

# Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

## RÉVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT

### Compte rendu de réunion n°5 du vendredi 2 juillet 2021

	pour action	délai
<b>1 – PREAMBULE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le compte-rendu de la dernière réunion nécessite quelques précisions sur le mode de calcul du nombre de logements estimé en 2021 sur la commune. 1 367 logements ont été recensés officiellement par la commune et par l'INSEE en 2016 (dernier recensement officiel). La base de données du gouvernement « Sitadel » (qui provient des formulaires de permis de construire) recense 151 logements commencés entre 2016 et 2019, donc potentiellement livrés et occupés en 2021. De plus, en 2016, l'INSEE avait recensé 113 logements vacants sur la commune, dont un certain nombre correspondait aux logements tout juste réalisés et en cours de commercialisation. Sur la base des adresses recensés par la commune en 2016 puis en novembre 2020, 79 adresses correspondent probablement à des logements recensés vacants en 2016 (logements qui n'ont pas été recensés en 2016, mais qui apparaissent sur la photo satellite de 2016). <math>1\ 367 + 151 + 79 = 1597</math> résidences principales estimées en 2021.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune reste dans l'attente du nouveau recensement de l'INSEE prévu pour janvier 2022 pour valider ces chiffres. Une actualisation du PADD pourrait être envisagée si le recensement est trop éloigné des estimations du projet communal.</li> </ul>	Commune/Arval	Janvier 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'EPCL a amorcé une démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHI), ce qui permettra d'avoir une vision globale de la politique de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Thelloise.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<b>2 – SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR L'HABITAT – CHOIX D'UN OBJECTIF CHIFFRE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le permis d'aménager pour 25 logements sur le site du Bellé a été déposé et est à l'étude en mairie. L'opération pourrait être livrée d'ici 2 ans. Il convient donc de prendre en compte cette opération dans le scénario de développement démographique retenu.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>14 logements sont attendus par renouvellement du site de l'ancien centre équestre qu'il convient de prendre en compte (situé dans l'enveloppe bâtie, il s'agit d'une friche qui constitue un potentiel foncier sans consommation d'espaces agricoles ou naturels).</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>En intégrant ces deux projets d'aménagement en cours d'études, le potentiel de logements dans la trame bâti est estimé à environ 149 logements avec : 35 logements en cours de commercialisation, une trentaine de logements dans les dents creuses, une trentaine par mutation des grandes propriétés (dont anciens corps de ferme), une quinzaine par variation des logements vacants réinjectés dans le parc de résidences principales.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet communal doit aussi tenir compte du phénomène de desserrement et de renouvellement de la population dans les logements existants. Le desserrement de la taille des ménages est estimé à 2,48 personnes par ménage d'ici 2035 (2,54 en 2018).</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'équipe municipale souhaite maîtriser les divisions parcellaires, et soumettre à déclaration préalable les divisions sur certains secteurs. Une délibération peut être prise en mairie pour soumettre à déclaration préalable toute division parcellaire d'une propriété foncière sur une zone nécessitant une protection particulière qui doit être justifiée « en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages » au titre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme. Cet outil est intéressant pour maîtriser l'évolution des grandes propriétés. Cependant, une jurisprudence de 2009 (TA de Toulon) considère que cette disposition n'a pas vocation à s'appliquer aux zones urbaines, mais seulement aux zones naturelles du PLU. Il conviendra de vérifier la sécurité juridique de cet article avant de prendre la délibération.</li> </ul>	Commune/Arval	au plus tôt
<ul style="list-style-type: none"> <li>Suite au développement démographique des dernières années et la saturation des équipements scolaires, les élus souhaitent mieux maîtriser le développement futur. L'hypothèse C, qui repose sur le potentiel de logements estimés à 153 dans la trame urbaine déjà constituée, a été retenue dans un premier temps par la commission. Cependant, pour garantir le renouvellement démographique d'ici 5 à 10 ans, une emprise vouée à l'accueil d'une quinzaine de logements pourrait être prévue à plus long terme, soit environ 0,8 hectare à prévoir (pour une densité moyenne de 20 logements / ha). Ce scénario correspondrait ainsi à environ 169 logements supplémentaires entre 2021 et 2035, soit environ 12 logements supplémentaires / an en moyenne.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>La temporalité de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra être précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à définir sur ce secteur. La temporalité pourrait également être assurée par une zone à urbaniser « bloquée » (zone 2AU), urbanisable sous condition d'engager une procédure de modification du PLU, mais cet outil est moins conseillé, car la zone ne peut plus être ouverte à l'urbanisation 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU (sauf si des acquisitions ou l'aménagement de la zone sont suffisamment engagés pour maintenir son ouverture à l'urbanisation). Le règlement de la zone 2AU, qui empêche toute possibilité de construction (y compris à vocation agricole), s'applique alors jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.</li> </ul>	Commune/Arval	OAP
<b>3 - CHOIX DU SITE VOUE A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS A PLUS LONG TERME</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur dans la continuité du lotissement de la rue de la Procession est écarté, car il correspond à la décharge de l'ancienne briqueterie, avec un risque de pollution des sols (matériaux non dangereux). L'accès est également rendu difficile.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les élus ne sont pas favorables à l'aménagement d'une opération côté ouest du bourg en raison de la gestion des eaux pluviales et du fossé qui concentre les eaux de ruissellement du bourg.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est proposé un secteur situé entre la rue René Guérin, la rue Jean Moulin et le chemin de la Procession à l'est du bourg. L'avantage de ce secteur est d'être situé entre les 3 principales centralités identifiées dans le diagnostic : le centre-bourg avec ses commerces et équipements, la zone d'activités avec ses emplois et le supermarché, et le pôle du complexe sportif et collège. Son aménagement et les moyens de mobilités douces permettraient de renforcer les liaisons et connexions entre ces 3 polarités.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'accès à ce secteur est envisagé soit par le terrain boisé de l'ancienne usine à gaz (au nord), soit par la rue Jean Moulin (au sud). Le chemin de la Procession marquerait la limite du développement urbain à l'est (ce qui évite sa viabilisation et les demandes pour classer les terrains constructibles autour de ce secteur). L'aménagement d'une voie d'accès par le terrain de l'ancienne usine à gaz pourrait être prolongé en voie douce jusqu'au chemin de la Procession, ce qui créerait une liaison sécurisée pour les piétons et les cycles depuis le centre-ville jusqu'au complexe sportif et au collège. Le terrain de l'ancienne usine à gaz pourrait également être valorisé pour un parc de stationnement en lien avec la voie d'accès au secteur.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD

	pour action	délaï
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le schéma d'accueil des aires du voyage préconise 5 aires de grand passage à réaliser sur le territoire de l'EPCI. La commune souhaite anticiper en proposant un terrain accessible pour les caravanes entre la zone d'activités et la déviation.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<p><b>4 – SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LES ÉQUIPEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une réflexion sur le devenir du stade municipal amène à s'interroger sur son évolution à long terme, sachant que le site compte une piste d'athlétisme qui est aujourd'hui utilisée, mais que cet équipement pourrait être regroupé au niveau du complexe sportif, ce qui permettrait de valoriser le site en cas de besoin d'extension du groupe scolaire par exemple.</li> <li>La commune a un projet de salle des fêtes. Deux sites semblent intéressants pour l'implantation d'un tel équipement, en tenant compte des nuisances sonores, des accès et du stationnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise agricole située au nord du complexe sportif permettrait de créer un pôle loisirs regroupant la salle des fêtes et les équipements sportifs, un peu à l'écart de la trame bâtie tout en étant aisément accessible à la fois depuis le bourg et depuis la déviation. Les élus indiquent que les parkings génèrent davantage de nuisances acoustiques que la salle des fêtes en elle-même. De ce fait, il faut privilégier la création de parking éloignée des tissus bâtis existants.</li> <li>Les emprises disponibles au sein de la zone d'activités qui compte déjà des équipements (siège de l'EPCI, déchetterie) et permettrait de répartir les équipements de loisirs sur le territoire communal entre la partie nord et la partie sud qui concentre déjà les équipements sportifs et le collège. Une emprise disponible est identifiée le long de la route d'Ercuis après le supermarché, ou entre le chemin Jeanne d'Arc et l'avenue de l'Europe sur une emprise disponible au sud de l'entreprise Eolane. Cela permettrait également de mutualiser les places des établissements publics et d'activités.</li> </ul> </li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<p><b>5 – SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LES ACTIVITÉS ECONOMIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La zone aujourd'hui cultivée située derrière l'entreprise Geodis est enclavée. L'accès par l'avenue de l'Europe ou par la déviation n'est pas envisageable. Il conviendrait d'interroger l'activité pour connaître leur besoin d'extension et savoir si ce site nécessite d'être maintenu à vocation d'activité au projet de PLU.</li> <li>La structure commerciale sur le centre-ville et la zone d'activité est dynamique. Les élus sont favorables à l'identification d'une zone de diversité commerciale visant à éviter le changement de destination des fonds de commerce en rez-de-chaussée vers du logement sur une portion de la rue de Paris, rue de Beauvais et place Leclerc (article L151-16 du code de l'urbanisme).</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<p><b>6 – SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LES DEPLACEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Malgré la déviation, les flux est/ouest passent toujours par le centre-bourg qui se trouve engorgé.</li> <li>Le diagnostic recense un grand nombre de places de stationnement, notamment rue de Paris, mais ces dernières sont trop éloignées de la centralité et ne répondent pas à la demande. Les élus ont identifié du bâti vétuste sur la rue de Mouthiers dont la rénovation est trop complexe (périmètre ABF) et qui pourrait être ciblé pour créer un parc de stationnement. Un emplacement réservé pourrait être envisagé.</li> <li>L'aire de covoiturage actuelle fonctionne mal, elle est peu visible et éloignée des emplois. La relocaliser dans la zone d'activités, avec vitrine sur la rue d'Ercuis, pourrait être une solution. Le parking du supermarché est saturé, mais si la salle des fêtes est prévue sur le foncier disponible dans la zone d'activités, le stationnement pourrait être mutualisé.</li> <li>L'accès dans la continuité de la rue Jean Moulin vers l'ouest est à conserver pour anticiper un éventuel développement à très long terme.</li> <li>Les élus ont imposé une largeur minimale de voirie pour les nouvelles dessertes ou accès dans le règlement écrit du PLU modifié en juin 2021 (7 m minimum, et 5 m pour les voies en impasse), à reprendre dans le projet de PLU révisé.</li> <li>Un des enjeux en terme de liaisons douces vise à mieux connecter le bourg aux communes alentours. Les élus précisent qu'il existe déjà une jonction piétonne entre Neuilly et Ercuis (ancienne voie ferrée transformée en voie verte).</li> <li>L'eau potable deviendra une compétence de la Thelloise en 2026. Le schéma d'assainissement et éventuel schéma de gestion des eaux pluviales sont à demander à la Thelloise.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<p><b>7 – SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Face au risque d'effondrement de caves, il convient à minima de limiter les nouvelles constructions sur sous-sol.</li> <li>La commune ne fait pas l'objet d'inventaire ou de périmètre de protection au titre de la biodiversité. Les élus font remarquer qu'une espèce d'orchidée sauvage a cependant été recensée au Bois d'Ully et au Bois de Viville. Les élus attendent du PLU des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sur la protection des milieux naturels (de même que sur la thématique déplacements et mobilités).</li> <li>La gestion des eaux pluviales est aujourd'hui assurée par des aménagements efficaces.</li> <li>La mise en œuvre de la transition énergétique et des objectifs du PCAET passe notamment par le PLU. Le développement de sources d'énergies renouvelables est à rechercher, en lien avec l'étude de planification énergétique du SE60. La possibilité de développer des unités de méthanisation doit être maintenue au PLU révisé, et le développement du photovoltaïque encouragé, en particulier sur les bâtiments d'activités et bâtiments agricoles qui disposent de grandes surfaces de toiture.</li> </ul>	Commune/Arval	PADD
<p><b>8 – PROCHAINE RÉUNION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La prochaine réunion de travail aura lieu le vendredi 17 septembre 2021 à 14h30 en mairie. Elle portera sur les orientations du PADD.</li> </ul> <p><u>Diffusion</u> : - Mairie de NEUILLY-EN-THELLE (pour diffusion générale) - ARVAL (membres de l'équipe)</p>	Commune/EPCI	au plus tôt

# Synthèse des enjeux

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
POPULATION	<p>- La commune a connu <b>2 périodes de très forte croissance démographique</b>, entre 1975 et 1987 avec l'accueil de près de 500 habitants supplémentaires, et sur les dix dernières années <b>entre 2012 et 2021</b>, avec un gain de population estimé à <b>900 habitants supplémentaires</b>. Entre ces deux périodes de croissance, la commune a connu une stabilité démographique, avec seulement 43 habitants accueillis entre 1999 et 2012. La croissance observée sur les dernières années permet ainsi de compenser l'absence de développement démographique sur la période passée, et <b>l'évolution de la population lissée entre 1999 et 2021 reste comparable à celle observée sur le territoire de la Thelloise</b>. Neuilly-en-Thelle est une commune accessible, proche des pôles d'emplois et disposant d'une gamme d'équipements, de services et de commerces qui la rendent particulièrement attractive pour les jeunes ménages franciliens, notamment les familles avec enfants en bas âge, tout en proposant des prix de l'immobilier plus abordables qu'en Ile-de-France. <b>Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.</b></p> <p>- La période qui suit l'approbation du PLU (2008) a permis <b>l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation</b> (zones 1AU du chemin des Boeufs, de la route de Crouy et au nord du chemin de la Procession) et <b>a fait venir de jeunes ménages sur la commune, assurant le maintien de l'équilibre des tranches d'âge dans le temps</b>. L'accueil de nouveaux habitants depuis 2008 a permis de <b>compenser le phénomène de vieillissement démographique lié au glissement des tranches d'âge des personnes arrivées sur la commune à la fin des années 1970</b> lors de la période de forte croissance démographique et qui viennent aujourd'hui alimenter la catégorie des plus de 60 ans. À l'horizon 2035, il convient de veiller au maintien de l'équilibre des tranches d'âge <b>afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux à long terme</b>. Le phasage des opérations de logements, étalées dans le temps, pourrait permettre de mieux maîtriser l'évolution démographique, et d'anticiper les besoins en équipements.</p> <p>- Le projet communal vise à <b>déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir</b>, compatible avec l'objectif maximum de croissance fixé par le SCOT (de 1%/an), et répondant à la volonté communale de maîtriser l'évolution démographique, tout en veillant à rendre possible l'accueil régulier de nouveaux habitants nécessaire au maintien et au développement des commerces, services, équipements et activités, et nécessaire au maintien de l'équilibre des tranches d'âge sur le long terme.</p>
HABITAT	<p>- En lien avec le scénario envisagé de croissance de la population, il convient d'<b>évaluer le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins, suivant un objectif de modération de la consommation des espaces</b> agricoles et naturels à des fins urbaines. Au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, <b>le stock de logements vacants ainsi que le nombre de dents creuses offrent encore des possibilités d'aménagement de logement</b>. Moins d'une dizaine de grandes propriétés ou d'anciens corps de ferme pourraient faire l'objet de divisions, et interrogent quant aux conséquences sur la préservation du patrimoine bâti local et des emprises végétalisées au sein de la trame bâtie. <b>L'urbanisation de ces espaces pourra être encadrée par le PLU révisé</b> afin d'adapter l'offre de logements aux besoins des ménages.</p> <p>- <b>L'offre locative représente près de 30 % du parc</b>, dont environ 14 % en locatif aidé en 2017, en tenant compte des dernières opérations réalisées sur la commune (60 logements aidés rue Nadège Mora et Suzanne Camus, 32 logements aidés dans la résidence du Chalet, 50 logements aidés aux «Marronniers»). <b>Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements</b> (74 % des logements ont 4 pièces et plus), bien que les dernières opérations tendent à diversifier l'offre à travers la production d'au moins 48 logements de type T2 et T3. En effet, ce type de logements de petite ou moyenne taille répond plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le bourg. Il convient donc de <b>s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logement suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier tend à augmenter et répondre aux différents besoins constatés sur la commune</b>.</p>
FONCTIONNEMENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	<p>- <b>La commune dispose d'une gamme d'équipements et de services de proximité bien développée</b> qui bénéficie aux habitants de la commune, mais également des communes aux alentours, confortant le rôle de Neuilly-en-Thelle en tant que pôle relais au sein du territoire de la Thelloise. Les équipements et services de proximité forment <b>une polarité principale autour du centre-ancien</b>, entre la place Tiburce Lefèvre et la place du Maréchal Leclerc qui concentrent les équipements scolaires et périscolaires, la maison de santé et les commerces et services de proximité. Deux autres polarités secondaires sont identifiées, l'une au sud du bourg autour du collège, du complexe sportif et de l'aire de covoiturage, et l'autre autour des commerces et de la grande surface sur la zone d'activités. <b>Cette organisation multi-polaire invite à questionner le renforcement possible des connexions entre le nord et le sud du bourg</b>.</p> <p>- Afin de <b>continuer à assurer le bon fonctionnement de ces équipements</b>, il convient de leur laisser des possibilités d'aménagement et d'extension, et de garantir leur bon fonctionnement en assurant le renouvellement de la population et l'accueil maîtrisé des ménages, de façon étalée dans le temps et sur le long terme. Il convient également d'<b>anticiper les besoins en équipements à l'horizon 2035</b>. <b>L'opportunité d'aménager une salle des fêtes peut être questionnée</b>, sachant que la salle mise à disposition à la mairie n'est pas adaptée à tous les événements.</p> <p>- La <b>valorisation de nouveaux espaces de loisirs autour de jardins familiaux</b> pourrait permettre de rééquilibrer la répartition des équipements entre le nord et le sud du bourg, tout en créant un espace de transition entre le tissu bâti et la zone d'activités économiques.</p>
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<p>- <b>L'activité économique repose sur la présence de nombreux commerces et services de proximité, ainsi que sur l'accueil d'entreprises sur la zone d'activités de la Croix de Guerre</b>, dont l'aménagement est porté par la Communauté de Communes de la Thelloise. <b>Avec plus de 1000 emplois recensés sur la commune en 2017, Neuilly-en-Thelle constitue un pôle d'emploi important à l'échelle de la Thelloise, amené à se développer</b>.</p> <p>- La <b>structure commerciale en centre-bourg, concentrée autour de l'artère commerçante de la rue de Beauvais et rue de Paris et autour de la place Tiburce Lefèvre, est restée dynamique</b>, en lien avec le développement démographique observé sur les 10 dernières années, et grâce à la requalification des espaces publics du centre-bourg et son accessibilité (stationnement notamment).</p> <p>- <b>La zone d'activités de Neuilly-en-Thelle deviendra particulièrement attractive</b> pour les entreprises dans les prochaines années du fait d'une déconcentration progressive des activités par rapport au pôle d'emploi francilien. <b>Un projet d'aménagement est en cours sur l'avenue de l'Europe, et il reste encore 16 hectares disponibles</b> pour répondre à l'accueil de nouvelles activités ou aux besoins d'extension des entreprises déjà implantées. Les orientations du SCOT confirment <b>la possibilité d'extension de la zone d'activités vers le nord et vers le sud pour accueillir de nouveaux emplois locaux</b>.</p> <p>- <b>L'activité agricole occupe l'essentiel du territoire communal. La présence de plusieurs exploitations agricoles sur la commune conduit à tenir compte de leur besoin et de leur projet</b> (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants, ne pas perturber l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.) en modérant la consommation de l'espace agricole et en définissant une réglementation adaptée quant à l'usage des sols.</p>

# Synthèse des enjeux

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
<p>DÉPLACEMENTS</p> <p>TRANSPORTS</p> <p>RÉSEAUX</p>	<p>- La commune bénéficie d'une bonne desserte grâce au réseau de voiries départementales depuis Neuilly-en-Thelle vers les pôles urbains à proximité (Beauvais, Méru, Chambly, Beaumont-sur-Oise, Chantilly, Creil et Clermont). Ces routes convergent vers le bourg et génèrent toutefois <b>un important trafic. La déviation de la RD929 a permis de désengorger en partie le bourg. L'axe principal constitué par la rue de Beauvais et la rue de Paris reste très emprunté</b>, notamment pour accéder aux principaux équipements, commerces et services de Neuilly-en-Thelle, mais également par un trafic de transit (un certain nombre de poids lourds traversent toujours le bourg). <b>Une réflexion sur la mise en place d'un plan de circulations au sein de la trame urbaine constituée</b> pourrait être engagée afin de fluidifier le trafic, de sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles) et d'améliorer les conditions d'accès aux équipements.</p> <p>- <b>Les conditions de stationnement se sont améliorées ces dernières années</b> grâce aux aménagements et à la politique menée par la collectivité (aménagement d'une zone bleue, nouveaux parcs de stationnement rue Paul Demouy et marquage au sol adapté), <b>et pourraient encore être optimisées au niveau de la place du Maréchal Leclerc</b> (réfléchir à l'aménagement de places de livraison, d'un nouveau parc de stationnement à proximité). La réflexion autour d'un plan de circulations et de la possibilité de passer certaines voies à sens unique pourrait permettre de <b>libérer de l'espace pour du stationnement le long des voies étroites</b>. Au regard du nombre croissant de véhicules par foyer, les besoins en stationnement sur les futurs secteurs de développement sont à anticiper. La commune est par ailleurs dotée d'<b>une aire de covoiturage qui pourrait être valorisée</b> au regard du nombre d'actifs travaillant vers les pôles d'emplois du Val d'Oise (près de 600 actifs).</p> <p>- Les <b>gares de Persan-Beaumont et de Chambly sont les plus utilisées</b> par les habitants, et <b>les lignes de transport à la demande du bus Pass Thelle</b> permettent d'accéder aux gares et aux pôles urbains à proximité. Ce mode de transport, qui s'adapte à l'évolution des besoins des habitants du territoire, est donc à conforter et à développer.</p> <p>- <b>Les liaisons piétonnières autour des différentes polarités pourraient être renforcées</b>, afin de favoriser la pratique des mobilités douces et en mettant à profit les cheminements existants (chemin de la Procession, chemin des Glans, sentier de Nonettes, etc) : <b>entre le centre bourg, le collège, le complexe sportif et la zone d'activités</b>, et jusqu'aux rues de l'Ormeteau et de Viville qui sont éloignées de la polarité collège/équipements sportifs. <b>Le prolongement de la piste cyclable depuis le collège jusqu'au centre-bourg</b> depuis un itinéraire sécurisé (alternatif à la rue de Paris) est à envisager. Un <b>bouclage des chemins ruraux entre les communes voisines et Neuilly-en-Thelle</b> permettrait aux élèves d'accéder au collège et aux habitants de se rendre dans les équipements, commerces et services du bourg-relais et de créer des itinéraires de promenade, tout en tenant compte de l'activité agricole et du trafic lié au méthaniseur.</p> <p>- <b>Les réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz et d'électricité répondent aux besoins actuels</b>. La qualité de l'eau des points de captage est progressivement améliorée. <b>Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires</b>, et une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée, notamment pour éviter la saturation du réseau d'assainissement en cas de forte pluie au point bas du territoire (le Bellé). Le territoire communal présente un <b>potentiel de développement des énergies propres liées à la production de biogaz</b> (la totalité du gaz de ville est désormais du biogaz, et Neuilly-en-Thelle pourrait alimenter une dizaine d'autres communes). La <b>couverture par les réseaux de télécommunications est satisfaisante</b>, et le réseau numérique (haut débit) a été déployé en 2019 sur la commune.</p>
<p>PAYSAGE</p>	<p>- Le territoire communal fait partie de <b>l'entité paysagère du Plateau de Thelle</b>, parcouru par un réseau de vallons secs et boisé. Ce vaste plateau agricole offre <b>de grandes percées visuelles</b> sur le sud du territoire jusqu'aux masses boisées qui accompagnent la vallée de l'Oise, <b>dont quelques points de vue pourraient être valorisés</b> sur le territoire communal. Le plateau agricole offre également des vues sur les <b>franges du tissu bâti, dont les emprises végétalisées, notamment côté ouest de la trame bâtie, assurent l'intégration paysagère des constructions</b> au contact des espaces agricoles.</p> <p>- La couverture végétale correspond aux coteaux des vallons secs sur les franges du territoire communal (bois de Viville et bois de la Bretonnière) et <b>ces masses boisées constituent des éléments significatifs dans la lecture du paysage du plateau agricole</b>. La gestion de ces boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. <b>La trame bâtie s'accompagne d'éléments de végétation relativement denses sur les franges et dans les cœurs d'îlots</b> composés de fonds de jardin plantés et enherbés, qui jouent un rôle notable dans la perception globale du bourg.</p> <p>- <b>Neuilly-en-Thelle bénéficie</b>, sur une partie encore importante du bourg, <b>d'un bâti ancien de qualité</b> marqué par des rues étroites, des grandes propriétés, des édifices identifiés au titre des Monuments Historiques, et des murs anciens. La valorisation de ce bâti patrimonial contribuera à préserver l'image de la commune. <b>L'intégration des habitations récentes au paysage devra faire l'objet d'une attention particulière</b>.</p>
<p>ENVIRONNEMENT</p>	<p>- Le territoire communal est principalement concerné par <b>un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques qui concerne directement le bourg</b> (entraînant des risques d'effondrement des caves). Le <b>risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue se concentre uniquement dans les vallons secs</b> (talwegs qui concentrent les ruissellements en cas de fortes pluies), et plus occasionnellement au niveau du sud du bourg. <b>L'entretien et la protection des ouvrages de gestion des eaux pluviales</b> (bassins de rétention et fossé à l'ouest du bourg) sont à renforcer. Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, <b>une amélioration de la gestion des eaux pluviales est donc à prévoir</b>. La commune est également concernée par un aléa de mouvement de terrain au niveau du vallon sec du Bois de Viville, sans incidences sur les secteurs agglomérés, et par un aléa de retrait-gonflement des argiles faible sur la totalité du bourg, et moyen au niveau de l'axe de la rue de Beauvais/rue de Paris, et au Bois des Cauches.</p> <p>- Le territoire communal ne compte <b>pas de périmètres de sensibilités écologiques</b> (site Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ZICO, ect.). La plupart des vallons secs présents sur le plateau du Pays de Thelle constituent cependant des réservoirs de biodiversité (identifiés en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques), laissant supposer que les vallons aux lieux-dits «Le fond de Beauregard» (au nord-ouest du territoire communal) et «la vallée au Bailly» (au nord-est, en lien avec la continuité écologique identifiée sur Ully-St-Georges et Cires-lès-Mello) sont également <b>susceptibles de constituer un milieu naturel intéressant pour la biodiversité, pouvant être valorisés</b>.</p> <p>- Le territoire communal ne compte pas de points de captage, ni de cours d'eau ou plan d'eau, mais la <b>maîtrise des ruissellements des eaux pluviales est un enjeu pour améliorer la qualité de l'eau de la nappe phréatique</b>. Les techniques d'hydraulique douce, qui gèrent les eaux pluviales en amont des axes de ruissellement, tels le <b>maintien des haies et boisements existants sur le territoire communal</b>, sont à privilégier.</p> <p>- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des <b>objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction</b>, en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration à l'échelle de la Thelloise, implique de <b>réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables</b> répondant à cet objectif <b>tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural de la commune</b>. Il est notamment attendu la rénovation de l'ensemble des bâtiments les plus énergivores d'ici 2050. En diversifiant le bouquet de rénovation énergétique présent sur la commune, cela permettrait d'atteindre rapidement l'objectif visant à <b>satisfaire par les énergies propres les besoins énergétique du territoire</b>.</p>