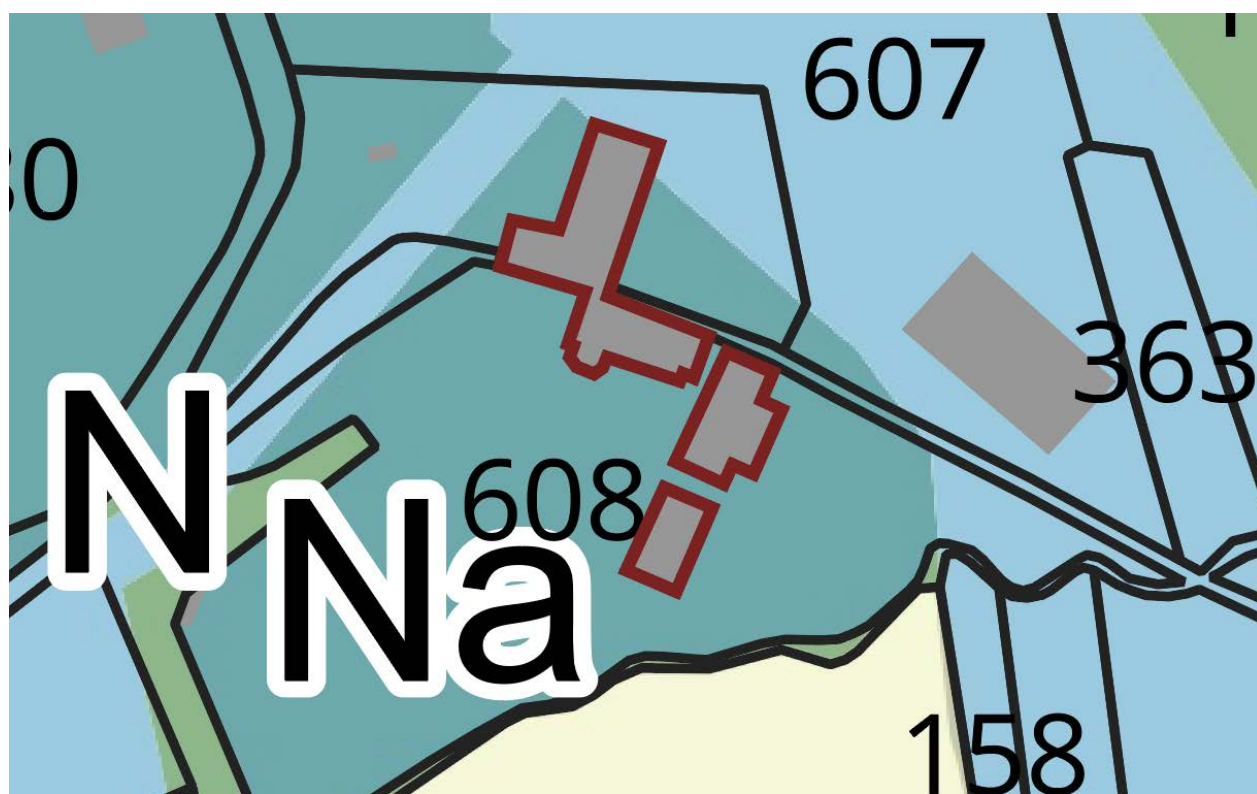


Figure 5 - Zoom sur le règlement graphique actuel avec identification des bâtiments

Afin de rectifier cette erreur matérielle, il est donc proposé de faire évoluer la pièce n°4.1 « Règlement graphique 1 :5000<sup>ème</sup> » de la façon suivante :

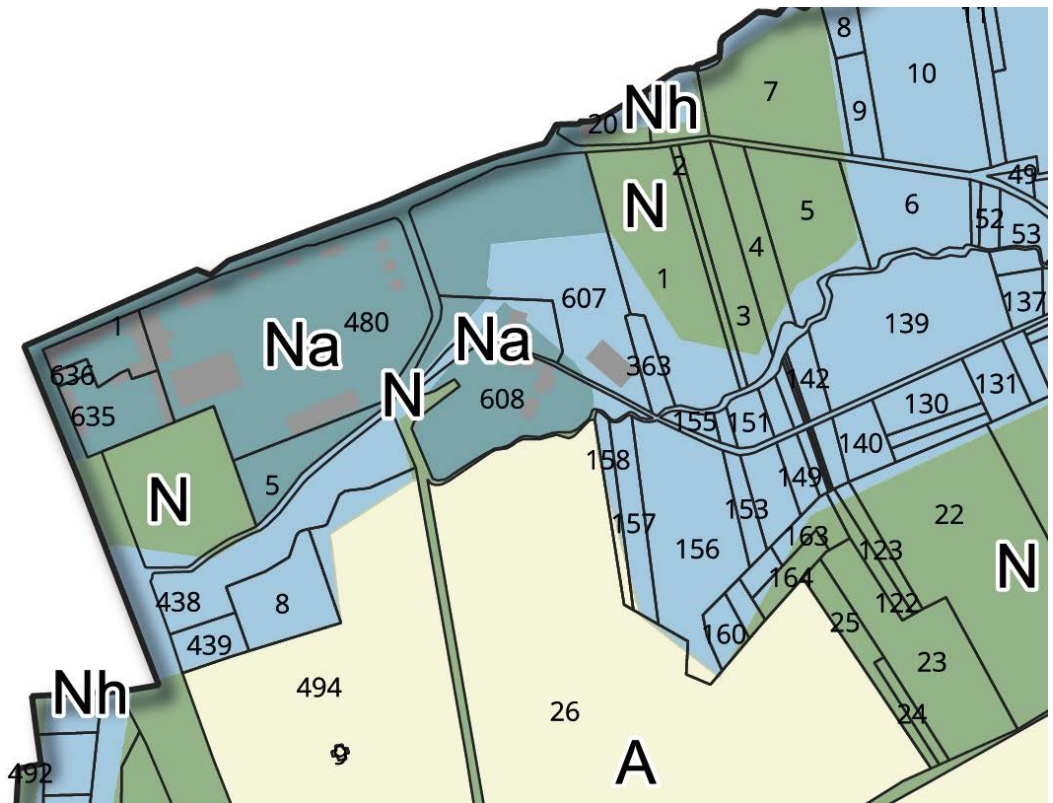












Figure 6 - Extrait du règlement graphique avant modification

PRESCRIPTIONS

-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Emplacement réservé (ER)
-  Élément de paysage à préserver
-  Cour à préserver
-  Parc à préserver
-  Fond de jardin ou de parcelle à préserver
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Bande inconstructible le long du ru de Boncourt
-  Voies nouvelles giratoires
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151.11 du CU

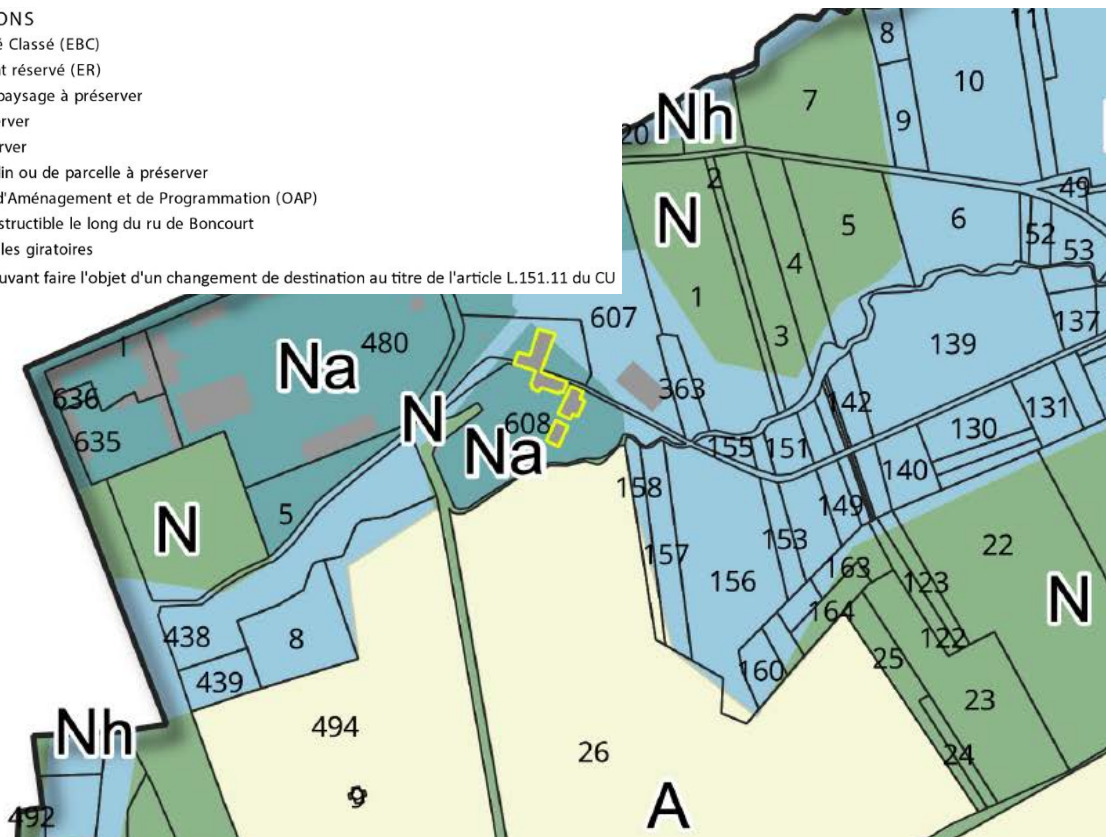


Figure 7 - Extrait du règlement graphique après modification (dont légende ajustée)

## 2- Correction d'une erreur matérielle au règlement écrit (pièce 4.5 du dossier PLU).

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan, il est constaté une erreur matérielle en ce qui concerne le règlement écrit de la zone UC qui, en page n°74, fait référence à un plan de découpage en zone qui n'existe pas : « *Comme précisé sur le plan de découpage en zone n°6b, les lisières doivent faire l'objet de plantations* ».

Premièrement, le règlement graphique se compose des pièces 4.1 et 4.2 et non pas « 6b » et deuxièmement, le règlement graphique ne comporte aucune information concernant des plantations imposées en « lisière » et cela pour aucune zone.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle par la suppression de la règle.

### Zone UC – Paragraphe 6 traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

<b>Avant modification :</b>	<b>Après modification :</b>
(...)  <u><i>Dans le secteur UCa</i></u> Comme précisé sur le plan de découpage en zone n° 6b, les lisières doivent faire l'objet de plantations.	(...)  <u><i>Dans le secteur UCa</i></u> <del>Comme précisé sur le plan de découpage en zone n° 6b, les lisières doivent faire l'objet de plantations.</del>
(...)	(...)