

Commune de NEUILLY-EN-THELLE

3 avenue des cinq martyrs
60530 NEUILLY-EN-THELLE
Tel : 03 44 26 86 66
Courriel : secretariat@neuillyenthelle.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Novembre 2023

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sari 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 Louérat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Commune de NEUILLY-EN-THELLE

3 avenue des cinq martyrs
60530 NEUILLY-EN-THELLE
Tel : 03 44 26 86 66
Courriel : secretariat@neuillyenthelle.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire
le



OAP SECTORIELLES

Date d'origine :
Novembre 2023

3b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale 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.Louérat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CORPS DE FERME DE LA RUE DE BEAUVAIS : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'emprise d'un ancien corps de ferme situé rue de Beauvais, identifié en zone « UA » et « UAj » au plan de découpage en zones, et portant sur la parcelle cadastrée section AE n°19. **Les dispositions prévues par les OAP ne s'appliquent qu'à partir du moment où il n'existe plus d'activité agricole sur le site.**

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une opérations d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur le secteur à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.
 - Ce secteur est proche de la centralité principale du territoire, en continuité à l'alignement de la rue de Beauvais. L'aménagement à envisager devra chercher à renforcer la centralité de la commune, en veillant à l'intégration architecturale et urbanistique du secteur par rapport au tissu urbain environnant. A ce titre, en rez-de-chaussé du bâtiment à l'alignement de la rue, la création de locaux voués aux commerces ou services de proximité est à envisager, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.
 - La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver la trame ancienne du bâti existant le long de la rue de Beauvais.
 - Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.
- A ce titre, les bâtiments anciens en pierres de pays et en briques de l'ancien corps de ferme méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de prévoir la réutilisation des bâtiments existants constituant le corps de ferme pour créer de nouveaux logements ou activités compatibles avec la réglementation du PLU (commerces et services compatibles avec l'environnement habité, mais aussi hébergement touristique ou restauration permettant de valoriser le site). Le porche donnant sur le rue de Beauvais devra être préservé et valorisé dans le cadre du projet d'aménagement.

Sur ce secteur, la réhabilitation des bâtiments du corps de ferme devra intégrer les recommandations définies par la plaquette de recommandations architecturales de l'ancien Pays de Thelle, annexée au règlement du PLU et portant sur la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réparer les pierres et briques avec des matériaux identiques à l'existant, etc.).

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. La partie en cœur d'îlot à l'arrière du secteur depuis la rue de Beauvais (ancienne pâture liée au corps de ferme) est vouée à rester à dominante végétalisée de façon à conserver un îlot vert permettant la gestion des eaux pluviales et la conservation de milieux favorables à la biodiversité au sein de la trame bâtie.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur (chiroptères), il est demandé préalablement à tout aménagement, il est préconisé de vérifier l'absence de gîte d'hibernation (décembre à mi-mars) et de gîte d'estivage (mi-avril à mi-septembre) au droit des bâtiments pouvant être démolis.

- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 10 à 12 logements, dont la majorité par mutation du bâti existant.

- Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées dans les petits logements qui seront créés par division du corps de ferme existant.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès est prévu depuis la rue de Beauvais, sous condition de démolition de l'ancienne grange agricole au nord de l'emprise, afin de bénéficier d'un accès suffisamment large pour desservir le nombre de logements attendu sur le secteur, et d'encourager le stationnement sur l'emprise de l'opération.

- L'accès existant par le porche devra être maintenu principalement piétonnier, et la cour du corps de ferme devra être valorisée comme un espace en copropriété en évitant le stationnement des véhicules dans cet espace partagé.

- Le porteur du projet participera à l'aménagement d'un parc de stationnement accessible depuis la rue de Beauvais et ouvert au public, à la fois pour répondre aux besoins en stationnement de l'opération (soit au moins une vingtaine de places à raison d'au moins 2 places de stationnement par logement demandés pour chaque logement créé), mais également aux besoins de stationnement supplémentaires liés aux visiteurs, et aux besoins liés à la proximité des commerces, services et équipements présents dans le centre-bourg, notamment rue de Beauvais.

- Il pourra également être demandé au porteur du projet de participer à l'aménagement et la sécurisation de l'accès depuis la rue de Beauvais.

- La création d'une liaison piétonne sur la rue Marceau Volland sera à étudier.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DU CORPS DE FERME DE LA RUE DE BEAUVAIS



LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise destinée à la création de logements, hébergements touristiques, activités de services, commerces ou artisans sur bâti existant (à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage du point de vu des nuisances sonores, visuelles ou olfactives)
- Bâtiments pouvant être démolis
- Emprise comprenant du stationnement ouvert au public et un local poubelles
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum
- Accès possibles sur la rue de Beauvais
- Liaison douce à prévoir
- Carrefour à sécuriser
- Cœur d'îlot à préserver en fond de jardin à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée
- Espace commun à conserver

Programmation :

- Environ 8 à 9 logements par mutation du bâti existant
- Environ 2 à 3 logements sur les emprises disponibles

Superficie constructible : 2 600 m²
Densités : Environ 35 logements / ha



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LES SECTEUR DU CORPS DE FERME ET BÂTI AGRICOLE RUE DE PARIS : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur le secteur composé des bâtiments de stockage agricole en briques perpendiculaire à la rue de Paris, identifié en zone « UA » côté rue de Paris et « Nj » côté fond de jardin au plan de découpage en zones, et portant sur les parcelles cadastrées section AD n°140, 142 et 143 d'une part. **Les dispositions prévues par les OAP ne s'appliquent qu'à partir du moment où il n'existe plus d'activité agricole sur le site.**

D'autre part, un second périmètre délimite des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ancien corps de ferme situé à l'Est de la rue de Paris et classé en zone « UA », et les hangars agricoles liés à ce corps de ferme situés en face, à l'Ouest de la rue de Paris, et classés pour partie en zone « UA » et pour partie en zone « Nj » au plan de découpage en zones. Ces OAP portent sur les parcelles cadastrées section AN n° 18, 19 et 20. **Les dispositions prévues par les OAP ne s'appliquent qu'à partir du moment où il n'existe plus d'activité agricole sur le site.**

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ces secteurs se fera à partir d'une opérations d'ensemble, par périmètre soumis aux OAP, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur ces secteurs à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver la trame ancienne du bâti existant à proximité.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

Les bâtiments anciens en pierres de pays et en briques méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de prévoir la réutilisation des bâtiments existants constituant le corps de ferme et les bâtiments agricoles pour créer de nouveaux logements ou activités compatibles avec la réglementation du PLU.

Le mur ancien en pierres le long de la rue de Paris devra être préservé, sauf en cas de besoin d'élargissement de l'accès existant.

Sur ce secteur, la réhabilitation des bâtiments du corps de ferme et des anciens bâtiments agricoles en pierres ou en briques devra intégrer les recommandations définies par la plaquette de recommandations architecturales de l'ancien Pays de Thelle, annexée au règlement du PLU et portant sur la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réparer les pierres et briques avec des matériaux identiques à l'existant, etc.).

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. L'arrière du secteur à l'ouest au contact de l'espace agricole est vouée à rester à dominante végétalisée de façon à conserver la frange végétalisée permettant l'intégration paysagère du bourg depuis le plateau agricole, mais également la gestion des eaux pluviales et la conservation de milieux favorables à la biodiversité au sein de la trame bâtie. Les essences végétales existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes recensées sur ce secteur, il est demandé à minima deux fauches annuelles et l'arrachage des espèces envahissantes avant leur floraison (manuellement ou avec pioche ou pelle selon l'essence envahissante), reconduits plusieurs années. Après la deuxième fauche, la zone peut être bâchée avec un géotextile opaque pour renforcer l'efficacité de la gestion. Après élimination des essences envahissantes, la plantation d'essences locales est demandée.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur (chiroptères), il est demandé préalablement à tout aménagement, il est préconisé de vérifier l'absence de gîte d'hibernation (décembre à mi-mars) et de gîte d'estivage (mi-avril à mi-septembre) au droit des bâtiments pouvant être démolis.

- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur le secteur le plus au nord (parcelles n°140, 142 et 143), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 4 à 6 logements par mutation du bâtiment agricole existant.

- Sur le secteur le plus au sud (parcelles n°18, 19 et 20), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 3 à 4 logements par mutation de l'ancien corps de ferme, et 5 à 7 logements supplémentaires possibles principalement par mutation du bâti existant, ou par accueil de nouveaux logements sur la parcelle n°20.

- Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées dans les petits logements qui seront créés par division des bâtiments existants.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Sur le secteur le plus au nord (parcelles n°140, 142 et 143), l'accès existant depuis la rue de Paris est à conserver pour desservir le nombre de logements attendu sur le secteur.

- Sur le secteur des bâtiments agricoles au sud (parcelles n°19 et 20), l'accès existant depuis la rue de Paris à travers le mur de clôture en pierres est à conserver pour desservir le nombre de logements attendu côté ouest de la rue de Paris.
- Sur le secteur du corps de ferme au sud (parcelles n°18), l'accès existant par le porche devra être maintenu principalement piétonnier, et la cour du corps de ferme devra être valorisée comme un espace en copropriété en évitant le stationnement des véhicules dans cet espace partagé. Ce secteur ne pourra faire l'objet d'une mutation du bâti existant et de division du corps de ferme en logements qu'à condition que le porteur du projet aménage ou participe à l'aménagement d'un parc de stationnement sur la parcelle n°20, accessible depuis la rue de Paris pour répondre aux besoins en stationnement de l'opération et notamment du corps de ferme (soit au moins une vingtaine de places à raison d'au moins 2 places de stationnement par logement demandés pour chaque logement créé), mais également aux besoins de stationnement supplémentaires liés aux visiteurs.
- Il pourra également être demandé aux porteurs des projets de participer à l'aménagement et la sécurisation des accès depuis la rue de Paris.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DU CORPS DE FERME ET BATI AGRICOLE
RUE DE PARIS



LÉGENDE

- Périmètres des secteurs soumis aux OAP
- Emprise destinée à la création de logements ou activités sur bâti existant
- Bâtiments pouvant être démolis
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum
- Emprise comprenant du stationnement
- Emprise comprenant du stationnement ouvert au public
- Accès à conserver
- Liaison douce à conserver
- Carrefour à sécuriser
- Fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée
- Espace commun à conserver
- Mur à conserver

Programmation :

- Environ 4 à 6 logements par mutation du bâti existant parcelle n°140
- Environ 5 à 7 logements par mutation du bâti existant et/ou constructions nouvelles parcelle n°20
- Environ 3 à 4 logements par mutation du corps de ferme parcelle n°18 (conditionné par l'aménagement du parc de stationnement sur la parcelle n°20)

Superficie constructible : 3 500 m²
Densités : Environ 35 logements / ha

Réalisation : ARVAL urbanisme

N 0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CORPS DE FERME DU BELLÉ : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur le secteur composé du corps de ferme et des emprises attenantes situées à l'arrière des emprises bâties depuis la rue de Paris, identifié en zone « UB » au plan de découpage en zones pour la partie déjà bâtie, et en zone « A » pour les parties attenantes au corps de ferme. Ce périmètre correspond aux parcelles cadastrées section AO n°84, 85, 106, 109, 111, 112 et 113. **Les dispositions prévues par les OAP ne s'appliquent qu'à partir du moment où il n'existe plus d'activité agricole sur le site.**

D'autre part, un second périmètre délimite des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un bâtiment d'activités pouvant être amené à muter, classé en zone « UB » au plan de découpage en zones, et portant sur les parcelles cadastrées section AO n° 70 et 68.

Enfin, un dernier périmètre délimite des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur une emprise enclavée entre le tissu bâti du bourg et les infrastructures de l'ancienne station d'épuration, identifié en zone « UB » au plan de découpage en zones et concernant la parcelle cadastrée OV n° 57.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ces secteurs se fera à partir d'une opérations d'ensemble, par périmètre soumis aux OAP, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur ces secteurs à desservir par les réseaux publics, le financement des réseaux à l'intérieur de chacun des 3 secteurs est à la charge du porteur du projet.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver la trame ancienne du bâti existant à proximité.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

Le bâtiment ancien du corps de ferme du Bellé en pierres de pays et en briques mérite d'être préservé et valorisé : il conviendra de prévoir la réutilisation des bâtiments existants constituant le corps de ferme et les bâtiments agricoles pour créer de nouveaux logements et/ou activités et/ou équipements compatibles avec la réglementation du PLU, par exemple de l'hébergement touristique, activité de restauration ou de réception permettant de valoriser le site, équipement culturel ou de loisirs, ou encore artisanat ou activités de services. Les

extensions additives au corps de ferme sont admises sur les volumes bâtis pour répondre aux besoins du projet, sous condition de rester en harmonie avec le bâti existant.

Sur ce secteur, la réhabilitation du corps de ferme (et éventuelles extensions) devra intégrer les recommandations définies par la plaquette de recommandations architecturales de l'ancien Pays de Thelle, annexée au règlement du PLU et portant sur la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réparer les pierres et briques avec des matériaux identiques à l'existant, etc.).

- La grange située parcelle cadastrée AO n°85 et l'ancien bâtiment d'activité situé parcelle cadastrée AO n° 70 ne présentent pas d'enjeu patrimonial et leur démolition est préconisée en vue d'accueillir de nouveaux logements ou activités compatibles avec la réglementation du PLU.

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. L'arrière du secteur le long du fossé existant et au contact de l'espace agricole est voué à rester à dominante végétalisée de façon à conserver la frange végétalisée permettant l'intégration paysagère du bourg et notamment des nouvelles constructions envisagées sur la parcelle n°57 depuis le plateau agricole, mais également la gestion des eaux pluviales et la conservation de milieux favorables à la biodiversité au sein de la trame bâtie.

- L'entrée de bourg sud depuis la rue de Paris sera préservée par un traitement paysager le long de l'emprise publique composé d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :

- Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.
- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.
- Préalablement à tout aménagement, il est préconisé de vérifier l'absence de gîte d'hibernation (décembre à mi-mars) et de gîte d'estivage (mi-avril à mi-septembre) au droit des bâtiments pouvant être démolis.

- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur le secteur du corps de ferme (parcelles n°84, 85, 106, 109, 111, 112 et 113), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'un maximum de 10 logements par mutation du corps de ferme existant, ou construction nouvelle sur les parcelles n° 84 et 85. Des hébergements touristiques peuvent en plus être admis par mutation du corps de ferme qui peut également recevoir des activités de services, de commerces ou d'artisanat.

- Sur le secteur du bâtiment d'activité (parcelles n°70 et 68), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'un maximum de 2 logements.

- Sur le secteur de la parcelle n°57, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'un maximum de 4 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Sur les 3 secteurs du corps de ferme, du bâtiment d'activité et de l'emprise mitoyenne à l'ancienne station d'épuration, les accès existants sont à conserver.
- Sur le secteur de la parcelle n°57, le secteur sera desservi par une nouvelle voie à créer en impasse, dont l'extrémité sera aménagée pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les liaisons douces sont à prévoir pour relier ce secteur au reste du bourg.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise des propriétés. Sur le secteur du corps de ferme, la démolition de l'ancienne grange sur la parcelle AO n°85 permettrait notamment de créer quelques places de stationnement mutualisables entre les logements ou activités créés par mutation du corps de ferme et les constructions neuves sur les parcelles n°84 et 85.
- Il pourra être demandé aux porteurs des projets de participer à l'aménagement et la sécurisation des accès depuis la rue de Paris par l'intermédiaire d'une taxe d'aménagement majorée ou d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) mise en place par la commune.



LÉGENDE

- Périmètres des secteurs soumis aux OAP
- Emprise destinée à la création de logements, hébergements touristiques ou activités de services, commerces ou artisans sur bâti existant (à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles ou olfactives)
- Bâtiments pouvant être démolis
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum
- Emprise comprenant du stationnement
- Accès possibles sur la rue de Paris
- Liaison douce à prévoir
- Carrefours à sécuriser
- Fond de terrain à conserver à dominante végétale, emprise de pleine terre enherbée et plantée, traitement paysager ou à usage agricole
- Fossés liés à la gestion des eaux pluviales, à conforter, valoriser et entretenir

Programmatique :

Secteur 1 : 10 logements maximum au total du secteur, par mutation du corps de ferme et/ou logements neufs sur les parcelles n°84 et 85.
Superficie constructible et aménageable : 5300 m²
Densité : 19 logements / ha

Secteur 2 : 2 logements maximum sur l'emprise de la parcelle n°70.
Superficie constructible : 1600 m²
Densité : 19 logements / ha

Secteur 3 : 4 logements maximum sur l'emprise de la parcelle n°57
Superficie constructible : 2500 m²
Densité : 16 logements / ha

Réalisation : ARVAL urbanisme

N 0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ SUD – SECTEUR DE L'ANCIENNE PÉPINIÈRE : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur un secteur de l'ancienne pépinière situé rue Paul Demouy, identifié en zone « UA » au plan de découpage en zones. Ce périmètre correspond aux parcelles n°107 et 108.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de cet aménagement, proche de la centralité principale du territoire, contribuera à renforcer la centralité de la commune et à améliorer le fonctionnement urbain du centre-ancien, à proximité des équipements publics avoisinants, en particulier de l'école élémentaire Claude Debussy. A ce titre, l'emprise en cœur d'îlot pourra accueillir un aménagement et/ou équipement d'intérêt général (parc de stationnement, équipement public...) selon les besoins recensés sur le bourg.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans la trame bâtie existante du cœur d'îlot. A ce titre, le maintien du fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée sur la parcelle n°109 située entre l'emprise pouvant accueillir un aménagement ou équipement d'intérêt général et l'école Claude Debussy.
- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur (chiroptères), il est demandé préalablement à tout aménagement, il est préconisé de vérifier l'absence de gîte d'hibernation (décembre à mi-mars) et de gîte d'estivage (mi-avril à mi-septembre) au droit des bâtiments pouvant être démolis.
- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les logements existants sur le site (3 logements existants) seront maintenus dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il n'est pas prévu la création de logements supplémentaires sur ce site.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'aménagement du secteur devra permettre la création d'un parc de stationnement ouvert au public.
- L'accès existant au secteur à travers le porche depuis la rue Paul Demouy sera conservé.
- Les liaisons douces sont à prévoir pour relier ce secteur au reste du bourg. Une liaison directe à l'école depuis le futur parking est à envisager. Cette liaison douce pourrait déboucher à terme sur les parcelles AC n°111 et 112 donnant sur la rue du 8 mai au nord de l'école.

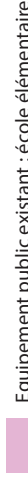
Périmètre du secteur soumis aux OAP



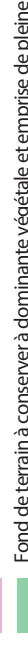
Emprise comprenant du station
équipements d'intérêt général



↔ Liaison douce à envisager vers l'école et la rue du 8 mai 1945 (localisation de principe)



Équipement public existant : école élémentaire

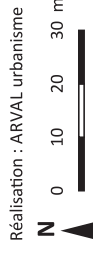


Fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée



Emprise vouée à rester occupée par du logement ou de l'activité

Pas de création de nouveaux logements, 3 logements déjà existants seront conservés



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CHEMIN DE LA PROCESSION : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur un secteur de 0,8 hectare situé entre la rue René Guérin et le chemin de la Procession, au sud du bois existant, identifié en zone « AUh » au plan de découpage en zones. Ce périmètre correspond aux parcelles cadastrées section AM n°144, 147, 148, 149, 150 et 161.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'après 2030, et après le bilan d'application du PLU justifiant que le scénario démographique prévu à horizon 2035 au PADD ne sera pas atteint en raison du nombre de logements surestimé dans la trame urbaine, ou des opérations envisagées dans les secteurs soumis aux OAP qui ne seront pas réalisés en raison de diverses contraintes (foncières, faisabilité technique,...).
- L'aménagement de ces secteurs se fera à partir d'une opérations d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur ces secteurs à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, une frange paysagère composée de haies taillées et d'essences locales et variées, suffisamment dense, devra être prévue à l'Est, le long du chemin de la Procession et au sud du secteur. Cette frange paysagère s'accompagne d'emprises à conserver en jardin d'agrément. Au sud, cette bande végétale à réaliser le long d'un champ cultivé est aussi vouée à répondre à la prise en compte des abords des zones de traitement des cultures (en règle générale, une bande de 5 mètres).

Un recul des constructions et un traitement paysager sont également demandés par rapport au tissu bâti résidentiel existant à l'Ouest du secteur.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de lutter contre les espèces

exotiques envahissantes recensées sur ce secteur, il est demandé à minima deux fauches annuelles et l'arrachage des espèces envahissantes avant leur floraison (manuellement ou avec pioche ou pelle selon l'essence envahissante), reconduits plusieurs années. Après la deuxième fauche, la zone peut être bâchée avec un géotextile opaque pour renforcer l'efficacité de la gestion. Après élimination des essences envahissantes, la plantation d'essences locales est demandée.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :

- Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.
- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.
- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'au moins 14 logements.
- La recherche d'une mixité dans les formes bâties est attendue (logements individuels, individuels groupés/intermédiaire ou petit collectif limité à R + 1).
- Au moins 20 % du programme de logements sera affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.

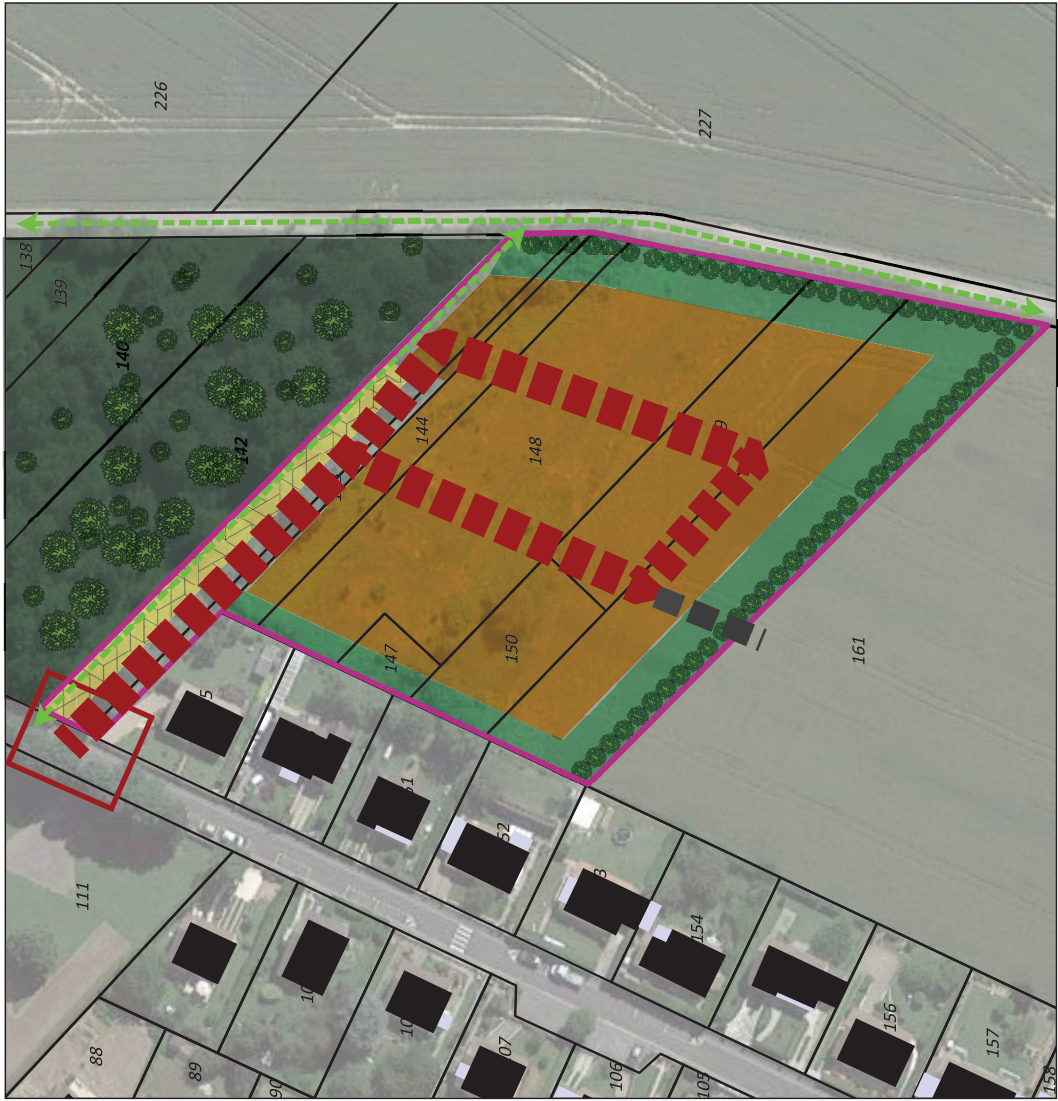
3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au secteur devra être de 7 mètres de largeur minimum et se fera directement depuis la rue René Guérin, à créer au sud de l'emprise boisée existante.

Pour éviter la voirie en impasse, un bouclage du réseau viaire est à prévoir avec un sens de circulation qui permettra de faciliter les déplacements automobiles et les engins de service.

- Les liaisons douces sont à prévoir pour relier ce secteur au reste du bourg.
 - L'accès le long du bois devra intégrer des places de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise des propriétés.
- L'aménagement du secteur devra anticiper une éventuelle prolongation de la voirie au sud pour connecter à très long terme ce secteur à la rue Jean Moulin et aux équipements sportifs.
 - Il pourra être demandé aux porteurs des projets de participer à l'aménagement et la sécurisation des accès depuis la rue René Guérin.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DU CHEMIN DE LA PROCESSION



LÉGENDE



Périmètre du secteur soumis aux OAP



Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum



Emprise comprenant du stationnement ouvert au public (localisation de principe)



Accès possible sur la rue René Guérin



Emprise à conserver pour une possible desserte à plus long terme (localisation de principe)



Liaison douce à prévoir le long de la voie à créer, et chemin de la Procession à valoriser



Carrefour à sécuriser



Fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée, traitement végétalisé à prévoir au contact de l'espace agricole et des constructions voisines



Emprise boisée à valoriser

Programmation :

Au moins 14 logements (individuels, inter-médiaires et/ou collectifs)

Ouverture à l'urbanisation après 2030, et selon l'état d'avancement des autres secteurs prévus pour l'accueil de logements

Superficie constructible : 7 000 m²

Densités : Environ 20 logements / ha

Réalisation : ARVAL urbanisme

N 0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ NORD – SECTEUR « Y » ROUTE D'ERCUIS : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

L'extension de la zone d'activités au nord est un projet porté par l'intercommunalité de la CCT et confirmé au SCOT (en cours d'élaboration) comme projet d'intérêt communautaire. L'acquisition foncière des terrains a été réalisée.

Ce secteur s'étend sur les parcelles n°86, 87, 88, 89 et 303 identifiées en zones UE au plan de découpage en zones.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale et de services) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront défini par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et d'entrée de bourg de Neuilly-en-Thelle. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange nord au contact de la rue de Beauvais (RD46) et sur la frange sud le long de la route d'Ercuis ainsi que le long de l'emprise agricole au sud-ouest (la bande végétale à réaliser le long d'un champ cultivé est aussi vouée à répondre à la prise en compte des abords des zones de traitement des cultures (en règle générale, une bande de 5 mètres)).
- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique, avant tout aménagement, il est demandé la réalisation d'une étude de délimitation et caractérisation de zones potentiellement humides. Cette étude devra statuer sur la présence ou non de zone humide au droit de l'emprise du secteur, au regard de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009. Au regard des conclusions de cette étude, le porteur de projet proposera des mesures d'évitement dans la réalisation de son projet ou proposera des mesures de réduction et de compensation dans la mesure où la réalisation de son projet ne peut éviter l'emprise concernée.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes recensées sur ce secteur, il est demandé à minima deux fauches annuelles et l'arrachage des espèces envahissantes avant leur floraison (manuellement ou avec pioche ou pelle selon l'essence envahissante), reconduits plusieurs années. Après la deuxième fauche, la zone peut être bâchée avec un géotextile opaque pour renforcer l'efficacité de la gestion. Après élimination des essences envahissantes, la plantation d'essences locales est demandée.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :

- Évitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.
- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.

- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès est à privilégier depuis la route d'Ercuis en étudiant la faisabilité d'un point d'accès depuis la rue de Beauvais au nord (RD46) uniquement pour les véhicules entrant dans la zone. Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des déplacements.

- Dans la mesure du possible, la mutualisation de l'accès existant sur la parcelle voisine à l'Est, où est implantée l'industrie Priplak, devra être recherchée pour connecter l'emprise directement au giratoire sur la déviation RD929, sans créer un nouvel accès sur la route départementale RD46 côté nord.

- L'aménagement du secteur sera l'occasion de requalifier la traversée et l'entrée du bourg par la route d'Ercuis et d'aménager des bas-côtés sécurisés pour les déplacements doux depuis la zone d'activités vers le bourg de Neuilly-en-Thelle. L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers la route d'Ercuis est recommandé.



LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou équipements publics
- Accès double sens à privilégier (localisation de principe)
- Accès à sécuriser
- Accès à confirmer (sens entrant uniquement)
- Autre solution d'accès à étudier (avec l'entreprise voisine)
- Liaison douce, accès pour les véhicules de secours et véhicules légers, à prévoir (localisation de principe)
- Traitement paysager à dominante végétale
- Plantations à réaliser (localisation de principe)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ NORD – SECTEUR ENTRE L'AVENUE DE L'EUROPE ET LA DÉVIATION: NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

L'extension de la zone d'activités dans le tènement enclavé entre l'avenue de l'Europe et la déviation RD929 est un projet porté par l'intercommunalité de la CCT et confirmé au SCOT (en cours d'élaboration) comme projet d'intérêt communautaire.

Ce secteur s'étend sur les parcelles cadastrées section AI n°333, 346 et 65 identifiées en zones UE au plan de découpage en zones. Le maintien de l'usage agricole de l'emprise concernée est à privilégier tant qu'aucun besoin d'accueil d'une nouvelle activité économique n'est exprimé ; la collectivité et l'exploitant concerné étudieront ensemble les conditions d'usage des sols sur les terrains concernés.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale, de services ou encore d'équipements d'intérêt général) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront défini par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et au contact de la déviation RD929. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange est du secteur, au contact de la déviation RD929. Ce traitement paysager devra être suffisamment dense pour éviter les covisibilités sur la zone d'activités depuis le bourg d'Ercuis.
- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :
 - Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
 - En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin

d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.

- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.

- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un seul accès depuis l'avenue de l'Europe est autorisé, à privilégier en face de l'accès existant côté ouest de l'avenue. Cet accès devra rendre possible la desserte de l'ensemble des parcelles, et rendre possible à terme un prolongement de la voirie jusqu'à la parcelle cadastrée AI n°65. Il devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.

- L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers l'avenue de l'Europe est demandée.



LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou équipements publics
- Accès à envisager (localisation de principe)
- Accès à sécuriser
- Traitement paysager à dominante végétale
- Plantations à réaliser (localisation de principe)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ SUD – SECTEUR ROUTE DE CROUY, ZONE DU FOSSÉ LECONTE : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

L'extension de la zone d'activités entre la route de Crouy et la déviation RD929 est un projet porté par l'intercommunalité de la CCT et confirmé au SCOT (en cours d'élaboration) comme projet d'intérêt communautaire. Les parcelles font l'objet d'une convention avec l'EPFLO pour un portage foncier par l'intercommunalité.

Ce secteur s'étend sur la parcelle cadastrée section AI n°68 identifiée en zone UE au plan de découpage en zones, et la parcelle cadastrée section AI n°343 identifiée en zone AUe au plan de découpage en zones. Le maintien de l'usage agricole de l'emprise concernée est à privilégier tant qu'aucun besoin d'accueil d'une nouvelle activité économique n'est exprimé : la collectivité et l'exploitant concerné étudieront ensemble les conditions d'usage des sols sur les terrains concernés. Concernant la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, son aménagement est conditionné au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale, de services ou encore d'équipements d'intérêt général) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront défini par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et au contact de la déviation RD929. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange sud et est du secteur, au contact des espaces agricoles et de la déviation RD929. Cette bande végétale à réaliser le long d'un champ cultivé est aussi vouée à répondre à la prise en compte des abords des zones de traitement des cultures (en règle générale, une bande de 5 mètres).
- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur

l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :

- Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.
- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.
- Les dispositions prévues ci-dessus pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un seul accès depuis la route de Crouy est autorisé, à privilégier le plus éloigné possible du giratoire de la RD929. Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.
- L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers la route de Crouy est demandée.



LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou équipements publics
- Accès à envisager (localisation de principe)
- Accès à sécuriser
- Liaison douce, accès pour les véhicules de secours et véhicules légers, à prévoir (localisation de principe)
- Traitement paysager à dominante végétale
- Plantations à réaliser (localisation de principe)
- Ouvrage de gestion des eaux pluviales