

5^{ème} COMMISSION « urbanisme, aménagement urbain, activités économiques »
REUNION DU JEUDI 3 MARS 2022 - Salle des fêtes/Hôtel de Ville-20h30

NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O	NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O
Monsieur	ONCLERCQ	Bernard	Maire	X	Monsieur	ROBERVAL	Christophe	C. Municipal	E
Madame	SOARES	Sandrine	8 ^{ème} adjoint	X	Madame	SALENTIN	Brigitte	C. Municipale	E
Monsieur	AUGER	Gérard	1 ^{er} adjoint	X	Monsieur	GABRIEL	Xavier	C. Municipal	E
Madame	BILL	Caroline	4 ^{ème} adjoint	X	Monsieur	DEFER	Benoît	C. Municipale	E
Monsieur	LE COUDREY	Jean-Pierre	3 ^{ème} Adjoint	E	Monsieur	JACOB	Denis	C. Municipal	X
Madame	SIGAUD	Martine	6 ^{ème} Adjoint	X	Monsieur	MARANI	Gilberto	C. Municipal	X

Ordre du jour : Révision du PLU :

- Présentation de l'étude des OAP sectorielles
- Point sur le registre de concertation,
- COPIIL du 4 mars : proposition de découpage des zones du territoire.
- Dossiers d'urbanisme : présentation des deux lotissements prévus
- Questions diverses

I. INTRODUCTION / CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE EN COURS :

Rappel sur le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) :

Définition : Document qui permet d'exposer de façon claire et non technique le projet urbain de la commune.

Rappel du calendrier optimal :

- débat au conseil municipal du PADD le 6 décembre 2021, transmis en préfecture le 10 décembre et affiché le 13 décembre 2021,
- disponibilité du PADD et d'un registre en mairie depuis décembre. Le document est également sur le site internet de la ville depuis le 7 janvier 2022,
- janvier : travail sur les OAP (Copil du 28 janvier 2022),
- **Réflexion sur le découpage des zones du règlement. COPIIL du 4 mars.**
- réunion publique vers le mois d'avril 2022,
- Arrêt envisagé pour le mois de juin prochain avec une approbation pour le mois de décembre / janvier 2023 (en fonction des prises en comptes des contributeurs).

II. PRESENTATION DES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) SECTORIELLES ET RETOUR DE LA REUNION DU COPIIL :

Définition : OAP sectorielles : Qu'est-ce une OAP sectorielle ?

C'est un outil de planification qui permet un renouvellement urbain. Elles s'insèrent à la mise en valeur ou la requalification de certains quartiers du centre-ville ou en périphérie ou d'un quartier d'intérêt architectural par exemple corps de ferme Elles permettent aussi de définir une planification stratégique dans des zones bien délimitées et offrent une souplesse suffisante pour éviter les modifications du PLU.

→ Depuis la loi d'août 2021 dite Loi climat résilience : L'estimation du nombre de logement et le calendrier doivent être indiqués.

Document obligatoire, mais non opposable aux tiers mais disposent d'un rapport de compatibilité. C'est à dire qu'elles sont reprises dans le règlement du PLU. (ce dernier est opposable aux actes d'urbanisme et les actes doivent être compatibles avec les OAP)

Liste des OAP (voir en annexe) :

N°1 - corps de ferme rue de Beauvais :

Actuellement cet ancien corps de ferme dispose de 2 logements. Si le propriétaire vend son domaine, il sera possible de réaliser une douzaine de logements. Les souhaits des membres du COPIIL sont d'une part, conserver un cœur d'îlot végétalisé et, d'autre part, de conquérir des places de stationnement pour soulager la rue de Beauvais.

N° 2 - bâti agricole rue de Paris :

L'usage agricole est toujours d'actualité. Si celui-ci viendrait à vendre à terme, il pourrait y avoir 6 logements environ. Prévoir un emplacement réservé pour faire une voie de liaison, y compris voie douce.

N° 3 - Secteur chemin de la procession :

Terrain actuellement cultivé. Il est situé à proximité du centre-ville et des écoles. Prévision d'environ 15 pavillons. Si l'exploitant souhaite vendre, le projet ne pourra se faire qu'après 2030 (échéance à l'horizon 2030.)

N° 4 - ferme du hameau du Bellé :

Patrimoine bâti très intéressant. Des réflexions sur les voies de circulation (motorisées et douces) avec d'autres parcelles dont le lotissement sont en cours (lotissement Flint présenté en fin de commission).

Création de logements avec une mixité fonctionnelle attendue à l'horizon 2030. Différents projets sont en étude (gîte, restauration ...)

N° 5 - secteur de la pépinière :

Ce site est intéressant afin de désengorger la rue Paul Demouy (future voie sens unique ?) mais aussi afin de créer une trame viaire et un second accès à l'école primaire Debussy. Possibilité de faire 2, voire 3, logements supplémentaires ...

La cessation du commerce est prévue fin 2022. Projet à court terme. La commune préemptera ce terrain pour un projet d'intérêt collectif (parking public).

→ Observation des membres de la commission : supprimer la possibilité de faire des logements et maintenir le site pour la création de stationnements publics et un accès supplémentaire à l'école élémentaire. Il faut donc modifier l'OAP et le PADD dans ce sens. Communiquer l'info au bureau d'étude. (NDLR : fait lors du COPIL du 04/03/22).

III. POUR INFORMATION : RAPPEL DE LA DERNIERE REUNION DU COPIL DU 28/01/22 :

- Ne pas bloquer l'extension des jardins familiaux → Réflexion des terrains ciblés ce vendredi en COPIL,
- Développement de la Zone d'activité : 14 ha supplémentaire sont demandés par la Thelloise, soit au total 24 ha. La consommation se fait par rapport à la période 2009/2021.
- Rappelons que 41 ha ont été déclassés en A ou N et non-consommés.
- Le développement économique serait à moyen terme selon la Thelloise : 5 à 10 ans.
- Les élus demandent à l'EPCI de justifier cette importante consommation de parcelles agricoles. La révision en cours du SCOT contraint à la vigilance jusqu'à la fin de la procédure de révision du PLU, car le document doit être compatible avec le SCOT. A défaut, il sera imposé à la commune de devoir lancer une nouvelle procédure dans un délai d'un an, ce qui impliquerait un coût supplémentaire ;
- Décision d'Inscription des 14 ha en attente de la justification, suppression du classement si besoin. (NDLR : courrier de la Thelloise reçu le 03/03/2022)
- Projet de 2 OAP thématiques : sur la question des paysages et de l'environnement, des déplacements et de la gestion du patrimoine bâti.

IV. POINT SUR LE REGISTRE DE CONCERTATION PADD :

A ce jour, un seul courrier émis par l'association du ROSO (association départementale pour la préservation du cadre de vie) du 05/02/22. Le ROSO souhaite deux choses :

→ sur le déroulement de la procédure : que le PLU doit tenir compte du calendrier du SCOT.

→ sur la thématique développement économique : étude sur la densification des zones existantes, recensement des friches éventuelles, estimation des besoins des entreprises.

M.ONCLERCQ et Mme SOARES expliquent avoir reçu les membres de l'association et avoir répondu à leurs questions. La procédure du PLU ne s'adaptera pas au calendrier du SCOT particulièrement long en raison de son interruption et sa complexité. Toutefois, les élus ont précisé être attentifs aux orientations du document supra-communal et que les objectifs du PLU les prennent en compte. De plus, deux élus novilaciens suivent particulièrement de près les réunions de la Thelloise. Si toutefois, les orientations ne seraient pas cohérentes, la commune prendra alors l'initiative de réaliser une procédure d'évolution de son document.

Pour le second point. Les élus ont également demandé aux agents de la Thelloise, présents lors des COPIL, d'adresser à la commune les arguments justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques. Un courrier signé du président de la Thelloise a été reçu le jour même de cette commission, il y est mentionné la nécessité de maintenir les zones ouvertes. (attractivité de la commune, saturation des zones de Chambly ...).

V. PRESENTATION DES DEUX LOTISSEMENTS.

- Le premier de 22 lots est en cours de commercialisation. Le permis d'aménager et de démolir du hangar ont été accordés. Règlement pour 22 maisons individuelles de haute qualité. Les travaux d'aménagement commenceront prochainement.
- Le second de 14 lots : l'instruction est en cours.

Rappel : Il est donc interdit de communiquer sur ce dossier tant qu'il n'y a pas de décision. Les échanges doivent rester au sein de la commission urbanisme.

VI. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DIVERSES :

Le prochain COPIL portera sur l'analyse du plan de zonage.

Certains secteurs doivent être préservés. Par exemple, il est question de protéger les fonds de parcelle des grandes propriétés pour éviter notamment les terrains en drapeau. Or, la possibilité de faire des abris pourrait créer une certaine « cabanisation » et avoir un impact visuel important. Une réflexion du groupe porte sur les possibilités de mettre des abris de jardin. L'idée de mettre une surface maximale en fonction de la superficie des terrains (à la parcelle foncière à la date de l'approbation du PLU). Par exemple : 10m² maximum pour les terrains < ou égal à 600m² et 25m² pour les > à 600m².

ANNEXE / CARTE PROJET OAP SECTORIELLES

